

COMMUNE DE DONNAY  
DÉPARTEMENT DU CALVADOS

P.O.S. initial                      approuvé le                      ..... 25 juin 1982  
Modification n°1                      ..... 18 septembre 1989

**P.O.S - RÉVISION N°1  
ÉLABORATION DU P.L.U.**

**APPROBATION**

vu pour être annexé à la  
délibération du Conseil Municipal  
en date du : **16 octobre 2006**

LE MAIRE



**1 - RAPPORT DE PRÉSENTATION**

AGENCE  
SCHNEIDER



42 AVENUE DU 6 JUIN  
BP 13030  
14 017 CAEN CEDEX 2  
T : 02 31 35 49 60  
F : 02 31 35 49 61

[florent.schneider@wanadoo.fr](mailto:florent.schneider@wanadoo.fr)

# SOMMAIRE

## INTRODUCTION

Situation

Évolution du P.O.S. et objectifs municipaux

## 1 – DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE

1.1 - Profil et évolution récente de la population

1.2 - Profil et évolution récente du parc de logements

1.3 - Situation économique locale

1.4 - Niveau d'équipements et de service

## 2 – DIAGNOSTIC TERRITORIAL

### État initial du site et de l'environnement

2.1 - Topographie / Hydrologie

2.2 - Végétation, paysages et occupation agricole

2.3 - Patrimoine et ressources naturels

2.4 - Risques naturels

### Aménagement de l'espace

2.5 - Desserte et réseaux

2.6 - Urbanisation et paysages bâtis

2.7 - Patrimoine culturel

## 3 – PRESENTATION DU P.L.U. ET JUSTIFICATIONS

3.1 - Conclusions du diagnostic, enjeux et besoins

3.2 - Choix retenus pour établir le PADD

3.3 – Grandes orientations du P.L.U.

3.4 - Présentation et justification du règlement

3.5 - Autres dispositions

3.6 - Incidences du projet sur l'environnement

3.7- Mesures de préservation et de mise en valeur

---

# INTRODUCTION

---

## Situation

➤ carte : SITUATION

La commune de DONNAY est située au Sud de l'aire urbaine de CAEN, au sein de la SUISSE NORMANDE, le long de la RD23 qui relie Bretteville-sur-Laize à Pont-d'Ouilly.

Elle a pour communes limitrophes :

- Placy et Cesny-Bois-Halbout au Nord,
- Meslay et Angoville à l'Est,
- Pierrefitte en Cinglais au Sud,
- Esson, Combray et Saint-Omer à l'Ouest.

## Situation administrative :

DONNAY fait partie du canton de Thury-Harcourt et de la Communauté de Communes de la Suisse Normande (dont le siège est à Thury-Harcourt).

Créée en 1996, celle-ci regroupe au 1<sup>er</sup> janvier 2005, 34 communes et 11600 habitants.

Elle dispose des compétences suivantes :

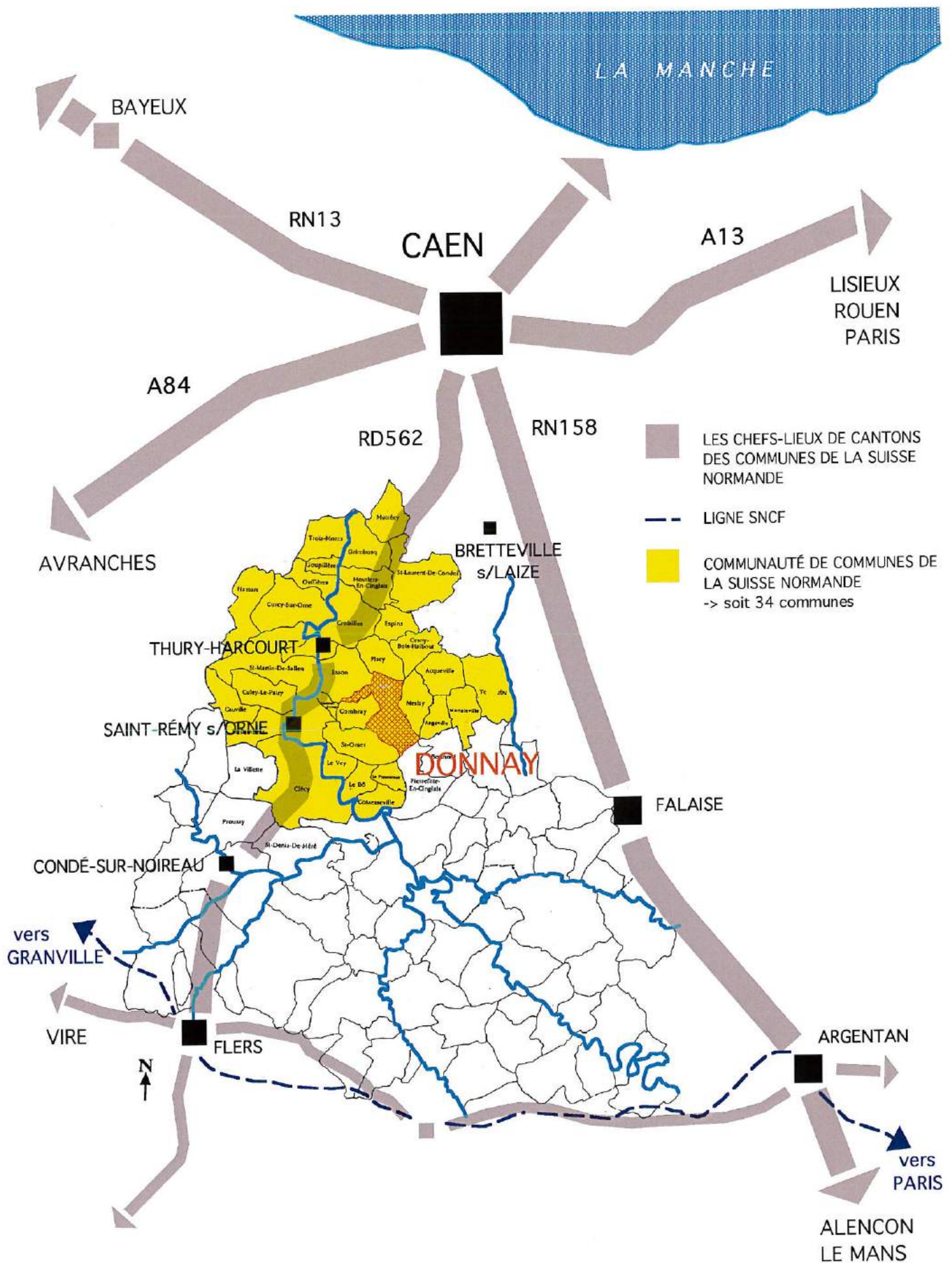
- Aménagement de l'espace (élaboration d'une charte intercommunale permettant la mise en place d'un schéma d'aménagement de l'espace rural prenant en compte les P.O.S., P.L.U. et S.CO.T.)
- Développement économique (création de zones d'activités et mise en place d'une taxe professionnelle de zone, mise en place d'actions pour le développement touristique, aide au maintien et/ou à la création de commerces...)
- Protection et mise en valeur de l'environnement (Réalisation des schémas directeur d'assainissement et mise en place d'un SPANC, travaux d'entretien de l'Orne, entretien et aménagement des sentiers reconnus d'intérêt touristique, collecte et traitement des ordures ménagères...)
- Création, aménagement et entretien de la voirie (Création, entretien et calibrage de chaussée des voiries communales, les trottoirs et les travaux d'entretien urgents...)
- Construction, entretien et fonctionnement d'équipements culturels, sportifs et d'équipements scolaires préélémentaires et élémentaires (notamment la gestion de la piscine polyvalente et le centre d'hébergement sur le site du Traspy à Thury-Harcourt).

## Un peu d'histoire...

Le nom « Donnay » tirerait son origine du roman « Donnus » désignant la propriété. La commune fut le fief de 1165 à 1626 des seigneurs de Clinchamps.

DONNAY garde les traces de la richesse passée de cette partie du territoire au sud du CINGLAIS :

- Un pavillon de chasse du XVIII<sup>ème</sup> siècle (en restauration) qui faisait partie de la propriété de la marquise de Combray, dont le château (dit de « Donnay ») tomba en ruine après la Révolution.
- Des constructions appartenant à une ancienne abbaye.
- Une église et un ancien presbytère remarquables.



## Évolution du P.O.S. et objectifs municipaux

Le POS est mis en révision début 2002. En effet, sa refonte est nécessaire pour l'adapter aux projets des élus et en faire un outil du développement communal souhaité. Il prendra en compte le SCHÉMA DIRTECTEUR D'ASSAINISSEMENT réalisé par la communauté de communes.

### Évolution du P.O.S.:

|                   |                               |
|-------------------|-------------------------------|
| POS initial       | Approuvé le 15 juin 1982      |
| Modification n° 1 | Approuvé le 18 septembre 1989 |

Le POS a été élaboré dans le cadre du GROUPEMENT D'URBANISME DU VAL D'ORNE, qui regroupait 23 communes de part et d'autre de la RD562. DONNAY était la commune constituant la limite Nord-Est du groupement.

Il prévoyait alors une large zone urbaine pour permettre le développement du village du Moutier jusqu'à la Bernardière, ainsi que quelques zones de développement dans les hameaux. Il divisait le territoire entre une partie Est principalement occupée par les sièges d'exploitation agricole et une partie Ouest plus vallonnée dont le paysage méritait d'être protégé.

Ce document a été modifié et sorti du cadre intercommunal. En effet, les élus ont alors souhaité le simplifier et l'adapter à leurs perspectives de développement :

- Le règlement des zones a été simplifié,
- Le camping à la ferme a été autorisé,
- Les activités économiques sont autorisées lors du changement d'affectation des constructions en zone agricole,
- Un emplacement réservé pour stationnement est inscrit.

#### Liste des emplacements réservés :

|        |                        |         |                   |
|--------|------------------------|---------|-------------------|
| ER N°1 | Parking et espace vert | 1850 m2 | acquis et réalisé |
|--------|------------------------|---------|-------------------|

### Objectifs de la révision

Le conseil municipal issu des élections de 2001 souhaite accompagner la revitalisation du village, en favorisant la création de nouveaux logements et en poursuivant son équipement. Il envisage :

- La réalisation d'un lotissement communal à l'ouest du village et l'achat et la rénovation de l'ancienne école privée, ce qui permettrait la réalisation d'une vingtaine de nouveaux logements à dix ans (et autant à plus long terme).
- La création d'équipements sportifs, et la poursuite de l'aménagement des locaux de l'ancien presbytère où siège la mairie.
- L'amélioration de l'accueil touristique (rénovation de la grotte, mise en réseaux des chemins, etc...)

Ces projets nécessitent la révision du P.O.S.

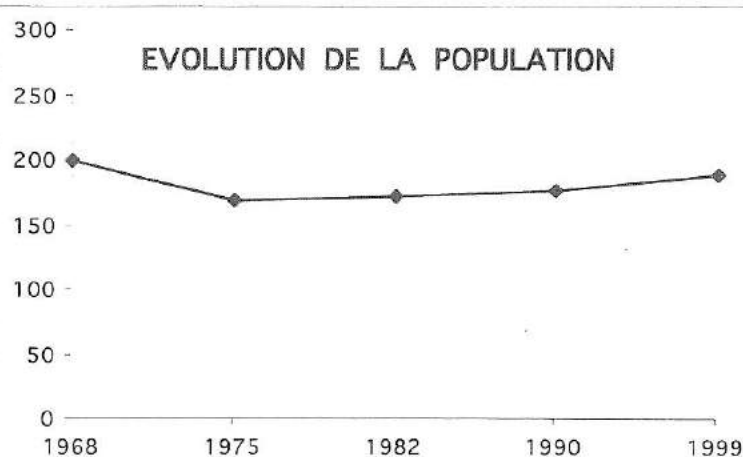
# 1 - DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE

## 1.1-Profil et évolution récente de la population

Fin 2004 la commune compte environ 195 habitants.

