

**PÔLE METROPOLITAIN  
CAEN NORMANDIE MÉTROPOLE**

**Extrait du Registre des délibérations du  
Bureau Syndical  
Séance du 16 mars 2018**

**DBS10-2019**

Le 16 mars 2018, à 12 h 00, le Bureau Syndical, régulièrement convoqué le 12 mars 2018 (*la séance du 9 mars 2018 n'ayant pu se tenir, faute de quorum*) s'est réuni à l'Hôtel de la Communauté Urbaine, salle de commission 2, sous la présidence de Monsieur Xavier PICHON, Vice-Président. S'agissant d'une seconde convocation, il peut être délibéré sans condition de quorum, en application de l'article L2121-17 du CGCT.

En exercice au  
titre du SCoT : 33  
Présents au  
titre du SCoT: 9  
Votants au  
titre du SCoT: 9

Date d'envoi de la  
convocation : 12/03/2017

**Etaient présents :**

**COMMUNAUTE URBAINE CAEN LA MER :**

M. Christian DELBRUEL, M. Dominique GOUTTE, M. Patrick LECAPLAIN, M. Pascal SERARD

**COMMUNAUTE DE COMMUNES CŒUR DE NACRE**

M. Franck JOUY

**COMMUNAUTE DE COMMUNES VALLEES DE L'ORNE ET DE L'ODON**

M. Bernard ENAULT, Mme Martine PIERSELA

**COMMUNAUTE DE COMMUNES « VAL ES DUNES »**

Mme Marie-Françoise ISABEL, M. Xavier PICHON

**AVIS SUR LE PROJET  
D'ÉLABORATION DU PLU DE  
CESNY-AUX-VIGNES**

**Etaient excusés :**

**COMMUNAUTE URBAINE CAEN LA MER**

Mme Béatrice TURBATTE

**COMMUNAUTE DE COMMUNES CŒUR DE NACRE**

M. Patrick LERMINE

**COMMUNAUTE DE COMMUNES CINGAL – SUISSE NORMANDE**

M. Michel BAR, Mme Nicole GOUBERT, M. Bernard LEBLANC

## AVIS SUR LE PROJET D'ÉLABORATION DU PLU DE CESNY-AUX-VIGNES

### Exposé :

### A/ Éléments de diagnostic

La commune est actuellement couverte par le Règlement national de l'urbanisme. Le présent projet d'Élaboration de PLU a été prescrit le 2 avril 2011, il a été reçu au Pôle Métropolitain Caen Normandie Métropole le 2 janvier 2018.

- Cesny-aux-Vignes est identifiée comme commune de « l'Espace rural ou périurbain » dans le SCoT de Caen-Métropole.
- La commune comptait 449 habitants en 2015, en forte croissance, avec + 4,4 % par an entre 2009 et 2015.
- Elle abritait 176 logements en 2014. Le parc de logements a progressé de 3,9 % par an entre 2008 et 2014.

### B/ Projet de la Commune

#### - Objets de la procédure

##### 2.1. Poursuivre l'accueil de nouveaux habitants sur la commune

Bénéficiant de nombreux atouts émanant notamment de sa situation à proximité de l'agglomération caennaise, la commune de Cesny-aux-Vignes se révèle un territoire attractif pour bon nombre de ménages. Afin de poursuivre sa croissance tout en maintenant un cadre de vie de qualité, la municipalité, soucieuse d'offrir un habitat pour tous, souhaite proposer un habitat plus adapté favorisant mixité sociale et respect de l'environnement.

ELEMENTS DU DIAGNOSTIC	Objectifs du PADD	MOYENS MIS EN ŒUVRE
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Un territoire attractif</li> <li>▪ Une croissance démographique soutenue par un solde migratoire et naturel positifs</li> <li>▪ Une population jeune</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Affirmer le rôle central du Bourg</b></li> <li>▪ <b>Définir de nouveaux secteurs voués à l'habitat</b></li> <li>▪ <b>Créer une nouvelle offre foncière d'une soixantaine de logements à l'horizon de 15 ans.</b></li> <li>▪ <b>Maintenir l'offre de logements diversifiée</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Développement de la commune exclusivement concentré dans le bourg, par la création d'une zone U (potentiel de densification : 0,1 ha) et une nouvelle offre foncière par la mise en place de 3 zones 1AU (5 ha)</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Des demandes de terrains constructibles</li> <li>▪ Le bourg s'inscrivant comme le secteur à privilégier pour le développement communal (urbanisation, services, desserte, réseaux)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Maîtriser la consommation d'espace en préconisant une densité minimale moyenne 12 logements/hectare</b></li> <li>▪ <b>Dans le respect des objectifs du PLH, prévoir un potentiel de zone à urbaniser d'environ 5 ha à échéance du PLU</b></li> <li>▪ <b>Privilégier les formes urbaines moins consommatrices d'espaces et d'énergie</b></li> <li>▪ <b>Privilégier les terrains desservis par l'assainissement collectif</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Proposition dans l'OAP d'une diversification de l'offre de logements et d'un phasage de l'ouverture à l'urbanisation dans le temps</li> </ul>

