

DEPARTEMENT DU CALVADOS

Commune de CORDEY



Carte Communale Rapport de Présentation

PLANIS
Aménagement - Urbanisme - Développement

4, avenue de Tsukuba

Technopôle CITIS

14 000 HEROUVILLE SAINT CLAIR

Tel 02 31 53 74 54

Fax 02 33 75 62 47

Email contact@planis.fr

APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal en date du

SOMMAIRE



Introduction.....	p. 3
1. présentation de la Carte Communale	p.3
2. intérêts de la Carte Communale - Objectifs de la Commune	p.4

Contexte Communal.....	p.6
1. situation de la commune	p.6
2. Cordey dans la Communauté de Communes du Pays de Falaise.....	p.7
3. Cordey dans le périmètre du SCOT du Pays de Falaise.....	p.8

LES PRINCIPAUX INDICATEURS COMMUNAUX

Analyse de la Démographie	p.10
1. densité et l'évolution de la population	p.10
2. structure démographique.....	p.12

Analyse socio - économique	p.15
1. population active	p.15
2. activités économiques	p.18

Les équipements et services publics.....	p.21
---	-------------

Le parc de logement	p.23
1. évolution du parc	p.23
2. principales caractéristiques du parc de logements.....	p.24

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Analyse physique	p.28
1. topographie	p.28
2. géologie.....	p.28
3. climatologie.....	p.29
4. hydrographie.....	p.29

Analyse environnementale	p.30
1. ZNIEFF.....	p.30
2. arrêté préfectoral de protection de Biotopes	p.31
3. espaces boisés	p.32
4. gestion de l'assainissement	p.32
5. gestion des déchets ménagers.....	p.33
6. gestion des risques sur la commune	p.33
7. servitudes d'utilité publiques.....	p.33

Analyse paysagère	p.35
--------------------------------	------

Analyse urbanistique et architecturale	p.37
1. patrimoine bâti.....	p.37
2. occupation de l'espace - les espaces habités.....	p.38
3. typologie du bâti.....	p.41
4. réseau viaire	p.43

LES DISPOSITIONS ADOPTÉES ET JUSTIFICATION DU ZONAGE

Les perspectives d'évolution de la population	p.46
1. contexte local : le bassin de Caen	p.46
2. contexte communal	p.46
3. occupation du bâti.....	p.46
4. scénarii d'évolution	p.47

Les perspectives de développement de la commune	p.48
1. diversifier le parc immobilier.....	p.48
2. préserver l'environnement, le patrimoine naturel et bâti, les paysages	p.48
3. améliorer la sécurité routière	p.48
4. maintenir l'activité agricole	p.48
5. développer l'activité touristique en s'appuyant sur le potentiel existant	p.49
6. adapter ou créer des équipements communaux	p.49

Explication des choix retenus	p.50
1. constat des principales caractéristiques.....	p.50
2. disposition de la carte communale	p.51
3. présentation du projet.....	p.51
4. explication des choix retenus au regard des objectifs et des principes définis aux articles L.110 et L.121.1 du code de l'urbanisme	p.59
5. prise en compte du SCOT.....	p.61
6. évaluation des incidences des choix de la carte communale sur l'environnement et prise en compte de sa préservation et sa mise en valeur	p.61

ANNEXES

INTRODUCTION

1. Présentation de la carte communale

● cadre juridique

La commune de Cordey est actuellement dotée d'une carte communale ancienne génération appelée *MARNU (Modalité d'Application du Règlement National d'Urbanisme)*. Toutefois, ce document non validé par les services de l'Etat n'était pas un véritable document d'urbanisme, donc non opposable au tiers. Avec sa nouvelle carte communale, la commune de Cordey reste soumise en matière d'urbanisme et de construction aux dispositions du Règlement National d'Urbanisme (*RNU*) régi par les articles R 111-1 à R 111-27 du Code de l'Urbanisme ainsi qu'à l'article L 111-1-2 dit de « constructibilité limitée ».

Ces règles générales d'urbanisme permettent d'apprécier, au cas par cas, la constructibilité d'un terrain. En outre, elles permettent de prendre en considération les caractéristiques propres au terrain par rapport à son environnement ou à ses équipements, les caractéristiques propres au projet envisagé : son implantation, sa dimension, son aspect.

● définition sommaire

L'article 6 de la loi n°2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (*SRU*) insère dans le titre II relatif aux prévisions et règles d'urbanisme du livre 1^{er} du code de l'urbanisme, un chapitre IV relatif aux cartes communales (*articles L. 124-1 et suivants*) consacrant législativement les cartes communales et donnant ainsi à ces documents le statut de document d'urbanisme.

Ce statut est notamment confirmé par le fait que :

- ☐ les cartes communales se situent dans le même titre du code de l'urbanisme que celui qui comporte les schémas de cohérence territoriale et les plans locaux d'urbanisme,
- ☐ elles sont soumises à enquête publique avant leur approbation et leur durée de validité est plus limitée,
- ☐ enfin, les cartes communales approuvées sont opposables aux tiers et ont pour effet la possibilité de transférer aux communes les compétences en matière de délivrance des autorisations d'occuper ou d'utiliser le sol.

Ainsi les cartes communales deviennent des documents d'urbanisme opposables aux tiers, soumis aux obligations en matière de protection des espaces naturels, d'équilibre, d'utilisation économe de l'espace définit par l'article L.121-1 du code de l'urbanisme.

Elles peuvent être élaborées soit à l'échelle d'une commune, soit dans le cadre de groupements intercommunaux.

● modalités d'élaboration

L'initiative de l'élaboration d'une carte communale a été prise par le conseil municipal de Cordey. En effet, par délibération du conseil municipal, en date du 18 mars 2005, la commune a souhaité engager cette procédure.

● contenu du document

En application des articles L.124-1 et L.124-2 du code de l'urbanisme, les cartes communales doivent :

- ☐ d'une part, préciser les modalités d'application des règles générales d'urbanisme prises en application de l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, à savoir les articles R.111-1 à R.111-24 du code de l'urbanisme, communément appelés : règlement national d'urbanisme ou R.N.U
- ☐ d'autre part, délimiter les secteurs où les constructions sont autorisées et ceux où elles ne sont pas admises, à l'exception de l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes ou des constructions nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

● dossier de la carte communale

La carte communale se compose d'un rapport de présentation et d'un ou plusieurs documents graphiques, ces derniers étant opposables aux tiers.

▲ *le rapport de présentation*

Sur la base des principales caractéristiques géographiques de la commune, tant au sens physique, qu'au sens économique, social, patrimonial, et du projet de la commune, il doit expliquer et justifier les choix qui ont été opérés et la façon dont a été pris en compte l'ensemble des contraintes, juridiques, notamment, qui s'imposent à la commune.

Ce rapport constitue en quelque sorte l'exposé des modalités d'application des règles générales d'urbanisme et de la délimitation des secteurs constructibles ou non constructibles.

▲ *les documents graphiques*

Ces documents ont pour objets de délimiter les secteurs constructibles et non constructibles de la commune, à l'exception, s'agissant de ces derniers, de l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes ou des constructions ou installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

Ces documents graphiques peuvent préciser qu'un secteur est réservé à l'implantation d'activités, notamment celles qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

Le cas échéant, et sans que cela soit une obligation et nuise à la lisibilité de ces documents graphiques, il peut être reporté sur ces derniers un certain nombre d'éléments d'information utiles à l'instruction des demandes d'occuper ou d'utiliser le sol : les réseaux, les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation du sol, etc.

2. Intérêts de la carte communale - Objectifs de la commune

● intérêts de la carte communale

La carte communale permet de lever la constructibilité limitée, permettant ainsi à la commune de Cordey d'étendre sa zone urbanisée tout en respectant l'équilibre général de son territoire.

Ainsi, la carte communale définit un zonage délimitant les secteurs constructibles et inconstructibles (*sauf l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes ou de*

constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière, ainsi que la mise en valeur des ressources naturelles).

La loi du 13 décembre 2000 « Solidarité et Renouveau Urbain » confère à la carte communale le statut de document d'urbanisme opposable aux tiers. Approuvée conjointement par le Conseil municipal, après enquête publique, et par le Préfet, elle demeure valide jusqu'à la révision, le délai de validité de 4 ans ayant été supprimé.

Suite à la loi « Urbanisme et Habitat » de juillet 2003, les communes dotées d'une carte communale ont la possibilité d'identifier les éléments bâtis (*lavoir, fontaine, clôtures...*) et naturels (*haies bocagères, arbres, vallons...*) remarquables.

La commune soumet ainsi une liste des éléments qu'elle souhaite « protéger » en même temps que l'enquête publique de la carte communale puis l'approuve par une délibération du Conseil municipal. Tous les travaux sur ces éléments recensés ou à proximité sont alors soumis à « une autorisation pour installation et travaux divers » (*article R.442-2 du CU*) délivrée par le maire ou l'Etat.

Par ailleurs, les communes qui ont une carte communale peuvent faire valoir un droit de préemption en vue de la réalisation d'un équipement d'intérêt général ou de la réalisation d'une opération d'aménagement.

● objectifs de la commune

La commune de Cordey ne possède plus à ce jour de terrains à urbaniser alors que la demande en terrain à bâtir est bien réelle. Dans un souci de répondre à cette demande de façon modérée, le Conseil municipal a souhaité réaliser cette carte communale.

Dans son projet d'aménagement, la municipalité souhaite ouvrir à l'urbanisation des parcelles situées en marge directe du bourg (*création d'un lotissement communal*) et d'urbaniser quelques parcelles (*dents creuses*) localisée dans certains hameaux de la commune.

A ce jour, il n'est prévu aucun investissement lié à la construction d'équipement public. La priorité de la commune semble être l'accueil de nouveaux habitants afin de maintenir un nombre d'habitants satisfaisant voir accroître modérément la population.

Bien évidemment, le projet de développement de l'urbanisation prendra en compte la capacité des réseaux d'eau, d'électricité ainsi que la desserte routière des futures parcelles urbanisables.

CONTEXTE COMMUNAL

1. Situation de la commune



Source - Carte Michelin

La commune de Cordey est située aux confins sud du département du Calvados en limite du département de l'Orne. Cette petite commune de 159 habitants appartient à la région naturelle de la plaine de Caen - Falaise.

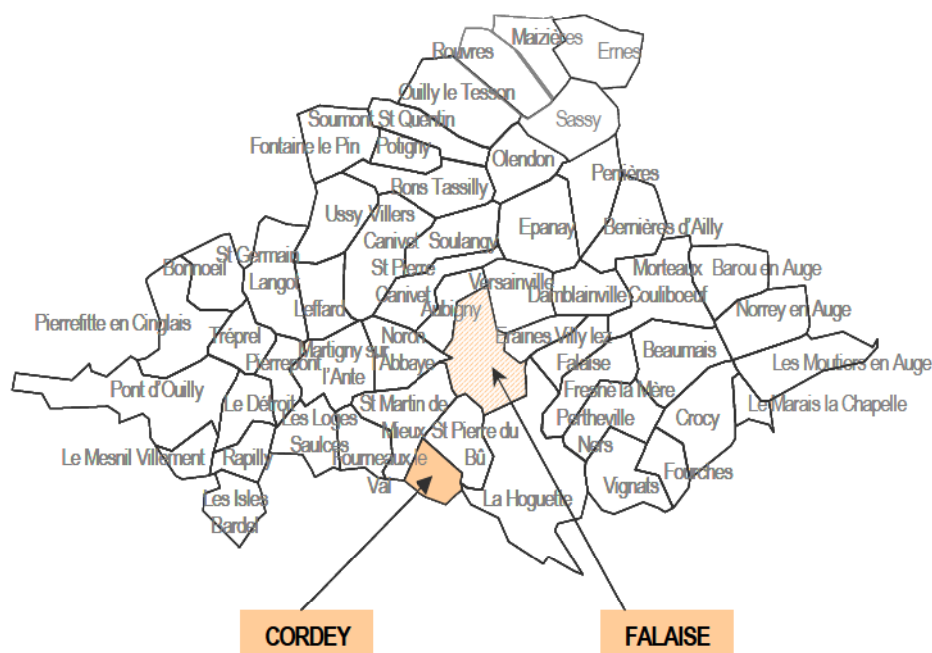
Avec 452 hectares, la superficie de la commune de Cordey appartient au groupe des communes les plus petites du département (*superficie moyenne des communes du département du Calvados : 786 hectares*).

Elle bénéficie d'une situation géographique relativement intéressante car située à moins de 5 kilomètres de Falaise. Par ailleurs, sa desserte routière est correcte puisqu'elle est située sur l'axe structurant, de 2^{ème} catégorie, Falaise-Putanges (D509) et bénéficie de la proximité toute relative (4 kms) de la nationale 158 (axe Caen - Le Mans - via Argentan - Alençon).

Cette voie, axe majeur du Calvados, connaîtra un aménagement routier conséquent puisqu'elle sera aménagée en autoroute (A88). Celle-ci traversera les communes de Saint-Pierre du Bû et de la Hoguette. Plaçant ainsi Cordey devrait à environ 4 kilomètres de l'échangeur sud de Falaise.

Les communes limitrophes sont Fourneaux le Val (à l'ouest), Saint Martin de Mieux (nord-ouest), Saint Pierre du Bu (au nord est), La Hoguette (à l'est), et Bazoches au Houlme (Orne).

2. Cordey dans la Communauté de Communes du Pays de Falaise



Cordey appartient à la Communauté de Communes du Pays de Falaise depuis la création de l'intercommunalité le 22 décembre 2000. Cette dernière regroupe 53 communes représentant un poids de population de 24.199 habitants en 1999. Seules 3 communes dépassent le seuil des 1.000 habitants : Potigny, Pont d'Ouille et Falaise qui est le pôle d'attraction de la Communauté de Communes.

Sur ce territoire composé essentiellement de communes rurales, 70 % des communes ont moins de 300 habitants et 13 % ont moins de 100 habitants.

La communauté de Communes intervient dans les domaines de compétences suivants :

- l'aménagement de l'espace (*élaboration d'une charte intercommunale de développement et d'aménagement, schéma directeur et schéma de secteur*)
- le développement économique (*création et gestion de zones industrielles d'intérêt communautaire*).
- la protection et la mise en valeur de l'environnement (*collecte et traitement des déchets ménagers, mise en place de déchetterie, entretien des sentiers de grande randonnée, réflexion sur la protection des paysages, développement éolien, mise en place de l'assainissement non collectif*),
- la politique du logement et du cadre de vie,
- la construction, l'entretien et le fonctionnement d'équipements culturels, sportifs
- la gestion de l'office du tourisme du Pays de Falaise
- le patrimoine des collectivités,
- les services publics (*construction de bâtiments d'intérêt public pour le compte de l'Etat et des collectivités territoriales*)
- les activités culturelles.

3. Cordey dans le périmètre du SCOT du pays de Falaise

Le SCOT du Pays de Falaise s'inscrit dans le même périmètre que celui de la Communauté de Communes. La création du périmètre par délibération date du 24 juin 2002. A ce jour, aucune orientation d'aménagement n'a été prise.

Les orientations du SCOT s'imposent à la Carte Communale dans un rapport de comptabilité dès lors que ce SCOT aura été approuvé.



LES PRINCIPAUX INDICATEURS COMMUNAUX

ANALYSE DE LA DEMOGRAPHIE

● contexte départemental

Afin de situer l'évolution démographique de Cordey par rapport au contexte départemental, rappelons quelques particularités caractérisant celle du Calvados :

- un département attractif sur le plan démographique qui connaît une progression de population lui conférant une dynamique reconnue au niveau régional (+ 10 % depuis 1982)
- un territoire influencé par une capitale régionale, Caen, avec sa périphérie (*agglomération caennaise*) et un « essaim » de pôles secondaires (*Bayeux, Lisieux, Vire, Falaise*), + 700 communes.
- une multitude de communes rurales souvent sous influence urbaine ou périurbaine.
- un taux de natalité en baisse (12,8 % entre 1982 et 1999 contre 14,7 % entre 1982 et 1990) mais compensé par une attractivité du département matérialisée par un solde migratoire positif et croissant (+ 0,10 % entre 1990 et 1999 contre 0,01 % entre 1982 et 1990).
- un vieillissement de la population caractérisé par une augmentation de 21 % de la tranche d'âge des 75 ans et plus entre 1990 et 1999 et un fléchissement des classes d'âge les plus jeunes.

1. Densité et l'évolution de la population

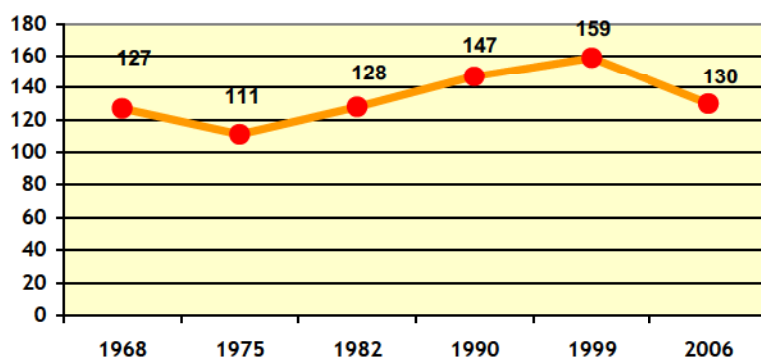
● densité

La commune de Cordey a une densité de population bien inférieure, 35 hab/km² en 1999, à celle des communes du SCOT du Pays de Falaise, 55 hab/km².

Les habitants se concentrent dans le bourg et dans quelques hameaux comme La Basse Bruyère, La Bruyère, Les Beaux, La Forge, la Bellière.

● évolution de la population

source - RGP INSEE 2006



La population de Cordey a augmenté de 25 % entre 1968 et 1999. Celle-ci est conforme à la moyenne départementale (24 %) mais très nettement supérieure à celle de la Communauté de Communes du Pays de Falaise (+0,6 %).

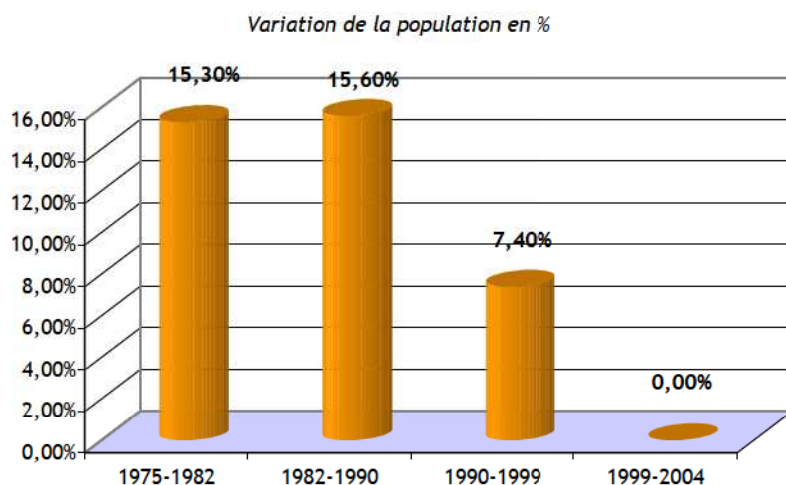
Depuis 1982, Cordey fait partie des 6 communes qui ont enregistré une augmentation de population de plus de 20 % avec Ussy, Versainville, Eraines, Villy lez Falaise et Saint Pierre du Bu.

Cette croissance démographique s'explique par :

- ☐ la proximité de grandes voies de circulation : RN 158 (*Caen, Falaise*) et RD 509 (*Falaise, Putanges*)
- ☐ l'effet de périurbanisation de la commune de Falaise : le caractère rural de Cordey attire les actifs travaillant sur Falaise souhaitant habiter à la campagne. Les navettes domicile/travail étant facilitées par la RD 509.

Bien que toujours attractive par rapport aux pôles d'emplois, en 2006, la population a diminué de 29 habitants soit une baisse de 18,2%. En revanche, une récente estimation communale dénombre 145 habitants en 2009 soit une hausse de 12% (période 2006-2009).

● évolution du rythme de la croissance démographique



Source- RGP Insee 1999

Depuis 1990, la croissance démographique de Cordey connaît un tassement : alors que la population a augmenté de 15,6 % entre 1982 et 1990, elle n'augmente plus que de 7,4 % entre 1990 et 1999. Cette tendance d'évolution se confirme au cours des 5 dernières années (1999 - 2004). Elle s'explique par la chute des soldes naturels et migratoires.

● mouvements naturel et migratoire

La commune a enregistré une baisse des soldes naturels et migratoires entre 1975 et 2004, signe d'un vieillissement de la population et d'un manque d'attractivité de la commune. Ce phénomène se vérifie également à l'échelle du SCOT.

	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2004
<i>naissances</i>	4	14	13	5
<i>décès</i>	11	3	12	9
<i>solde naturel</i>	- 7	11	1	- 4
<i>solde migratoire</i>	24	8	11	4

Source - RGP Insee 1999.

Depuis 1982, le SCOT a un solde migratoire négatif (-298 entre 1990 et 1999) et un solde naturel en baisse (903 entre 1975 / 1982 et 713 entre 1990 / 1999).

Après avoir augmenté entre 1975 et 1990, le taux de natalité baisse pour atteindre 9,48 ‰ entre 1990 et 1999.

Le taux de natalité de Cordey est nettement inférieur en 1999 à celui du département (12,8 ‰) et à celui du SCOT du Pays de Falaise (12,5 ‰).

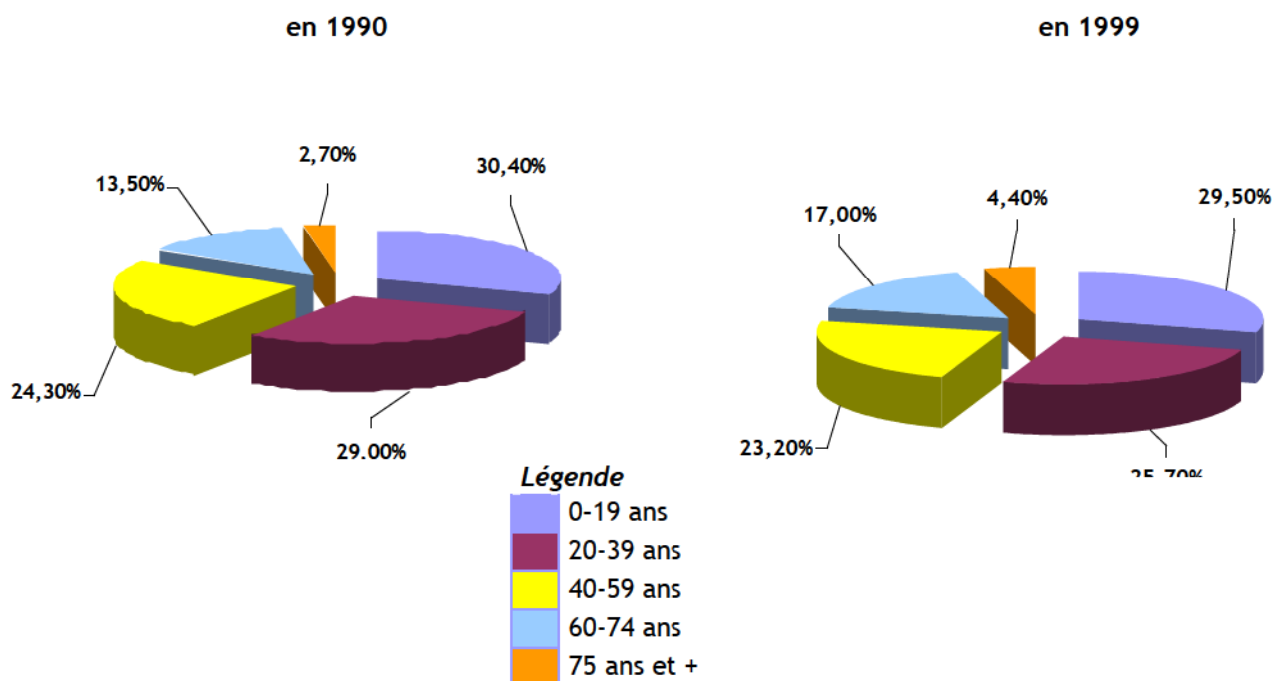
Evolution du taux de natalité et de mortalité (Source - RGP INSEE 1999)

	1975-1982	1982-1990	1990-1999
Taux de natalité ‰	4,81	12,85	9,48
Taux de mortalité ‰	13,24	2,75	8,75

Cette baisse du taux de natalité est le signe du vieillissement de la population et pose le problème du renouvellement des générations. Le taux de mortalité sur la commune de Cordey est en baisse depuis 1975.

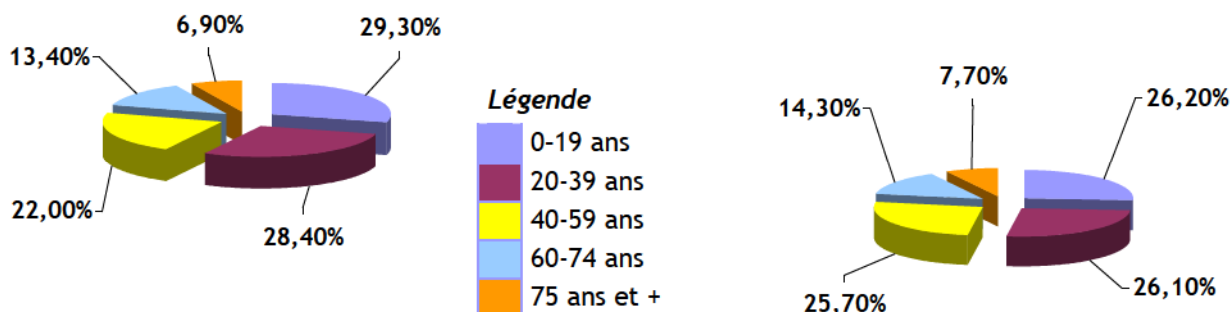
2. Structure démographique

● structuration de la population par âge



Source - RGP INSEE 1999

Evolution de la population de la Communautés de Communes de Falaise et du SCOT du Pays de Falaise en 1990 et 1999



Source-RGP INSEE 1999

La commune connaît un vieillissement de sa population assez important. Alors que la part des 20/39 ans a baissé passant de 29 à 25,7 %, celle des plus de 60 ans a nettement augmenté passant de 16,2 % à 21,4 % en 1999. Ce vieillissement est perceptible au niveau de la Communauté de Communes du Pays de Falaise et du SCOT : entre 1982 et 1999, la part des moins de 20 ans a baissé de 6,2 % et celles des plus de 60 ans a augmenté de 4,8 %.

La population de Cordey est globalement plus âgée que celle du département. Ce vieillissement de la population s'explique par :

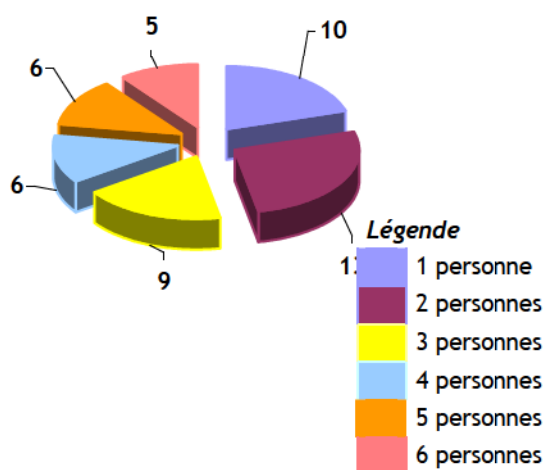
- la baisse du taux de natalité
- l'augmentation de la durée de vie
- le maintien en milieu rural des personnes âgées grâce au développement des services de maintien à domicile.