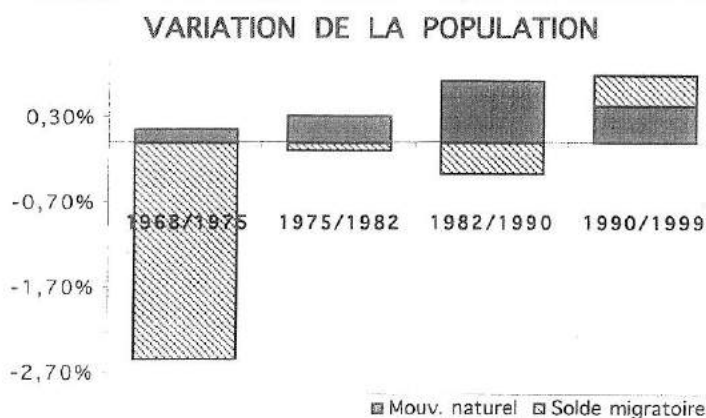
La désertification rurale s'est terminée au début des années 80 : on revient alors vivre à la campagne, des ménages réinvestissent le parc de logements anciens, la population rajeunit et augmente sensiblement dans les années 90.

La commune retrouve à la fin des années 90, la population qui était la sienne 30 ans plus tôt, mais ne connaît pas de croissance importante depuis le début des années 2000.



|                               |      |         |        |        |        |         |
|-------------------------------|------|---------|--------|--------|--------|---------|
| INSEE<br>(sans double compte) | 1968 | 1975    | 1982   | 1990   | 1999   | 2004*   |
| Population                    | 200  | 169     | 172    | 177    | 190    | 195*    |
| Evolution / an                |      | -2,39 % | +0,25% | +0,36% | +0,79% | + 0,42% |
| résidences principales        | *    | 57      | 58     | 57     | 64     | 69*     |

*Premiers résultats du recensement de 2004*



## Une croissance modeste mais nouvelle

| En personne :     | 1968/1975 | 1975/1982 | 1982/1990 | 1990/1999 |
|-------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Mouvement naturel | +2        | + 4       | +10       | + 7       |
| Solde migratoire  | - 33      | - 1       | - 5       | + 6       |
| En pourcentage :  |           |           |           |           |
| Mouvement naturel | - 0,15%   | + 0,33%   | + 0,72%   | + 0,43%   |
| Solde migratoire  | - 2,54%   | + 0,08%   | -0,36%    | + 0,36%   |

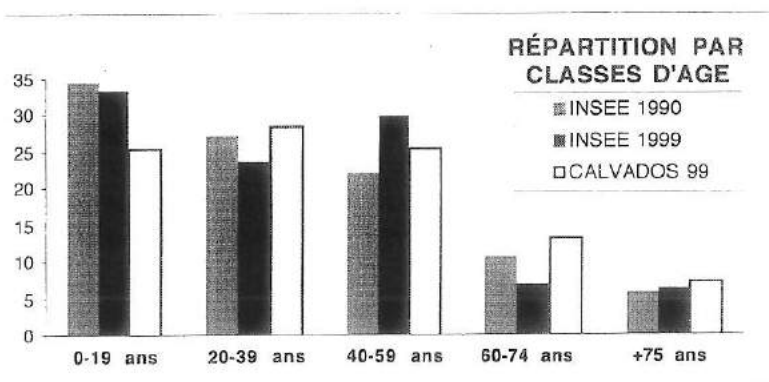
Le solde migratoire, encore fortement négatif jusqu'au début des années 80, est redevenu positif au début des années 1990 : la commune redevient attractive. Parallèlement, le solde naturel décroît, mais reste positif.

## Une population rajeunie...

La croissance de la population dans les années 90 avait favorisé son rajeunissement.

Aujourd'hui, la population communale, majoritairement constituée de familles (ce que souligne la répartition par tranches d'âges) reste globalement plus jeune que la population départementale.

| INSEE :<br>en personne | 0-19 ans | 20-39 ans | 40-59 ans | 60-74 ans | +75ans |
|------------------------|----------|-----------|-----------|-----------|--------|
| DONNAY 1990            | 34,5%    | 27,1%     | 22,0%     | 10,7%     | 5,6%   |
| DONNAY 1999            | 33,5%    | 23,6%     | 29,8%     | 6,8%      | 6,3%   |
| CALVADOS 1999          | 25,6 %   | 28,5 %    | 25,5 %    | 13,2 %    | 7,2 %  |



## Profil des ménages :

Le grand nombre de familles se lit à la taille moyenne des ménages qui est, ces deux dernières décennies, restée élevée ; en 1999, 37% des ménages comptent 4 personnes et plus.

|                            | 1968 | 1975 | 1982 | 1990 | 1999 | 2004 |
|----------------------------|------|------|------|------|------|------|
| Taille moyenne des ménages | 3,4  | 2,9  | 3,0  | 3,1  | 3,0  | 2,8  |

| Taille des ménages              | Calvados 1999 |     |     |
|---------------------------------|---------------|-----|-----|
| 1 personne                      | 13            | 20% | 30% |
| 2 personnes                     | 16            | 25% | 31% |
| 3 personnes                     | 11            | 17% | 16% |
| 4 personnes                     | 11            | 17% | 14% |
| 5 personnes et plus             | 13            | 20% | 8%  |
| Age de la personne de référence |               |     |     |
| Moins de 20ans                  | 1             | 2%  |     |
| de 20 à 39 ans                  | 16            | 25% |     |
| de 40 à 59 ans                  | 31            | 48% |     |
| 60ans et plus                   | 16            | 25% |     |

*On compte autant de ménages dont la personne de référence a plus de 60 ans que de ménages dont la personne de référence a moins de 40 ans.*

## La population active augmente ...

Ce rajeunissement de la population par l'arrivée de jeunes ménages se lit dans la part des actifs : En 1999, parmi les 190 habitants de la commune, 82 sont actifs (autant de femmes que d'hommes).

Le taux d'activité continue de progresser : Ils sont 94 en 2004, pour 195 habitants.

On compte 4 actifs pour 1 retraité.

Le taux de chômage s'élève à 14% en 2004, il concerne 13 personnes (contre en 1999).

| INSEE 1999<br>SECTEUR D'ACTIVITÉ | DONNAY | Calvados |
|----------------------------------|--------|----------|
| AGRICULTURE                      | 15     | 5%       |
| INDUSTRIE                        | 17     | 19%      |
| CONSTRUCTION                     | 2      | 5%       |
| TERTIAIRE                        | 38     | 70%      |

| Insee 1999<br>POPULATION ACTIVE  | DONNAY | Calvados |
|----------------------------------|--------|----------|
| Agriculteurs exploitants         | 13%    | 3%       |
| Artisans commerçants chefs entr  | 5%     | 7%       |
| Cadres professions intellect sup | 5%     | 10%      |
| Professions intermédiaires       | 23%    | 22%      |
| Employés                         | 26%    | 29%      |
| Ouvriers                         | 29%    | 29%      |

### La vocation résidentielle de la commune est nouvelle

En 1999, un quart des actifs travaillent sur la Suisse Normande (jusqu'à CONDÉ SUR NOIREAU) et autant sur l'agglomération caennaise.

Seul 18% (13) des actifs occupés travaillent à DONNAY; ils étaient 34% en 1990, 45% en 1982.

En conséquence les déplacements domicile<->travail ont fortement augmenté, comme en témoigne la progression du taux de motorisation des ménages.

### Taux de motorisation des ménages :

|                                        | DONNAY |     | CALVADOS |
|----------------------------------------|--------|-----|----------|
| Ménages sans voiture                   | 4      | 6%  | 18%      |
| Ménages comptant une voiture           | 26     | 41% | 51%      |
| Ménages comptant deux voitures ou plus | 34     | 53% | 31%      |

## 1.2 - Profil et évolution récente du parc de logements

DONNAY compte 86 logements fin 2004.

Le parc de logements n'a progressé que de quelques unités en vingt ans. Mais sa composition a été profondément modifiée.

| Nombre de              | 1975     | 1982 | 1990   | 1999     | 2004   |
|------------------------|----------|------|--------|----------|--------|
| <b>LOGEMENTS</b>       | 74       | 84   | 82     | 86       | 86     |
| <b>ÉVOLUTION</b>       | + 1,3/an |      | stable | + 0,5/an | stable |
| Résidences principales | 57       | 58   | 57     | 64       | 69     |
| <i>Évolution</i>       | stable   |      | stable | + 1/an   | + 1/an |
| Résidences secondaires | 12       | 13   | 18     | 18       | 12     |
| Logements vacants      | 5        | 13   | 7      | 4        | 5      |

Le parc de résidences principales, qui était stable depuis 15 ans, a augmenté de 12% cette dernière décennie et il représente 75% de l'ensemble des logements.

Le parc de logements vacants, important il y a vingt ans, a été résorbé pour ne représenter en 2004 que 6% du parc total.

Quant au parc de résidences secondaires (14% du parc total), il a de nouveau régressé au profit du parc de résidences principales.

### Age des constructions :

|                    | Tout logement |     | Rés. principales |     |
|--------------------|---------------|-----|------------------|-----|
| <b>Avant 1915</b>  | 62            | 72% | 43               | 67% |
| <b>1915 - 1948</b> | 7             | 8%  | 7                | 11% |
| <b>1949 - 1974</b> | 5             | 6%  | 5                | 8%  |
| <b>1975 - 1990</b> | 8             | 9%  | 6                | 9%  |
| <b>1990 - 1999</b> | 4             | 5%  | 3                | 5%  |

Il s'est construit 12 logements sur le dernier quart du XXème siècle pour seulement 5 sur le quart précédent.

Si près de 3 logements sur 4 datent d'avant 1915, seulement les 2/3 d'entre eux sont des résidences principales.

## Profil du parc de résidences principales

C'est un parc dont les 2/3 sont constitués de constructions anciennes.

Il présente néanmoins un bon niveau de confort puisque seulement deux logements ne comptent pas les équipements sanitaires minimaux.

Il est constitué exclusivement de maisons individuelles ou de fermes.

### Taille des logements

|                 |    |     |                  |    |     |
|-----------------|----|-----|------------------|----|-----|
| moins de 40 m2  | 1  | 2%  | 1 pièce          | 0  | 0%  |
| de 40 à 69 m2   | 20 | 31% | 2 pièces         | 1  | 2%  |
| de 70 à 99 m2   | 19 | 30% | 3 pièces         | 9  | 14% |
| de 100 à 150 m2 | 16 | 25% | 4 pièces         | 22 | 34% |
| plus de 150 m2  | 8  | 13% | 5 pièces et plus | 32 | 50% |

### Statut d'occupation

Un tiers des logements est occupé par des ménages qui ont emménagé depuis 1990.

|               | 1990 |     | 1999 |     | 2004 |     |
|---------------|------|-----|------|-----|------|-----|
| Propriétaire  | 42   | 74% | 46   | 72% | 46   | 81% |
| locatif privé | 10   | 18% | 14   | 22% | 14   | 13% |
| Logé gratuit  | 5    | 9%  | 4    | 6%  | 4    | 6%  |

Il n'existe pas de parc locatif social, et le parc locatif privé continue de diminuer : quatre logements sur cinq sont habités par leur propriétaire.