## 2.2. Préserver le cadre de vie et dynamiser les activités locales

ELEMENTS DU DIAGNOSTIC	Objectifs du PADD	MOYENS MIS EN ŒUVRE
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Un paysage de plaine impliquant des perceptions importantes du village</li> <li>▪ Des éléments de patrimoine bâti et naturel à préserver</li> <li>▪ Une offre d'équipements communaux et intercommunaux adaptée</li> <li>▪ Une architecture traditionnelle à préserver</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ <b>Mettre en valeur et protéger le bâti ancien de qualité Préserver et valoriser les entrées de bourg.</b></li> <li>⇒ <b>Soigner l'intégration paysagère des nouvelles zones à urbaniser par La mise en œuvre d'un traitement paysager approprié</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Des zones à urbaniser à proximité des équipements</li> <li>▪ Application d'un cadre réglementaire spécifique à destination des opérations de rénovation du bâti ancien</li> <li>▪ Préservation de haies dans les OAP</li> <li>▪ Dispositions dans les OAP et règlement écrit (art.11 et 13) afin d'intégrer au mieux les nouvelles constructions dans leur environnement et favoriser le développement durable</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Un niveau d'équipement en accord avec l'essor de la population</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ <b>Permettre le développement des équipements existants</b></li> <li>▪ <b>Proposer de nouveaux équipements</b></li> <li>▪ <b>Prévoir les besoins en réseaux notamment en assurant la capacité d'une alimentation en eau potable</b></li> <li>▪ <b>Améliorer les réseaux de communications numériques</b></li> <li>▪ <b>Prendre en compte la gestion des eaux pluviales lors de l'aménagement des nouvelles zones à urbaniser.</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Création d'une zone Ue destinée aux équipements sportifs de la commune</li> <li>▪ Une gestion des eaux pluviales sur site afin de ne pas aggraver les écoulements (OAP et art.4 règlement écrit)</li> <li>▪ Réglementation spécifique dans les secteurs soumis à un risque de remontée de la nappe phréatique</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Une traversée de bourg aménagée et sécurisée</li> <li>▪ Présence de voies douces à conforter</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Poursuivre la sécurisation et la valorisation de la traversée du bourg</b></li> <li>▪ <b>Sécuriser les principaux carrefours.</b></li> <li>▪ <b>Repérer et définir les problèmes de vitesse excessive et de stationnement ponctuel</b></li> <li>▪ <b>Proposer des liaisons piétonnes/cyclables</b></li> <li>▪ <b>Intégrer des réflexions sur le fonctionnement interne des zones en termes de voirie et espaces publics.</b></li> <li>▪ <b>Préserver les chemins de randonnée.</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Définition de principes d'aménagement répondant aux besoins de circulation, et espaces publics dans les OAP</li> <li>▪ Définition d'un emplacement réservé afin de permettre un accès sécurisé à la zone 1AU du sud du bourg</li> <li>▪ Pas d'accès direct des nouvelles constructions sur la RD n°47</li> <li>▪ Déplacements doux créés entre les futures zones d'urbanisation et les équipements de la commune (terrain de sport)</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Quelques entreprises et artisans présents sur la commune</li> <li>▪ 2 exploitations agricoles</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Assurer le maintien et le développement des exploitations agricoles en évitant l'urbanisation à proximité des exploitations.</b></li> <li>▪ <b>Préserver l'activité artisanale existante et permettre son développement.</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Définition une zone réglementaire spécifique A</li> <li>▪ Possibilité en zone urbaine d'activités économiques, de services, compatible avec l'habitat</li> <li>▪ Identification par un secteur spécifique (Ux) d'une entreprise</li> </ul>