En 2006, la classe des 40/59 ans a augmenté sensiblement correspondant au glissement des tranches inférieures (0/19 et 20/39 ans)

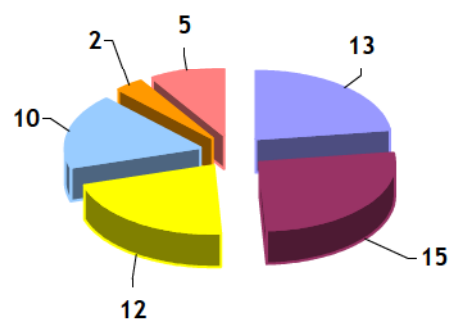
profil des ménages

Source- RGP INSEE 1999

Evolution de la taille des ménages en 1990



Evolution de la taille des ménages en 1999



Entre 1990 et 1999, Cordey est passée de 49 à 57 ménages (+ 8 ménages). Au dernier recensement de 2006, la nombre de ménages a diminué pour atteindre 51 soit une diminution de 10,5% par rapport à 1999. La taille moyenne des ménages a diminué passant de 3,7 en 1968 à 2,5 en 2006. Cette tendance, conforme à la tendance nationale s'explique par :

- ☐ le vieillissement de la population
- ☐ la baisse du nombre d'enfants par ménages
- ☐ la décohabitation des ménages.

Alors que la part des ménages de plus de 5 personnes a baissé de 36 % entre 1990 et 1999, celle des ménages de moins de 5 personnes a augmenté de 31 %.

Ce sont les ménages de 4 personnes qui ont connu la plus forte augmentation : + 66 %.

En 1999, les ménages de moins de 5 personnes représentent 88 % des ménages de la commune.

La taille moyenne des ménages de Cordey est passée de 2,8 en 1999 à 2,5 en 2006 rejoignant les communes rurales du Calvados.

Conclusion

une croissance démographique importante entre 1975 et 1999 mais une baisse au dernier recensement de 2006, atténuée par un regain de population dès 2009

une dégradation des soldes naturel et migratoire signe d'un vieillissement significatif de la population ;

une augmentation du nombre des ménages mais une diminution de leur taille due à un phénomène de décohabitation, au vieillissement de la population et à la baisse du nombre des « grands ménages ».

ANALYSE SOCIO - ECONOMIQUE

1. Population active

● taux d'activité

La population active de Cordey a augmenté de 16,3 % entre 1982 et 1999.

Cette hausse s'explique par la hausse de la population active ayant un emploi chez les femmes soit + 37,5 % entre 1982 et 1990 et + 18,2 % entre 1990 et 1999.

Population active des 15 ans et +

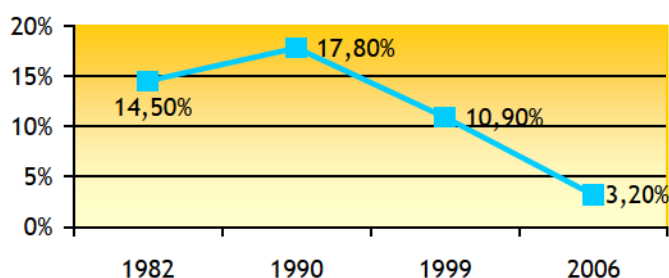
Année	Population active	Population active ayant un emploi	
		Nombre	%
1982	55	47	94 %
1990	73	60	82 %
1999	64	57	89 %
2006	63	61	96 %

Source - RGP Insee 1999-2006

Cependant, cette augmentation de la population active n'a pas été régulière sur l'ensemble de la période. En effet, alors qu'entre 1982 et 1990 la population active augmente fortement, + 33 %, elle diminue légèrement entre 1990 et 1999 : - 12 %. Ce recul depuis 1990 s'explique par le vieillissement de la population de la commune.

En 1999, la commune de Cordey a un taux d'activité de 40,2 % ce qui est inférieur au taux du département : 45 %. Ce phénomène s'explique par la présence de moins d'actifs sur la commune : les 0-19 ans et les plus de 60 ans. En 2006, le taux d'activité a progressé : 48,4 % .

● taux de chômage



Après avoir augmenté entre 1982 et 1990, le taux de chômage diminue à partir de 1990 pour atteindre en 2006, un taux inférieur à celui de 1982 : 10,9 %.

Source- RGP INSEE 1999/2006

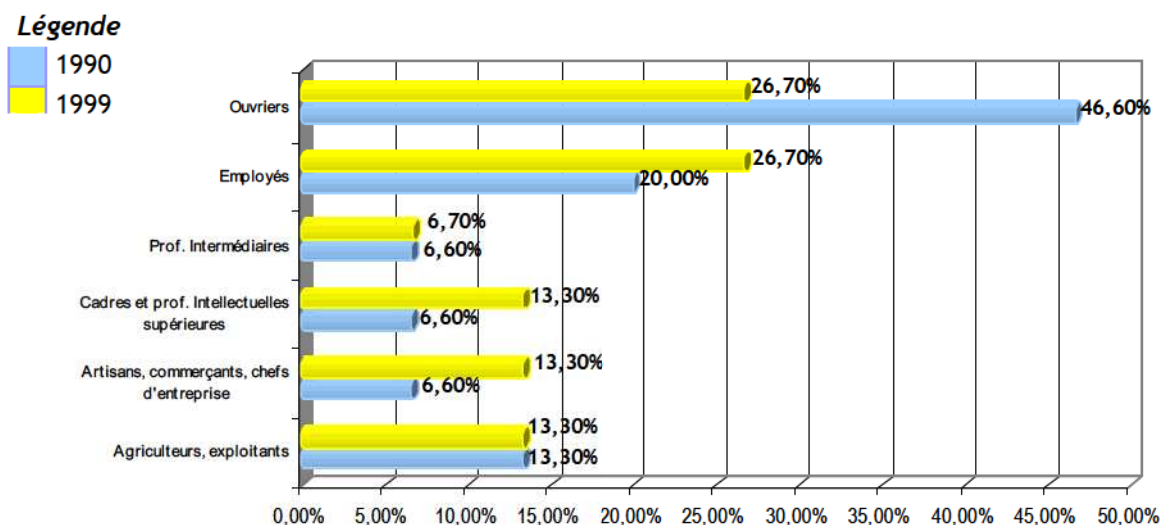
Le chômage touche plus particulièrement, en 1999, les 20-24 ans (66%) et les 45-59 ans (18 %) ainsi que les hommes, 11,4% contre 10,3 % chez les femmes.

Ce taux est nettement inférieur au taux de chômage du département : 13,5 % (1999).

Ce faible taux de chômage s'explique par l'importance dans la population active de cadres et professions intellectuelles supérieures (13,3 % des actifs) et des titulaires de la fonction publique (22,5 % des emplois).

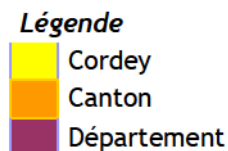
répartition de la population active par catégorie socio professionnelle

Répartition des actifs par catégorie socio professionnelle entre 1990 et 1999

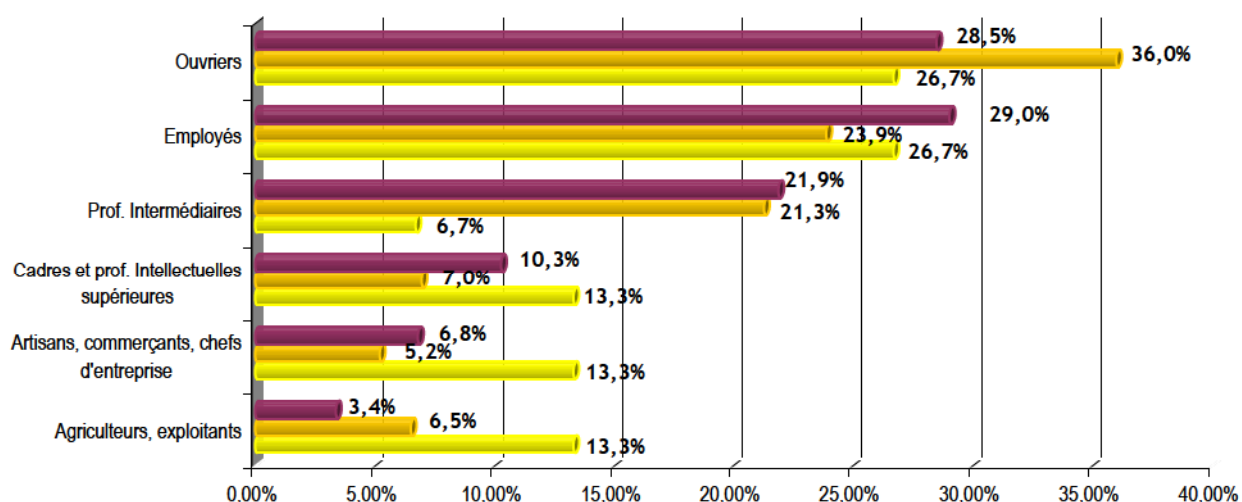


Source -: RGP Insee 1999

La part des ouvriers a nettement diminué entre 1990 et 1999 (46,6 % à 26,7 %). Cependant, cette catégorie reste avec celle des employés la plus représentée parmi la population active (26,7 %). Cette baisse des ouvriers s'explique par la fermeture d'usines locales comme les mines de Soumont Saint Quentin et Moulinex à Falaise.



Comparaison de la répartition des actifs par catégorie socio professionnelle en 1999



La part des professions intermédiaires et des agriculteurs a quant à elle stagné. A l'inverse, celle des artisans, commerçants, chefs d'entreprise ainsi que des cadres et professions intellectuelles supérieures a augmenté passant de 6,6 % en 1990 à 13,3 % en 1999.

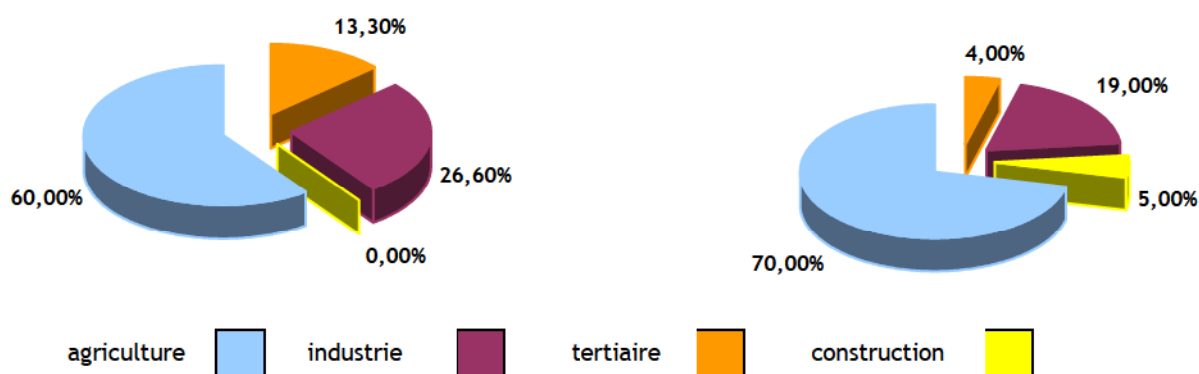
La population active se caractérise par :

- ☐ une forte présence des catégories socio professionnelles des agriculteurs, commerçants, artisans, chefs d'entreprises, cadres et professionnelles intellectuelles supérieures par rapport au canton et au département,
- ☐ une sous-représentation des catégories socio professionnelles des professions intellectuelles intermédiaires et des ouvriers par rapport au canton. Alors que la catégorie des ouvriers représente 36 % de la population active pour le canton de Falaise elle ne représente que 26,7 % de la population pour la commune.

● répartition de la population par secteur d'activité

Répartition des actifs par secteur d'activité en 1990 et 1999

Source- RGP Insee 1999



Comme pour le département, la population active de Cordey est spécialisée dans le secteur tertiaire (60 %). Cette tertiarisation des actifs s'explique par l'essor des emplois de services associé au phénomène de périurbanisation de la commune de Falaise.

Les actifs de la commune sont plus fortement spécialisés dans l'agriculture et l'industrie que la population active départementale.

● mobilité domicile - travail

En raison de la quasi absence d'emploi sur le territoire communal, le nombre d'actifs travaillant et résidant sur Cordey est faible. 86 % des actifs travaillent dans une commune voisine. Ces actifs travaillent à Falaise ; elle rassemble 69 % des emplois de la Communauté de Communes du Pays de Falaise car elle compte de nombreux employeurs comme l'hôpital (587 emplois), les services communaux (156 emplois), CLIPS SA (132 emplois) ...

Alors que la part des actifs travaillant hors de la commune a augmenté de 2,1 %, celle des actifs travaillant à Cordey a diminué de 33 % depuis 1990. La commune compte, en 1999, 8 actifs travaillant sur place correspondant à des actifs agricoles.

Il y a donc une diminution de l'emploi sur place et une augmentation des migrations domicile/travail. Ces migrations pendulaires sont renforcées par la proximité du pôle « falaisien »,

de Caen et son agglomération et le phénomène de périurbanisation. Cordey confirme donc sa vocation résidentielle.

2. Les activités économiques

● activité agricole

La commune de Cordey appartient à la région naturelle de la Plaine de Caen - Falaise. L'activité agricole est l'activité économique dominante sur la commune. Elle occupe 43% du territoire communal et la totalité des actifs travaillant sur la commune.

	1979	1988	2000	2004
Nombre d'exploitations totale	15	14	5	1*
Taille moyenne des exploitations	17,8	14,6	39	-

Source - Etude DRE Basse Normandie (itinéraire de substitution au droit de la déviation de Falaise)
 * exploitation professionnelle en 2004

Cependant, l'activité agricole est en fort recul sur la commune. Alors que la commune comptait 15 exploitations en 1979, elle ne compte plus qu'une exploitation professionnelle en 2004 située au lieu dit Le Pavement.

L'agriculture pratiquée sur la commune est une agriculture d'élevage. La majorité des terres cultivées sont travaillées par des agriculteurs provenant des communes limitrophes.

	1979	1988	2000
Superficie agricole utilisée	267	205	195
Dont labours	87	72	119
Dont prairie (surface toujours en herbe)	179	133	76

Source - AGRESTE - RGA 2000

A la lecture de l'évolution des superficies agricoles utilisées par les exploitations dont le siège se trouve sur la commune, il est facile d'affirmer que la baisse de l'activité agricole est bien réelle. En outre, depuis de nombreuses années, la superficie des terres labourables est en augmentation au détriment des surfaces toujours en herbe.

Par conséquent, on assiste à une diminution de l'activité d'élevage. La taille moyenne des exploitations sur Cordey est bien inférieure à la superficie moyenne des exploitations du Calvados. Comme sur de nombreuses communes du secteur, on assiste à une diminution des sièges d'exploitations mais dans le même temps, la superficie moyenne des exploitations augmente (phénomène de concentration des exploitations dans l'espace).

La baisse de la SAU ne constitue pas une exception dans ce secteur du département du Calvados ; d'autres communes ont connu une forte baisse de leur SAU comme Fourneaux le Val, Saint Pierre du Bu, Saint -Pierre Canivet ou encore Aubigny.

▲ Age des chefs d'exploitation

L'âge moyen des chefs d'exploitation installés sur Cordey est de 40 ans. Pour le moment, la reprise de l'exploitation agricole ne se pose pas.

▲ Les installations classées

La commune compte une seule exploitation soumise au régime de déclaration, ce qui implique une interdiction de construire des habitations occupées par des tiers dans un périmètre de 50 mètres autour des bâtiments d'élevage.



Exploitation agricole au Pavement

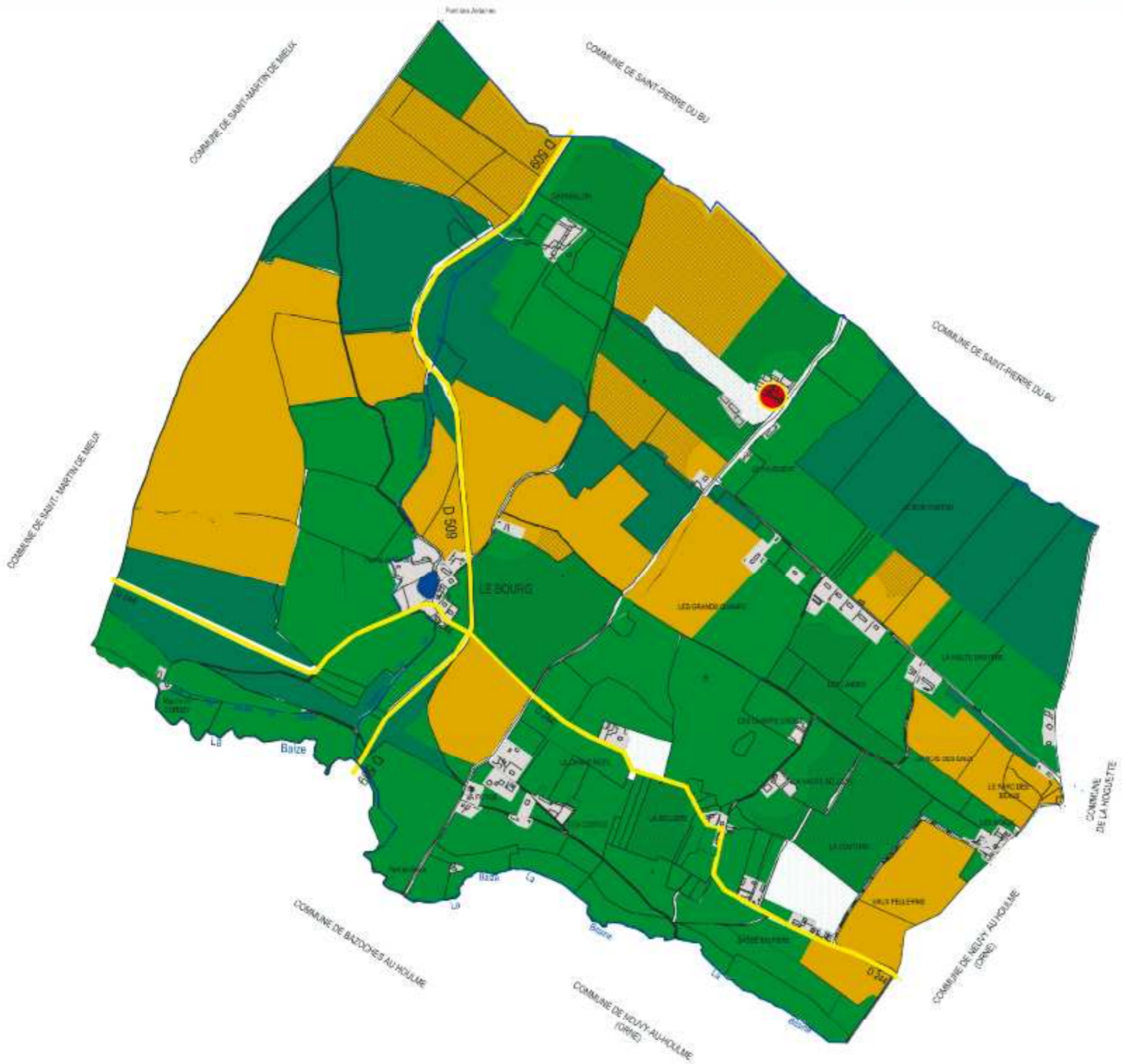
L'OCCUPATION DU SOL - L'ACTIVITE AGRICOLE



LEGENDE

-  Herbage
-  Terre labourable
-  Espaces boisés
-  Verger
-  Parcelles épanables
-  Exploitation agricole soumise à déclaration

Ech : 1 / 11 000 ème



Cette exploitation classée, mise au norme, pratique essentiellement une activité laitière associée à une production de cultures (*blé, fourrage...*). Elle se localise au nord ouest de la commune, au lieu dit Le Pavement. Sa forme juridique est l'EARL (*Exploitation Agricole à Responsabilité Limitée*) et sa surface agricole utile totale est de 150 hectares en 2003.

▲ *Les plans d'épandage*

La commune est concernée par la présence de plans d'épandage de l'exploitation du Pavement et d'exploitations extérieures à la commune.

● artisanat et commerce

La commune ne compte aucune activité de commerce en raison de la proximité de Falaise, pôle en matière de commerces, services et emplois.

Seuls 2 artisans (*1 décorateur de motos, 1 fabricant de miel*) sont recensés sur la commune. Ceci n'est pas une exception puisque la plupart des communes, qui gravitent autour de Falaise, disposent de très peu d'équipements artisanal et commercial.

● activité industrielle

La commune ne dispose d'aucune activité industrielle sur son territoire. Les sites industriels les plus proches sont situés sur Falaise notamment sur les cinq zones d'activités :

- la zone industrielle Sud,
- la zone d'entreprise Sud,
- la zone d'activités Sud Calvados,
- la zone d'activités Sud Ouest,
- la zone de Guilbray.

Il convient d'ajouter la création de la zone d'activités EXPANSIA au nord de l'agglomération falaisienne en limite communale avec Aubigny et l'élaboration d'une nouvelle zone d'activités, MARTINIA, au niveau du futur échangeur de l'A88 sur les communes de Saint-Martin de Mieux et de Saint-Pierre du Bû. Ce dernier site doit répondre à des objectifs d'accueils à moyen et long terme.

● tourisme

La commune ne dispose pas véritablement de potentiel touristique. Toutefois, elle appartient au « Pays de Falaise », région au patrimoine historique, architectural et naturel particulièrement riches qui sont à l'origine d'une activité touristique marquée.

Cette activité est surtout liée à l'histoire de la ville de Falaise, ville natale de Guillaume le Conquérant, Duc de Normandie et Roi d'Angleterre. On peut y visiter le Château médiéval (37 000 visiteurs en 2004) mais aussi d'autres édifices remarquables comme l'église Saint Gervais, l'église Saint Laurent, l'église Sainte Trinité, l'église Notre Dame de Guilbray, le musée d'Août 1944 (5 489 entrées en 2003)...

D'autres monuments, églises et châteaux présents au sein de l'aire d'étude aux alentours de Falaise concourent à l'intérêt touristique du secteur (*abbaye de Villers Canivet, abbaye de Saint-André de Gouffern...*).

Plusieurs chemins de randonnées dont certains inscrits au Plan Départemental d'Itinéraires de Promenade et Randonnée (PDIPR) ont été recensés. Cordey en possède deux ; le chemin de Grande Randonnée de Pays (GRP) « Tour du Pays de Falaise » passe à l'ouest de la commune de Cordey.



LES CURIOSITES TOURISTIQUES ET LES LOISIRS



LEGENDE

CURIOSITES

-  Espaces boisés
-  Vallée de la Baize et de la Biline
-  Hameau présentant un intérêt paysager et architectural
-  Route présentant un intérêt paysager

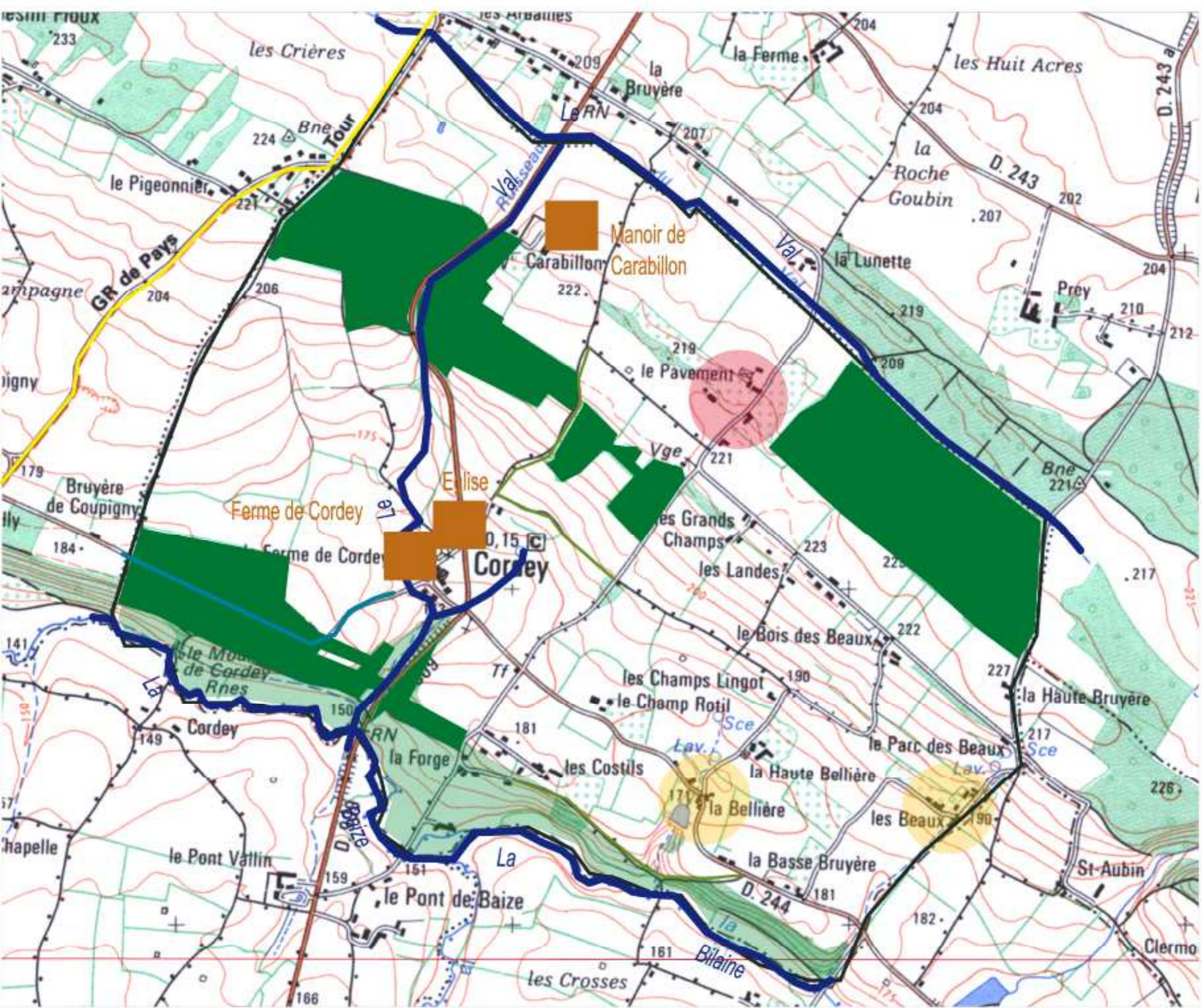
PATRIMOINE

-  Patrimoine bâti
-  Patrimoine archéologique

LOISIRS

-  Chemin inscrit au PDIPR
-  GR du Pays de Falaise

Ech : 1 / 11 000 ème



La Communauté de Communes du Pays de Falaise a en projet l'extension du réseau de chemins de randonnées sur son territoire.

Enfin, diverses manifestations culturelles sont organisées à Falaise et participent au dynamisme du secteur. Les activités équestres sont bien implantées dans le secteur (*école d'équitation à Saint Martin de Mieux*).

L'hébergement touristique est actuellement assuré par des hôtels, des campings présents sur Falaise :

- ☐ 3 hôtels (*81 chambres*)
- ☐ 1 camping (*66 emplacements*)
- ☐ 3 chambres d'hôtes.

Les gîtes ruraux, quoique présents sur quelques communes limitrophes de Falaise, sont relativement en faible nombre malgré le potentiel touristique de la région. La commune compte seulement une structure d'hébergement : des chambres d'hôtes situées au Château de Carabillon.

Conclusion

Un taux d'activités inférieur au taux du Calvados.

Une population active en hausse depuis 1990 en raison d'une baisse du taux de chômage.

Les ouvriers et les employés, catégories socio professionnelles majoritairement représentées.

Une économie polarisée essentiellement sur le bassin d'emploi de Falaise.

Une activité agricole prépondérante mais en net recul.