## 1.3 - Situation économique locale

### Emplois

On dénombre 22 emplois sur la commune en 1999 :

- 15 détenus par des hommes, 7 par des femmes
- 10 emplois salariés,
- 6 emplois sont liés au secteur public.

| SECTEUR D'ACTIVITÉ | DONNAY |
|--------------------|--------|
| AGRICULTURE        | 14     |
| INDUSTRIE          | 1      |
| CONSTRUCTION       | 1      |
| TERTIAIRE          | 2      |

## Activités artisanales et industrielles

On dénombre moins d'une dizaine d'entreprises installées dans le tissu résidentiel :

- Deux entreprises de travaux agricoles,
- Quatre artisans du bâtiment et des travaux publics,
- Un transporteur.

## Commerces et services

La commune ne compte plus de commerces de proximité.

Les plus proches sont à Cesny-Bois-Halbout.

Elle est toujours desservie par quelques commerçants ambulants.

Les centres bourgs commerçants les plus proches sont Thury-Harcourt et Bretteville-sur-Laize.

La commune est située à une demi-heure des grands centres commerciaux du Sud de l'agglomération caennaise.

## Tourisme

La commune est située en bordure de la zone la plus touristique de la Suisse Normande. Elle comptait une demi-douzaine de gîtes, il y a encore quelques années. Ils sont tous, à ce jour, loués ou vendus ce qui témoigne de la demande résidentielle.

Grotte de DONNAY : Construction pittoresque faite par la châtelaine de Donnay, en 1885 avec des pierres du Mont-Joly, pour accomplir un vœu. Elle sera le lieu d'un pèlerinage qui connaîtra son apogée dans les années 1940.

C'est aujourd'hui un site de promenade, prétexte à manifestations que les élus souhaitent mettre en valeur pour en faire un point de repère et d'accueil.



## 1.4 - Niveau d'équipements et de services

➤ carte : OCCUPATION —extrait

### Services publics :

- Mairie (installée dans l'ancien presbytère) : la propriété dispose d'annexes qui pourront être réhabilitées
- Église et cimetière

L'école communale laisse disponible 3 classes dans les locaux de la mairie.

DONNAY a compté une école privée dont le site et les constructions sont aujourd'hui désaffectés et en cours d'acquisition par la commune pour être transformé en logements locatifs sociaux (opération menée par l'OPAC du calvados).

### Équipements scolaires :

DONNAY a formé un regroupement scolaire avec Combray et Esson.

La dernière classe communale a été supprimée à la rentrée 2002.

*Une réflexion sur l'évolution de l'accueil scolaire est menée au niveau de la communauté de communes.*

- Rattachement collège : Thury-Harcourt
- Rattachement Lycée : Falaise (Condé-sur-Noireau /Caen)

### Équipements sportifs et de loisirs :

- Salle polyvalente d'une capacité de 200 personnes avec une cuisine (rénovée en 1988) ; elle sert aussi de salle de sport.
- Terrain de football et street-Hockey à proximité de la salle polyvalente.

Le village dispose d'une vie associative très active. L'association sportive compte de très nombreux adhérents (y compris des communes voisines) qui pratiquent la Boxe Thaï, le street-hockey ou la gymnastique.

La commune souhaite réaliser un équipement qui permette la pratique sportive du street-hockey dans un cadre amélioré.

## Équipements techniques

### Télécommunications :

Le territoire communal est traversé par un câble de télécommunications placé le long de la RD134.

### Adduction en eau potable

La Commune de DONNAY fait partie du Syndicat Intercommunal d'Adduction d'Eau Potable de la SUISSE NORMANDE qui regroupe 13 communes.

Il est exploité en régie directe ; Son siège est en mairie de CLECY.

DONNAY compte 100 abonnés en 2004, soit 5% des abonnés du syndicat. Ce chiffre est stable depuis 2000.

### PRODUCTION :

Le syndicat dispose de trois ressources :

- Un captage : la source du goutil (CLECY) ; il est protégé par une DUP ; Il a une capacité nominale de 1200m3/j et a produit 312 899 m3 en 2004 (soit 65% des ressources du syndicat).
- Un forage : le forage de la Courrière (COMBRAY) ; il est protégé par une DUP ; Il a une capacité nominale de 50m3/j et a produit 129 898 m3 en 2004 (soit 27% des ressources du syndicat).
- Une source (CLECY) exclusivement destinée pour l'alimentation de la commune de Clecy. Elle a produit 42 000 m3 en 2004.

Une partie de cette production est exportée vers des syndicats voisins (20% de la production en 2004) :

- 55 520 m3 vers le syndicat d'AEP de PONT D'OUILLY
- 29 490 m3 vers le syndicat d'AEP du BOCAGE FALAISIEN
- 8 180 m3 vers le syndicat d'AEP de ESSON-THURY HARCOURT.

Le syndicat a importé 50 000 m3 d'eau pour alimenter les communes de CLECY et COMBRAY.

### DISTRIBUTION :

Leurs eaux produites par le syndicat sont traitées au chlore.

Le rendement du réseau est bon : 83%.

L'eau produite par le syndicat est distribuée sur DONNAY grâce au réservoir de 200m3 présent sur la commune. Il n'est pas prévu de travaux sur la commune pour les trois ans à venir.

### QUALITE DE L'EAU

Elle fait l'objet d'un contrôle régulier par la DDASS. Elle est conforme.

### Assainissement des eaux usées :

Le village n'est pas équipé de station d'épuration.

Conformément à la loi sur l'Eau du 3 Janvier 1992 et au décret du 3 Juin 1994, la Commune dispose d'un ZONAGE D'ASSAINISSEMENT, il a été approuvé par le CONSEIL MUNICIPAL le 9 septembre 2002.

Il prévoit le maintien de l'ensemble du territoire communal en zone d'assainissement autonome tant du fait de la densité actuelle de l'urbanisation, des priorités de la collectivité que de la bonne aptitude générale des sols à l'assainissement autonome par épandage superficiel.

Il sera ainsi requis une superficie minimale de 1000m2 pour permettre la réalisation de dispositif autonome dans de bonnes conditions.

Le contrôle des assainissements autonomes sera assuré par le service que la Communauté de Communes SUISSE NORMANDE met en place, dans le cadre des compétences que lui ont déléguées les communes.

### Assainissement des eaux pluviales :

Le recueil des eaux pluviales est assuré par le réseau de fossés ruraux qui drainent les eaux vers les fonds de vallon. Ponctuellement, des busages ont été mis en place dans la traversée du village.



## ZONAGE D'ASSAINISSEMENT

> données SOGETI  
approuvé le 09 septembre 2002

-  Logement apte
-  Logement avec aménagement particulier
-  Logement avec poste de refoulement et exutoire à créer
-  Logement avec surface parcellaire restreinte
-  Logement avec surface parcellaire insuffisante

 Assainissement non collectif

87 LOGEMENTS EN ASSAINISSEMENT  
NON COLLECTIF

## Collecte des ordures ménagères

DONNAY adhère au SEROC dont les statuts prévoient que :

- La Collecte des déchets ultimes, des propres et secs, des déchets verts relèvent des Collectivités de base (Syndicat ou Communauté de Communes)
- Le Traitement, tri-conditionnement, stockage ou élimination, valorisation et commercialisation des déchets, gestion des déchetteries et transfert de patrimoine ancien (anciennes décharges) relèvent du SEROC.

### COLLECTE :

La communauté de commune a délégué à la société ARD (dont le siège est à TRACY-BOCAGE), la collecte des ordures ménagères et celle relevant du tri sélectif. Elles sont assurées en porte-à-porte une fois par semaine.

- Un point de collecte pour le tri sélectif est aménagé à côté de la salle des fêtes.
- Les encombrants sont collectés en porte-à-porte deux fois par an. Ils peuvent être apportés aux déchetteries de la communauté de communes situées à THURY-HARCOURT ou à SAINT RÉMY SUR ORNE.
- Les déchets verts peuvent être apportés à SD COMPOST à Maisoncelles.

### TRAITEMENT DES DECHETS

- La communauté de communes transfère ensuite les ordures ménagères au C.E.T. de CAUVIVOURT.
- Les propres et secs sont acheminés à SAINT PIERRE DU REGARD et triés par la société Onyx.
- Les déchets sont recyclés par filière, par les sociétés suivantes :
  - l'acier : ARCELOR
  - l'aluminium : AFFIMET
  - les plastiques : VALORPLAST
  - les cartons : SMURFITT
  - les papiers : LA CHAPELLE DARBLAY
  - les briques alimentaires : DHP
  - le verre : SPHERE à AVRANCHES

### SITUATION FUTURE

Le syndicat étudie l'abandon de la collecte en porte-à-porte des déchets du tri sélectif, du fait des coûts qu'elle engendre.



**PHOTOGRAPHIE AÉRIENNE**

---

## 2 - DIAGNOSTIC TERRITORIAL

---

### ETAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT

➤ ORTHOPHOTOPLAN

Le territoire communal est situé entre le Cinglais et la Suisse normande.  
D'une superficie de 1 119 hectares, il est allongé suivant un axe Nord /Sud.

Sa partie Sud-Est est comprise dans le Bois de Saint Clair ; Il est bordé au Sud-Ouest par le Ruisseau de la « Vallée des Vaux », à l'Ouest par celui du « Vieux Honnier » et son affluent le ruisseau du « Pont de Combray ».

Il comprend à l'Ouest une excroissance de quelques centaines de mètres de large sur 2,3 Km de long.

#### 2.1 - Topographie/Hydrologie

➤ carte : RELIEF et HYDROLOGIE

*On pourra consulter le Schéma Directeur d'Assainissement, pour plus de détails*

Le territoire communal est incliné suivant une pente générale Sud-Est / Nord-Ouest ; Il culmine au Sud-Est dans la forêt de Saint-Clair à environ 290m NGF, au lieu-dit « le Belvédère », pour atteindre son point bas en bordure du Ruisseau du Vieux Honnier au Nord, à environ 90 m NGF.

La partie Est du territoire est constituée d'un vaste plateau, la partie Ouest est entaillée par les vallées des affluents de l'Orne. Le paysage se présente alors comme une succession de collines verdoyantes. On dénombre :

- Le ruisseau de la Vallée des Vaux, qui prend sa source au lieu-dit « le Belvédère et se jette dans l'Orne à Caumont sur Orne,
- Le ruisseau du Vieux Honnier et son affluent (non permanent le ruisseau du Pont de Combray qui se jette dans un affluent de l'Orne, avant Thury-Harcourt.