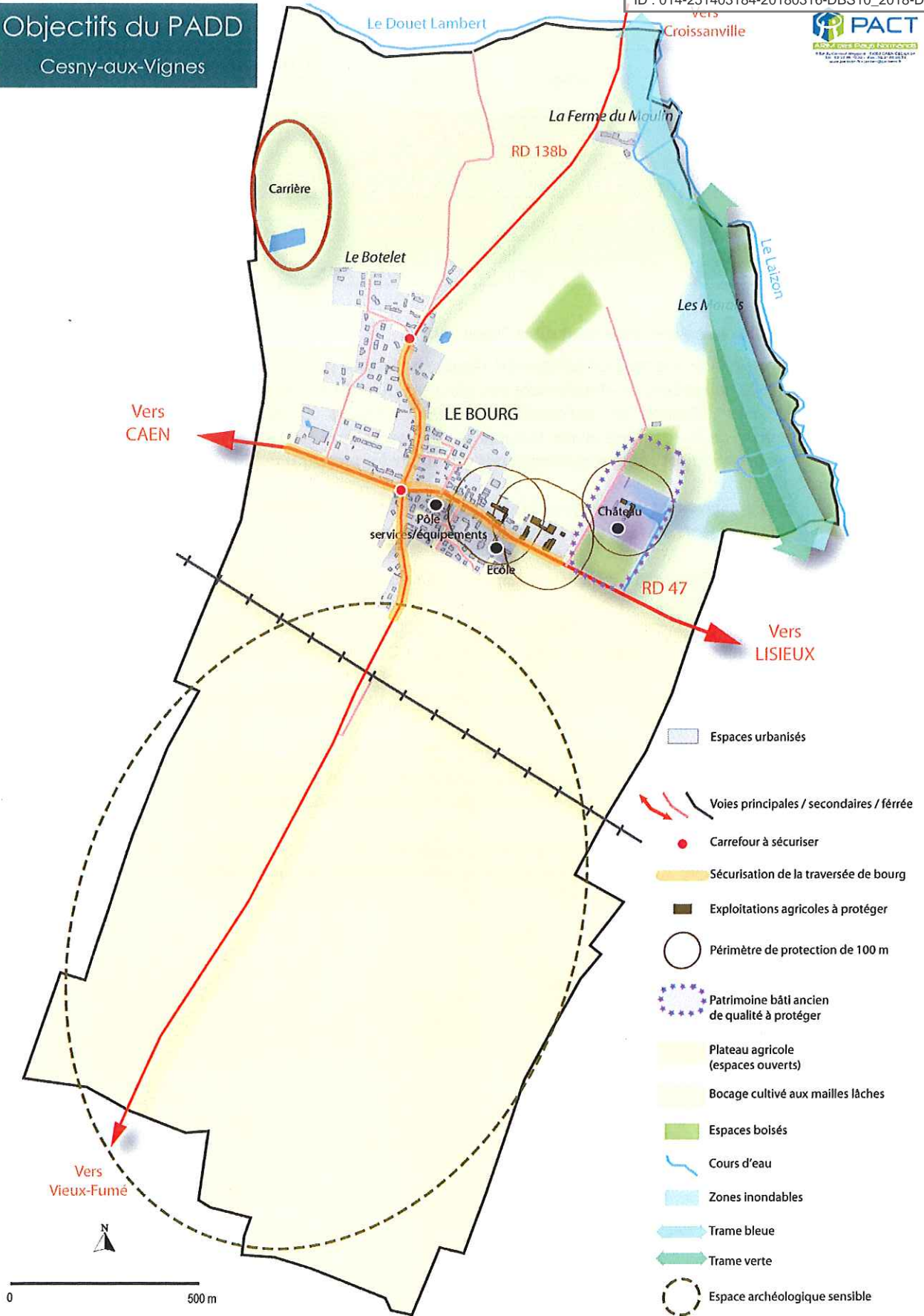
### 2.3. Préserver la biodiversité, les paysages naturels et agricoles

Afin de répondre à la notion de développement durable, certains périmètres remarquables par la qualité de leur environnement et leurs paysages doivent faire l'objet d'une attention particulière dans le Plan Local d'Urbanisme. Dans cette optique, les espaces agricoles comme le maillage bocager ou les ripisylves sont autant d'espaces à préserver en raison de leur qualité paysagère et biologique. De la même façon, l'environnement immédiat des paysages bâtis doit être traité avec soin.