Une offre en équipements commerciaux et artisanaux inexistante sur le territoire communal mais compensée par la proximité de la ville de Falaise.

Une commune en retrait sur le plan touristique.

LES EQUIPEMENTS ET SERVICES PUBLICS

● **scolarité**

La commune ne possède plus qu'une seule classe (CP) dans son école. Les autres niveaux du primaire sont situés sur les autres communes du Regroupement Pédagogique Intercommunal (RPI) géré par le Syndicat Intercommunal à Vocation d'Organisation Scolaire (SIVOS de Cordey).

La répartition des élèves sur le RPI se fait de la façon suivante :

- maternelle - Fourneaux le Val
- primaire - Cordey (CP), Saint-Pierre du Bû (CE1 et CE2) et Saint-Martin de Mieux (CM1, CM2).

Années	Maternelles	Primaires	Total
2001	40	65	105
2002	40	64	104
2003	43	74	117
2004	40	74	114
2005	47	66	113

Les effectifs scolaires du SIVOS tendent à stagner depuis peu, même s'ils ont progressé entre 2001 et 2003. Une réflexion est en cours au sein du syndicat pour la réalisation d'une seule structure scolaire entre les 4 communes.

La cantine scolaire et la garderie sont situées sur la commune de Saint-Martin de Mieux (à 3 kilomètres).

Les enfants du secondaire sont scolarisés sur Falaise. Leur transport est assuré par le Syndicat Intercommunal de Falaise Nord (*Transport Gougeul de Putanges*).

● **services**

Cordey est dotée d'une mairie ; il n'existe aucun autre service public. Les habitants se rendent dans le centre de Falaise pour bénéficier de l'ensemble des services publics et des services non marchands (*trésorerie, centre de secours, gendarmerie, services médicaux...*).

Les personnes âgées de la commune bénéficient du service de l'ADMR et du portage des repas gérés par la Communauté de Communes du Pays de Falaise et du Service Infirmier à Domicile (SIAD).

● **transports collectifs**

Le transport scolaire est assuré par les transports Gougeul de Putanges géré par le Syndicat Intercommunal de Falaise nord. L'arrêt de bus est situé dans le bourg de Cordey. En outre, la commune est desservie par un taxi-bus mis en place à l'initiative du conseil général du Calvados.

Les gares les plus proches sont celles d'Argentan (21 km - *ligne Caen - Le Mans*) et de Caen (40 km - *ligne Caen - Paris*).

● **équipements sportifs et culturels**

L'absence d'équipements culturels et sportifs sur la commune est compensée par la proximité de Falaise. Cordey possède une salle des fêtes située au sud du bourg à proximité de la D.244 et une aire de pétanque.



Salle des fêtes

Conclusion

Une petite communale rurale peu équipée mais fortement polarisée par la ville de Falaise.

Présence d'une école mais début d'une réflexion sur la réalisation d'un groupement scolaire au niveau du SIVOS de Cordey.

LE PARC DE LOGEMENTS

☛ contexte départemental

A l'échelle départementale, le parc de logements se caractérise par :

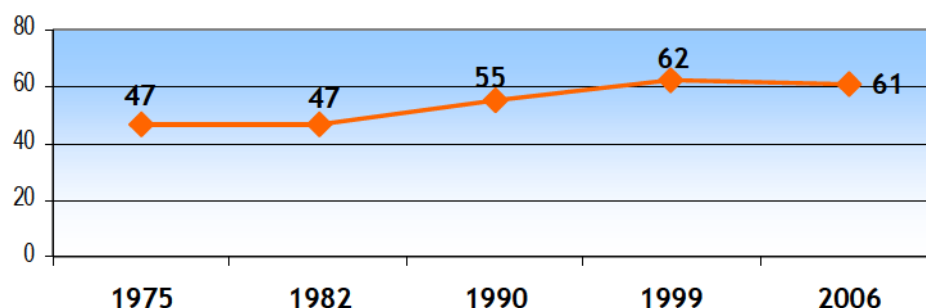
- ☐ un nombre de logements en augmentation de 12,7 % entre 1990 et 1999 avec une croissance de 13,5 % des résidences principales,
- ☐ un nombre moyen d'occupants par logement en diminution constante depuis 1968 pour atteindre aujourd'hui 2,4,
- ☐ une augmentation du nombre de résidences secondaires notamment en milieu rural,
- ☐ un fléchissement du nombre croissant des logements vacants (6,6 % du parc départemental en 1999).

1. L'évolution du parc

Le parc de logements de Cordey a augmenté de 32 % entre 1975 et 1999. Mais en 2006, la commune compte 1 logements de moins qu'en 1999, ce qui représente une diminution de 1,6%.

Cordey fait partie des 8 communes de la Communauté de Communes qui ont enregistré une augmentation de leur parc de logements comprise entre 10 et 20 %.

Evolution du parc de logements



Source - RGP INSEE 1999

Depuis 1982, le rythme de la construction s'est nettement ralenti passant de 17 % entre 1982 / 1990 à 1,6 % entre 1999 / 2004. Cependant, celui-ci reste supérieur à celui de la Communauté de Communes (1990 entre 1999 : + 7,7 %).

Evolution du rythme de la construction

Années	1982 - 1990	1990 - 1999	1999 - 2004
Évolution	+ 17 %	+ 12,7 %	+ 1,6 %

Seul un logement a été construit sur la commune depuis 1999. L'offre de terrains à urbaniser est faible.

Cette baisse du rythme de construction est liée au ralentissement de la croissance démographique.

L'analyse des permis de construire depuis 1994, montre que la majorité d'entre eux concerne les constructions de bâtiments agricoles (6 sur 24) et l'extension d'habitation (10/24). Seulement deux permis de construire ont été accordés pour des constructions d'habitations neuves.

Cependant, on peut penser que cette situation évoluera dans les prochaines années (6 certificats d'urbanisme pour des constructions d'habitation ont été demandés en 2004).

Par ailleurs, le manque de logements vacants sur la commune et les possibilités de réhabilitation de plus en plus réduites sur la commune font que l'accueil de nouvelles populations se fera nécessairement par la construction de logements nouveaux.

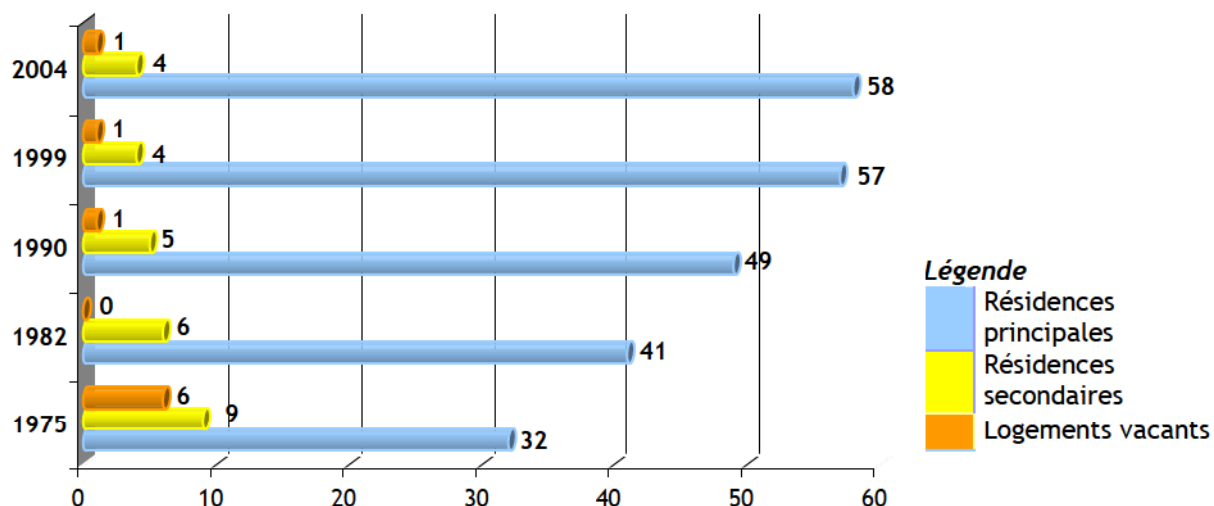
2. Les principales caractéristiques du parc de logements

● structure du parc de logements

Depuis 1975, Cordey a affirmé sa vocation de commune résidentielle. En effet, alors qu'en 1975 les résidences principales représentaient 68 % des logements, elles représentaient 92 % des logements en 1999 (SCOT : 87 %) pour tomber à 83,6% en 2006. La proximité de Falaise contribue à renforcer cette vocation résidentielle.

A l'inverse, en 1999, la part des résidences secondaires a baissé ; elles représentaient 6,4 % des logements (SCOT : 7,3 %) alors qu'en 2006, elle a légèrement augmenté (7 logements au lieu de 3). Au niveau du Pays de Falaise, la part de résidences secondaires est plus élevée dans les communes du Bocage comme Les Isles Bardel, Rapilly, Le Mesnil Villement...

Répartition du parc de logements



La vacance a fortement chuté entre 1975 et 1999. Le taux de vacance de la commune est très faible (1,61 %) en 1999 ce qui est nettement inférieur au taux de vacance du SCOT (6 %). Cette chute de la vacance traduit un marché immobilier de plus en plus tendu (*parc de logements saturé*) et implique que l'accueil de nouveaux arrivants ne peut se faire dans le parc existant. En 2006, on compte un logement vacant supplémentaire.

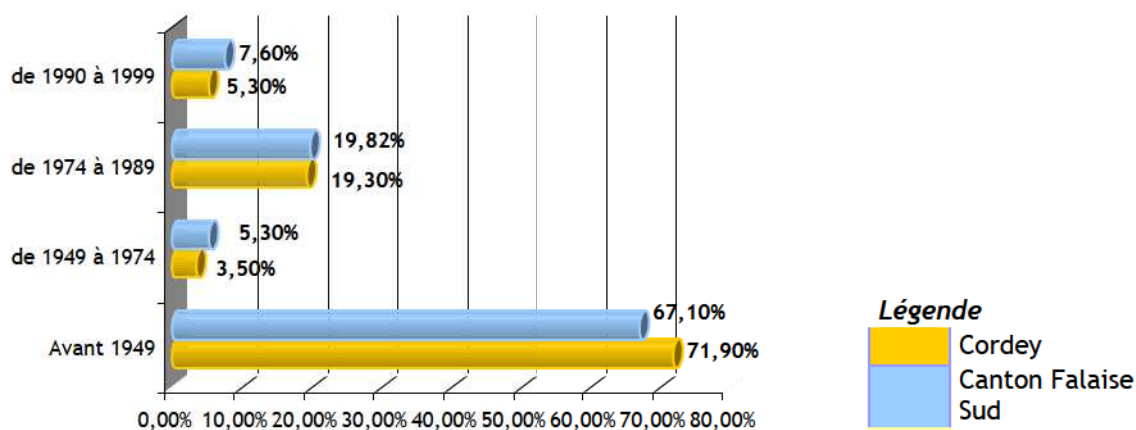
Aujourd'hui, il apparaît donc nécessaire de proposer des parcelles constructibles afin de pouvoir accueillir de nouveaux habitants.

🕒 âge du parc de logements

Le parc de logements de la commune est ancien : 71,9 % des logements ont été construits avant 1949 contre 47 % en moyenne pour les communes rurales du Calvados. Cette forte proportion du parc ancien est caractéristique des communes rurales situées autour de Falaise.



Source - RGP INSEE 1999



La reconstruction au lendemain de la guerre n'a pas marqué l'urbanisme sur la commune de Cordey.

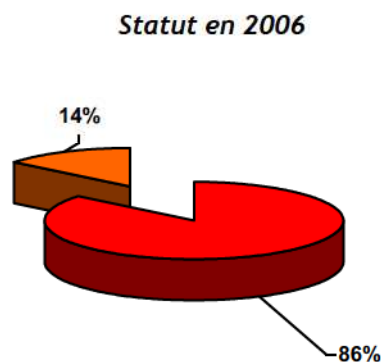
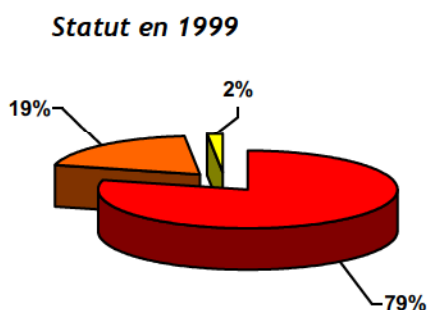
A l'inverse le parc récent est très faible : 5,3 %.

Etant donné qu'il n'y a pas de construction, le rajeunissement du parc de logement ne se fait pas.

Par ailleurs, le bâti ancien existant fait le plus souvent l'objet de réhabilitation notamment dans les hameaux.



🏠 statut d'occupation des logements



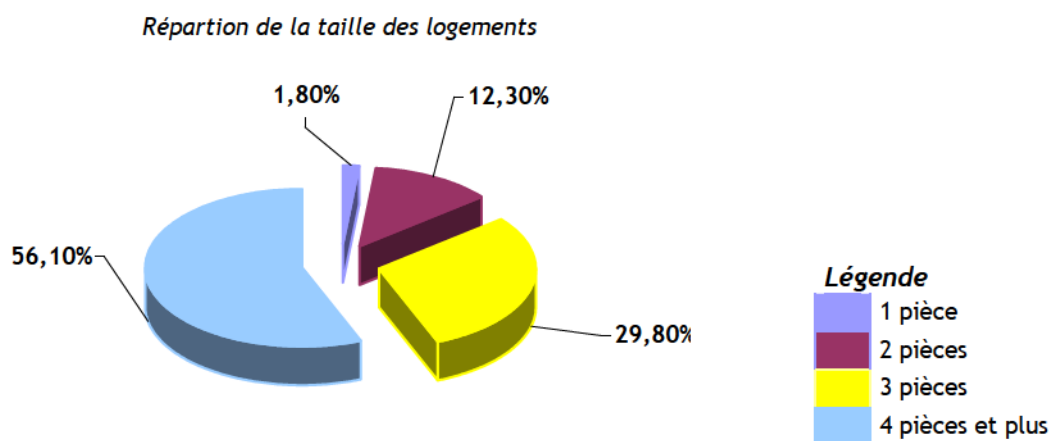
■ propriétaire
 ■ locataires
 ■ logés gratuits

source - RGP INSEE 1999/2006

En 2006, 86% des résidences sont occupées par des propriétaires. La part des locataires après avoir connu une augmentation entre 1990 et 1999 (21,6 % contre 22,2 %) a diminué sensiblement. La part des logés gratuits disparaît complètement en 2006.

La commune de Cordey compte 12 logements locatifs privés en 1999 et 2 logements communaux (1 F4 et 1 F4/5). La commune ne possède aucun logement HLM.

taille des logements



Source- RGP INSEE 1999

Le parc de résidences principales de la commune se caractérise par l'importance des grands logements : 56,1 % des résidences principales ont 4 pièces et plus. Cette tendance se confirme en 2006 avec plus de 70% des résidences principales.

Cette caractéristique est liée au fait que le parc de logements de Cordey est composé exclusivement de logements individuels et anciens.

Conclusion

Un parc de logements qui stagne. La construction neuve sur la commune de Cordey est fortement ralentie depuis quelques années

9 logements sur 10 sont des résidences principales faisant de Cordey une commune à vocation résidentielle.

Une vacance du logement très faible sur la commune. L'accueil de nouveaux habitants ne peut pas se faire dans le parc existant.

Un parc de logements ancien mais majoritairement rénové.



L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

ANALYSE PHYSIQUE

1. Topographie

Cordey appartient au Pays de Falaise, secteur au relief profondément entaillé par le réseau hydrographique constitué par de nombreuses rivières et ruisseaux notamment la rivière de l'Ante.

Le nord du territoire communal est traversé selon une direction nord-ouest/sud-est par la zone bocaine. Cette ligne de crête issue de l'héritage morphologique appalachien (*relief en doigt de gant*) se caractérise par des altitudes variant entre 100 et 200 mètres.

Cette zone bocaine est entrecoupée par la rivière du Val formant une cluse à l'ouest du hameau Carabillon. Du fait de la présence de cette ligne de crête au nord du territoire et de la vallée de la Baize au sud, le relief est décroissant du nord au sud. Les altitudes varient de 229 mètres au niveau du Bois de Pantou (*nord-est*) à 150 mètres sur la rive de la Baize (*sud*).

En raison de ces dénivelés, le relief est particulièrement mouvementé. Les secteurs de vallées sont les zones les plus urbanisées de la commune (*bourg de Cordey, La Bellière, La Basse Bruyère, Les Costils...*) tandis que les hauteurs de la commune sont plutôt occupées par les bois comme le Bois Pantou.



bourg depuis le hameau de la Forge

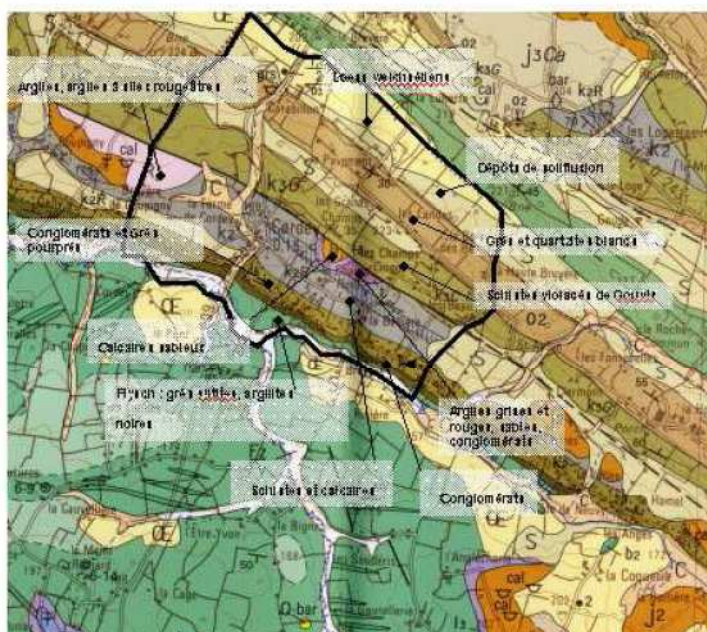
2. Géologie

Cordey est située à la limite de la campagne de Falaise et de la zone bocaine (*Synclinal*). Cette dernière constitue l'ossature morphologique du secteur de Falaise.

Dans le prolongement de la zone bocaine se trouve, au sud-est, l'étroit plateau de Gouffern. Cet ensemble morphologique constitue le témoin le plus avancé vers l'ouest du plateau du Pays d'Auge.

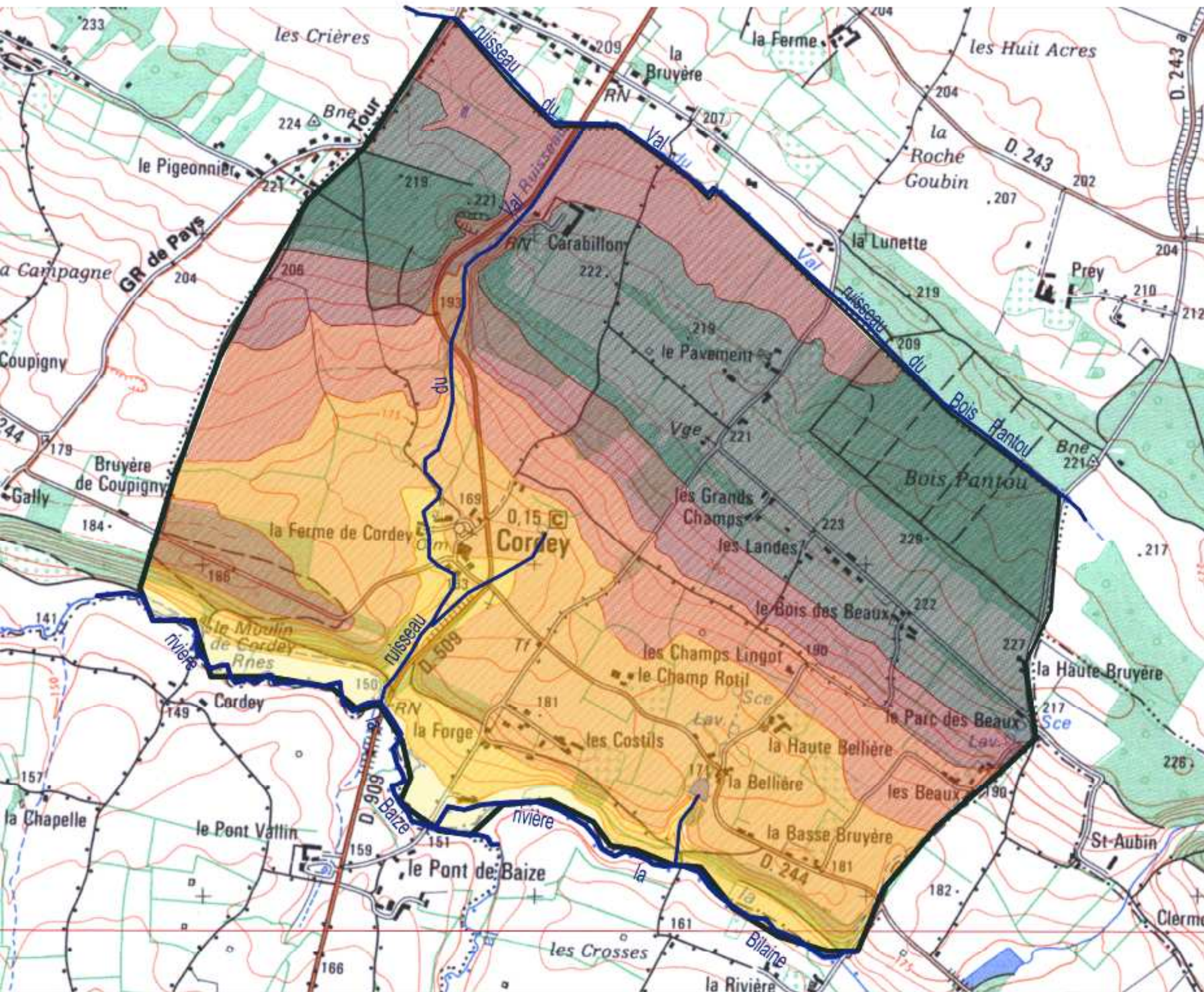
La structure géologique de la commune se calque sur la topographie de la commune à savoir des roches plus dures au nord (*hauteurs de Cordey*) et des roches plus tendres au sud (*vallées de la Baize et de la Bilaine*). Les formations géologiques les plus présentes sur le territoire communal sont :

- ☐ les loess weichésélien au nord du territoire communal (*en limite communale avec Saint Pierre du Bû*),
- ☐ des grès,




Source : d'après carte géologique – BRGM – 1 / 50 000^{ème} Falaise

LE RELIEF ET L'HYDROGRAPHIE



LEGENDE

-  - de 150 m
-  151 à 165 m
-  166 à 180 m
-  180 à 195 m
-  196 à 210 m
-  + de 210 m

 Réseau hydrographique

Ech : 1 / 11 000 ème



- ☐ des schistes (*sur la partie centrale de la commune*),
- ☐ des argiles calcaire,
- ☐ des schistes et calcaires en fond des vallées de la Baize et de la Bilaine.

Concernant les grès, on observe quelques affleurements au nord du territoire communal ce qui rend parfois difficile la culture de certaines parcelles agricoles.

Le territoire communal est traversé dans sa partie centrale par une faille géologique : la faille de Cordey-Rônai. Cette dernière (*direction nord 120° est*) suit le rebord sud du synclinal de la zone bocaine depuis sa terminaison orientale, près de Villers, en direction de Cordey.

3. Climatologie

(Source BRGM, notice Carte Géologique au 1/50 000ème, feuille de Falaise n° 176).

Le climat de la région de Cordey est de type océanique humide et tempéré. La température moyenne annuelle s'établit autour de 9,6°C.

Les précipitations moyennes annuelles sont comprises entre 700 millimètres dans la campagne de Falaise et 850 millimètres dans le Houlme et la vallée de l'Orne. Elles sont bien réparties sur l'ensemble de l'année avec des moyennes mensuelles variant de 40 millimètres en août à 80 millimètres en décembre.

Généralement, la recharge des nappes phréatiques s'effectue globalement d'octobre à mars. Les précipitations enregistrées d'avril à septembre étant pratiquement exclusivement reprises par l'évapotranspiration et le ruissellement.

4. Hydrographie

La commune se situe à la jonction des bassins versants de l'Orne et de la Dives. Les cours d'eau qui traversent ou longent le territoire communal appartiennent au bassin versant de l'Orne.

Les rivières de la Bilaine et de la Baize coulant au sud de la commune, constituent à la fois la limite communale entre Cordey, Bazoches au Houlme et Neuvy le Houlme et la limite départementale entre le Calvados et l'Orne.

Le ruisseau du Val au nord du territoire communal constitue la limite communale entre Saint-Pierre du Bû et Cordey. Il s'immisce dans le territoire communal au nord du hameau de Carabillon jusqu'à l'ouest du bourg de Cordey (*la ferme de Cordey*) puis se jette dans la rivière de la Baize au niveau de la D.509 et de la limite communale avec Bazoches au Houlme.

Conclusion

**Un relief relativement « ondulé » sur la commune (*Synclinal de la zone bocaine*) :
co-visibilité importante ;**
Présence de roche dure au nord du territoire communal (*grès*) rendant difficile la culture ;
Diversité géologique du sous sol : répercussion sur les matériaux de construction du bâti traditionnel.

ANALYSE ENVIRONNEMENTALE

1. ZNIEFF

la commune de Cordey est concernée par des espaces naturels sensibles de type ZNIEFF (*Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Floristique et Faunistique*).

Les ZNIEFF sont des inventaires des secteurs d'un territoire qui possèdent un intérêt sur le plan écologique où des espèces animales ou végétales rares ont été répertoriées.

« Les ZNIEFF n'ont pas de valeur juridique. Cependant, tel que la législation française le prévoit, l'inscription d'une zone à l'inventaire des ZNIEFF contribue à la prise en compte du patrimoine naturel dans tous projets de planification ou d'aménagement.

Appellation de la ZNIEFF	Type	N° Régional	N° National	Année de mise à jour	Superficie	Altitude
<i>Carrière de Carabillon</i>	1	0000-0087	25000 8485	1997	17,22 ha	200 - 220 m
<i>La vallée de l'Orne</i>	2	0081 000	25000 8466	2000	13 290 ha	20 - 258 m
<i>La Baïze et ses affluents</i>	1	0081 0023	2500 20094	2000	-	53 - 230 m
<i>Bois de Saint André et de la Hoguette</i>	2	0126 0000	2500 13517	1999	2258,9 ha	128 - 267 m

● ancienne carrière de Carabillon

Cette ancienne carrière, taillée dans le grès armoricain, offre une bonne diversité de groupements cryptogamiques et de formations pionnières de pelouses sur les vives humifères des parois rocheuses exposées au sud et sud ouest.

On y trouve également des variétés de lichens dont le rare « Lichen des Rennes » (*Cladonia rangiferina*) dont ce site est une des trois stations de l'ouest de France. Il bénéficie d'une protection au niveau régional.

● la Baïze et ses affluents

Ils forment un réseau hydrographique long de plus de 118 kilomètres, caractérisé par des cours d'eau clairs et rapides s'écoulant dans des vallées aux pentes souvent boisées.

En raison de la qualité et de la variété des habitats aquatiques, de la bonne qualité de l'eau, les frayères à Saumon atlantique et à truite de mer sont nombreuses.

Les populations de Truites Fario et d'écrevisses à pieds blancs sont également présentes.