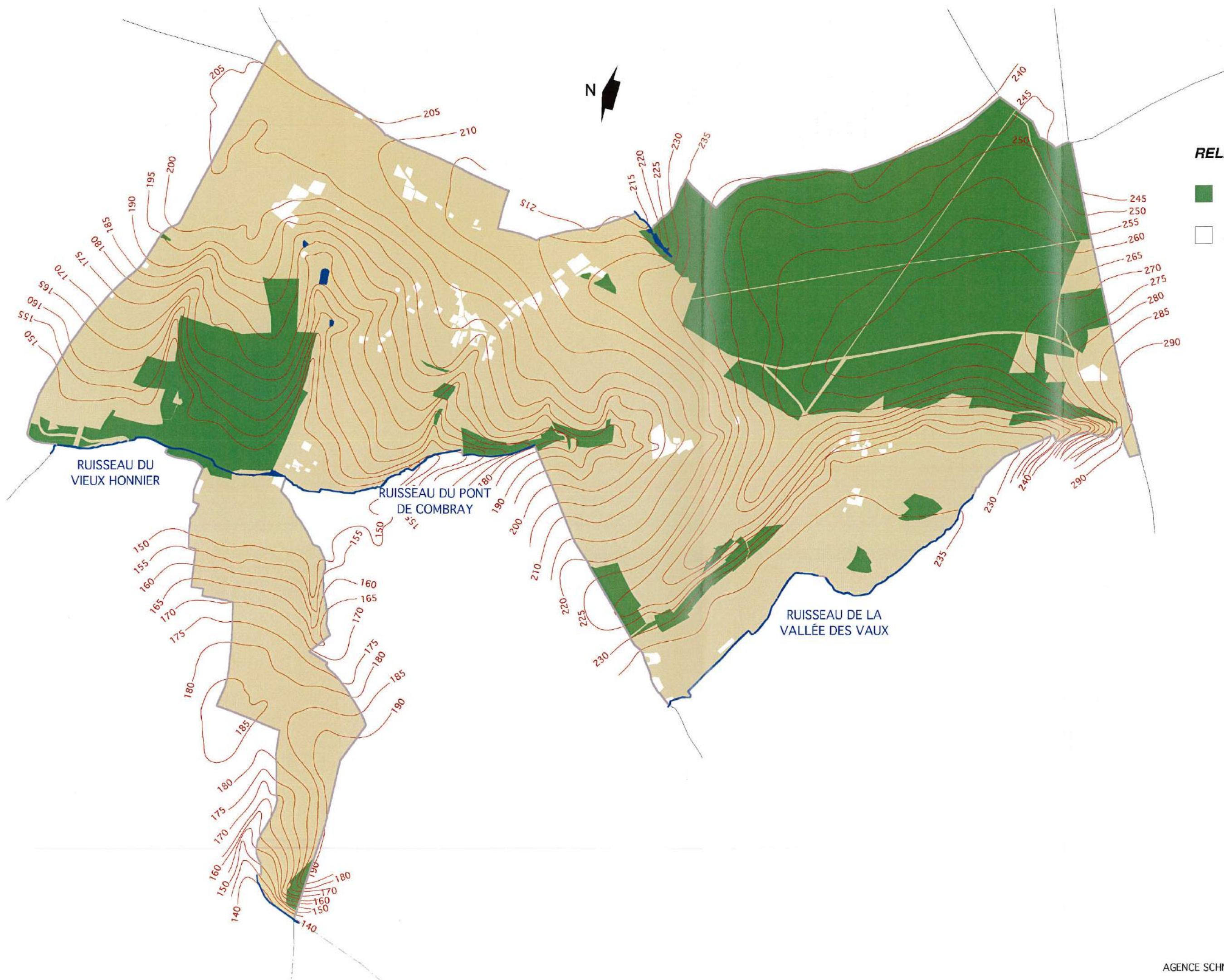
Ces ruisseaux se caractérisent par des fortes variations d'étiage en été ; ils sont tous de qualité 1B.

#### Géologie

*« Le substrat est homogène et appartient au domaine de la Suisse Normande dans lequel se succèdent des schistes briovériens associés à des grès, quartzites et des poudingues. » Étude SOGETI*

La nature des sols rend l'assainissement autonome par épandage superficiel globalement satisfaisant.

D O N N A Y



# RELIEF et HYDROLOGIE

- BOISEMENTS
- SECTEURS BÂTIS

## 2.2 - Végétation, paysages et occupation agricole

➤ carte : VÉGÉTATION

Le territoire communal est utilisé à 59 % par l'agriculture (661hectares) et à 32% (environ 355 hectares) par des forêts ou boisements.  
Il n'a jamais été remembré.

### Végétation et paysages :

➤ planche photographique : PAYSAGES

Le territoire communal présente une mosaïque de vastes parcelles cernées de hautes haies et de bois, où l'urbanisation reste regroupée.

Il offre un paysage de transition entre celui de la plaine de Caen-Falaise, ouvert et ponctué par ses villages et celui plus fermé et largement planté de la Suisse normande.

Sa partie nord s'ouvre largement sur les lointains ; les haies ou les fronts boisés ponctuent le paysage et lui donne un caractère de riche campagne. Les constructions s'inscrivent harmonieusement dans les pentes, les vergers et haies qui les bordent assurent la transition avec les vastes prés et champs.

La partie sud du territoire présente un paysage plus proche de ceux de la Suisse normande où les coteaux sont plus escarpés, bien que le fond de la vallée du ruisseau de la vallée de Vaux s'évase en limite sud dégagant des prairies humides.

On distingue :

- Les forêts et boisements : On compte deux ensembles forestiers importants et de nombreux boisements sur les coteaux abrupts en bordure des ruisseaux ; les premiers font partie du patrimoine paysager et sont classés en tant que tel en ZNIEFF, les seconds jouent un rôle important pour la stabilité des terres.
  - o La forêt de Donnay : compte environ 275 hectares sur la commune de DONNAY. Elle est privée et son accès est interdit au public.
  - o Le Bois des Parcs : il compte une soixantaine d'hectares.
- Les hauts en plateau : ils sont occupés par des labours ; le paysage est largement ouvert et offre des vues lointaines sur la Plaine de Caen, où sur les vallonnements de la Suisse Normande.
- Les collines : où alternent les prairies et les labours. Subsistent des haies bocagères, qui cloisonnent le paysage. Le maillage est large et discontinu ; il a été modifié ses dernières décennies par le développement des cultures fourragères (au Nord, autour du hameau de Villers,...).



## VÉGÉTATION

- PRAIRIES
- LABOURS
- VERGERS
- ESPACES BOISÉS
- HAIES
- SURFACES BÂTIES

## PATRIMOINE NATUREL

### ZNIEFF 1

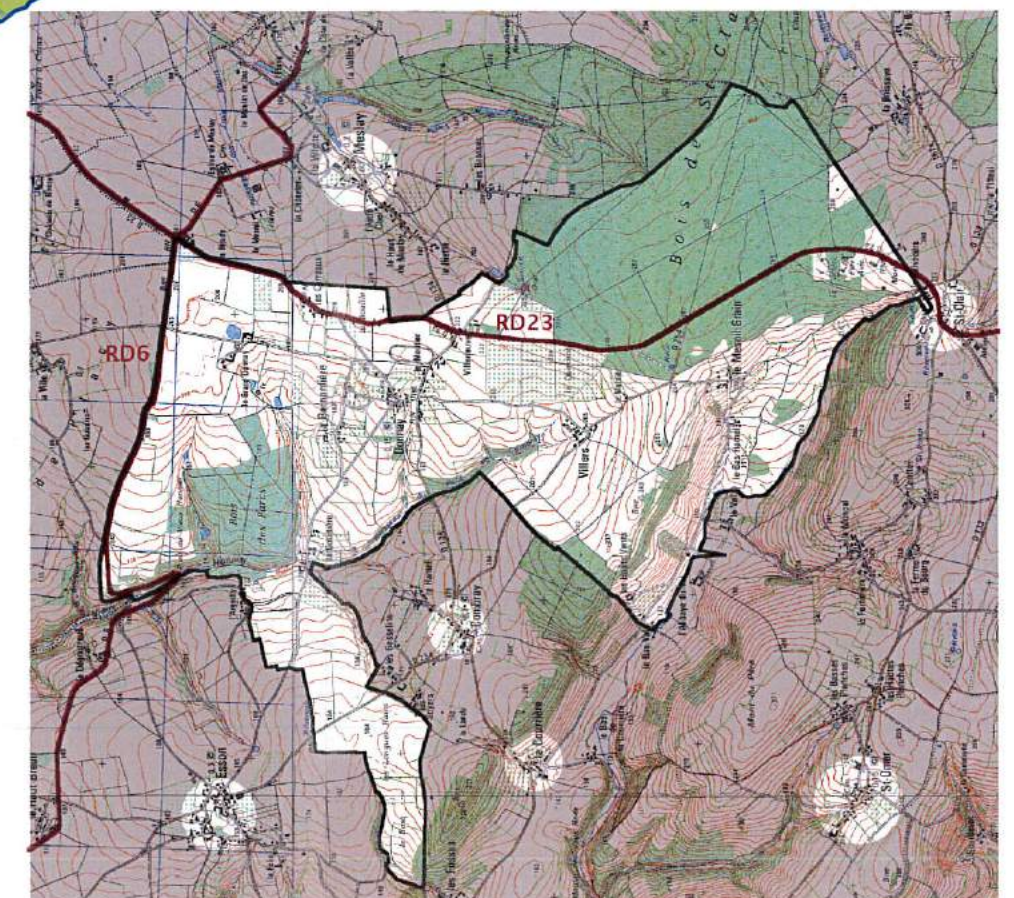
-> Ruisseau de Trapsy et ses affluents

-> Ruisseau de la Vallée des Vaux et ses affluents

### ZNIEFF 2

-> Vallée de l'Orne

-> Bois de St Clair



origine du fond : IGN @ Droits réservés

P.L.U. de DONNAY  
AGENCE SCHNEIDER architectes urbanistes



VUE SUR LE BOURG

## PAYSAGES



- Les fonds de vallées : occupées par des prairies humides pour celle du ruisseau de la Vallée des Vaux, ou du Pont de Combray, ou par des boisements lorsque les coteaux sont plus pentus (Vallée du Vieux Honnier).

Les villages sont tapis dans les mi-pentes, les plus importants corps de ferme en bord de plateau. Subsistent quelques vergers, essentiellement autour du village, souvent vieillissants.

Les constructions peuvent être masquées par la végétation lors de l'abord, mais très visibles depuis des coteaux opposés.

#### Patrimoine paysager :

La commune est incluse dans le périmètre de la charte paysagère de la Vallée de l'Orne, réalisée par le CAUE du Calvados.

On notera que « L'avenue de hêtres et hêtraie » située au Sud de Villeneuve reste classée depuis le 16 juin 1946, au titre de la Loi du 2 mai 1930 qui vise à la protection des sites naturels et urbains. Or ces plantations n'existent plus depuis au moins une quarantaine d'années.

#### Éléments paysagers remarquables

Les haies : comme éléments structurants dans le paysage, méritent d'être préservées. Elles comprennent souvent de grands et beaux arbres.

Les bois : ils cloisonnent le paysage et sont les vestiges de plus vastes domaines.

## Agriculture :

➤ carte : OCCUPATION AGRICOLE

Dans ce territoire entre plaine de Caen et suisse normande, elle reste importante. Elle se répartit entre l'élevage bovin et laitier et la grande culture.

Le recensement agricole 2000 dénombre sur la commune 4 exploitations professionnelles, soit moitié moins que 20 ans plus tôt, mais parallèlement, la taille moyenne des exploitations dites "professionnelles" a augmenté de moitié.

La population active agricole a nettement diminué pour ne correspondre en 1999 qu'à plus que 9 équivalent-temps-plein.