ELEMENTS DU DIAGNOSTIC	Objectifs du PADD	MOYENS MIS EN ŒUVRE
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Un patrimoine naturel remarquable</li> <li>▪ Les vallons qui traversent le territoire communal dans sa partie Nord sont des espaces d'une grande valeur écologique et paysagère (zones humides, boisements...)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Préserver et valoriser les espaces agricoles par la protection des paysages et la gestion économe de l'espace</b></li> <li>▪ <b>Sauvegarder les espaces naturels sensibles et leur biodiversité</b></li> <li>▪ <b>Identifier les éléments paysagers de qualité</b></li> <li>▪ <b>Préserver les continuités écologiques</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Protection des haies faisant obstacle aux écoulements au titre de la Loi Paysage</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Existence de plusieurs risques naturels : remontée de nappe, zone inondable,...</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Prendre en compte les zones inondables par débordement de cours d'eau en les déclarants inconstructibles.</b></li> <li>▪ <b>Prendre en compte les zones de remontée de nappe par des mesures réglementaires adaptées.</b></li> <li>▪ <b>Préserver les coteaux du Laizon où sont identifiés des risques de mouvements de terrains ainsi que leurs abords.</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Protection des vallées du Laizon et du ruisseau du Douet par leur classement en zone naturelle.</li> <li>▪ Réglementation spécifique dans les secteurs soumis à un risque de remontée de la nappe phréatique (exemple : Secteurs de 1 à 2,5 mètres sont interdits les sous-sols et l'assainissement autonome)</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Une activité agricole jouant un rôle important dans l'identité de la commune, dans la valorisation de son territoire, et dans son économie</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Protéger l'activité agricole</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Identification d'une zone agricole (A) sur 82,7% du territoire</li> <li>▪ Identification des exploitations agricoles sur le plan de zonage avec périmètre de 100 mètres</li> <li>▪ Maîtrise du développement de l'urbanisation</li> </ul>

# Objectifs du PADD

## Cesny-aux-Vignes



**- Zonage**

Zones	Surface	Total	Part du territoire	Potentiel urbanisable habitat	Nombre de logements possible
Zone U	U	20,1 ha	4,9 %	0,1 ha	2 logements
	Ue	0,8 ha	0,2 %		
	Ux	1,3 ha	0,3 %		
Zone AU	1AU	5 ha	1,2 %	5 ha	60 logements
Zone A	A	338,9 ha	82,7 %		
	Ac	3,9 ha	1 %		
Zone N	N	40 ha	9,7 %		
TOTAL		410 ha	100 %	5,1 ha	62 logements

**● Les zones à urbaniser sont dites "zone 1AU"**

La définition des surfaces à urbaniser a été réalisée de façon à permettre l'accueil d'une nouvelle population, en complément des parcelles pouvant être densifiées au sein des zones urbaines, en adéquation avec les prévisions et souhaits de développement de la commune d'une soixante de logements dans les 15 années à venir. La délimitation des zones a également pris en compte les prescriptions du SCOT et du PLH.

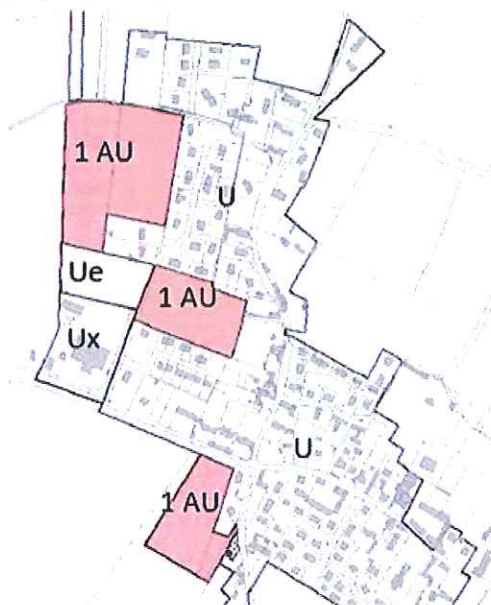
Ces zones concernent des terrains urbanisables à partir du moment où leurs aménagements et leurs dessertes par les réseaux sont assurés.