● vallée de l'Orne

En raison de cette situation, (*zone de contact entre le bocage et la plaine, la vallée de l'Orne entaille le massif armoricain et le bassin parisien*), la vallée de l'Orne constitue une zone riche en paysage et en valeur biologique due à la présence d'espèces animales et végétales rares.

Grâce à cette diversité, cette ZNIEFF recèle de nombreuses espèces botaniques rares dont plusieurs sont protégées au niveau national ou régional.

● bois de Saint André et de la Hoguette

Cet espace boisé, situé aux confins du Calvados et de l'Orne, repose sur un substrat composé de calcaires, de grès et de schistes. La nature du sol et la topographie sont à l'origine de la diversité des milieux rencontrés : bois, landes, étangs, vallons, ruisseaux, prairies tourbeuses.

Il est résulte une grande variété d'espèces animales et végétales, dont certaines sont rares.

2. Arrêté préfectoral de protection de Biotopes

(Source - Notice Direction Régionale de l'Environnement Basse Normandie (APPB) n° AB01).

Appellation de l'arrêté	Type	N° Régional	N° National	Année de mise à jour	Superficie	Altitude
<i>La Baize et ses affluents</i>	AB 011	-	-	31 juillet 1999	-	Non définie

Cet acte a pour objet de prendre les dispositions nécessaires pour assurer la protection des biotopes (ou « milieux de vie ») indispensable à la survie d'espèces protégées, en application des articles 3 et 4 de la loi du 10 juillet 1976. Plus généralement, il peut également interdire, ponctuellement, les actions portant atteinte aux équilibres biologiques des milieux.

L'arrêté préfectoral s'applique à l'ensemble de la Baize affluent du fleuve Orne. A la confluence du massif armoricain et du bassin parisien, elle présente un parcours développé dans un contexte géologique composite : les terrains argileux, marneux et calcaires jurassiques de la partie amont (*campagne d'Argentan*) laissent place dans la partie aval au socle ancien largement dominant (*extrémité orientale du synclinal de la zone bocaine*) formé de schistes, de grès et de granites, localement calcaires.

Sur Cordey, l'arrêté préfectoral de Protection du Biotope concerne le lit de la rivière puis la rivière de la Bilaine. Les critères patrimoniaux motivant la protection sont les suivants :

« La Baize et ses affluents (classés en 1^{ère} catégorie piscicole) offrent des fonds caillouteux diversifiés, ouverts et peu colmatés, des courants rapides qui combinés à bonne qualité des eaux, sont propices à l'installation de frayères à salmonidés. »

L'arrêté inter-préfectoral de protection du biotope protège les habitats aquatiques liés à la reproduction et à la croissance du Saumon puis de la Truite de mer sur le cours aval et de la Truite Fario dans la partie amont.

La réglementation concernant cet arrêté est la suivante :

Les travaux de re-calibrage et d'approfondissement du lit, la réalisation d'ouvrages dans le lit ou de plans d'eau susceptibles d'avoir une incidence sur les cours d'eau protégés, les rejets d'affluents autres que ceux répondant aux objectifs de qualité des eaux superficielles, les lâchers de vase y compris ceux effectués en amont, les manœuvres hydrauliques réduisent le débit des cours d'eau et la pêche en marchant dans l'eau sont interdits.

Les travaux d'entretien normal dans le lit devront être régulièrement effectués par des détenteurs du droit de pêche entre le 15 juillet et le 15 octobre et devront être conçus de manière à préserver la nature des habitats aquatiques. Le projet ponctuel et impératif de travaux ou de restauration du lit sont, quant à eux, soumis à autorisation. De même, le maintien d'un débit réservé dans les cours d'eau à hauteur de chaque ouvrage devra particulièrement être respecté.

3. Les espaces boisés

Le territoire communal est parsemé ici ou là de quelques espaces boisés. Ceux-ci soumis à aucune protection particulière. Ils sont généralement situés sur les hauteurs de Cordey et les zones de versants :

- ☐ le bois de Pantou au nord est en limite communale avec Saint-Pierre du Bû,
- ☐ à l'ouest et au sud du hameau Carabillon (*bois de Carabillon*),
- ☐ sur les versants de la vallée de la Baize et de la Bilaine.



Le Bois du Pantou vu depuis le Hameau du Pavement

Ces espaces boisés, allongés, poussent généralement sur des grès ordoviciens. Ces derniers constituent des substrats filtrants donnant des sols acides dont la sécheresse est compensée par les pluviosités abondantes.

La composition de ces sols permet le développement de chênaies - hêtraies.

4. La gestion de l'assainissement

Avant d'urbaniser une commune, il est indispensable de connaître les caractéristiques concernant le territoire en matière d'assainissement. La loi sur l'eau du 3 janvier 1992 et l'article L.372-3 du code des communes obligent les collectivités à prendre en considération cet aspect dans leur projet d'aménagement.

« Les communes ou leurs groupements délimitent, après enquête publique :

- ☐ les zones d'assainissement collectif où elles sont tenues d'assurer la collecte des eaux usées domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation de l'ensemble des eaux collectées,
- ☐ les zones relevant de l'assainissement non collectif où elles sont seulement tenues, afin de privilégier la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement et si elles décident, leur entretien,
- ☐ les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement,
- ☐ les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elle apporte au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement ».

Afin de se conformer aux textes de loi, le SIVETAS (*Syndicat Intercommunal à Vocation d'Etudes et de Travaux d'Assainissement*), auquel appartient la commune de Cordey, a confié la réalisation du schéma directeur d'assainissement au bureau d'études SAUNIER TECHNIA.

Ce schéma directeur d'assainissement préconise un assainissement non collectif sur l'ensemble de la commune. Par conséquent, il conviendra de définir des parcelles constructibles relativement grandes afin de rendre efficace l'assainissement individuel.

Un service public d'assainissement non collectif doit se mettre en place au niveau de l'intercommunalité de Falaise.

5. La gestion des déchets ménagers

La collecte des déchets ménagers s'effectue une fois par semaine. Elle est gérée par la Communauté de Communes du Pays de Falaise. Le traitement, lui, est assuré par la société Normandie Nettoyement.

La Communauté de Communes a mis en place un dispositif de tri sélectif mettant à la disposition de la population des containers.

Il n'existe pas de déchetterie sur le territoire communal de Cordey. Cependant, les communes de Noron l'Abbaye (6 km) et de Soulangy (12 km) sont dotées d'un tel équipement.

6. La gestion des risques sur la commune

La loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement crée l'obligation de prendre en compte les risques majeurs dans les documents d'urbanisme. La commune de Cordey est concernée par certaines dispositions.

● risques d'inondation

▲ *Les débordements de cours d'eau*

L'inventaire des zones inondables de la DIREN fait état de la présence de débordements du cours d'eau de la Baize tout au long de la limite communale sud. Cependant, ces débordements ne concernent aucune zone habitée sur le territoire communal.

▲ *Les remontées de nappes*

A ce jour, aucun débordement des nappes phréatiques n'a été constaté sur le territoire communal de Cordey.

7. Les servitudes d'utilité publique

Ces servitudes s'analysent comme des limitations administratives au droit de propriété dans l'intérêt général. Elles s'imposent à la carte communale, qui doit les respecter dans son zonage.

● patrimoine archéologique

L'inventaire du service archéologique de la DRAC (*Direction Régionale des Affaires Culturelles*) recense 3 sites archéologiques :

- la chapelle du Pavement (*non visible*)
- l'église Saint André du bourg
- la Glacière (*au niveau du Château de Carabillon*).

▲ *La Chapelle du Pavement*

Ce site est situé au nord de la commune au sein de la zone bâtie du Lieu de Pavement (*environ 1,5 km du bourg*). Sa localisation précise est inconnue. A l'origine, une très ancienne fondation des seigneurs des établissements religieux de Falaise ainsi qu'un hospice pour les pèlerins étaient présents sur ce site. Après la révolution, cette fondation fut abandonnée. Le chemin qui y conduit fut autrefois pavé d'énormes roches comme les fragments de voies romaines ; c'est de là sans doute que le lieu aura reçu le nom de Pavement.

▀ *L'église Saint André du bourg*

Tout projet d'urbanisme intéressant les secteurs concernés par ce zonage devra être transmis, pour examen, au service régional des affaires culturelles et au service régional de l'archéologie de la Direction Régionales des Affaires Culturelles. Par ailleurs, en application de la loi du 17 janvier 2001, relative à l'archéologie préventive, le Préfet peut édicter des prescriptions archéologiques (diagnostic archéologique préalable, fouilles ou mesures compensatoires).

Conclusion

Espace naturel communal présentant un intérêt écologique et floristique important .

Présence de nombreux espaces boisés qui participent à la définition du paysage.

Peu de risque ou contrainte recensé sur la commune (*zone inondable : vallée de la Baize et de la Bilaine*).

ANALYSE PAYSAGERE

La commune se situe dans le haut du Pays de Falaise à la limite entre les plaines de Trun et d'Argentan. Cette unité paysagère se caractérise par un relief relativement élevé surmonté de boisements linéaires, orientés nord-ouest, sud-est (ligne de crête de la zone bocaine). Entre les crêtes boisées se déploient des couloirs bocagers parallèles (*Source - inventaire régional des paysages de Basse Normandie, P. BRUNET*).

Lorsque l'on analyse plus dans le détail le paysage de Cordey, on distingue 4 unités paysagères :

- ☐ les fonds de vallée,
- ☐ la partie basse du coteau,
- ☐ la partie haute du coteau (*regard sud du synclinal de la zone bocaine*),
- ☐ la zone de plateau.

La faille géologique de Cordey à Ronai constitue la transition entre la partie basse du coteau et la partie haute aux versants plus accentués.

● fonds de vallées

Ceux-ci, caractérisés par des pentes proches de 10 %, se situent en limite sud de la commune le long des rivières de la Baize et de la Bilaine. En outre, un fond de vallée d'orientation sud-nord, entaille le plateau de la zone bocaine, est occupé par le ruisseau du Val.

Ces espaces étroits faiblement urbanisés sont occupés essentiellement par des bois de feuillus (*situés sur versant*) tandis que les rives des ruisseaux ou rivières sont bordées d'herbages.

Le maillage de haies s'organise essentiellement autour de haies ripisylves et de haies discontinues implantées le plus souvent parallèlement aux pentes des terrains, plus rarement perpendiculairement.



fond de vallée de la Vallée de Baize depuis le hameau de la Forge.

La présence de ces bois et haies apporte une certaine intimité (*paysage fermé*) au paysage de ces fonds de vallée.

Ces zones de fonds de vallées, correspondent souvent aux secteurs inondables. Elles présentent un intérêt écologique naturel intéressant.

● partie basse du coteau

Cet espace au relief peu mouvementé correspond au secteur où les zones bâties (*bâti traditionnel surtout*) sont les plus nombreuses. Celles-ci respectent la dispersion du bocage, se structurant autour de petits hameaux ou écarts, souvent implantés le long des voies routières. Même si les surfaces en herbe sont majoritaires, les terres labourables sont également présentes. Ce secteur correspond aux meilleures terres agricoles de la commune. Ces dernières sont occupées essentiellement par des céréales ou du maïs. Quelques parcelles sont complantées de vieux vergers plus ou moins organisés.

Le maillage de haies est plutôt discontinu.



*partie basse du coteau
(Le Champ Rotil)*

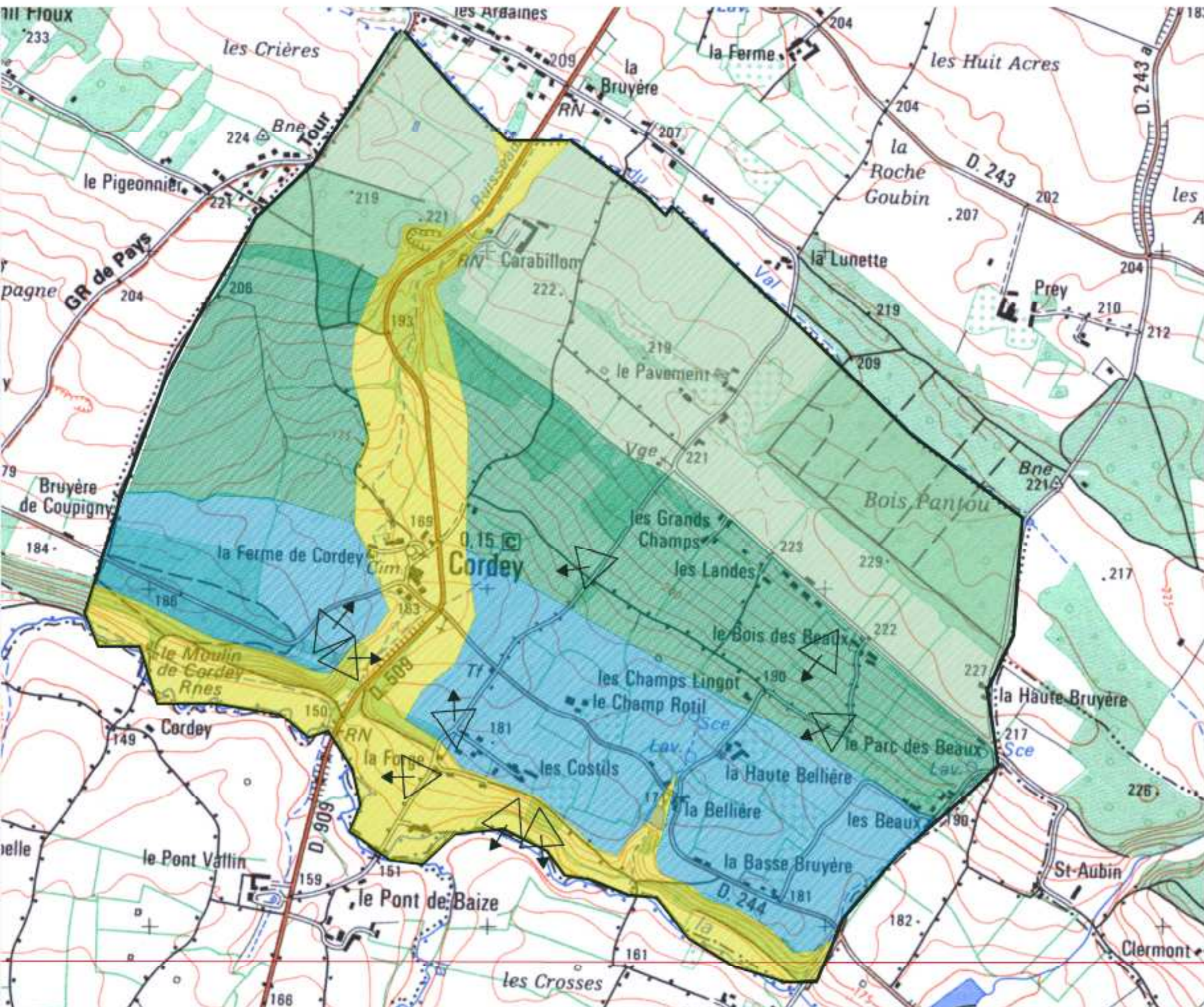


*bourg depuis la route
communale*



hameau de La Bellière

LES UNITES DE PAYSAGE



LEGENDE



FOND DE VALLEE



LE BAS DU COTEAU



LE HAUT DU COTEAU



LE PLATEAU



Principaux points de vue

Ech : 1 / 11 000 ème

● partie haute du coteau

Ce secteur se caractérise par une déclivité plus accentuée que dans la partie basse du coteau. En réalité, elle correspond au regard sud du synclinal de la zone bocaine.

L'activité agricole se partage l'occupation du sol de ces versants avec quelques espaces boisés.



haut du plateau en surplomb du bourg

● plateau

Il correspond aux hauteurs de la commune. La ligne de crête de ce plateau est matérialisée par la présence de la voie communale des Hautes Bruyères et surtout par la zone pavillonnaire des Hautes Bruyères. Celle-ci se distingue fortement de la partie basse du coteau voire de plus loin.

Conclusion

Un paysage fortement marqué par la topographie et le sous sol.

Nombreux points de vue (*phénomène de co-visibilité important*).

Un bâti ancien bien intégré au paysage ; un bâti pavillonnaire ayant un impact visuel relativement fort sur les paysages (*hameau de la Haute Bruyère*).

ANALYSE URBANISTIQUE ET ARCHITECTURALE

1. Le patrimoine bâti

☛ patrimoine religieux

▲ *église Saint André*

Cet édifice datant de la 1^{ère} moitié du XIX^{ème} siècle se localise au cœur du bourg. Cette église ne présente pas de grands intérêts architecturaux. Son plan est allongé, délimité à l'ouest par le clocher en tour surmonté d'une flèche polygonale.



Le toit en ardoise est à longs pans et les murs sont en moellon calcaire. A l'intérieur de l'édifice, on peut remarquer la présence d'une dalle funéraire de Jean Batiste HEBERT (*ancien curé de Cordey*). Par ailleurs l'église contient du mobilier recensé à l'inventaire général.

▲ *croix du cimetière*

Cette croix en granite fut édifée à la fin du 18^{ème} siècle (1783) dans le cimetière communal.

▲ *monument aux morts*

Il présente la particularité d'être le plus petit de la région. Il perpétue le souvenir des habitants de Cordey morts pour la France au cours de la Seconde Guerre Mondiale.

☛ autre patrimoine

▲ *château ou manoir de Carabillon*

Cet édifice, agrémenté d'un jardin et d'un parc, fut construit vers 1752 pour le compte de Mathon sur l'emplacement d'un ancien fief du même nom. Le château fut démoli au cours de la première moitié du 19^{ème} siècle.

Aujourd'hui, il reste quelques vestiges du bâtiment d'origine : les communs et le logement datent de 1760. Aujourd'hui, ces lieux sont occupés par des hébergements saisonniers. Les bâtiments existants présentent un intérêt architectural : ils sont recouverts de toit à longs pans en ardoises ou tuile plate. Le gros œuvre est constitué de moellon de grès et de pierre de taille calcaire.

▲ *ferme de Cordey (ancien château de Cordey)*

Ce bâti remarquable est situé à l'ouest du bourg de Cordey. Il fut édifié au cours de la 2^{ème} moitié du XVI^{ème} siècle puis au XVII^{ème} siècle et enfin au XIX^{ème} siècle (*construction d'un second logis perpendiculaire*).



Cette propriété privée est implantée sur une grande parcelle agrémentée d'un étang. Les matériaux de construction de cette bâtisse sont essentiellement des moellons de grès et calcaires pour le gros œuvre, la tuile plate et l'ardoise pour les toitures.

Ces bâtiments présentent également un intérêt architectural en raison de la diversité des toitures : toiture à longs pans, toit conique, toit en pavillon.

2. L'occupation de l'espace - Les espaces habités

Comme beaucoup de communes rurales du Calvados de petite taille, Cordey est une commune rurale faiblement peuplée.

L'habitat est dispersé, organisé sous la forme d'un espace bâti se partageant entre le bourg et des hameaux sur le territoire communal. Ces derniers se structurent souvent autour d'une exploitation agricole toujours en activité ou d'une ancienne exploitation réhabilitée en maison d'habitation. Cette organisation spatiale est caractéristique du « Bocage Normand ».

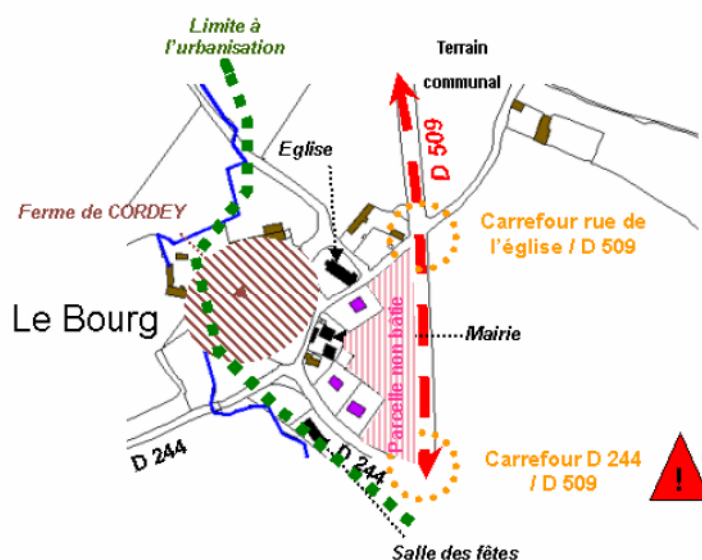
Les groupements d'habitations se situent pour la plupart en bordure de voiries, plus rarement à l'extrémité de voiries sans issue (*sauf les hameaux de la Forge et des Costils*). D'une manière générale, les espaces bâtis de la commune sont à faible densité et aérés.

Le bourg

Implanté au sud-ouest du territoire communal, le bourg se localise en limite de la vallée du Ruisseau du Val.

Il est facilement identifiable à partir de la D509, qui le borde dans sa partie est. A l'ouest, le ruisseau du val s'écoule en bordure de la zone urbanisée. Au nord comme au sud, le relief s'élève progressivement (*pente d'environ 7 %*).

Le bâti se structure autour de l'église, de la voie communale n°3 dite rue de l'église et d'une partie de la départementale 244 (habitat pavillonnaire). L'ouest du bourg est occupé par la belle propriété de la ferme de Cordey.

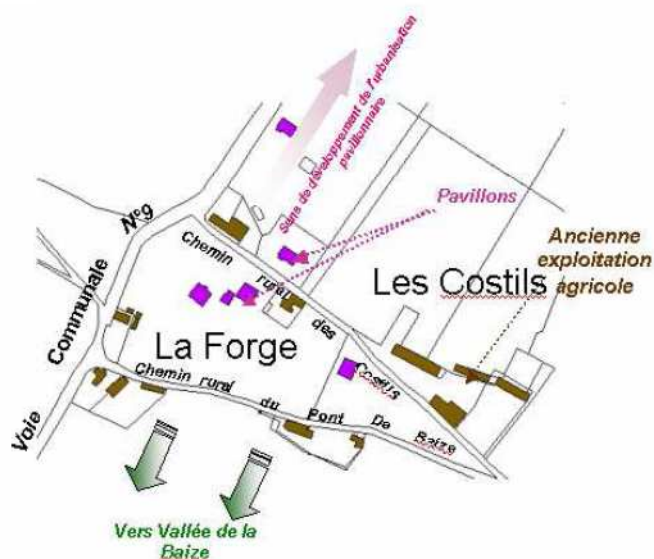


La présence de la D509 (à l'est), et du Ruisseau du Val (à l'ouest et au sud) constitue des limites à l'urbanisation.

Les parcelles susceptibles d'être ouvertes à l'urbanisation ne sont pas très nombreuses. Toutefois, il peut être envisagé à moyen terme une extension de l'urbanisation au-delà de la D.509 sur des terrains communaux situés au nord du bourg. Bien évidemment, le débordement de l'urbanisation du bourg au-delà de la D.509 nécessitera une sécurisation de l'axe routier et notamment du carrefour rue de l'église/D.509.

● la Forge/ les Costils

Ces deux hameaux forme aujourd'hui, qu'une seule entité bâtie. Situés au sud du territoire, en surplomb par rapport à la vallée de la Baize (*nombreux point de vue sur la vallée et sur la commune de Neuvy au Houlme*), les hameaux de la Forge et des Costils se structurent autour d'un bâti essentiellement ancien même si quelques pavillons récents sont venus s'implanter de façon ponctuelle. Le bâti traditionnel se situe plutôt soit en bordure des chemins ou à l'extrémité des voies d'accès alors que les pavillons sont implantés au sein de parcelles de grande taille.



Aux Costils, on recense un siège d'exploitation agricole situé complètement à l'est des habitations. Les deux hameaux sont desservis pour la voie communale n°107 (voie dit « des costils ») et le chemin rural n°60 (chemin dit du Pont de Baize). A un moment donné ces deux voies de faible gabarit se rejoignent pour ne former qu'une seule voie (le chemin rural n°7 dit des Costils à Bilaine).

Etant donné la situation du hameau en limite de plateau, les points de vue sur le bourg sont importants. Les hameaux sont entourés d'herbages délimités de temps en temps sur un maillage de haies relativement discontinues.

● la Bellière

Ce hameau situé au sud-est de la commune est distant du bourg de seulement d'1 km. En réalité, ce hameau se divise en deux entités bâties bien distinctes :

- la haute Bellière (*structurée autour d'une exploitation agricole*)
- la Bellière (*hameau occupé par un bâti traditionnel le plus souvent ancien et de qualité*).

Le bâti ancien se situe en bordure de la voirie. Ce type de bâti s'intègre particulièrement bien en raison de l'utilisation de matériaux locaux et de la présence de nombreuses haies bocagères permettant de masquer le bâti (*filtre et écran végétal*).



Le secteur de la Bellière, en raison de sa situation à proximité d'un ruisseau, est une zone humide sur la commune de Cordey (*affluent de la Bilaine*). Quelques maisons anciennes rénovées apportent du charme à ce hameau au caractère rural très fort.

En raison du tracé de la voie départementale 244 (*tracé en courbe*) et de son faible gabarit, la traversée de ce hameau et quelque peu dangereuse.

● la basse Bruyère

Ce hameau peu dense possède une configuration plutôt linéaire le long de la D.244. Il se localise à l'extrémité sud est en limite de la Vallée de la Bilaine.

Les constructions plutôt traditionnelles sont implantées en bordure de voirie. Comme dans la plupart des hameaux, le bâti ancien a, aussi, été rénové. La linéarité du bâti, toutefois, est discontinue puisqu'il subsiste quelques parcelles non urbanisées ce qui fait qu'aujourd'hui, le hameau ne forme pas véritablement une seule entité bâtie.

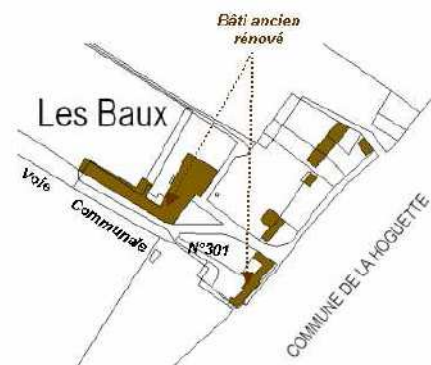


● les Baux

Ce hameau est situé en limite communale entre Cordey et la Hoguette à l'est de la commune.

Il est exclusivement structuré autour d'un bâti ancien qui très souvent a été rénové. Certaines constructions traditionnelles présentent un intérêt architectural non négligeable.

Il est desservi par la voie communale n° 301.



● la Haute Bruyère

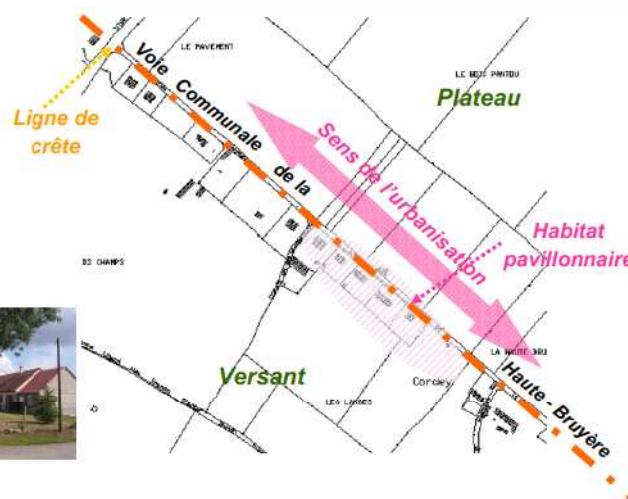
Ce hameau constitue l'entité bâtie la plus récente de la commune de Cordey.

Il est implanté en ligne de crête d'où la forte co-visibilité sur la vallée à partir du hameau et des pavillons à partir de la route départementale 244.

De part leur implantation en ligne de crête, elles sont soumises aux vents dominants d'ouest/sud-ouest.