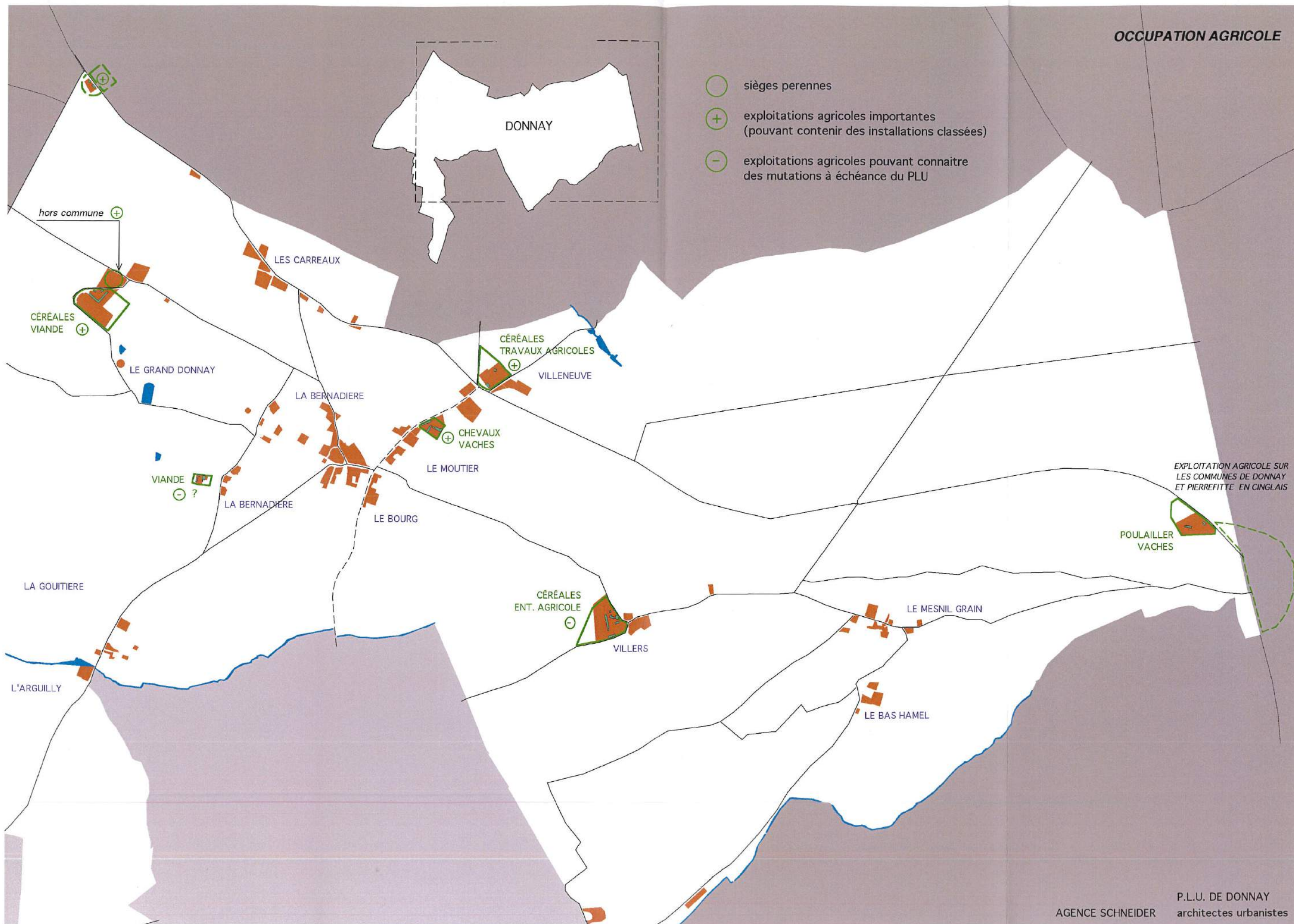
On notera que les chefs d'exploitations ont majoritairement moins de 40 ans.

|                                                | 1979 | 1988 | 2000 |
|------------------------------------------------|------|------|------|
| Nombre d'exploitations                         | 13   | 10   | 10   |
| Dont professionnelles                          | 8    | 6    | 4    |
| Nombre d'actifs sur les exploitations (en UTA) | 25   | 17   | 9    |
| Surface Agricole Utilisée                      | 471  | 442  | 354  |
| Dont labours                                   | 239  | 286  | 224  |
| Dont prairies                                  | 232  | 156  | 129  |
| Bovins                                         | 502  | 340  | 186  |
| Volailles                                      | 266  | 137  | 40   |
| Porcins                                        | -    | -    | -    |
| Équidés                                        | 52   | 57   | 25   |

On ne compte pas de productions alternatives à l'élevage bovin (lait ou viande).

# OCCUPATION AGRICOLE

- sièges perennes
- ⊕ exploitations agricoles importantes (pouvant contenir des installations classées)
- ⊖ exploitations agricoles pouvant connaître des mutations à échéance du PLU



## 2.3 - Patrimoine et ressources naturelles

➤ carte : PATRIMOINE NATUREL

### Ressources en eau potable

Néant

### Zone d'intérêt écologique (Z.N.I.E.F.F.)

Quatre Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) couvrent pour partie le territoire communal :

- Le ruisseau de TRASPY et ses affluents ainsi que le ruisseau de la Vallée des Vaux et ses affluents : ils sont classés en ZNIEFF de type 1,
- La VALLEE DE L'ORNE et le bois de SAINT-CLAIR sont classés en ZNIEFF de type 2.

Elles répertorient pour les secteurs d'intérêt écologique :

- Les rivières et ruisseaux, pour leur intérêt piscicole,
- Le bois de SAINT CLAIR, pour sa flore et son avifaune.

## 2.4 - Risques naturels

➤ carte : RISQUES NATURELS

On ne connaît pas sur la commune de marnières ou de terrains instables.

On notera que la tempête de Noël 1999 a ravagé 50 hectares de bois, détruit une partie du clocher et généré de nombreux dégâts sur les constructions.

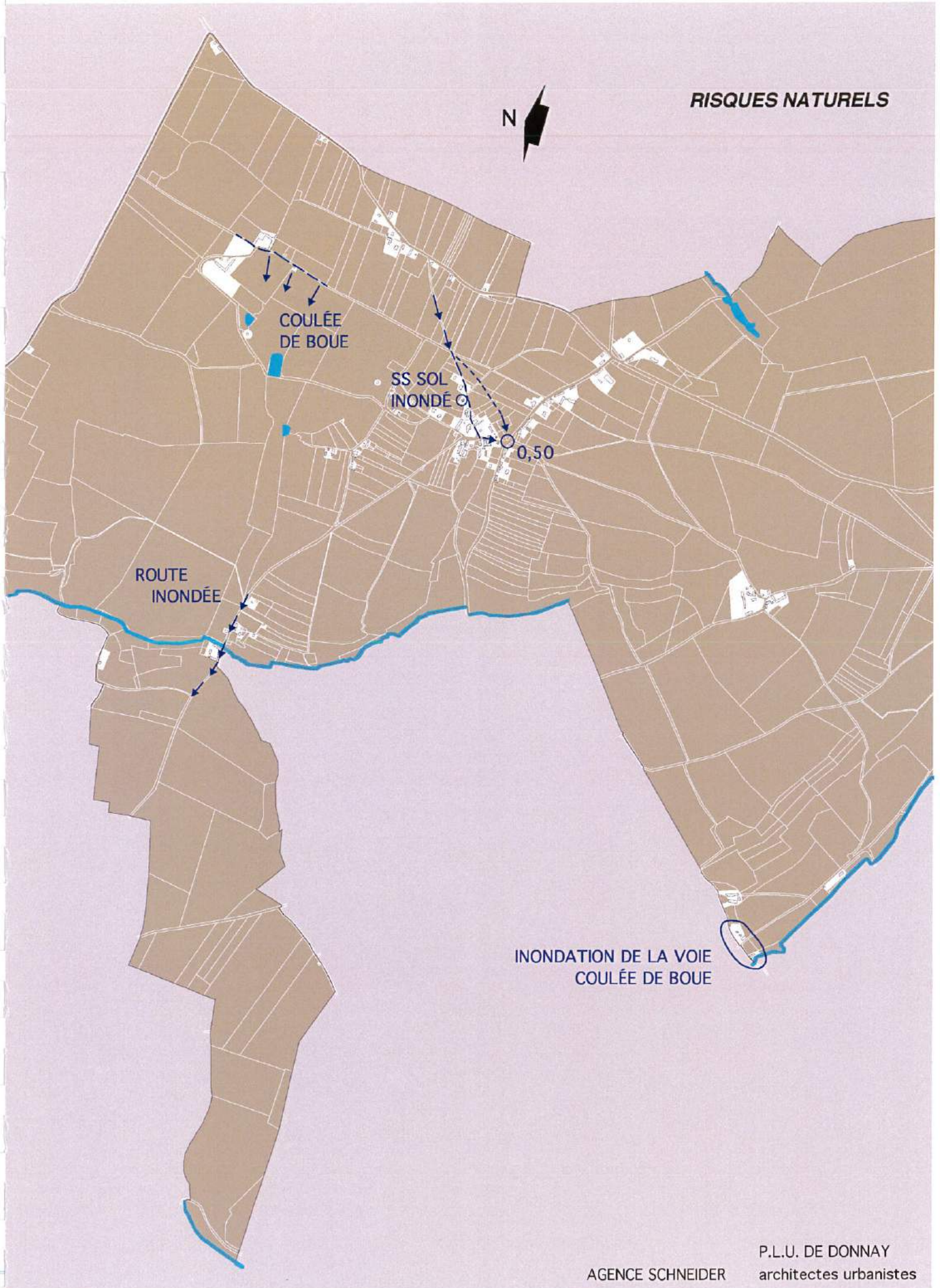
### Ruissellement des eaux pluviales

Le village, à flanc de coteau, se situe dans l'axe du drainage des eaux en provenance du bassin versant qui le domine. Aussi a-t-il pu être soumis exceptionnellement à des inondations par ruissellement, comme en témoigne l'orage du 7 mai 2000, qui a été déclaré « catastrophe naturelle », du fait des coulées de boues.

En effet, à cette époque de faible couverture végétale, le ruissellement des eaux drainées par la route a entraîné l'inondation d'un sous-sol ; Celui-ci a depuis été modifié et des travaux pour l'adaptation du réseau d'eaux pluviales ont été réalisés.

La commune projette la réalisation d'un ouvrage à l'ouest, en bas de coteau

## RISQUES NATURELS



AGENCE SCHNEIDER

P.L.U. DE DONNAY  
architectes urbanistes

# AMÉNAGEMENT DE L'ESPACE

## 2.5 - Desserte et réseaux

➤ carte : *CONSTAT VOIRIE*

### Bilan et évolution prévisible de la desserte du territoire

DONNAY est situé en retrait des grands axes routiers (ou ferrés) de cette partie du département. Le territoire communal est bordé par deux routes départementales principales qui se croisent à son angle Nord-est :

- La RD6 qui relie FALAISE et THURY-HARCOURT ; elle reçoit un peu moins d'un millier de véhicules par jour dont 6% de poids-lourds en 2004.
- La RD23 qui permet de rejoindre BRETTEVILLE-SUR-LAIZE et au-delà la quatre voies de la Route de falaise et CAEN (en moins d'un demi-heure) ; elle reçoit un trafic d'environ 1200 véhicules/jour dont 4% de poids-lourds au nord du carrefour avec la RD6 et seulement de 750 véhicules/jour dont 6% de poids lourds au sud. Comme le montre ses chiffres, la RD6 constitue une limite au-delà de laquelle le trafic pendulaire vers l'agglomération caennaise devient plus marginal.

L'accessibilité de la commune va se trouver modifier à moyen terme par les projets d'aménagement en 2x2 voies de la RD562. En effet, il est prévu de dévier THURY-HARCOURT par l'Est et de réaliser un carrefour avec la RD6, au nord d'Esson. Ce nouvel aménagement pourrait alors favoriser le (re)déploiement des échanges avec les bourgs de la Suisse Normande et surtout le déplacement d'une partie du trafic pendulaire sur la RD562 (qui devrait offrir un moindre temps d'accès vers Caen).