La localisation de la zone à urbaniser a donc été définie de façon à :

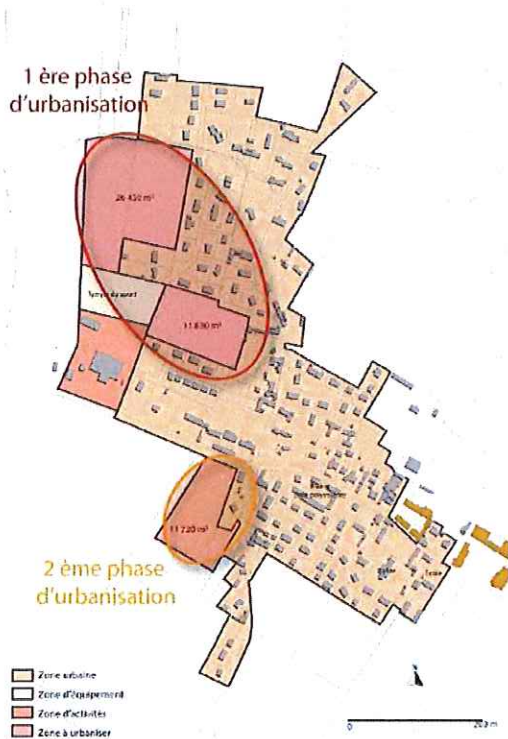
- Conforter le bourg
- Limiter la consommation d'espace naturel et agricole en restant dans la continuité des principaux espaces urbanisés de la commune, préservant ainsi les terres agricoles mais également les espaces sensibles
- Privilégier la proximité des équipements de façon à développer l'usage des déplacements doux.

Le PLU prévoit donc la création de 3 zones 1AU dans le bourg, à vocation principale d'habitat, destinées à être urbanisées sous forme d'opération groupée, pour une surface brute de 5 ha en complément des parcelles pouvant être densifiées au sein des zones urbaines.

Les parcelles du Sud et du centre de la commune appartiennent à des propriétaires privés mais la parcelle au Nord appartient pour moitié à la commune qui souhaite y développer quelques logements locatifs.



Il est à noter qu'afin d'ôter tout risque d'atteinte aux zones humides, une étude spécifique de délimitation a été réalisée afin de s'assurer que le projet n'avait pas d'impact environnemental (étude jointe en annexe).



Afin d'assurer une bonne intégration des zones à urbaniser et maîtriser la gestion de l'accueil des nouveaux ménages dans la commune, il est nécessaire d'échelonner leur réalisation dans le temps. Le projet de la commune de Cesny-aux-Vignes est un programme proposé sur 10 à 15 ans. Ainsi, un échéancier est proposé pour l'ouverture à l'urbanisation des zones :

- Une première phase d'urbanisation est prévue sur les 2 zones les plus au Nord de la commune. La première zone 1AU a une superficie de 2,6 ha et la seconde, au centre de la commune, 1,2 ha. Pour permettre un financement commun des voiries et réseaux, l'urbanisation des 2 zones 1AU sera concomitante.
- Enfin, la seconde phase d'urbanisation concerne la zone à urbaniser la plus au sud, soit une surface totale de 1,2 ha

L'ordre d'urbanisation devra être respecté et un secteur ne pourra être ouvert à l'urbanisation qu'au terme de l'aménagement du secteur précédent. Néanmoins, si au terme de 3 années la zone prévue pour être urbanisée fait l'objet de rétention foncière, la suivante pourra être ouverte à l'urbanisation.