Ce hameau se caractérise aussi par la linéarité du bâti le long de la voie communale 144

(voie communale de la Haute Bruyère).



Cet habitat pavillonnaire présente peu d'intérêt architectural (*pavillon parallélépipédique*).

Il s'est développé selon l'opportunité de la vente

de parcelles issues d'une même unité foncière. A l'origine, ce hameau était peu urbanisé (*présence de quelques maisons traditionnelles et de bâtiments agricoles*).

Le développement de l'urbanisation de ce hameau présente un risque sur l'aspect paysager. En effet, en raison de l'implantation des pavillons existants, il est prévisible que de nouvelles

constructions pourraient s'implanter le long de la voie communale de la Haute Bruyère jusqu'à la voie communale n° 110 (*voie communale du Pavement à Saint-Pierre du Bû*).

● le Pavement

Cet écart situé au nord du territoire communal se structure autour de la plus grande exploitation agricole de la commune (*exploitation agricole classée - EARL Pavement : élevage laitier*). Mis à part la présence de bâtiments agricoles, les constructions se résument à du bâti ancien qui parfois présente un intérêt architectural remarquable.

● le Pont de Baize

Ce hameau, situé en fond de vallée de la Baize, bénéficie d'un environnement paysager de qualité. Il est composé d'une seule habitation (*ancienne exploitation agricole*) rénovée. En raison de l'importance du réseau de haies, le bâti est fort bien intégré au paysage. L'extension de ce hameau est impossible en raison du classement en zone inondable du fond de la vallée de la Baize.

● sens de développement de l'urbanisation

Le développement de l'habitat pavillonnaire s'est fait au coup par coup, en fonction de la vente de terrains des particuliers. C'est pourquoi aujourd'hui, on découvre ici ou là la présence de 1 ou 2 pavillons rattachés au bâti ancien.

Seul le hameau de la Haute Bruyère est constitué d'un habitat majoritairement pavillonnaire.

Le faible développement de l'urbanisation récente n'a pas nécessité la réalisation par la collectivité d'aménagements conséquents (*voirie, extension du réseau d'eau...*).

Les secteurs qui ont connu une urbanisation relativement récente sont le bourg et le hameau de la Haute Bruyère. Dans un avenir proche, les prochaines parcelles qui s'ouvriront à l'urbanisation se situeront dans les secteurs de la commune les mieux desservis par les réseaux d'eau et d'électricité et la voirie (*secteur du bourg...*).

3. La Typologie du bâti

L'habitat ancien, sur la commune de Cordey, ne présente pas de grande caractéristique architecturale. Il se résume à des bâtiments agricoles ou à des habitations, anciens sièges d'exploitations. Toutes les formations rocheuses du secteur ont été exploitées pour la construction traditionnelle. L'habitat rural ancien reflétant bien la grande variété des matériaux utilisés.

● bâti traditionnel

Il est essentiellement implanté dans les hameaux ou écarts de la commune. D'une manière générale, ce bâti ancien, à quelques exceptions près, présente les mêmes caractéristiques.

▲ L'implantation sur la parcelle

La bâti traditionnel est implanté généralement en bordure de voirie.



▲ Les volumes

Les maisons anciennes possèdent un seul volume habitable important. De formes longues et parallélépipédiques, ces habitations sont à un niveau R + 1 (*ou R + combles*) rarement R + 2. Ils correspondent à des anciens bâtiments agricoles occupés aujourd'hui par des logements.

Nombre de maisons continuent d'exister dans leur état original sans avoir subi trop de transformations.



▲ *Les matériaux*

Le bâti traditionnel est généralement édifié à l'aide de matériaux exploités localement par soucis d'économie et en raison de moyens de communication limités. Les schistes, grès et calcaires cambriens, les grès ordoviciens ont été utilisés sur l'ensemble du bâti ancien de la commune.



▲ *Les toitures*

Les toitures à deux versants (*pente à 45°*), rarement à quatre versants, sont recouvertes soit de tuiles soit d'ardoises.



▲ *Les ouvertures*

Les ouvertures sont nombreuses en façade, plutôt hautes que larges (*les encadrements de fenêtres, les cheminées...*).

● **bâti pavillonnaire**

Ce type de bâti est relativement peu présent sur la commune. Il se situe essentiellement dans le bourg (*le long de la RD244 à proximité de la mairie et le long de la voie communale au hameau les Hautes Bruyères*). Pour la plupart d'entre eux, ces pavillons ont été construits au cours des années 80 et 90. Les caractéristiques de ce type de bâti sont les suivantes.



▲ *Implantation sur la parcelle*

Généralement, le bâti pavillonnaire se situe au milieu de la parcelle bien en retrait de la voirie. La taille des parcelles varie de 975 m² au bourg jusqu'à plus de 2.000 m² au hameau de la Haute Bruyère.

Les parcelles sont majoritairement de forme rectangulaire. Elles sont issues de la découpe régulière de parcelles de grande dimension précédemment à usage agricole. La taille relativement importante des parcelles permet une faible densité de construction qui entretient ainsi le caractère rural des lieux.



▲ *Les volumes*

Les plans des pavillons sont relativement simples, plutôt de forme parallélépipédique sans décrochements. Les volumes varient du simple rez de chaussée (*maison de plain-pied*) au R+ combles aménagés, plus rarement R+ sous-sols.



▲ *Les matériaux*

L'ensemble des habitations est construit en parpaing. La plupart d'entre elles sont recouvertes d'un enduit clair.



▲ *Les toitures*

Comme pour le bâti traditionnel, les pavillons possèdent les toitures à deux versants. Ces dernières sont recouvertes de tuiles mécaniques ou d'ardoises. Les ouvertures sur la toiture sont rares.

4. Le réseau viaire

La commune de Cordey se situera à 4 kilomètres du futur échangeur de Falaise/Aubigny de l'autoroute A.88. A ce jour, la commune se situe à 4 kilomètres des giratoires de Falaise.

Sur son territoire, la commune est concernée par la présence d'une route départementale (D.509 - axe Falaise - Putanges, Orne). Celle-ci traverse le territoire communal du nord au sud.

☛ la D.509

Cette voie qui traverse la commune du nord au sud sur une longueur de 2 kilomètres, présente un tracé relativement sinueux. Elle présente un certain degré de dangerosité en raison de la présence de courbes relativement bien prononcées après de lieu dit Carabillon et dans le bas du bourg. Par ailleurs, entre ces deux courbes, l'axe présente un tracé rectiligne en pente, configuration qui incite les automobilistes à accélérer. Ceci est peu sécurisant pour les usagers qui veulent sortir du bourg par la départementale D244.



A la fois axe de transit et de desserte locale, cette départementale est un axe structurant de 2^{ème} catégorie. Très. Un comptage routier, réalisé à la hauteur de la commune de Saint-Pierre du Bû, fait état d'un trafic de 4.197 véhicules par jours dont 7,9 % de poids lourds.



Cette voie présente des intérêts pour la commune mais elle est également à l'origine de nuisances.

▾ Les intérêts

Elle permet de rejoindre en moins de 10 minutes le centre de Falaise.

▾ Les nuisances

- elle est très fréquentée par des poids lourds,
- elle est à l'origine de nuisances sonores notamment au niveau du bourg (*configuration en pente suivie d'une courbe prononcée*),
- la vitesse y est excessive,
- elle a tendance à créer une rupture (*franchissement peu sécurisé*) entre le bourg et la partie est du territoire communal.

L'urbanisation à proximité de cet axe très circulant paraît difficile sans un minimum d'aménagement renforçant la sécurité (*aménagement des carrefours avec la rue de l'église, voie communale n°3 et de carrefour avec la D.244*).

Elle constitue l'axe principal de la commune à partir duquel débouchent la plupart des autres voies routières qui desservent l'ensemble des hameaux.

☛ la D.244

Cet axe, orienté ouest-est, traverse le sud du territoire communal sur près de 3 kilomètres et traverse le bourg de Cordey dans sa partie sud.

Elle croise la D.509 en un carrefour dangereux. En effet, les usagers et notamment les poids lourds, provenant de Falaise ont tendance à rouler à grande vitesse (*route à déclivité*) et à ralentir au dernier virage.

voies communales

Ces voies communales présentent un linéaire important sur la commune (*environ 5 km*).

chemins ruraux

Ceux-ci constituent le dernier échelon dans le réseau viaire de Cordey. Leur linéaire est bien plus important que celui des voies communales. Ces chemins ont la particularité de présenter un gabarit peu important et leur « assiette » n'est pas goudronnée. Il arrive parfois que ces chemins soient peu praticables pour la circulation automobile.

Desservant plutôt les parcelles agricoles, ils sont empruntés par des randonneurs. Certains de ces chemins présentent une qualité paysagère car ils sont bordés de haies bocagères de part et d'autre (*forment parfois une voûte végétale*). Ces chemins présentent un intérêt touristique non négligeable notamment pour le développement de la randonnée pédestre.



Les chemins ruraux, n°15 «Sente de l'église de Cordey, au village des Beaux », n°5 de Cordey à Saint Pierre du Bû, et n°7 «Chemin des Costils à Bilaine » sont inscrits au Plan Départemental des Itinéraires de Promenades et de Randonnées.

Conclusion

Un habitat dispersé sur la commune, le Bocage Normand.

Une zone bâtie du bourg peu dense, des hameaux structurés autour de voiries ;

Un bâti essentiellement constitué de constructions anciennes (*ancien bâtiment agricole, ou siège d'exploitation*) parfois rénovées.

Un bâti traditionnel aux aspects architecturaux non homogène (*différent type de matériaux de construction*).

Un habitat pavillonnaire, relativement homogène, concentré sur un seul hameau : le hameau les Bruyères / Les Landes ayant un impact négatif sur les paysages.

Un réseau viaire structuré principalement autour de la D509 (*axe Falaise/Putanges*).

Un réseau de voies communales de petit gabarit. Aménagements de carrefour à prévoir au niveau de la D.509 en vue de la densification du bâti du bourg de Cordey.



LES DISPOSITIONS ADOPTÉES ET JUSTIFICATION DU ZONAGE

LES PERSPECTIVES D'EVOLUTION DE LA POPULATION

1. Le contexte local - le bassin de Caen

Le secteur de Falaise appartient au bassin d'emploi de Caen. Celui-ci est loin de représenter un espace homogène en terme de population :

- ☐ l'agglomération caennaise et sa périphérie se révèlent les principaux bénéficiaires de la croissance démographique,
- ☐ les territoires situés aux frontières du bassin de Caen (*espace rural + petites villes comme Falaise, Villers Bocage, Aunay sur Odon...*) ont vu leur population augmenter faiblement mais plus rapidement que dans l'ensemble des campagnes de la région.

L'attractivité de l'agglomération caennaise, la proximité du pôle d'activité de Falaise, et l'amélioration des réseaux de communication sur Caen et ses environs, l'installation d'actifs travaillant tous les jours. Le renchérissement des terrains constructibles et l'augmentation des loyers incitent les jeunes ménages à construire dans des communes rurales comme Cordey, c'est à dire sur les communes où le prix du foncier est encore abordable.

Ces communes, avec un cadre de vie et un environnement relativement encore préservé, possèdent peu de service, offrent peu d'activité commerciale mais la proximité des équipements communaux, des services publics, des écoles, des villes moyennes comme Falaise, incitent les jeunes ménages à s'y installer.

2. Le contexte communal

Depuis 1990, un ralentissement de la croissance démographique sur la commune se fait sentir (+ 1,3 habitants par an, soit + 7,4 % entre 1990 et 1999) ; stagnation qui se confirme depuis 1999 (0 habitant supplémentaire si on se tient aux estimations communales). Ceci s'explique par une dégradation sensible du solde naturel à laquelle est associé un solde migratoire en diminution.

A ce jour, la situation démographique de Cordey n'est pas très favorable mais l'ouverture à l'urbanisation de quelques parcelles voire la réalisation d'un lotissement communal à proximité du bourg entraînera l'arrivée de nouveaux habitants. Ainsi, l'extension à l'urbanisation peut être un moyen de relancer la croissance démographique de Cordey. De plus la proximité de la future zone d'activité « La Martinia » sur la commune voisine de Saint Martin de Mieux permettra à la commune de Cordey de retrouver son attractivité.

Etant donné la faiblesse du parc de logements vacants (1,61 % en 1999) et la situation du parc immobilier, l'accueil de nouvelle population ne pourra désormais se faire que par la création de nouveaux logements. L'augmentation des demandes de certificats d'urbanisme aujourd'hui devrait confirmer les besoins de terrains à bâtir. Cela laisse à penser que la construction de quelques pavillons permettra d'accroître le nombre d'habitants sur Cordey.

3. L'occupation du bâti

Les perspectives d'évolution de la population doivent prendre en compte l'occupation du bâti. On peut penser que l'ouverture à l'urbanisation de parcelles sur Cordey entraînera l'arrivée de jeunes ménages avec ou sans enfant ce qui permettra de maintenir la taille des ménages à 2,8 (*couple + 1 enfant*). Un taux d'occupation de 3 ne peut être envisagé car le développement de l'urbanisation pourrait s'accompagner également d'une arrivée de retraités souhaitant construire sur Cordey.

En effet, cette tranche de population n'est parfois pas négligeable dans certaines communes du secteur comme sur Saint-Pierre du Bû, commune limitrophe.

4. Scénario d'évolution

● scénario retenu

Croissance forte de la population de 2009 à 2020 : la priorité est donnée à la croissance démographique de la commune. (+de 3% par an)

▣ *variables*

- croissance de population de 55 habitants (*total de 200 habitants, soit 3,5 % par an*)
- moyenne de 2,4 personnes par nouveau logement
- superficie moyenne des parcelles : 1.200 m².

▣ *résultat*

- 25 logements supplémentaires à prévoir
- 30 000 m² (3 *hectares*) de terrain constructible à prévoir (*hors voirie et espaces verts*)
- En tenant compte des créations de voirie et d'espace verts, on arrive à 36 000 m² (3,6 *ha*)

LES PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE

Au regard du bilan existant, une croissance de la population communale pourrait s'accompagner de la mise en œuvre des orientations et mesures suivantes.

1. Diversifier le parc immobilier

Afin de mieux répondre à la demande et aux besoins des jeunes ainsi que des personnes âgées, il convient de diversifier la taille et le statut d'occupation des logements.

Par ailleurs, le logement locatif social se concentre sur Falaise et à l'avenir il pourrait être mieux distribué au niveau du territoire de la Communauté de Communes.

2. Préserver l'environnement, le patrimoine naturel et bâti, les paysages

- conserver, entretenir les éléments naturels les plus remarquables
- protéger la ressource en eau et les fonds de vallées riches en espèces animales et végétales :
 - maintenir l'urbanisation à distance des versants et fonds de vallées.
- préserver les cônes de vision...
- faciliter l'insertion de nouvelles constructions dans le paysage
 - respecter les teintes du patrimoine bâti ancien
 - végétaliser les parcelles avec des essences locales
 - harmoniser les clôtures
 - créer un « lotissement paysager »
- éviter une urbanisation linéaire le long des voiries.

3. Améliorer la sécurité routière

Etant donné que la population résidant sur Cordey est très mobile (*migrations domicile / travail importantes*), il est indispensable d'améliorer les conditions de circulation sur certains secteurs de la commune. Prévoir l'aménagement de carrefour de la rue de l'église et de la R.D509.

- éviter un accès direct des parcelles ouvertures à l'urbanisation sur les routes départementales.

4. Maintenir l'activité agricole

Elle représente l'activité économique dominante sur la commune est contribue au maintien du caractère rural de la commune.

- ne pas miter l'espace agricole : prévoir une urbanisation en profondeur au sein ou en continuité des espaces bâtis,
- ne pas étendre l'urbanisation sur les meilleurs sols d'un point de vue agronomique,
- respecter les distances entre les nouvelles constructions et les sièges d'exploitation,
- ne pas morceler le parcellaire agricole.

5. Développer l'activité touristique en s'appuyant sur le potentiel existant

- préserver le maillage de chemins de randonnée et créer de véritables boucles pédestres reliant les sentiers des communes de l'intercommunalité

6. Adapter ou créer des équipements communaux

- aménager une aire d'évolution (*terrain de jeux*) pour enfants.

Le développement de l'urbanisation sur la commune de Cordey devra systématiquement prendre en compte les paramètres suivants :

- la capacité du réseau d'eau,
- la capacité du réseau électrique,
- la défense incendie des hameaux,
- le gabarit des voiries (*accès des parcelles à urbaniser*),
- le zonage assainissement (*si assainissement collectif*).

EXPLICATION DES CHOIX RETENUS

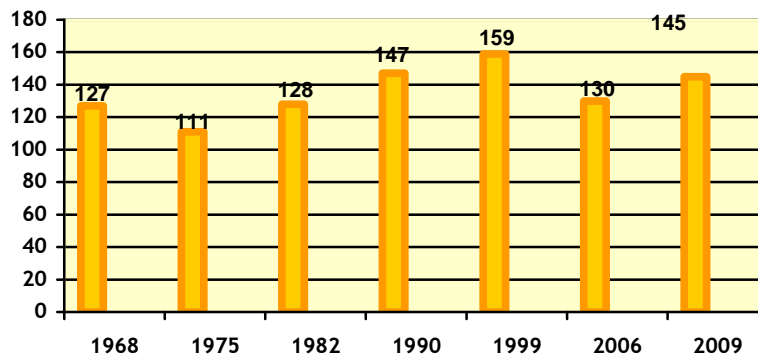
1. Constat des principales caractéristiques

● enseignements du diagnostic

Depuis 1990, on assiste à un ralentissement de la croissance démographique sur la commune qui s'est confirmé au recensement de 1999.

En 2006, la commune compte 130 habitants soit une variation annuelle de -2.8% entre 1999 et 2006.

En revanche depuis 2006, on assiste à l'arrivée de jeunes ménages sur la commune. Une estimation communale élève la population à 145 habitants en 2009.



Les élus souhaitent accueillir de nouveaux habitants pour relancer l'évolution démographique et accompagner le récent regain. La commune de Cordey connaît une demande croissante en constructions neuves et souhaite impulser une nouvelle dynamique de développement et accroître, ainsi, sa population d'une cinquantaine d'habitants. Cet objectif de développement permet de préserver le caractère rural de la commune.

L'accueil de ces populations supplémentaires générera une consommation d'espace modérée pour l'urbanisation.

Par ailleurs, les possibilités de constructions sont arrivées à terme dans le cadre de la carte communale actuelle. La commune souhaite donc trouver de nouveaux secteurs répondant aux objectifs qu'elle s'est fixée.

● contraintes territoriales

Le développement de l'urbanisation de la commune de Cordey tient compte de sa physionomie et des contraintes somme toutes relatives sur le territoire. On note cependant :

- ☐ les risques d'inondation (*débordement des cours d'eau*) notamment dans les fonds de vallées de la Baize et de la Bilaine,
- ☐ la topographie avec des dénivelés importants,
- ☐ une départementale (D509) assez fréquentée
- ☐ une exploitation agricole au lieu dit Le Pavement qui pratique l'élevage et impose un retrait de 100 mètres pour toute urbanisation nouvelle,
- ☐ le faible gabarit des voies.

La synthèse de ces données montre les faibles disponibilités spatiales qu'offre le bourg pour s'étendre. Les extensions se feront dans les hameaux existants (*comme dans la carte communale précédente*) et sur une parcelle, propriété communale, à l'entrée du bourg le long de la D.509.

Les superficies disponibles et constructibles autour du bourg (*environ 3,5 hectares*) constituent des disponibilités foncières intéressantes car elles sont situées en continuité du bourg et proches des équipements communaux (*mairie, église, salle polyvalente*) Ces espaces nécessitent une gestion économe des sols.

2. Disposition de la carte communale

La carte communale définit plusieurs secteurs qui sont la traduction du parti d'aménagement retenus par les élus.

Le territoire communal est ainsi divisé en deux zones :

- ☐ un périmètre constructible où sont autorisées les constructions ;
- ☐ un secteur où les constructions ne sont pas admises, à l'exception de l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes ;
- ☐ des constructions ou installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

Sur ces secteurs s'appliquent les règles générales d'urbanisme prises en application de l'article R.111-1 du code de l'urbanisme, à savoir les articles R.111-1 à R.111-24 du Code de l'Urbanisme, communément appelés Règlement National d'Urbanisme (R.N.U).

3. Présentation du projet

☛ principes d'aménagements retenus

Le choix de localisation de zones constructibles a été établi dans une priorité constante de relier les enseignements du diagnostic et les préoccupations des élus en terme de développement urbain.

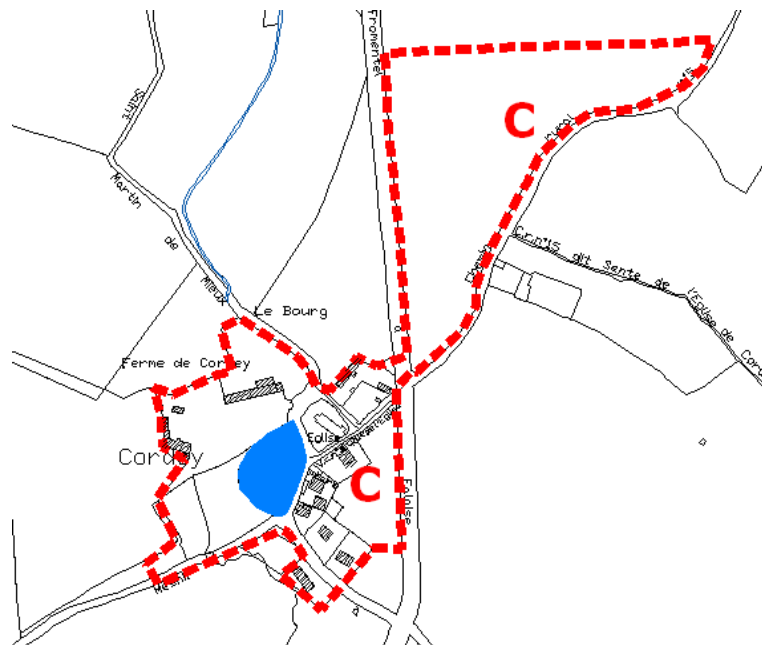
Les orientations de développement prévues répondent aux souhaits des élus de préserver le caractère rural de la commune et de maîtriser l'urbanisation sur le territoire communal.

Celles-ci devront tenir compte des nombreuses contraintes actuelles qui s'imposent à la commune mais également veiller à l'intégration paysagère des nouvelles constructions sur l'ensemble du territoire.

Les futurs secteurs d'habitat, situés préférentiellement à proximité du bourg, où sont implantés les équipements, permettront d'aboutir à une organisation urbaine cohérente et à un confortement de celui-ci. Compte tenu de la configuration de la commune (*multiplicité des hameaux et développement linéaire*), les zones constructibles ont été réparties dans les hameaux mais de manière modérée.

Périmètre des zones constructibles

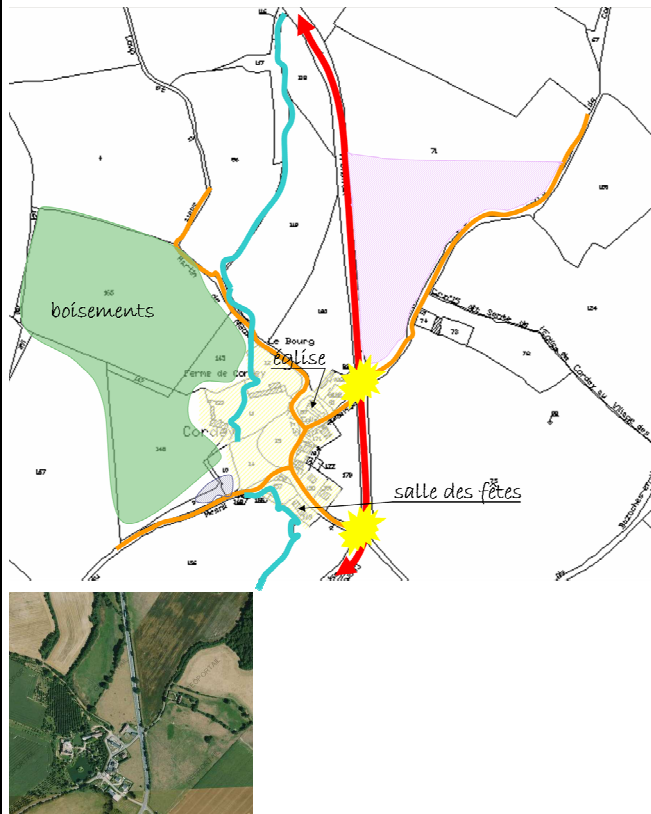
LE BOURG



secteurs constructibles

secteur du bourg

Etat initial de l'environnement

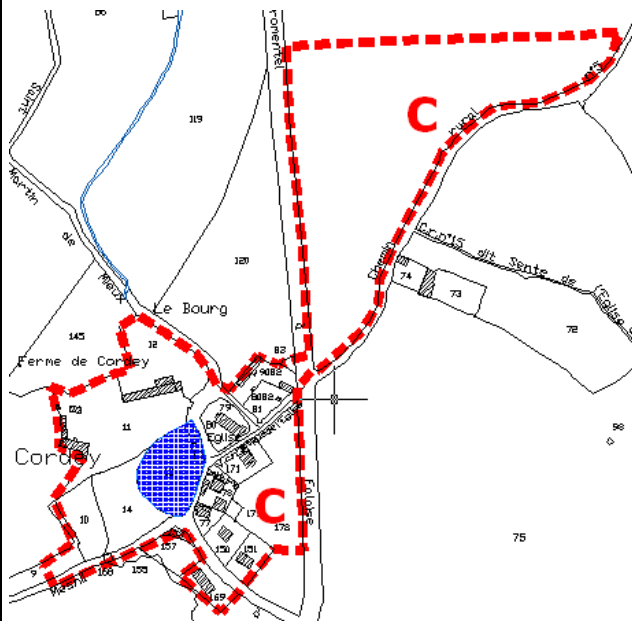


Le bourg est contraint dans son développement à l'est par la RD.509 et à l'ouest par le ruisseau du Val. Par conséquent, il existe peu de possibilités d'urbanisation dans ce secteur.

Le bâti se structure essentiellement autour de l'église, l'ouest du bourg étant occupé par la ferme de Cordey, belle propriété réhabilitée.

Néanmoins, il reste des possibilités de constructions près de la mairie, en bordure de la route départementale 509 conditionnées par l'aménagement de carrefours. L'agence routière départementale préconise la réalisation d'un « tourne à gauche » avec îlots séparateurs avec une modification du tracé du CR5 supprimant l'effet « baïonnette ».

Extrait - Plan de zonage



Les terrains rendus constructibles à la carte constituent les dernières réserves foncières du bourg. La zone constructible du bourg a une superficie totale d'environ 7 hectares.

La parcelle, propriété communale, située au nord du bourg, forme une réserve foncière dont la commune disposera dans quelques années lorsque les possibilités d'urbanisation dans les hameaux seront épuisées (*comblement de dents creuses*). Cette réserve foncière viendra compenser la forte rétention foncière pressentie par les élus.

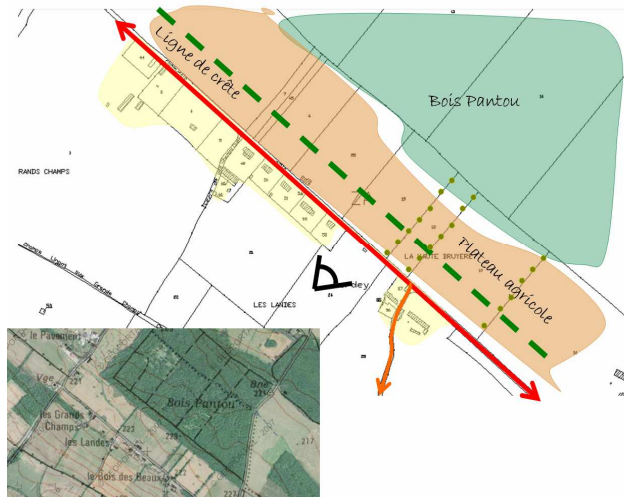
Cette parcelle communale, d'une superficie de 3 hectares, environ permettra d'accueillir dans un premier temps une dizaine de constructions dans les 10 à 15 ans à venir.