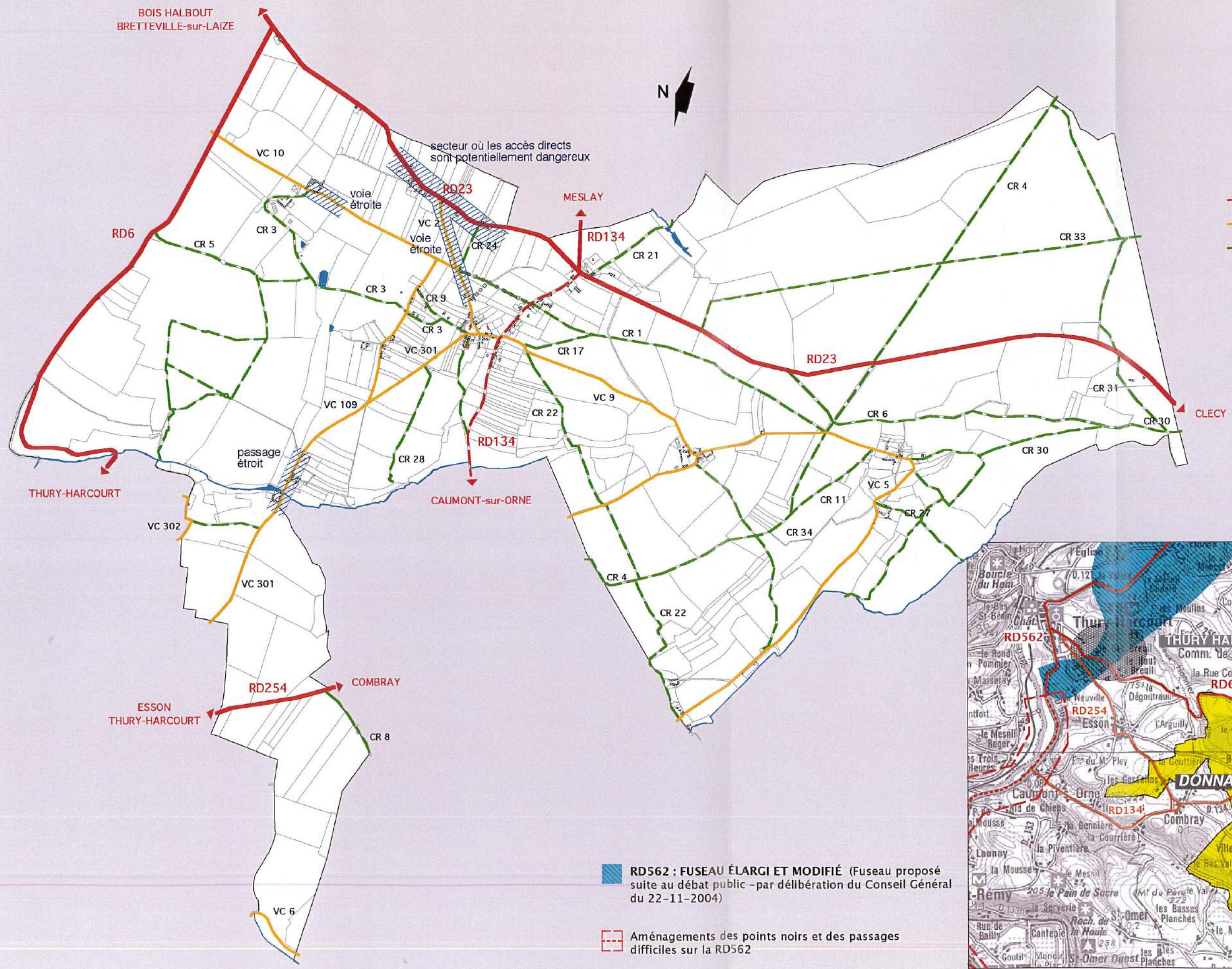
TRANSPORT EN COMMUN : Les transports collectifs locaux se résument au transport scolaire assuré par les BUS VERTS du CONSEIL GÉNÉRAL et à la possibilité de recours au TAXI-BUS.

### Réseau local

Le reste du réseau routier est un réseau local de petit gabarit, qui ouvre souvent sur des paysages pittoresques, mais où la circulation doit s'écouler à une vitesse compatible avec l'étroitesse des voies et souvent des visibilités réduites.

Le développement de l'urbanisation pose la question de l'aménagement conjoint des chemins et petites voies locales.

Ainsi, l'accès au village, qui est à l'écart des RD6 et RD23, peut-il se faire depuis le nord par une petite voie étroite (VC2) qui n'est aménagée que dans la partie centrale du village. On notera que la vitesse de la circulation le long de la RD23 rend potentiellement dangereux les accès directs sur la voie, en particulier aux Carreaux.

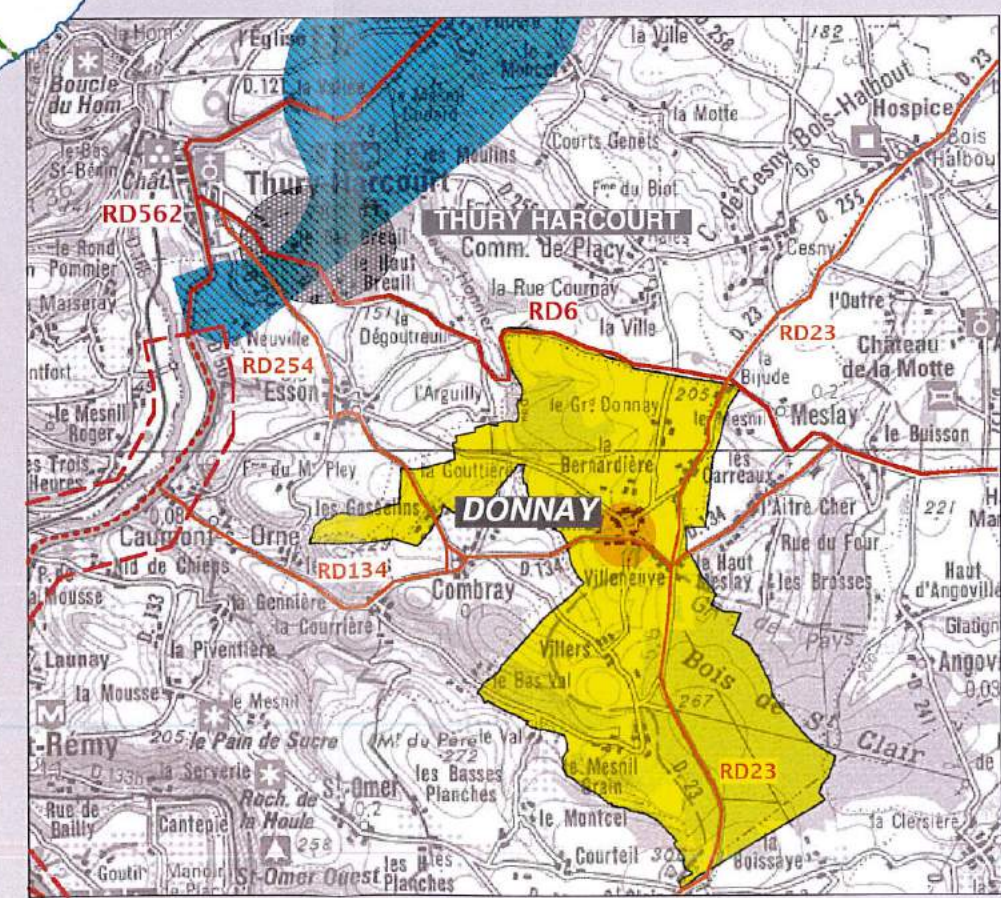


**CONSTAT VOIRIE**

- ROUTES DÉPARTEMENTALES
- VOIES COMMUNALES
- - - CHEMINS RURAUX

**RD562 : FUSEAU ÉLARGI ET MODIFIÉ** (Fuseau proposé suite au débat public - par délibération du Conseil Général du 22-11-2004)

Aménagements des points noirs et des passages difficiles sur la RD562





## 2.6 - Urbanisation et paysages bâtis

### Structure de l'urbanisation :

Ce territoire présente un mode d'implantation de l'urbanisation propre au Cinglais : il est intermédiaire entre l'urbanisation très regroupée de la plaine de Caen-Falaise, et celle, diffuse de la Suisse Normande.

On distingue une agglomération dominante : avec le village historique où l'église occupe le centre et où convergent les petites voies locales, ses extensions résidentielles dans un rayon de 300m (Les moutiers, la Bernadière) et quelques hameaux ou ensemble des constructions essaimées dans le territoire : Les Carreaux au nord, Villers, le mesnil Grain, ...

Autour du village, l'urbanisation s'est ensuite développée de façon peu dense le long des routes environnantes : au sud le long de la RD 134 ou en bordure des voies communales au nord, dégagant de vastes clos entre les constructions anciennes.

Ces clos sont faits de parcelles en lanières, qui ont perdu leur occupation agricole originelle et sont aujourd'hui des prairies grignotées par le découpage de lots à bâtir.

### Bilan de l'urbanisation récente

➤ *carte : ZONAGE avant PLU*

Elle est restée modeste : la revitalisation récente de la commune a été permise, dans cette première phase essentiellement par réinvestissement du bâti existant.