**- Règlement graphique**

DBS10.2017 : AVIS SUR LE PROJET D'ELABORATION DU PLU DE CESNY-AUX-VIGNES



Département du Calvados

Commune de

# CESNY AUX VIGNES

## Plan Local d'Urbanisme

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

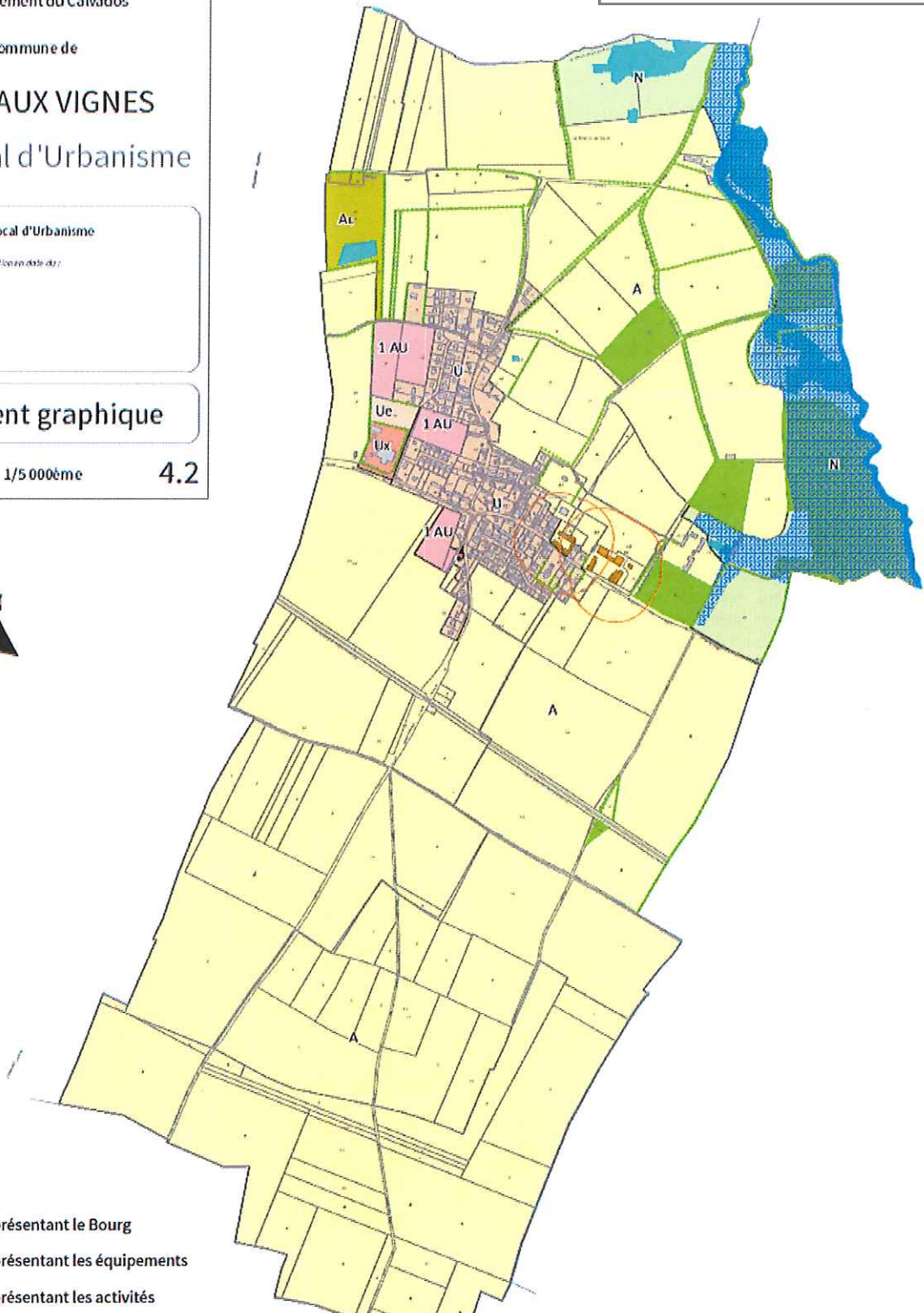
Ne peut être opposé à la date de libération en date du :

### Règlement graphique

**SOIHA**  
Société d'Urbanisme et d'Architecture

1/5 000ème

4.2



#### ZONES URBAINES

- U** Zone urbaine représentant le Bourg
- Ue** Zone urbaine représentant les équipements
- Ux** Zone urbaine représentant les activités

#### ZONES À URBANISER

- 1AU** Zone à urbaniser sous forme d'habitat

#### ZONES AGRICOLES

- A** Zone agricole
- Ac** Secteur identifiant la carrière

#### ZONES NATURELLES

- N** Zone naturelle ou forestière

Emplacement réservé

Création d'un accès (400 m<sup>2</sup>) (commune)

Bâtiment agricole

Périmètre de 100 mètres autour des bâtiments agricoles

Zones humides identifiées (Données DREAL 2016)

Zone inondable (Données DREAL 2016)

Haies identifiées au titre de la Loi Paysage (Article L151-19 CU)

Espaces boisés identifiés au titre de la Loi Paysage (Article L151-19 CU)

**Proposition :**

La Commission Urbanisme Règlementaire du 23 février 2018 propose un avis favorable sur le projet d'Élaboration du PLU de Cesny-aux-Vignes.

**Vote :**

Le Bureau, après en avoir délibéré, à l'unanimité des membres présents ou représentés,

- **ÉMET UN AVIS favorable** sur le projet d'Élaboration du PLU de Cesny-aux-Vignes.
- **DIT** que la présente délibération sera transmise en Préfecture.

La présente délibération peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de la publication, d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif compétent ou d'un recours gracieux auprès du président du syndicat mixte, étant précisé que celui ci dispose alors d'un délai de deux mois pour répondre. Un délai de deux mois vaut alors décision implicite de rejet. La décision ainsi prise, qu'elle soit expresse ou implicite pourra elle même être déférée au tribunal administratif dans un délai de deux mois.

Pour extrait conforme

Le Président

Joël BRUNEAU