Dans le cadre du développement communal à plus long terme, les élus prévoient un **schéma d'organisation interne à la parcelle**. Le recours à un architecte pour l'aménagement de ce secteur sera requis.

Le lien entre ces deux entités du bourg devra être pris en compte.

► hameau de la Haute Bruyère

Etat initial de l'environnement



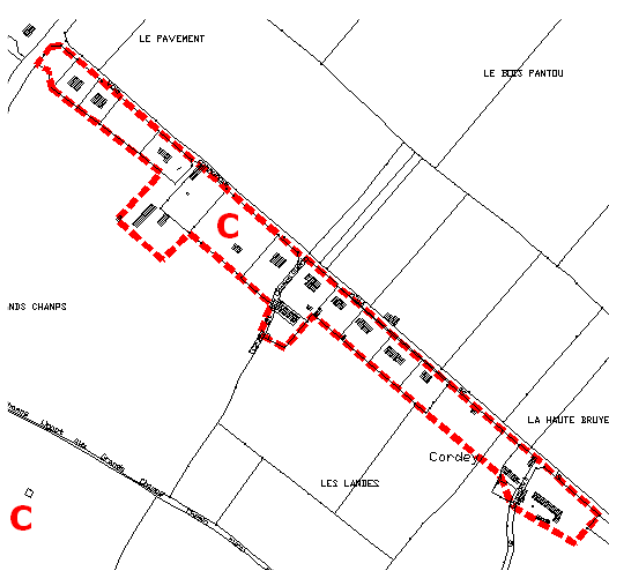
Ce hameau s'est développé sur le point haut de Cordey de manière linéaire le long de la voie.

Le bâti se structure le long de voie et, est de type pavillonnaire. La situation des constructions sur la ligne de crête permet d'avoir une vue sur la vallée.

A l'arrière des constructions se découvre au premier rang le plateau agricole puis, au second plan, le bois Pantou.

Les dernières possibilités de constructions restent le comblement des dents creuses dans la continuité du tissu existant.

Extrait du plan de zonage



Compte tenu de l'urbanisation au coup par coup dans ce hameau depuis plusieurs années (environ 8 constructions nouvelles), les terrains rendus constructibles à la carte communale correspondent au comblement des dents creuses dans la continuité du tissu existant.

Ce hameau, d'une superficie totale de 4,4 hectares environ a déjà fait l'objet de plusieurs permis ; aujourd'hui, il peut accueillir tout au plus 3 à 4 constructions nouvelles.

Du fait de la forte co-visibilité sur la vallée, les constructions devront prendre en considération la volumétrie et l'aspect extérieur des bâtiments pour éviter tout impact fort dans le paysage.

► hameau des Baux

Etat initial de l'environnement



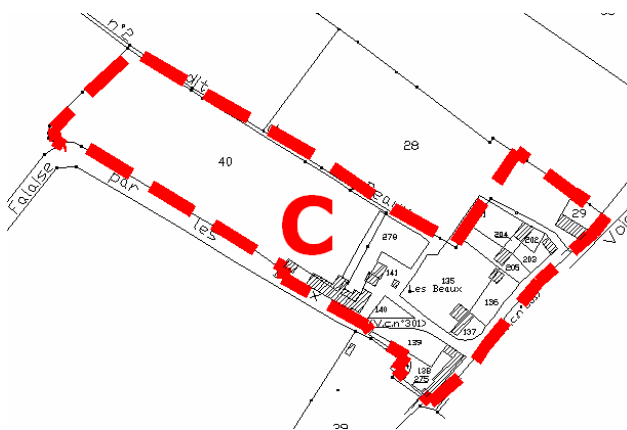
Le hameau des Baux est situé à l'est du territoire en limite de commune.

Ce hameau, très compact, est organisé autour de bâtiments anciens rénovés.

Le maillage de haies autour de ces constructions permettra une insertion des nouvelles constructions dans le paysage.

Les constructions à venir reprennent le zonage inscrit dans la précédente carte communale c'est-à-dire une extension vers l'ouest.

Extrait plan de zonage



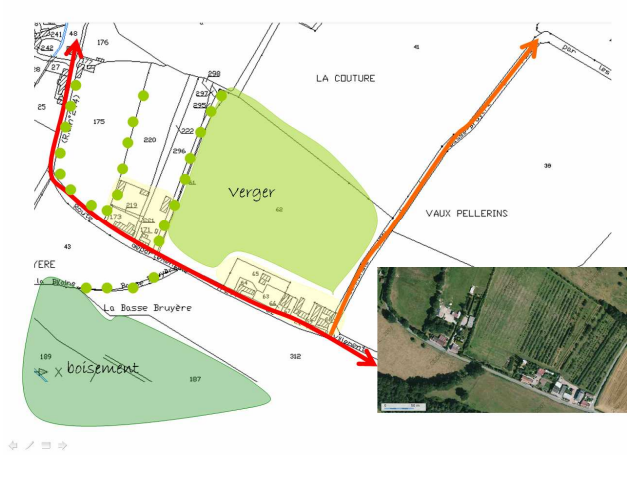
La compacité du hameau impose une extension de celui-ci vers l'ouest.

L'accès des constructions nouvelles se fera par la route communale n°301 de la Basse Bruyère à Falaise.

En préservant au maximum les haies existantes le long des limites séparatives et en front à rue, les constructions nouvelles auront un impact moindre dans le paysage. D'une superficie de 8.850m², la parcelle n°40 est en partie occupée par un jardin. Elle ne peut donc accueillir qu'une seule nouvelle construction.

► hameau de la Basse Bruyère

Etat initial de l'environnement



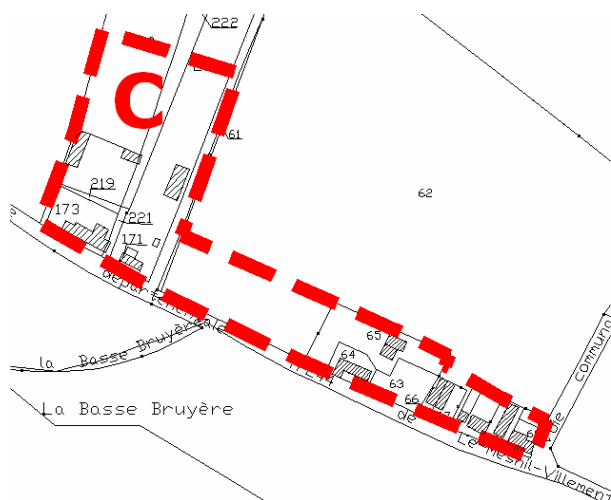
La Basse Bruyère s'est développée de manière linéaire le long de la départementale D.244 avec deux entités distinctes.

Les constructions sont implantées en limite de voies et sont de type « traditionnelles ».

Ce hameau par la présence de végétal (*haies en limites séparatives et boisement*) se noie dans le paysage.

La carte communale prévoit de relier ces 2 entités pour que le hameau n'en forme plus qu'une.

Extrait plan de zonage



Les terrains rendus constructibles dans le cadre de la carte communale viennent « réunir » les deux secteurs du hameau de la Basse Bruyère.

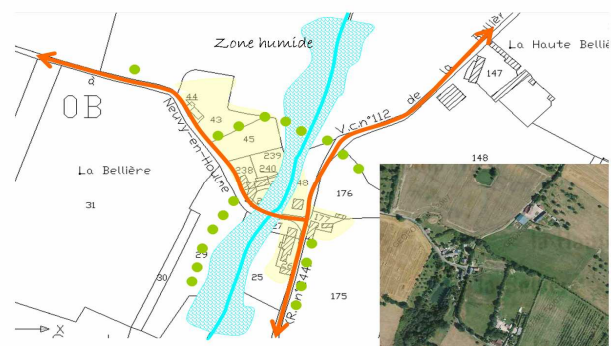
Cette parcelle d'une superficie de 2.500 m² environ permet de recevoir environ 2 constructions.

Par ailleurs, une extension est prévue sur la parcelle n° 220 pour accueillir 1 construction supplémentaire.

En préservant les haies existantes en limites séparatives, l'impact des constructions nouvelles dans le paysage sera moindre.

► hameau de la Bellière

Etat initial de l'environnement

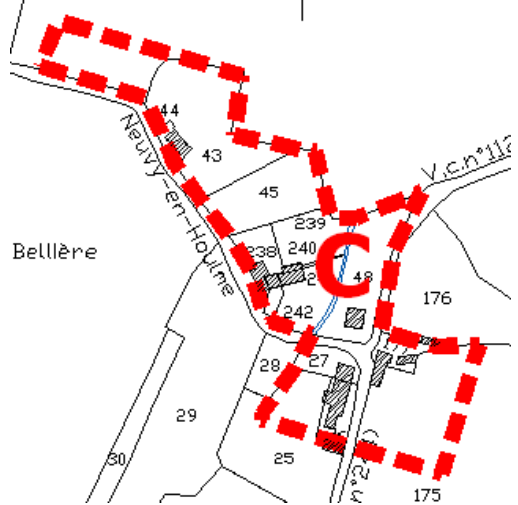


Hameau compact, situé au sud-est de la commune, l'urbanisation s'est développée le long de la voie.

La présence du cours d'eau a favorisé le développement de la végétation ce qui permet de masquer le bâti. Mais la présence de la zone humide ne permet pas une extension importante de celui-ci.

Par ailleurs, la desserte routière est également un facteur limitant de part son gabarit étroit et sa sinuosité.

Extrait plan de zonage



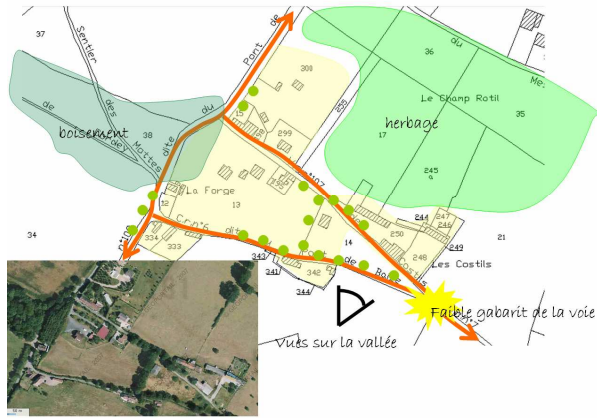
Compte tenu des facteurs limitants (*zone humide et étroitesse du gabarit de la voie*), le développement de l'urbanisation sur le hameau de La Bellière est restreint.

La zone constructible inscrite dans la carte communale ne peut accueillir que deux à trois constructions (en *comblement de dent creuse et extension éloignée de la zone humide*).

Les constructions nouvelles devront avoir une recherche architecturale dans ce hameau pour préserver son caractère rural très fort et s'insérer au mieux dans le tissu existant. Le végétal devra prendre part à cette insertion harmonieuse.

► hameau de La Forge et Les Costils

Etat initial de l'environnement

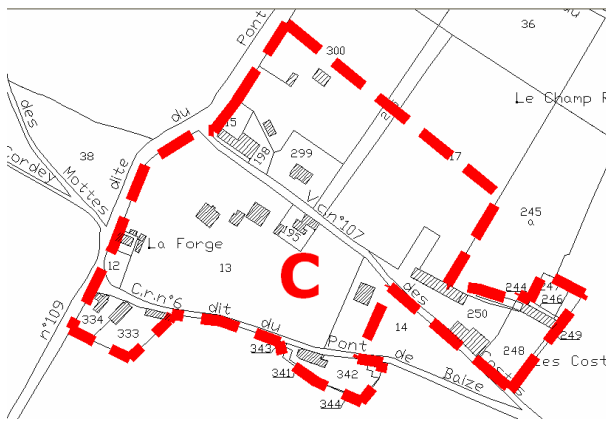


Ces deux hameaux ne forment aujourd'hui qu'une seule identité. Structurés autour d'un bâti ancien (*ancienne exploitation agricole*), le hameau domine la vallée de la Baize.

Le développement de l'urbanisation s'est effectué sous forme pavillonnaire à l'intérieur du hameau.

L'accès routier est limité puisque les voiries desservant La Forge et Les Costils ont un gabarit étroit pour se rejoindre et former qu'une seule voie plus étroite au sortir du hameau.

Extrait du plan de zonage



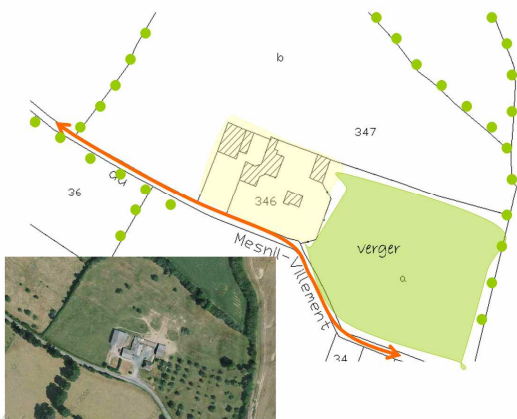
Les constructions autorisées dans le cadre de la carte communale se feront dans la continuité du tissu (à l'intérieur du hameau).

D'une superficie de 6.500m² environ, la parcelle n°17 est rendue constructible permettant de finir l'accueil de constructions sur ce hameau. La parcelle peut accueillir tout au plus 4 constructions.

Les vues offertes sur la vallée de La Baize doivent conduire les constructions nouvelles à s'insérer au mieux dans le paysage existant.

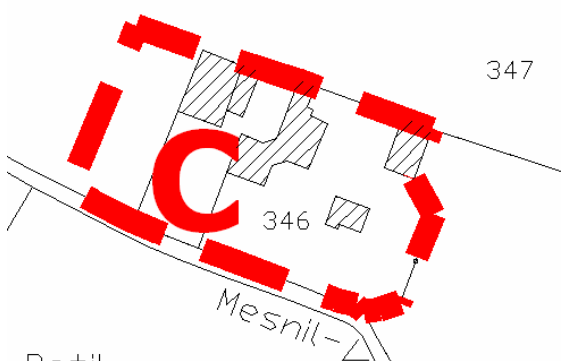
► Lieu dit « Les Grands Champs »

Etat initial de l'environnement



Cet écart le long de la route départementale n°244 se structure autour de plusieurs bâtiments agricoles qui sont toujours en exploitation aujourd'hui.

Ce secteur juxtapose un verger qu'il faut maintenir et des haies enserrant ces bâtiments.

<p>Extrait du plan de zonage</p> 	<p>La carte communale rend constructible l'ensemble des bâtiments inexploités en cas de changement d'affectation de ceux-ci. Il s'agit alors plutôt de réhabilitation avec des éventuelles extensions que de la construction neuve.</p>
---	---

▲ *espaces protégés au titre de l'activité agricole et de la protection des sites naturels et des paysages*

La commune souhaite, à travers la carte communale, maîtriser le développement urbain sur son territoire et privilégier une densification des espaces bâtis structurés, ceci afin de préserver les hameaux.

La commune possède de nombreux hameaux sur son territoire et un habitat assez dispersé. L'unique siège d'exploitation présent sur la commune est protégé de toute nouvelle urbanisation qui pourrait nuire à l'exercice de son activité. Le rayon des 100 mètres conformément à l'article L.111-3 du Code Rural est respecté.

● **besoins en terrains urbanisables**

Il est prévu que la commune de Cordey reste en assainissement autonome. Par conséquent, les parcelles à construire devront avoir une surface minimale proche de 1.200 m². Les besoins en logements de la commune s'établissent à environ 25 à 30 constructions principales supplémentaires.

Dénomination	Superficie
Zones déjà urbanisées y compris les bâtiments agricoles	19,22 hectares
Zones ouvertes à l'urbanisation	4,88 hectares
Zone inconstructible	428 hectares
Total de la superficie communale	452 hectares

La calcul de la capacité d'accueil théorique s'appuie sur une taille moyenne des parcelles de 1.200 m². Sur certains secteurs, notamment celui à l'est du le bourg le long de la D.509, la commune projette la réalisation d'un lotissement communal de taille modeste dans un souci de préservation du caractère rural de la commune. Des aménagement paysagers conséquents seront pris en compte par l'architecte qui sera désigné pour imaginer l'insertion de cette nouvelle entité du bourg (bande de 5 à 10 mètres de retrait par rapport à la RD 509, lien entre les deux entités du bourg, etc.).

Cette parcelle communale constitue une réserve foncière pour la commune : elle ne souhaite pas l'urbaniser dans le court terme. Elle tient compte de la rétention foncière pressentie par les élus sur l'ensemble du territoire. La commune souhaite un accueil régulier de nouvelles populations tout en confortant parallèlement le cadre de vie de la commune.

Les terrains urbanisables par secteur ouvert à l'urbanisation

	Superficie approximative	Capacité d'accueil théorique
Le bourg	4 ha	10 logements
La Haute Bruyère	0,7 ha	4 logements
Les Baux	0,5 ha	1 logements
La Basse Bruyère	0,25 ha	3 logements
La Bellière	0,4 ha	3 logements
La Forge / Les Costils	0,65 ha	4 logements
TOTAL	6,5 ha	Environ 25 constructions

Sachant que sur ce total, la création du lotissement communal ne se réalisera que lorsque tous les hameaux auront épuisés leur possibilité de développement.

☛ Alimentation en eau potable / Défense incendie

La desserte en eau potable est suffisante en quantité sur l'ensemble du territoire. Tous les hameaux sont desservis ; aucun renforcement n'est à prévoir en dehors du hameau des Baux. C'est pourquoi, sur ce dernier une seule construction est autorisée.

La défense incendie est dans l'ensemble satisfaisante par rapport aux besoins actuels et futurs

- le bourg possède une bouche incendie et un étang,
- la Haute Bruyère a un réservoir de 120 m³,
- les Baux possède un réservoir
- La Bellière dispose d'une bouche à incendie avec une couverture globale,
- les Forges et les Costils dispose d'une citerne mais la couverture globale n'est pas assurée sur ce hameau. Une deuxième citerne sera implantée par la collectivité.

Seuls la Basse Bruyère pose quelques difficultés dans la défense incendie. Un renforcement est prévu aux Grands Champs.

4. Explication des choix retenus au regard des objectifs et des principes définis aux articles L.110 et L.121-1 du code de l'Urbanisme

Le parti d'aménagement retenu par la municipalité conduit à délimiter des secteurs où les nouvelles constructions sont autorisées et se traduira par une densification urbaine de certains secteurs de la commune.

Nous expliquons ci-après en quoi la définition de ces secteurs constructibles est pertinente et qu'elle respecte les objectifs et les principes définis aux articles L.110 et L.121-1 du Code de l'Urbanisme.

Au préalable, il convient de rappeler le contenu exhaustif des articles L.110 et L.121-1 du Code de l'Urbanisme :

Article L.110 du Code de l'Urbanisme :

*«Le territoire français est la patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité est le gestionnaire et le garant dans la cadre de ses compétences.
 Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de*

ses besoins et des ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales, et de rationaliser la demande de déplacement, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. »

Article L.121-1 du Code de l'Urbanisme

« Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

1. L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages , d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;

2. La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matières d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transports et de la gestion des eaux ;

3. Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains, et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »

La justification du parti d'aménagement retenu au regard des articles L.110 et L.121-1 du CU :
Les choix retenus par la municipalité de Cordey respectent les principes des articles L.110 et L.121.1 du Code de l'urbanisme. Ces choix ont conduit à :

- maîtriser l'urbanisation autour des espaces déjà urbanisés
- préserver l'activité agricole et les espaces naturels
- favoriser le maintien des équipements

➔ **Maîtriser l'urbanisation autour des espaces déjà urbanisés**

Le parti d'aménagement privilégie un développement de l'urbanisation sur le bourg dans le long terme et un renforcement autour des hameaux existants.

Le centre bourg est coupé par la D.509 qui représente une contrainte pour le développement de la commune. C'est pourquoi, dans une optique lointaine la commune a souhaité inscrire en zone constructible la parcelle à l'est de cette départementale ; Elle constitue plus une « réserve foncière » pour la collectivité. Le développement sur le bourg permettra d'accentuer sa fonction de centralité. Pour réaliser cette urbanisation, elle est subordonnée à l'aménagement des carrefours (sécurisation des piétons). L'agence routière départementale préconise la réalisation d'un tourne à gauche avec des îlots séparateurs et de modifier le tracé du CR.5 pour supprimer l'effet dit « baïonnette ». Les capacités d'accueil représentent environ une dizaine de constructions nouvelles sachant que la commune souhaite paysager ce lotissement.

L'accueil de la population nouvelle se fera dans un premier temps dans les différents hameaux de la commune. Les secteurs prévoient un développement modeste compte tenu de la topographie de la commune (pentes) et des capacités du réseau d'eau potable (suffisant dans le cadre des besoins futurs). La capacité d'accueil sur l'ensemble des hameaux est de l'ordre de 16 constructions nouvelles.

Ce développement potentiel permettra de satisfaire les besoins futurs de la commune pour les 8 à 10 années à venir.

➔ Préserver l'activité agricole et les espaces naturels

L'activité agricole est le premier secteur économique de la commune. Les récentes lois d'aménagement et d'urbanisme montrent l'importance de lutter contre la multiplication des constructions résidentielles diffuses en milieu rural.

Les orientations de développement affichées dans le cadre de l'élaboration de la carte communale mettent en avant la volonté communale de préserver cette activité. Aucune construction nouvelle n'est possible en dehors du bourg et des hameaux constitués, les espaces ruraux sont ainsi voués à l'exercice de l'activité agricole.

Aucune zone d'urbanisation nouvelle ne se situe à moins de 100 mètres d'une exploitation agricole.

Le caractère rural de Cordey constitue un des principaux éléments de son identité. Elle dispose sur son territoire d'espaces naturels de qualité qu'elle souhaite préserver comme le bois Pantou.

En ne permettant pas la réalisation de constructions nouvelles dans ces secteurs, la commune concourt à préserver ces sites.

➔ Favoriser le maintien des équipements

Le développement urbain sur le bourg permettra d'accentuer la fonction de centralité du bourg ainsi que toutes les fonctions urbaines d'un centre-bourg. L'école qui se situe également dans le bourg fut un argument pour offrir des possibilités d'accueil dans le bourg. Le maintien de cet équipement sur le territoire communal est une volonté forte des élus.

Aussi, de nombreux services présents dans le bourg (associations) qui participent à une vie locale dynamique devraient bénéficier de l'arrivée de nouvelles constructions et par conséquent de nouvelles populations dans le bourg.

5. Prise en compte du Schéma de Cohérence Territorial du Pays de Falaise

En application de l'article L.111-1-1 du code de l'urbanisme, la carte communale de Cordey doit être compatible avec les orientations du S.C.O.T.

Le périmètre est arrêté en date du 24 juin 2002. à ce jour, aucune orientation d'aménagement n'a été prise.

6. Evaluation des incidences des choix de la carte communale sur l'environnement et prise en compte de sa préservation et de sa mise en valeur

Les conséquences directes et indirectes des choix d'aménagement retenus :

Les incidences du parti d'aménagement sur le site et l'environnement sont à analyser sous l'angle des questions relatives à l'assainissement, à l'impact paysager des futures constructions et à la préservation de l'environnement.

Le projet de la carte communale traduit la volonté de développer le potentiel résidentiel de la commune en préservant l'activité agricole et les entités paysagères marquant l'identité et la qualité du site de la commune.

● incidences et mesures sur la milieu naturel

Le choix des terrains rendus constructibles permettra par défaut d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages par la non-constructibilité des autres secteurs.

● incidences et mesures sur la ressource en eau

Conformément à la loi sur l'eau du 3 janvier 1992, les problématiques de la gestion des eaux pluviales et de l'assainissement des eaux usées ont été intégrées dans le projet de carte communale.

L'élaboration du schéma directeur d'assainissement pour la commune de Cordey préconise un assainissement non collectif sur l'ensemble du territoire communal. Par conséquent, il conviendra de définir des parcelles constructibles relativement grandes afin de rendre efficace l'assainissement individuel.

Un service public d'assainissement non collectif (S.P.A.N.C.) doit se mettre en place au niveau de l'intercommunalité de Falaise.

La gestion des eaux pluviales est prise en compte par le maintien et l'entretien d'un réseau de fossés. La commune préconise cependant un traitement des eaux pluviales à la parcelle. De plus, le maintien des haies, autant que faire se peut, dans les secteurs urbanisés par la commune permettra de lutter efficacement contre le ruissellement des eaux de pluies.

Compatibilité avec les dispositions du SDAGE Seine Normandie (particulièrement la gestion des eaux pluviales urbaines et la protection des zones humides)

Les SAGE Orne-Aval / Seules et Orne Moyenne sont en cours d'élaboration. Aucune orientation n'est à ce jour validée. A défaut, le document d'urbanisme doit être compatible avec les objectifs de qualité et de quantité définis par le SDAGE Seine Normandie.

L'ouverture à l'urbanisation des secteurs inscrits dans la carte communale entraînera une augmentation des surfaces imperméabilisées et donc une augmentation du ruissellement.

Dans l'ensemble des secteurs constructibles, les haies seront maintenues et des systèmes de récolte des eaux de pluies devront être mis en place notamment à la parcelle.

Par ailleurs, la commune compte plusieurs zones humides (*résurgence de nappes et zone inondable*) que la municipalité a choisi de préserver par un classement en zone non constructible des cours d'eaux, de leurs abords et des prairies humides. Aucune construction nouvelle ne peut être réalisée dans cette zone ce qui permet de préserver les zones humides.

● incidences et mesures sur le milieu agricole

La majeure partie du territoire communal est préservée au titre de l'activité agricole, puisque le développement de l'urbanisation se fera sur le bourg. L'absence de « mitage » et le respect de la distance des 100 mètres par rapport aux sièges existants et aux bâtiments agricoles concourent à la protection de ces espaces voués à l'activité agricole.

● incidences et mesures sur le patrimoine et le paysage

Le zonage (*secteurs constructibles et secteurs non constructibles où les constructions ne sont pas admises, sauf exceptions visées à l'article L.124-2 du code de l'urbanisme*) traduit les différentes composantes du territoire communal :

- secteur à tendance urbaine ;
- secteur appartenant au milieu naturel et/ou voué à l'activité agricole.

Il préserve ainsi les différentes composantes paysagères non urbanisées du paysage de Cordey en les protégeant de toute urbanisation nouvelle, excepté celle visée à l'article L.124-2 qui concerne l'évolution du bâti existant dans les hameaux.

Quelques constructions sont venues s'implanter dans les hameaux ces dernières années. A travers la carte communale, les élus ont fait le choix de préserver l'identité de certains hameaux en privilégiant le confortement de certains espaces bâtis.

Le patrimoine bâti et paysager est ainsi préservé et exempté de toute nouvelle construction.

● incidences et mesures sur le développement de l'urbanisation et le cadre de vie

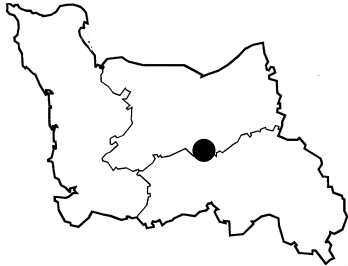
Le développement de l'urbanisation conforte les tissus urbains actuels. Les espaces naturels sont préservés de l'urbanisation et l'espace rural conserve sa vocation agricole.