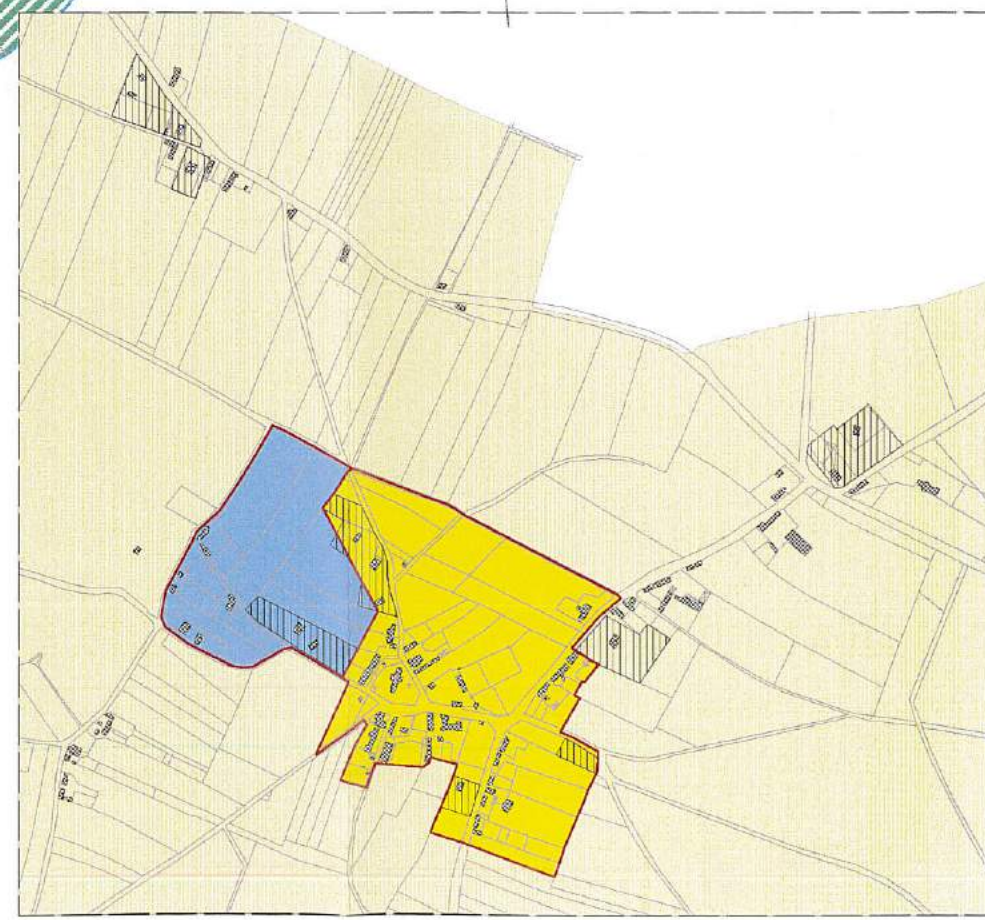
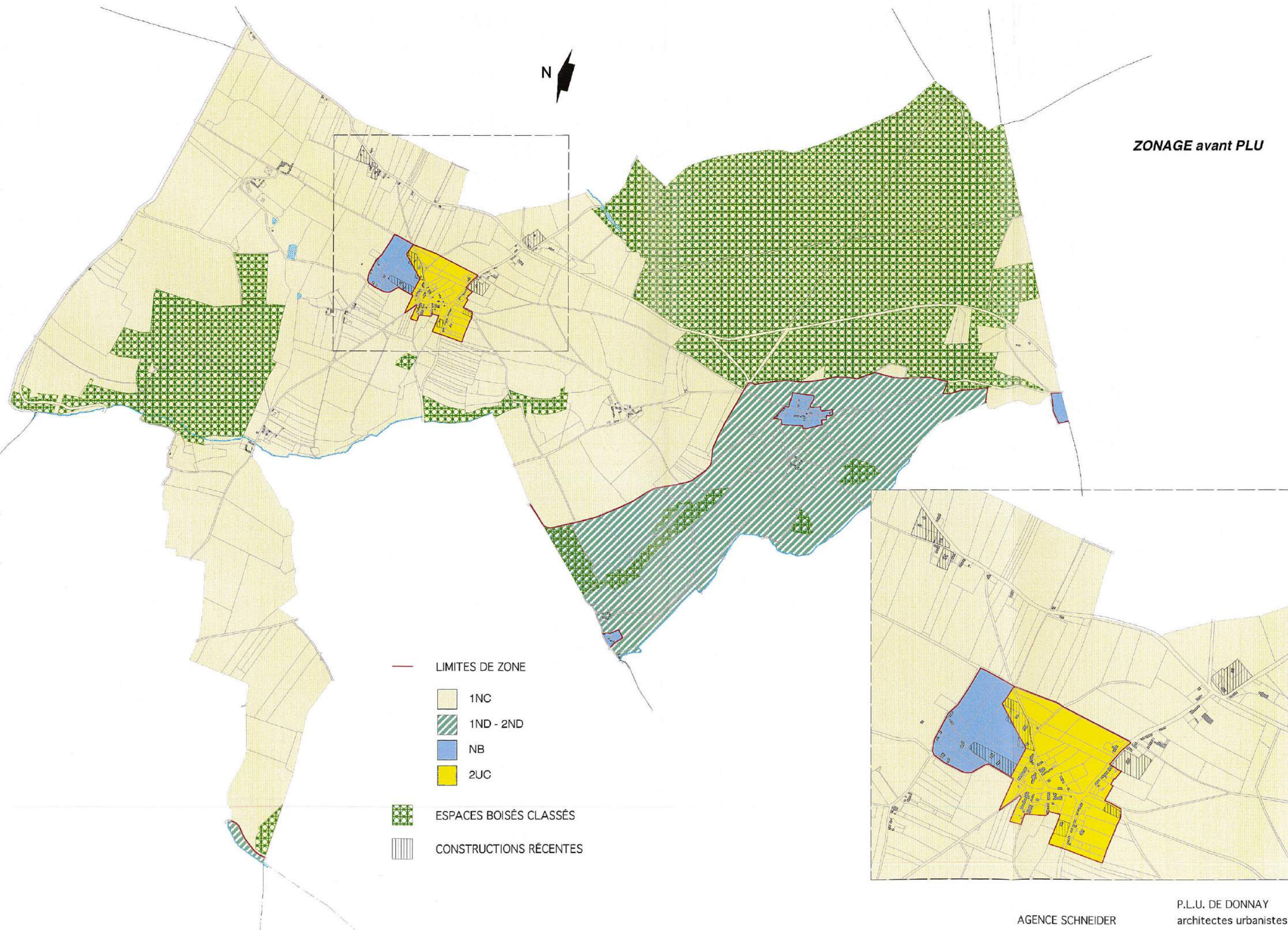
Le mitage de l'espace agricole est quasi-inexistant : la commune conserve de vastes ensembles de parcelles sans constructions, ce qui est un atout indéniable pour les exploitations agricoles.

Néanmoins, ce développement résidentiel révèle des carences en terme d'aménagement et d'organisation de l'urbanisation :

- la zone bâtie centrée sur le village est vaste mais enserme de nombreuses petites prairies qui ont perdues leur intérêt agricole mais seront difficiles ou coûteuses à desservir si la tendance actuelle se poursuit,
- Le détachement de lots à bâtir ne s'est pas accompagné parallèlement de l'aménagement des petites voies rurales qui desservaient les parcelles ; au fil du temps et avec le développement de l'équipement automobile des ménages cela met en question la qualité du cadre de vie qui en résulte et parfois la sécurité des dessertes.



**ZONAGE avant PLU**



# Paysage et typologie des constructions

➤ Planches photographiques

Ce paysage de verdoyante campagne se caractérise par des ensembles de constructions couvertes d'ardoises ou plus rarement de petites tuiles plates de couleur brunes, encadrées d'arbres, de vergers ou de haies.

Le village est lui dominé par son magnifique clocher (restauré suite à le tempête de 2000). Son centre a été mis en valeur : trottoirs, éclairage public, aménagements de voirie.

Les constructions récentes peuvent contribuer à une perte d'harmonie :

- Sont apparues les premières toitures en tuile rouge, qui dénotent dans ce paysage où l'ardoise domine.
- Les pavillons peuvent « émerger » dans les coteaux, lorsqu'aucun cadre paysager n'accompagne la construction : grands, arbres, haies vives ou que celui mis en place, de caractère péri-urbain, semble exotique : haie de résineux taillé, ...

## Les constructions anciennes :

Les constructions anciennes présentent des volumes très simples et massifs : longères de pierres dans les tons allant du gris ou brun avec toiture à deux pans. Dans les plus gros ensembles bâtis ruraux, les constructions sont organisées en cour.

Elles se composent d'un rez-de-chaussée surmonté ou non d'un étage plein et de combles éclairés par des lucarnes (lorsqu'ils étaient affectés au logement des journaliers).

Les toitures sont en ardoises. Quelques constructions agricoles ont été recouvertes, ces dernières décennies, en tuiles mécaniques (ce qui souligne la perte de pouvoir économique de l'agriculture).

Les huisseries et menuiseries sont souvent blanches ou couleur bois.

Les encadrements de fenêtres sont soulignés de blanc.

Lors des réhabilitations, en fonction de la mode en cours dans la construction, les huisseries sont peintes de couleurs vives ou de couleurs bois ou vernis ; les volets roulants remplacent les volets de bois.

## Les constructions récentes :

Elles répondent à des logiques de constructions différentes de celles des constructions anciennes :

- La maison est implantée en milieu de parcelle et en recul par rapport à la voie, et non plus en bordure de ses limites,
- Elle l'est sur des parcelles beaucoup plus grandes que les parcelles qui accueillait des constructions des maisons de village, beaucoup plus petites que celles qui recevaient des fermes ;
- Son orientation est déterminée en fonction des accès et en particulier du garage et non plus en fonction du soleil et du vent.
- Les modes de constructions ne sont plus locaux, et les matériaux peuvent être très différents des matériaux utilisés traditionnellement.

## BÂTI ANCIEN et RÉCENT



## CONSTRUCTIONS AGRICOLES



- La végétation peut-être exotique,

Les constructions agricoles sont des hangars fonctionnels où le bâti n'a pas de valeur patrimoniale. Souvent de grandes tailles, leur impact peut être fort dans le paysage.

Aussi, est posée la question d'une évolution harmonieuse du paysage communal : quelles règles d'urbanisme, d'architecture ou d'aspect convient-il d'édicter pour l'assurer, et préserver ce qui fait aujourd'hui le charme des paysages ruraux.

## 2.7 - Patrimoine culturel

➤ carte : PATRIMOINE CULTUREL

### Vestiges archéologiques

Deux sites ont été à ce jour repérés :

- Le cimetière de l'Eglise situé dans le bourg de Donnay,
- Une fortification, ouvrage défensif du moyen-âge située à l'angle des routes de Thury-Harcourt et de Saint-Clair

Ils devront être protégés de toute urbanisation susceptible d'atteindre à leur conservation.

On rappellera la loi du 27 septembre 1941 qui régit les découvertes fortuites, afin d'éviter toutes destructions totales ou partielles des vestiges par méconnaissance des démarches à suivre lors de la découverte d'un site :

*"toute découverte fortuite mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique doit être signalée immédiatement à la « Direction Régionale des Affaires Culturelles de Basse-Normandie (Service Régional de l'Archéologie, 13 bis rue Saint Ouen, 14 052 CAEN cedex) "par l'intermédiaire de la Mairie ou de la Préfecture du Département. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être aliénés ou détruits avant l'examen par des spécialistes mandatés par le Conservateur Régional. "*

Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322.2 du Nouveau Code Pénal.

### Monuments Historiques – Sites

On ne compte pas de monuments repérés sur la commune.

On rappellera pour mémoire le classement au titre de la Loi du 2 mai 1930 de « L'avenue de hêtres et hêtraie » située au Sud de Villeneuve, bien qu'elle est disparue depuis plusieurs décennies.

### Constructions remarquables :

On notera les éléments suivants qui constituent un patrimoine digne d'intérêt :

- L'église qui date des XIIème et XVIIème siècles, dont le remarquable clocher en dôme a été restauré après la tempête de 2001. Elle domine le paysage du village depuis l'Ouest.
- L'ancien presbytère, ses dépendances et son porche, qui datent du XVIIIème et abritent aujourd'hui la mairie ; certaines des annexes mériteraient une restauration.
- Le pavillon de chasse du château de Villeneuve (en cours de restauration)
- Le site et la ferme du Grand DONNAY (y compris le Colombier).