La localisation des secteurs constructibles à proximité des équipements permettra aux habitants d'utiliser ceux-ci sans recourir au déplacement automobile.



ANNEXES

La Baize et ses affluents



N° du site : **AB011**

Date de mise à jour **31 Juillet 1999**

Nature de la mesure :

Arrêté Préfectoral.

Date : **16.09 et 16.10.1992**

Longueur : **61 km**

Altitudes : **non définies**

Statuts des propriétés :

Privé

Réglementation :

Les travaux de recalibrage et d'approfondissement du lit, la réalisation d'ouvrages dans le lit ou de plans d'eau susceptibles d'avoir une incidence sur les cours d'eau protégés, les rejets d'effluents autres que ceux répondant aux objectifs de qualité des eaux superficielles, les lâchers de vase y compris ceux effectués en amont, les manoeuvres hydrauliques réduisant le débit des cours d'eau et la pêche en marchant dans l'eau de l'ouverture jusqu'au 30 mai sont interdits.

Les travaux d'entretien normal dans le lit devront être régulièrement effectués par les détenteurs du droit de pêche entre le 15 juillet et le 15 octobre et devront être conçus de manière à préserver la nature des habitats aquatiques. Les projets ponctuels et impératifs de travaux ou de restauration du lit sont, quant à eux, soumis à autorisation.

De même, le maintien d'un débit réservé dans les cours d'eau à hauteur de chaque ouvrage devra particulièrement être respecté.

Partenaires pour la gestion :

Communes

Conseil Supérieur de la Pêche

Fédérations Départementales de Pêche

Services de l'Etat

Département(s) : **Calvados (14)**
Orne (61)

PRESENTATION GENERALE DU SITE :

Parmi les affluents du fleuve Orne, la Baize, d'une longueur totale de 25 km, se situe dans un bassin versant de 114 km². A la confluence du massif Armoricaïn et du bassin Parisien, elle présente un parcours développé dans un contexte géologique composite : les terrains argileux, marneux et calcaires jurassiques de la partie amont (campagne d'Argentan) laissent place, dans la partie aval, au socle ancien largement dominant (extrémité orientale du synclinal de la zone bocaine), formé de schistes, de grès et de granites, localement de calcaires, d'âge briovérien à paléozoïque. Le relief, qui retranscrit la variabilité du substratum géologique, est à l'origine d'une pluviosité relativement importante, comprise entre 750 et 800mm/an en moyenne. Faiblement soutenus par les aquifères calcaires bathoniens et ceux plus discontinus des barres de grès armoricaïn, les étiages sont très marqués.

L'Arrêté Inter-Préfectoral de Protection de Biotope concerne le lit de la rivière la Baize des sources à sa confluence avec le fleuve Orne. Les ruisseaux de Fontaine André, des Vallées, de la Guilberdière, de Cordey, des Veaux Viets, du Val Liénard, de la Fontaine-Saint-Julien, du Val d'Anis puis de la Vallée des Loges, les ruisseaux Le Bèzeron, la Rançonnière, le Boulaire et ses affluents puis la rivière la Bilaine, correspondant à des affluents de la Baize, sont également visés par l'Arrêté de façon partielle ou intégrale.

CRITERES PATRIMONIAUX MOTIVANT LA PROTECTION :

Classés en première catégorie piscicole, la Baize et ses affluents offrent des fonds caillouteux diversifiés, ouverts et peu colmatés, des courants rapides qui, combinés à la bonne qualité des eaux, sont propices à l'installation de frayères à salmonidés (Saumon atlantique et Truite de mer correspondant à des poissons migrateurs, Truite fario vivant exclusivement en eau douce).

Le Saumon atlantique (*Salmo salar*), présente une stratégie de reproduction très protégée. Le frai a lieu en décembre dans une dépression de galets soigneusement choisie puis préparée par la femelle. Les oeufs, relativement peu nombreux mais de grosse taille, sitôt fécondés, pénètrent parmi les interstices des galets puis sont recouverts par la femelle. L'incubation, l'éclosion puis la résorption des réserves de la vésicule vitelline s'effectuent au sein de la frayère pendant une période d'environ trois mois. Leurs réserves épuisées, les alevins cheminent vers la surface. Les effectifs des juvéniles ou "tacons" qui colonisent les radiers et rapides, sont alors fonction de la capacité d'accueil du cours d'eau. Dans les rivières du nord ouest de la France, la bonne croissance permet la dévalaison en mer de 85% des jeunes saumons dès l'âge de 1 an.

Chez la Truite de mer (*Salmo trutta trutta*) et la Truite fario (*Salmo trutta fario*), la reproduction s'effectue en début d'hiver sur des fonds propres de graviers et petits galets souvent très à l'amont des cours d'eau. Dans la frayère, les phases d'incubation, d'éclosion puis de développement larvaire durent environ trois mois. Dès l'émergence, les jeunes alevins recherchent des postes bien abrités aux abords des berges. A l'âge de 1 an, une part importante du contingent de truitelles quitte l'amont pour gagner des secteurs de plus fort grossissement sur l'aval des ruisseaux ou le cours d'eau principal. La dévalaison en mer concernera majoritairement les futures femelles, la plupart de la progéniture mâle demeurant en eau douce.

L'Arrêté Inter-Préfectoral de Protection de Biotope protège les habitats aquatiques liés à la reproduction et à la croissance du Saumon puis de la Truite de mer sur le cours aval et de la Truite fario dans la partie amont.

AUTRES INTERETS PATRIMONIAUX :

Commune(s) :

61028 BAZOCHES-AU-HOULME
61084 CHAMPCERIE
14180 CORDEY
14284 FOURNEAUX-LE-VAL
61199 HABLOVILLE
14332 LA HOGUETTE
14223 LE DETROIT
14343 LES ISLES-BARDEL
14375 LES LOGES-SAULCES
14405 MARTIGNY-SUR-L'ANTE
61267 MENIL-HERMEI
61273 MENIL-VIN
61308 NEUVY-AU-HOULME
14502 PIERREPONT
14531 RAPILLY
14627 SAINT-MARTIN-DE-MIEUX
14710 TREPREL

Soulignons par ailleurs la présence de populations d'Ecrevisse à pieds blancs (*Austropotamobius pallipes*) sur le chevelu, crustacé indigène également protégé en France.

GESTION :

L'article 9 de l'Arrêté Inter-Préfectoral prévoit l'institution d'un Comité de Pilotage chargé de veiller à la restauration et à la gestion du patrimoine naturel aquatique des cours d'eau concernés.

L'aménagement de dispositifs de franchissement (passes à poissons dont l'accessibilité vis à vis des poissons migrateurs a été testée) a rétabli l'axe migratoire sur l'ensemble du cours aval.

Plusieurs opérations de réimplantations du saumon par alevinage ont également été réalisées ces dernières années.

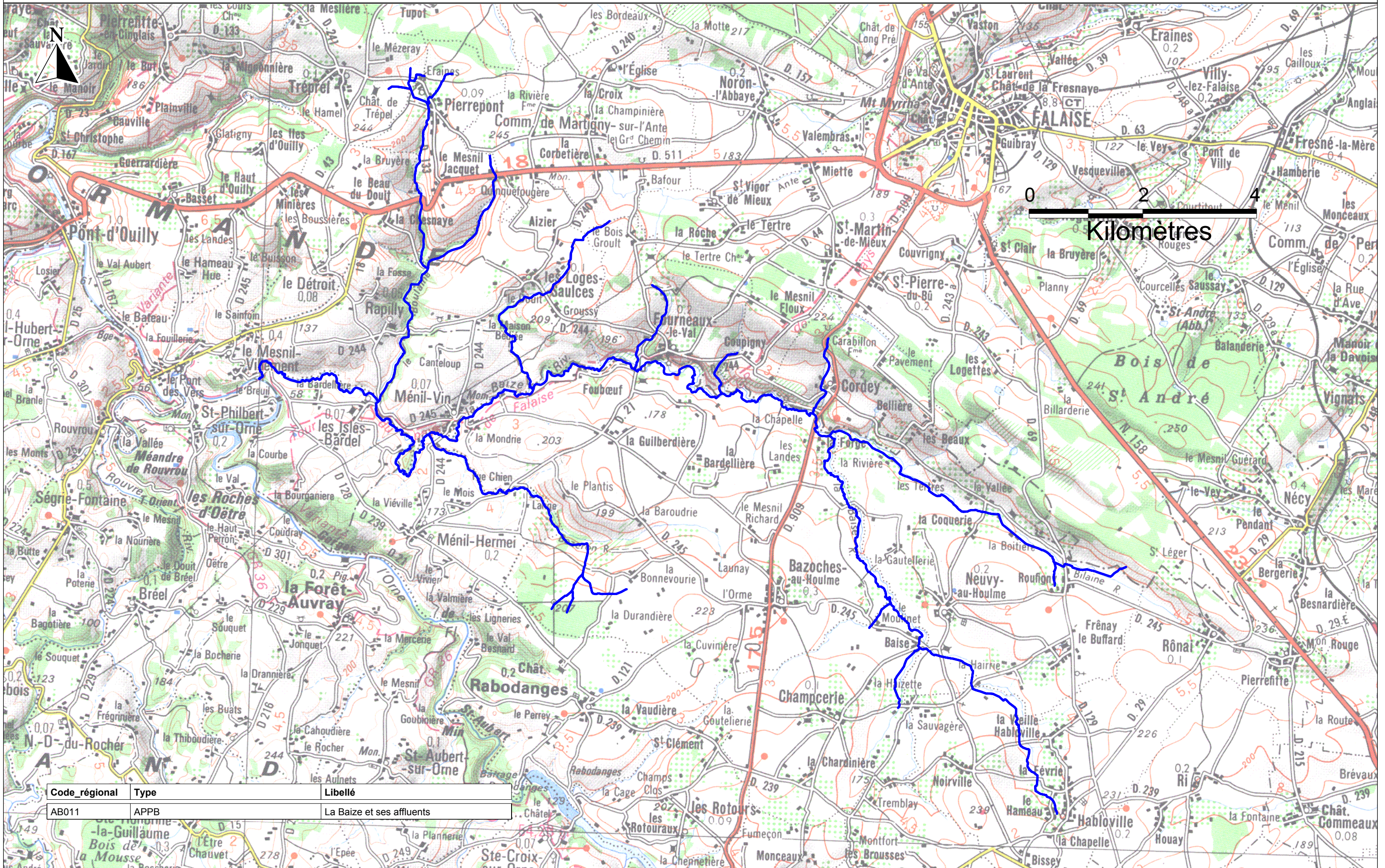
Un nettoyage raisonné et une protection contre la divagation du bétail dans le lit mineur des cours d'eau permettraient toutefois d'optimiser leur capacité d'accueil vis à vis des salmonidés.

A court terme, le plan de gestion piscicole devrait d'ailleurs représenter une contribution majeure à la définition et à la mise en oeuvre des orientations de gestion des habitats aquatiques et des populations piscicoles remarquables.

Eléments de bibliographie

- Inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique : ZNIEFF n° 0081 0000 - Vallée de l'Orne. DIREN de Basse-Normandie.
- Ministère de l'Industrie, Bureau de recherches géologiques et minières - Carte géologique de la France 1/80000. Falaise.
- RICHARD A. - Gestion piscicole. Interventions sur les populations de poissons. Repeuplement des cours d'eau salmonicoles. Collection Mise au point, 256 p.
- RICHARD A., 1999 - Communications orales. Conseil Supérieur de la pêche.
- WEIL S., novembre 1995 - Bilan d'alevinage. Programme de restauration des populations de salmonidés migrateurs de l'Orne. Contrat "Retour aux Sources". Fédération du Calvados pour la Pêche et la Protection du Milieu Aquatique, Conseil Supérieur de la Pêche.

La Baize et ses affluents



Code régional	Type	Libellé
AB011	APPB	La Baize et ses affluents

Inventaire du Patrimoine Naturel de Basse-Normandie

Une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique (ZNIEFF) se définit par l'identification scientifique d'un secteur de territoire particulièrement intéressant sur le plan écologique, où ont été identifiés des éléments rares, remarquables, protégés ou menacés du patrimoine naturel. La présente zone est inscrite à l'inventaire des ZNIEFF. Cette fiche descriptive a notamment pour objet de contribuer à la prise en compte du patrimoine naturel, tel que le prévoit la législation française, dans tous projets de planification ou d'aménagement.

0000-0087

ANCIENNE CARRIERE DE CARABILLON



Cette ancienne carrière, taillée dans le grès armoricain, offre une bonne diversité de groupements cryptogamiques et de formations pionnières de pelouses sur les vives humifères des parois rocheuses, exposées au sud et sud-ouest. Parmi les Bryophytes, citons la présence de *Polytrichum pallidisetum*, dont le site constitue la seule station bas-normande. Parmi les Lichens, on trouve le rare Lichen des Rennes (*Cladonia rangiferina*) dont ce site est une des trois stations de l'ouest de la France. Il bénéficie d'une protection au niveau régional.

Sources / Bibliographie

LECOINTE A. & PROVOST M., 1982-1985 - Inventaire des landes et pelouses calcicoles du Calvados et de la Manche. CREPAN/DRAE Basse-Normandie.

Sources / Informateurs

LECOINTE A. - Données de terrain non publiées.
1994 ROLLAND R. - Données de terrain non publiées.

Zone de type : 1

N° régional : **0000-0087**

N° national : 250008485

Année de mise à jour : 1997

Superficie **17,09 ha**

Altitude : **200 - 220 m**

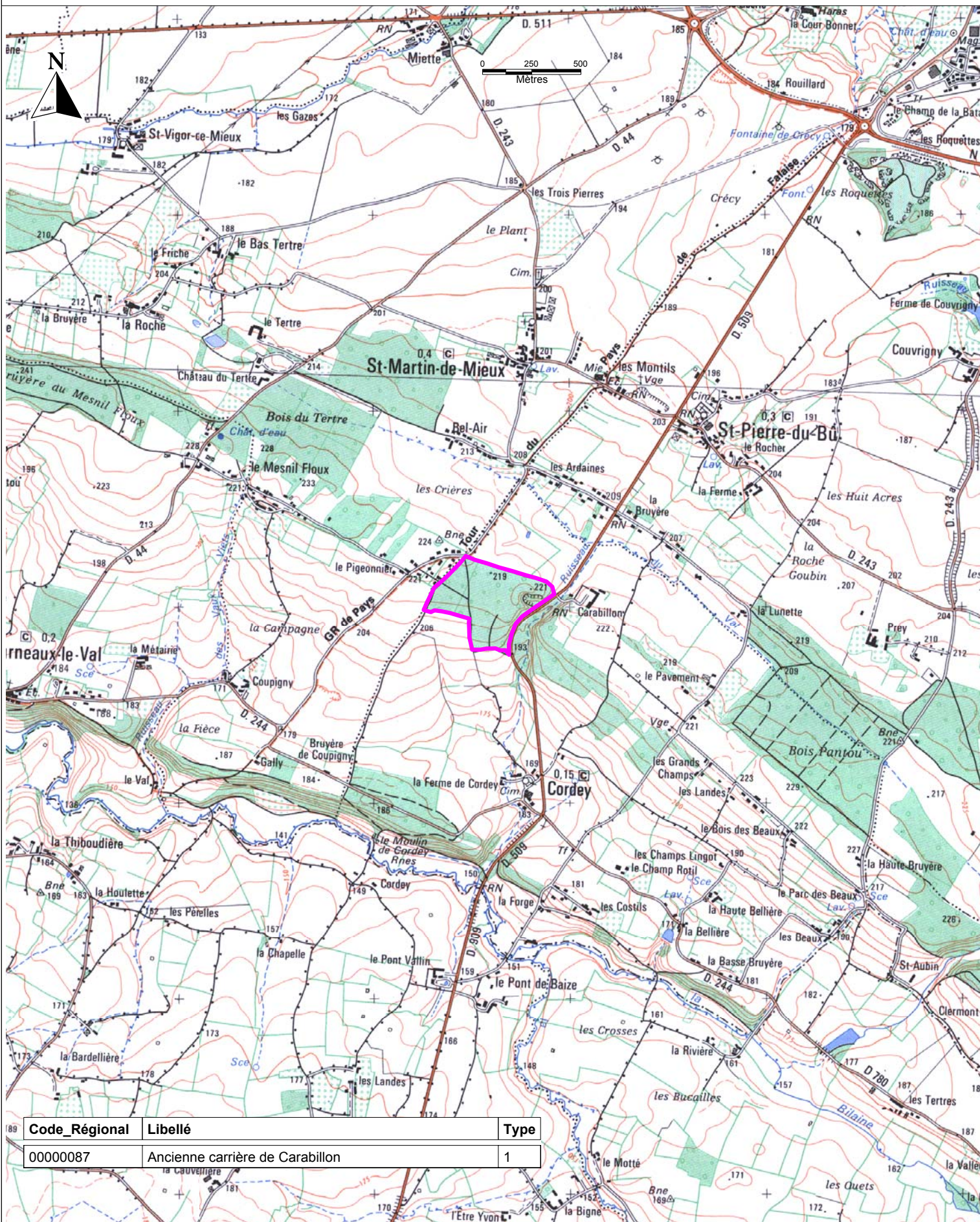
Mesure(s) existante(s) :
Indéterminé

Nombre d'espèces
inventoriées : 120

Commune(s)

INSEE	NOM
14180	CORDEY

Ancienne carrière de Carabillon








Code Régional	Libellé	Type
0000087	Ancienne carrière de Carabillon	1

Profondeur de la nappe phréatique en période de très hautes eaux

Etat des connaissances : septembre 2009

Profondeur de l'eau et nature du risque

-  Débordements de nappe observés
-  0 à 1 m : risque d'inondation des réseaux et sous-sols
-  de 1 m à 2.5 m : risque d'inondation des sous-sols
-  2.5 m à 5 m : risque pour les infrastructures profondes
-  5 m : pas de risque a priori

CORDEY

14180

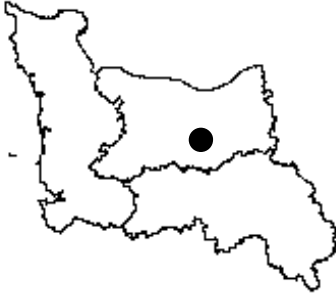


Inventaire du Patrimoine Naturel de Basse-Normandie

Une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique (ZNIEFF) se définit par l'identification scientifique d'un secteur de territoire particulièrement intéressant sur le plan écologique, où ont été identifiés des éléments rares, remarquables, protégés ou menacés du patrimoine naturel. La présente zone est inscrite à l'inventaire des ZNIEFF. Cette fiche descriptive a notamment pour objet de contribuer à la prise en compte du patrimoine naturel, tel que le prévoit la législation française, dans tous projets de planification ou d'aménagement.

0126-0000

BOIS DE SAINT-ANDRE ET DE LA HOGUETTE



Cet ensemble boisé, situé aux confins du Calvados et de l'Orne, repose sur un substrat composé de calcaires, de grès et de schistes. La nature du sol et la topographie sont à l'origine de la diversité des milieux rencontrés ici : bois, landes, étangs, vallons, ruisseaux, prairies tourbeuses.

Il en résulte une grande variété d'espèces animales et végétales, dont certaines sont rares.

FLORE

L'extraordinaire diversité floristique s'exprime au travers des quelques 420 espèces phanérogamiques recensées dans cette zone. Parmi elles, il en est de rares et/ou protégées au niveau national (*) ou régional (*) tels le Rossolis à feuilles rondes (*Drosera rotundifolia**), la Lobélie brûlante (*Lobelia urens*), l'Ossifrage brise-os (*Narthecium ossifragum**), la Bruyère ciliée (*Erica ciliaris**), le Saule rampant (*Salix repens* ssp. *repens*), le Scirpe à nombreuses tiges (*Eleocharis multicaulis*)...

D'autres espèces signalées sur le site n'ont pas été revues récemment. Il s'agit notamment de la Boulette d'eau (*Pilularia globulifera***), du Rubanier nain (*Sparganium minimum**), de l'Ache aquatique (*Apium inudatum*), de la Myriophylle à fleurs alternes (*Myriophyllum alterniflorum*), du Flûteau fausse renoncule (*Baldellia ranunculoides*), du Jonc des chaisiers (*Scirpus lacustris*), du Gaillet faible (*Galium debile*), du Trèfle d'eau (*Menyanthes trifoliata*), du Scirpe cespiteux (*Scirpus cespitosus* ssp. *germanicus**), du Galéopsis à feuilles étroites (*Galeopsis angustifolia*), du Miroir-de-Vénus (*Legousia speculum-veneris*)...

FAUNE

On recense sur cette zone une très intéressante avifaune nicheuse, avec des espèces peu communes et révélatrices d'une richesse biologique générale. Citons la Bondrée apivore (*Pernis apivorus*), le Busard Saint-Martin (*Circus cyaneus*), le Faucon hobereau (*Falco subbuteo*), l'Engoulevent d'Europe (*Caprimulgus europaeus*), la Fauvette babillarde (*Sylvia curruca*)...

Zone de type : 2

N° régional : 0126-0000

N° national : 250013517

Année de mise à jour : 1999

Superficie 2273,60 ha

Altitude : 128 - 267 m

Mesure(s) existante(s) :
Indéterminé

Nombre d'espèces
inventoriées : 566

Commune(s)

INSEE	NOM
14180	CORDEY
14258	FALAISE
14289	FRESNE-LA-MERE
14332	HOGUETTE (LA)
61303	NECY
61308	NEUVY-AU-HOULME
14498	PERTHEVILLE-NERS
14649	SAINT-PIERRE-DU-BU
14751	VIGNATS

Sources / Bibliographie

FOUCAULT (de) B., 1995 - Synthèse phytosociologique sur la végétation observée dans le Cotentin (Manche, France). Bull. Soc. Linn. N.-Pic., N°spécial Cotentin. 48 (4), 1995 : 29-44.

Sources / Informateurs

1992 CHARTIER A. - Données de terrain non publiées.

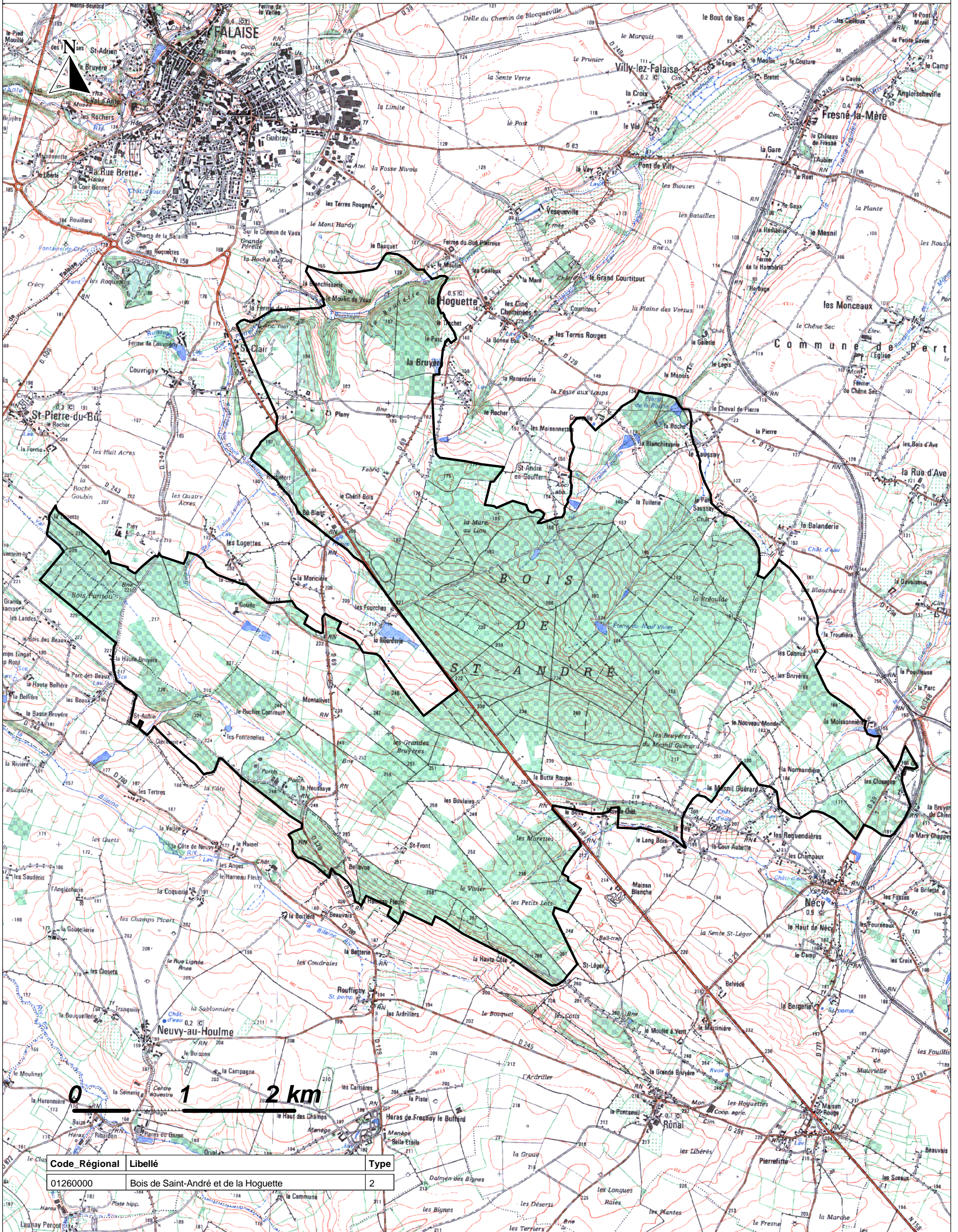
1992 DARPENTIGNY, LABADILLE & LOTTIN, - Données de terrain non publiées.

1997 DEPERIERS-ROBBE S. & ROLLAND R. - Données de terrain non publiées.

1993 LABADILLE C.E. - Données de terrain non publiées.

1977 1986 PROVOST M., LECOINTE A. & DELVOSALLE L. - Données de terrain non publiées.

Bois de Saint-André et de la Hoguette



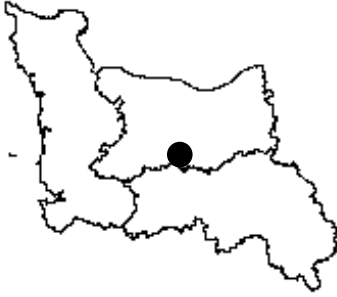
Code Régional	Libellé	Type
01260000	Bois de Saint-André et de la Hoguette	2

Inventaire du Patrimoine Naturel de Basse-Normandie

Une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique (ZNIEFF) se définit par l'identification scientifique d'un secteur de territoire particulièrement intéressant sur le plan écologique, où ont été identifiés des éléments rares, remarquables, protégés ou menacés du patrimoine naturel. La présente zone est inscrite à l'inventaire des ZNIEFF. Cette fiche descriptive a notamment pour objet de contribuer à la prise en compte du patrimoine naturel, tel que le prévoit la législation française, dans tous projets de planification ou d'aménagement.

0081-0023

LA BAIZE ET SES AFFLUENTS



La Baize et ses affluents forment un réseau hydrographique long de plus de 118 kilomètres, caractérisé par des cours d'eau clairs et rapides s'écoulant dans des vallées aux pentes souvent boisées. Les fonds sont pierreux et caillouteux et les écoulements variés.

FAUNE

La qualité et la variété des habitats aquatiques et la bonne qualité de l'eau sont à l'origine de la présence de nombreuses frayères à Saumon atlantique (*Salmo salar*) et à Truite de mer (*Salmo trutta trutta*).

La population de Truite fario (*Salmo trutta fario*) est bien dense et l'Ecrevisse à pieds blancs (*Austropotamobius pallipes*) est présente.

Zone de type : 1

N° régional : 0081-0023

N° national : 250020094

Année de mise à jour : 2000

Superficie ha

Altitude : 53 - 230 m

Mesure(s) existante(s) :
Arrêté Préfectoral de Biotope

Nombre d'espèces
inventoriées : 4

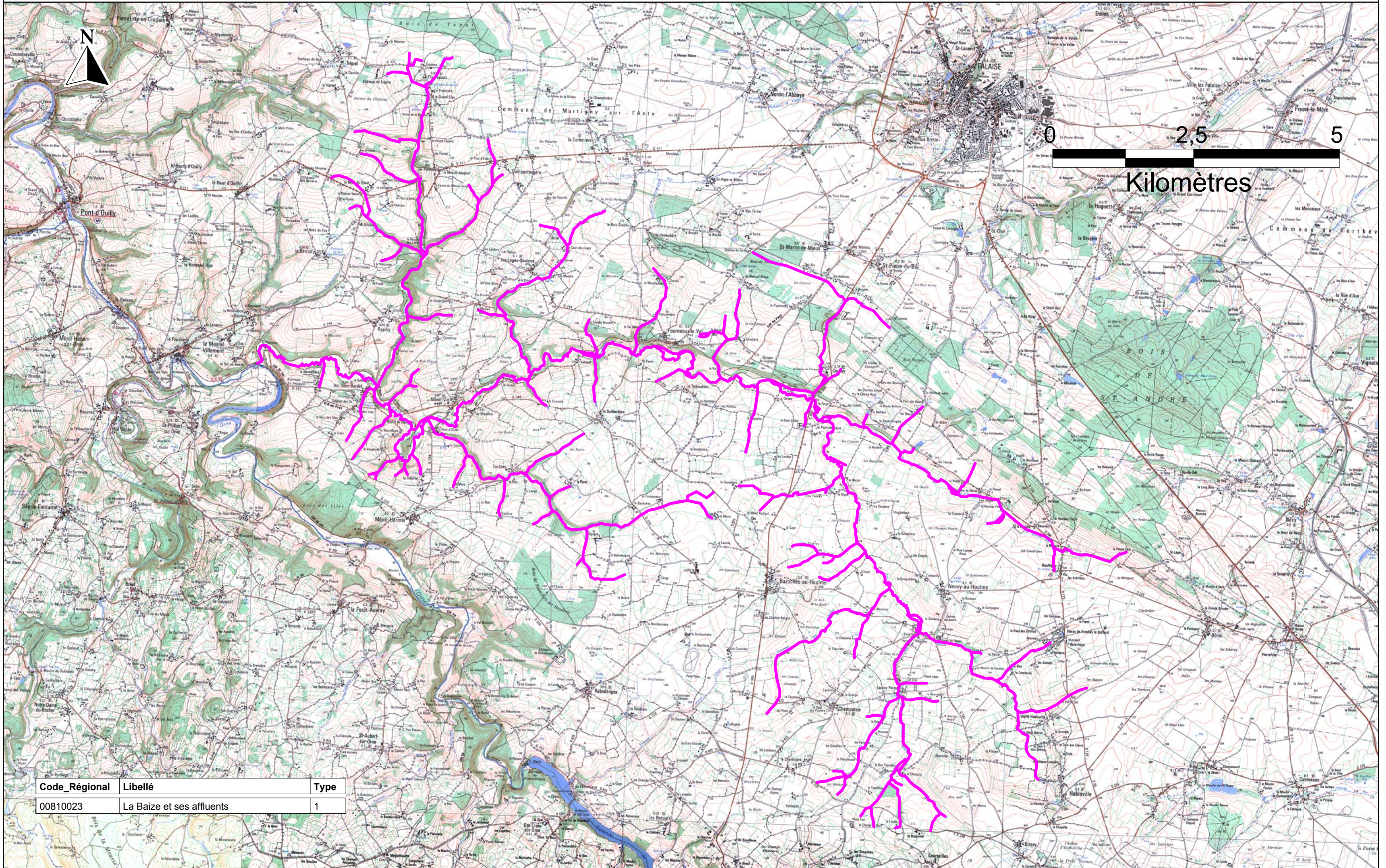
Sources / Bibliographie

Sources / Informateurs

1998 RICHARD A. (CSP) - Données de terrain non publiées.

Commune(s)

INSEE	NOM
61028	BAZOCHES-AU-HOULME
61084	CHAMPCERIE
14180	CORDEY
14223	DETROIT (LE)
14284	FOURNEAUX-LE-VAL
61189	GIEL-COURTEILLES
61199	HABLOVILLE
14332	HOGUETTE (LA)
14343	ISLES-BARDEL (LES)
14375	LOGES-SAULCES (LES)
14405	MARTIGNY-SUR-L'ANTE
61267	MENIL-HERMEI
61273	MENIL-VIN
61308	NEUVY-AU-HOULME
14502	PIERREPONT
14531	RAPILLY
14627	SAINTE-MARTIN-DE-MIEUX
61444	SAINTE-PHILBERT-SUR-ORNE
14649	SAINTE-PIERRE-DU-BU
14710	TREPREL



Code Régional	Libellé	Type
00810023	La Baize et ses affluents	1

Inventaire du Patrimoine Naturel de Basse-Normandie

Une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique (ZNIEFF) se définit par l'identification scientifique d'un secteur de territoire particulièrement intéressant sur le plan écologique, où ont été identifiés des éléments rares, remarquables, protégés ou menacés du patrimoine naturel. La présente zone est inscrite à l'inventaire des ZNIEFF. Cette fiche descriptive a notamment pour objet de contribuer à la prise en compte du patrimoine naturel, tel que le prévoit la législation française, dans tous projets de planification ou d'aménagement.

0081-0000

VALLEE DE L'ORNE



Entaillant le massif Armoricaïn et le bassin Parisien, la vallée de l'Orne constitue une zone de contact entre bocage et plaine. La variété des paysages et des biotopes, allant des landes sèches sommitales aux cours d'eau en passant par les pelouses des vires rocheuses, les prairies humides et les bois, confère au site une très grande valeur paysagère, à laquelle s'ajoute une valeur biologique due à la présence d'espèces animales et végétales rares.

FLORE

La diversité des milieux offerts est à l'origine de la présence de nombreuses espèces botaniques rares dont plusieurs sont protégées au niveau national (**) ou régional (*). Surplombant les méandres de l'Orne, les escarpements rocheux permettent le développement d'une flore typique des pelouses siliceuses sur sols superficiels et dalles rocheuses tels le Millepertuis à feuilles linéaires (*Hypericum linarifolium*), l'Orobanche du genêt (*Orobanche rapum-genistae*), le Génévrier (*Juniperus communis*), l'Epine vinette (*Berberis vulgaris*), la Capillaire septentrionale (*Asplenium septentrionale**), le Catapode des graviers (*Micropyrum tenellum*), le Rosier pimprenelle (*Rosa pimpinellifolia*), la Cotonnière allemande (*Filago vulgaris*), l'Epervière de Lepeletier (*Hieracium peleterianum*), la Potentille argentée (*Potentilla argentea*), la Drave des murs (*Draba muralis*), l'Orpin rougeâtre (*Sedum rubens*), la Corydale solide (*Corydalis solida*), le Galéopsis des champs (*Galeopsis segetum**), la Scille d'automne (*Scilla autumnalis*), le petit Muscari (*Muscari racemosum*), l'Espargoutte de Morison (*Spergula morisonii**), la Doradille de Billot (*Asplenium billotii*), le Trèfle enterreur (*Trifolium subterraneum*)...

Par endroits, l'existence de calcaire est révélée par la présence du Spiranthe d'automne (*Spiranthes spiralis*) ou encore du Dompte-venin (*Vincetoxicum hirundinaria**).

Les sous-bois plus ou moins clairs sont le refuge d'espèces plus sciaphiles comme l'Isopyre faux-pigamon (*Isopyrum thalictroides**), la Dorine à feuilles alternes (*Chrysosplenium alternifolium*), le Lis martagon (*Lilium martagon*).

Dans les fonds de la vallées, les prairies humides alluviales renferment l'Oenanthe faux-boucage (*Oenanthe pimpinelloides**), la Fritillaire pintade (*Fritillaria meleagris**) dont ce site constitue l'une des rares stations bas-normandes, la Sanguisorbe officinale (*Sanguisorba officinalis**). Dans la partie aval, le marais de Fleury-sur-Orne abrite l'Azolla fausse-fougère (*Azolla filiculoides*) dans les canaux ou encore le Flûteau fausse-renoncule (*Baldellia ranunculoides*).

Enfin, la forêt de Grimbosq présente un grand intérêt avec plusieurs centaines d'espèces de champignons recensées. Certaines d'entre elles, tels *Hydnellum ferrugineum*, *Phellodon niger*, *Phylloporus rhodoxanthus* sont en grande régression et inscrites, à ce titre, sur la liste rouge européenne.

FAUNE

Les relevés entomologiques réalisés sur cette zone ont permis de recenser un grand nombre d'espèces dont certaines de fort intérêt patrimonial.

Les arachnidés comptent un représentant forestier peu commun observé en forêt de Grimbosq : *Atypus affinis* correspondant à une petite espèce de mygale.

La présence de l'eau sur l'ensemble de cette zone est à l'origine de sa richesse en odonates parmi lesquelles on recense quelques espèces rares comme l'Aeschne paisible (*Boyeria irene*), l'Agriion orangé (*Platycnemis acutipennis*), la Cordulie à corps fin (*Oxygastra curtisii*) protégée au niveau national...

Parmi les orthoptères recensés, citons le Sténobothre bourdonneur (*Stenobothrus nigromaculatus*), espèce considérée comme disparue et qui a été retrouvée en 97. Un espèce intéressante de coléoptère a été trouvée ici : le Calosome sycophante (*Calosoma sycophanta*).

Le réseau hydrographique de cette zone est dense et s'inscrit majoritairement dans un substrat géologique composé de roches dures (granites et grès). Cela contribue à la grande valeur biologique et piscicole des cours d'eau, caractérisés par des pentes marquées, des écoulements diversifiés et une granulométrie élevée.

Zone de type : 2

N° régional : 0081-0000

N° national : 250008466

Année de mise à jour : 2000

Superficie 13350,26 ha

Altitude : 20 - 258 m

Mesure(s) existante(s) :

- Aucune protection
- Zone de préemption du département
- Zone ND du POS
- Site inscrit selon la loi de 1930
- Site classé selon la loi de 1930
- Arrêté Préfectoral de Biotope
- Refuge - réserve libre

Nombre d'espèces

inventoriées : 950

Commune(s)

INSEE	NOM
14006	AMAYE-SUR-ORNE
14034	AVENAY
61027	BATILLY
61028	BAZOCHES-AU-HOULME
14080	BO (LE)
14084	BONNEMAISON
14118	CAEN 1
14122	CAINE (LA)
14128	CAMPANDRE-VALCONGRAIN
14144	CAUMONT-SUR-ORNE
14146	CAUVILLE
14150	CESNY-BOIS-HALBOUT
61084	CHAMPCERIE
61106	CHENEDOUIT
14162	CLECY
14164	CLINCHAMPS-SUR-ORNE
14171	COMBRAY
14180	CORDEY
14183	COSESSEVILLE
61127	COURBE (LA)
14207	CROISILLES
14211	CULEY-LE-PATRY
14213	CURCY-SUR-ORNE
14223	DETROIT (LE)
14226	DONNAY
61153	ECOUCHE
14248	ESPINS
14249	ESQUAY-NOTRE-DAME
14251	ESSON
14257	EVRECY
61158	FAVEROLLES

INSEE	NOM
14266	FEUGUEROLLES-BULLY
14271	FLEURY-SUR-ORNE
61174	FORET-AUVRAY (LA)
14284	FOURNEAUX-LE-VAL
61179	FRESNAYE-AU-SAUVAGE (LA)
61189	GIEL-COURTEILLES
14307	GOUPILLIERES
14320	GRIMBOSQ
61199	HABLOVILLE
14324	HAMARS
14332	HOGUETTE (LA)
14343	ISLES-BARDEL (LES)
61217	LANDE-DE-LOUGE (LA)
14375	LOGES-SAULCES (LES)
61237	LOUGE-SUR-MAIRE
14383	LOUVIGNY
14393	MAIZET
14396	MALTOT
14405	MARTIGNY-SUR-L'ANTE
14408	MAY-SUR-ORNE
61265	MENIL-GONDOUIN
61267	MENIL-HERMEI
61269	MENIL-HUBERT-SUR-ORNE
61270	MENIL-JEAN
61273	MENIL-VIN
14427	MESNIL-VILLEMENT (LE)
61285	MONTGAROULT
61290	MONTREUIL-AU-HOULME
14458	MOUTIERS-EN-CINGLAIS (LES)
14461	MUTRECY
61308	NEUVY-AU-HOULME
14483	OUFFIERES
14501	PIERREFITTE-EN-CINGLAIS
14502	PIERREPONT
14505	PLACY
14510	POMMERAYE (LA)
14764	PONT-D'OUILLY
14519	PREAUX-BOCAGE
61339	PUTANGES-PONT-ECREPIN
61340	RABODANGES
61344	RANES
14531	RAPILLY
61354	ROTOURS (LES)
61361	SAINT-ANDRE-DE-BRIOUZE
14556	SAINT-ANDRE-SUR-ORNE
61364	SAINT-AUBERT-SUR-ORNE
61371	SAINT-BRICE-SOUS-RANES
61402	SAINT-HILAIRE-DE-BRIOUZE
14602	SAINT-LAMBERT
14603	SAINT-LAURENT-DE-CONDEL
14627	SAINT-MARTIN-DE-MIEUX
14628	SAINT-MARTIN-DE-SALLEN
14635	SAINT-OMER
61441	SAINT-OUEN-SUR-MAIRE
61444	SAINT-PHILBERT-SUR-ORNE
14649	SAINT-PIERRE-DU-BU
14656	SAINT-REMY
61378	SAINTE-CROIX-SUR-ORNE
14592	SAINTE-HONORINE-DU-FAY
61408	SAINTE-HONORINE-LA-GUILLAUME
61468	SENTILLY
61470	SERANS
61473	SEVRAI
14689	THURY-HARCOURT
14710	TREPREL
14713	TROIS-MONTS
14721	VACOGNES-NEUILLY
14741	VEY (LE)
14747	VIEUX
14756	VILLETTE (LA)
61512	YVETEAUX (LES)

Dans ces secteurs, se rencontrent donc plusieurs espèces piscicoles d'intérêt patrimonial, inféodées aux faciès très courants et caillouteux.

Il s'agit tout d'abord de l'Ecrevisse à pieds blancs (*Austropotamobius pallipes*), bien présente sur plusieurs affluents.

L'Orne constitue également un axe migratoire privilégié pour les salmonidés migrateurs. En effet, le Saumon atlantique (*Salmo salar*) et la Truite de mer (*Salmo trutta trutta*) colonisent les radiers présents sur l'ensemble de ce réseau hydrographique pour frayer.

La Truite fario (*Salmo trutta fario*) compte des populations fonctionnelles sur bien des secteurs. Le Chabot (*Cottus gobio*) et la Lamproie de Planer (*Lampetra planeri*) sont également bien représentés et témoignent de la qualité de l'eau et des habitats aquatiques de la zone.

Les reptiles sont assez nombreux dans cette zone, particulièrement sur les vires rocheuses et les coteaux bien exposés. Parmi eux, mentionnons les rares Lézard vert (*Lacerta viridis*) et Lézard des murailles (*Podarcis muralis*).

La variété des biotopes rencontrés est à l'origine d'une avifaune riche et diversifiée.

La nidification d'espèces patrimoniales d'affinité forestière y est notée. Citons celle du Grosbec (*Coccothraustes coccothraustes*), du Pic mar (*Dendrocopos medius*), du Pic noir (*Dryocopus martius*), de la Mésange noire (*Parus ater*), de la Bondrée apivore (*Pernis apivorus*), du Roitelet triple-bandeau (*Regulus ignicapillus*)...

Les coteaux plus ou moins buissonnants, les ourlets forestiers, les vergers et plantations de vallées sont le domaine de la Chouette chevêche (*Athene noctua*), du Faucon hobereau (*Falco subbuteo*), du Rossignol philomèle (*Luscinia megarhynchos*), du Lorient (*Oriolus oriolus*), de la Fauvette babillarde (*Sylvia curruca*)...

Enfin, les abords des cours d'eau accueillent le Martin-pêcheur (*Alcedo atthis*), la Bergeronnette des ruisseaux (*Motacilla cinerea*) tous deux indicateurs de la qualité des eaux courantes.

Enfin, il convient de souligner l'importance géologique du site de May-sur-Orne où furent mises à nu une discordance mésozoïque et une discordance paléozoïque témoignant de l'orogénèse cadomienne.

Sources / Bibliographie

DORE F., JUIGNET P., LARSONNEUR C., PAREYN C., RIOULT M., 1977 - Guides géologiques régionaux: Normandie. Masson editeur. Paris.

FOUCAULT (de) B., 1981 - Cartographie chronologique et étude complémentaire de quelques associations végétales des pointements rocheux précambriens et primaires..., Bull. S.L.N., Vol. 108

LECOINTE A. & PROVOST M., 1982-1985 - Inventaire des landes et pelouses calcicoles du Calvados et de la Manche. CREPAN/DRAE Basse-Normandie.

LABADILLE C.E., 1989 - Découverte du val de l'Orne granitique et de sa bordure. UFR des Sciences de la Terre. Université de Caen. p. 137.

C.S.P., 1990 - Réseau hydrobiologique et piscicole. Basse-Normandie. Campagne 1990. C.S.P.

C.S.P., 1991 - Réseau hydrobiologique et piscicole. Basse-Normandie. Campagne 1991. C.S.P., Fédérations de Pêche.

C.S.P., 1992 - Réseau hydrobiologique et piscicole. Basse-Normandie. Campagne 1992. C.S.P.

A.F.F.O., 1992 - Les sites naturels de l'Orne. Tome II. Conseil Général de l'Orne.

C.S.P., 1993 - Réseau hydrobiologique et piscicole. Basse-Normandie. Campagne 1993.

C.S.P., Fédérations de Pêche, Agence de l'Eau Seine-Normandie.

C.P.I.E. Vallée de l'Orne, 1995 - Analyse de la qualité paysagère et biologique du Val d'Orne. Valorisation des sites et mesures agri-environnementales. DIREN Basse-Normandie.

C.S.P., 1996 - Bassin de la Touques. Inventaires piscicoles 1996. Résultats.

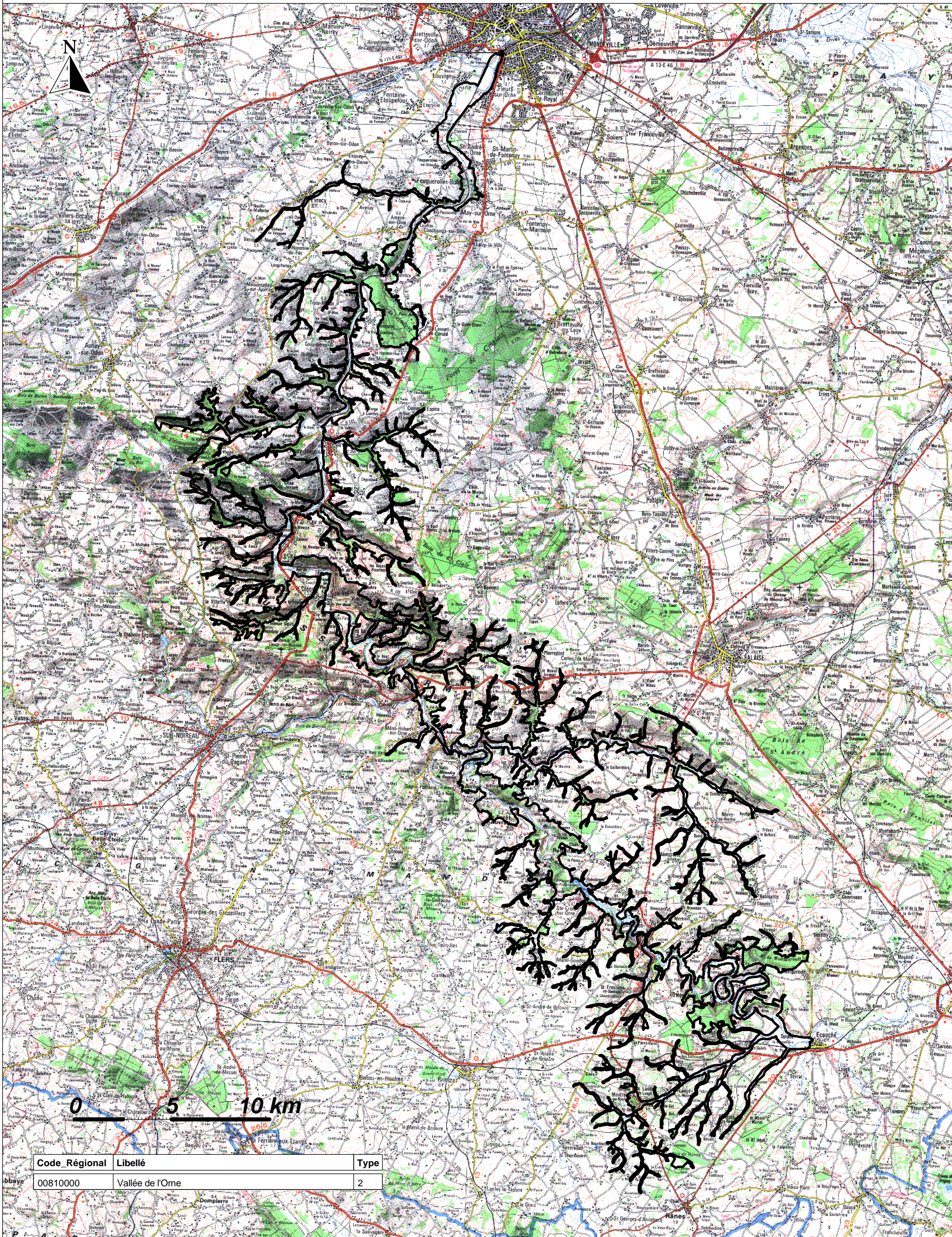
C.S.P., août 1998 - Projet de réseau Natura 2000. Etude des sites d'intérêt piscicole en Basse-Normandie. DIREN BN.

BEER M., janvier 2000 - Propositions d'actualisation concernant les orchidées indigènes dans les ZNIEFF du Calvados. 20 p. + annexes.

Sources / Informateurs

2000 BEER M. - Données de terrain non publiées.

1999 CONSEIL SUPERIEUR DE LA PECHE - Données de terrain non publiées.



Code Régional	Libellé	Type
00810000	Vallée de l'Orne	2

Direction Régionale de l'Environnement
BASSE-NORMANDIE

TERRITOIRES HUMIDES DE BASSE-NORMANDIE

Etat des connaissances : novembre 2007

CORDEY

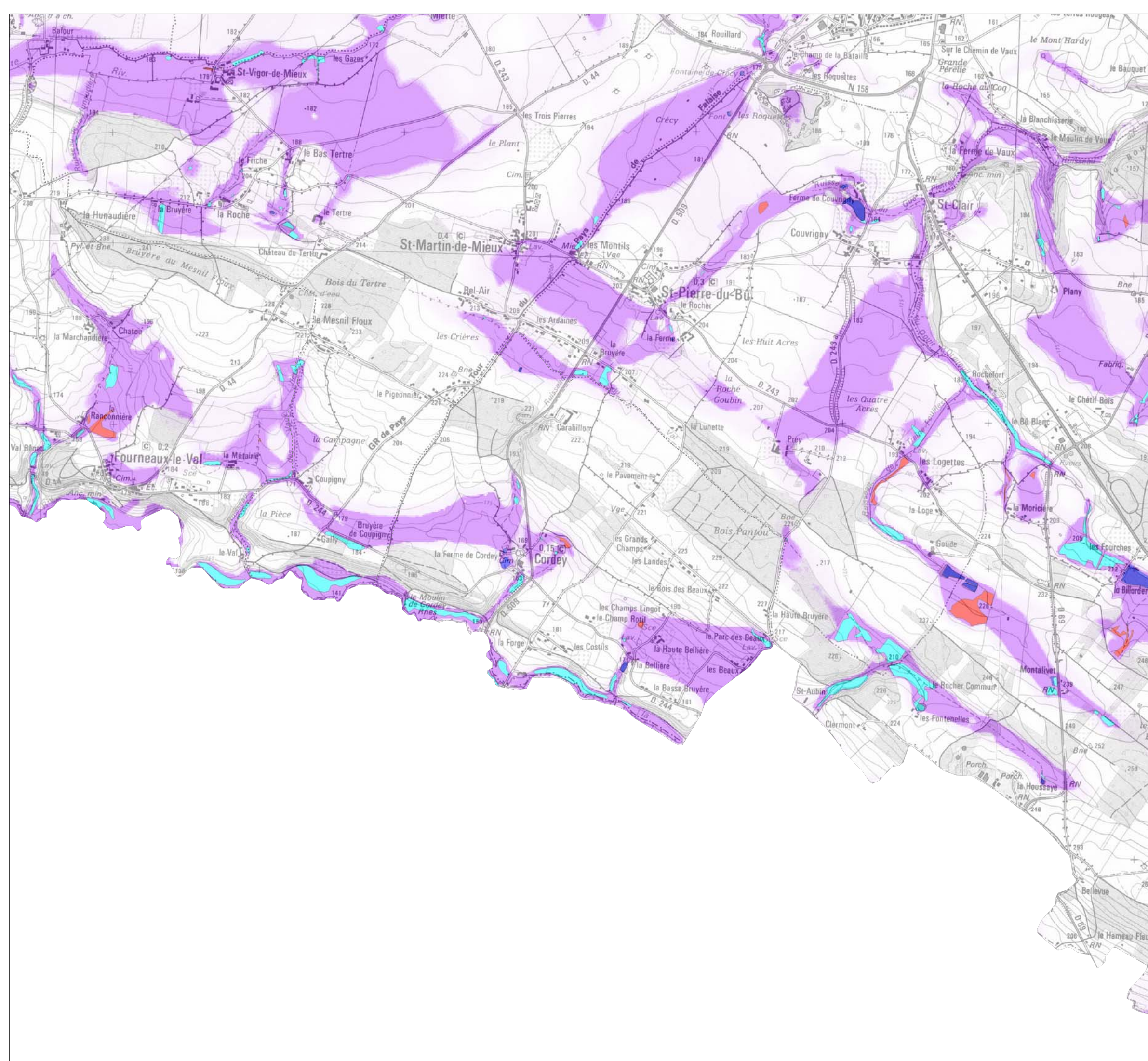
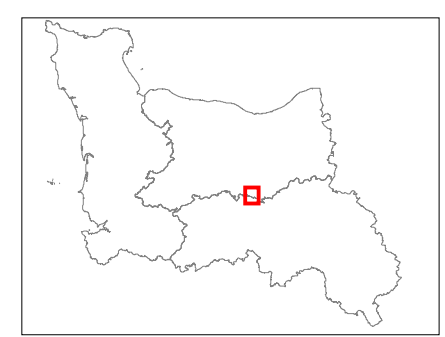
14180

**TERRITOIRES HUMIDES DIAGNOSTIQUES
(PHOTO-INTERPRETATION OU TERRAIN)**

- plans d'eau
- espaces humides
- espaces humides détruits ou fortement dégradés





ESPACES PREDISPOSES A LA PRESENCE DE ZONES HUMIDES

- forte prédisposition
- faible prédisposition
- très faible prédisposition



Atlas régional des zones inondables

Mise à jour juin 2004

-  Limite d'étude
-  Zone alluviale à risque mal identifié
-  Zone inondable
-  Zone à débordement constaté de nappe

CORDEY

14180