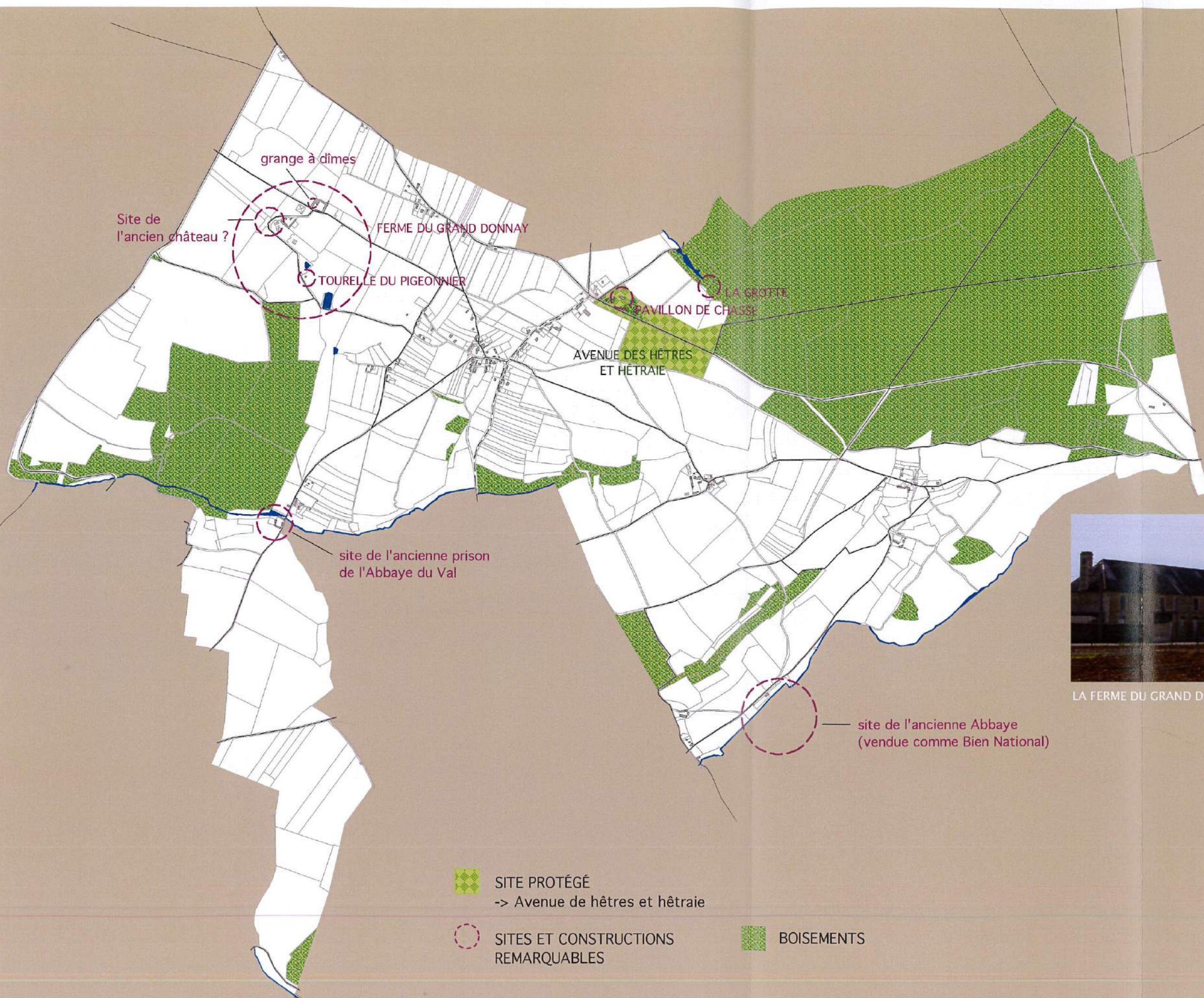
## PATRIMOINE CULTUREL



LA GROTTTE



LA FERME DU GRAND DONNAY



 SITE PROTÉGÉ  
-> Avenue de hêtres et hêtraie

 SITES ET CONSTRUCTIONS  
REMARQUABLES

 BOISEMENTS



Le porche de l'ancien presbytère



La Ferme



Les annexes de l'ancien presbytère



L'escalier de l'ancien presbytère



ÉGLISE Saint-Vigor et son cimetière



Le pavillon de chasse



MAIRIE - ÉCOLE

---

## 3 - PRÉSENTATION DU P.L.U. ET JUSTIFICATIONS

---

### 3.1 - Conclusions du diagnostic, enjeux et besoins

#### ***Une commune rurale rajeunie et dynamisée***

Par l'arrivée, dans les années 90 de jeunes ménages qui ont accédé à la propriété "à la campagne"

#### ***Une commune attractive pour les ménages :***

- Une campagne séduisante,
- Un foncier aujourd'hui peu cher,
- Un village à proximité des pôles d'emploi de la Suisse Normande, et en limite de l'aire d'attraction de l'agglomération caennaise,

#### ***Un village rural aux équipements et services réduits :***

L'école a été fermée ; le village ne compte plus de commerces, mais il dispose d'une salle des fêtes et de terrains de sports autour desquels une vie associative dynamique existe (elle attire de nombreux habitants des communes voisines).

#### ***... où l'économie agricole reste principale***

La commune compte quelques artisans qui travaillent localement mais aucune entreprise pourvoyeuse d'emplois.

#### ***Un territoire façonné et occupé par l'agriculture et l'exploitation forestière***

Qui ne présente pas de servitudes ou contraintes majeures.

### *Les perspectives d'évolution*

DONNAY est attractive pour les ménages, bien reliée (à une trentaine de minutes du Sud de l'agglomération caennaise) elle offre un paysage et un patrimoine bâti de qualité.

Située en limite de l'aire urbaine de CAEN, telle qu'elle est définie par l'INSEE ; (en effet, au-delà, les déplacements domicile-travail sont trop longs pour que l'accession à la propriété soit attractive pour de nombreux ménages), elle devrait voir son attractivité renforcée à moyen terme grâce aux aménagements prévus sur la RD562, si parallèlement cette commune pittoresque n'est pas « banalisée » par une urbanisation peu respectueuse du site et du patrimoine local.

## *Les enjeux d'urbanisme*

Le développement pavillonnaire récent s'est fait par détachement de parcelles le long des rues et des chemins existants autour du village ; il en résulte des voies dont la configuration n'est pas conforme à leur emploi (la VC 2 est très étroite, le CR 3 n'est pas équipé) et des parcelles agricoles enserrées en cœur d'îlot, dont la desserte à long terme sera difficile et coûteuse.

L'urbanisation doit être étudiée pour limiter la consommation de l'espace (et en particulier l'étalement des constructions le long des voies), adapter le parcellaire et être conjointe à l'équipement et la viabilisation.

Cette maîtrise urbanistique permettra de préserver ce qui fait le principal patrimoine de la commune : son patrimoine paysager et bâti et d'éviter une urbanisation, qui à long terme pourrait s'avérer coûteuse en réseaux et en équipements, dans un contexte où les collectivités disposent de moyens limités pour pourvoir à la demande d'équipements.

Le réseau viaire fait de petites voies locales souvent étroites et de routes départementales où la circulation s'écoule à vive allure, rend les entrées et sorties de propriétés potentiellement dangereuses. Le développement de l'urbanisation devra prendre en compte les caractéristiques du trafic et être liés aux aménagements de voie nécessaires.

## *Les enjeux paysagers et architecturaux*

Un patrimoine architectural à remarquer qui rappelle l'importance économique passée de l'agriculture.

Un patrimoine naturel et paysager constitué de grands ensembles forestiers, de fonds de vallée humides (du Ruisseau des Vaux, du Pont de Combray ou du Vieux Honnier) et de coteaux ouverts sur les lointains où l'impact des constructions mérite d'être maîtrisé.

## *Les enjeux agricoles*

Un vaste espace agricole à préserver du mitage.

Un voisinage à organiser entre les sites d'exploitation agricole pérennes et les constructions résidentielles.

## Les besoins repérés :

- Aménager les annexes de la mairie,
- Organiser la réhabilitation du site de l'ancienne école privée ; la commune souhaite en devenir propriétaire.
- Intégrer, dans les extensions du village la reconfiguration du réseau de petites rues et financer leur aménagement.
- Prévoir l'effacement des réseaux et poursuivre la mise en valeur paysagère du village.
- Réserver les terrains nécessaires aux équipements publics dont sportifs
- Répondre à la demande des petites entreprises artisanales ou liées à l'agriculture qui souhaitent s'installer sur la commune, sans créer de problème de voisinage.

## 3.2- Choix retenus pour établir le PADD

À l'issue de la première phase de revitalisation de la vie communale permise par le réinvestissement du parc de logements existant, le CONSEIL MUNICIPAL souhaite :

*Développer le parc de logements, en favorisant en particulier l'extension du village pour conforter son niveau d'équipement*

Le développement du parc de logement sur la commune ne peut s'envisager que dans le cadre étroit des moyens limités d'une petite collectivité, aussi, le projet prohibe toute dispersion de l'urbanisation qui pourrait être coûteuse en extension de réseaux, en réhabilitation d'assainissement, ou en aménagement de route.

En conséquence, le projet précise dès à présent les conditions d'urbanisation des secteurs non-bâties qui entourent le bourg, il prévoit et réserve les accès nécessaires à leur viabilisation et leur desserte, il entérine la fin de l'urbanisation diffuse pour, dans une perspective de développement durable, permettre à long terme une évolution harmonieuse du village.

La commune compte actuellement près de 200 habitants, répartis sur 10 hameaux (mais 1/3 des logements sont dans le village). Les élus souhaitent favoriser sa croissance avec un objectif de 300 habitants d'ici 15 ans.

Pour atteindre cet objectif et en l'absence d'aménageur privé, le Conseil Municipal projette la réalisation d'une opération d'aménagement communale, qui permette la création de logements diversifiés (logements locatifs aidés et maisons individuelles), dans un cadre paysager de qualité, en cohérence avec le paysage du village. Cette opération sera de plus l'occasion de mettre en valeur l'entrée ouest du village.

*Favoriser le développement résidentiel là où le caractère des lieux et la desserte par les voies et les réseaux le permet.*

- Favoriser la mutation des locaux de l'ancienne école privée, et la mise en valeur de ce secteur du village
- Permettre l'extension limitée des hameaux de Villers et du Mesnil Grain, afin qu'elle ne génère pas de renforcement des réseaux et voies.
- Protéger le site de la Vallée des Vaux
- Limiter tout développement de l'habitat en bordure des voies recevant un trafic de transit potentiellement accidentogène (RD 6/RD23)

*Construire en intelligence avec l'espace naturel et en harmonie avec le cadre paysager :*

- Adapter les aménagements paysagers et les terrassements au site,
- Définir une taille minimale de parcelle qui permet l'assainissement autonome des eaux usées,
- Prescrire un cadre paysager harmonieux avec la campagne environnante.

*Poursuivre l'équipement de la commune et l'aménagement du bourg*

- Aménager un espace public à l'ouest de l'église devant l'ancienne école,
- Créer une voie entre la salle des fêtes et la VC301
- Réserver des terrains pour l'extension des équipements sportifs ou de loisirs,

*Favoriser l'installation d'artisans ou petites entreprises de service,*

Qui contribueront à la redynamisation du tissu économique local, et au développement de l'activité économique conjointement au développement résidentiel de la commune.

*Promouvoir la mise en valeur touristique du territoire*

Le Conseil Municipal souhaite par un ensemble d'actions ciblées, telles que les suivantes, favoriser le tourisme vert sur la commune :

- Mettre en place des circuits pédestres ou VTT et des haltes pique-nique,
- Aménager le site de la Grotte de Donnay.
- Permettre le développement de la capacité d'accueil touristique (accueil de camping-caravaning ou P.R.L.).

*Préserver l'activité agricole d'un développement résidentiel qui viendrait atteindre à ses capacités de développement.*

### 3.3 - Grandes orientations du P.L.U.

#### *Développer le village*

Le développement résidentiel est essentiellement autorisé en extension du village ; il permettra parallèlement améliorer son niveau d'équipement pour maintenir la vitalité de la vie locale.

Pour maîtriser les conditions d'urbanisation des unités parcellaires en cours de « grignotage » le projet les insère dans des zones à urbaniser dont le règlement fixe les conditions d'urbanisation (aménagement global/ viabilisation)

Sont retenus en première phase de développement, en cohérence avec le niveau d'équipement du village :

- L'urbanisation du coteau ouest (en trois phases) et la jonction de cette extension avec le village actuel grâce à un espace public.
- L'urbanisation au nord du bourg : elle est phasée en fonction de la desserte par les voies et les réseaux.

Aucune extension de l'urbanisation n'est retenue :

- Aux Carreaux : du fait des conditions de circulation le long de la RD23 et de la nature des sols, qui rend exclut l'assainissement autonome par les dispositifs standards.
- Au sud de la RD21, dans une première phase de développement du bourg,
- Dans les autres écarts du fait de leurs conditions de desserte et de viabilisation à l'exception de VILLERS ou du MESNIL GRAIN, là où aucun renforcement de réseaux ne sera nécessaire, où les enjeux paysagers sont maîtrisés ainsi que les conditions d'assainissement par des dispositifs autonomes.

#### *Permettre le développement économique et touristique*

- Un site est réservé en bordure au carrefour entre la RD23 et la RD134 pour permettre l'accueil de nouvelles entreprises agricoles ou artisanales.
- Le projet projette la création d'espace public au centre du village ; ils pourront permettre à long terme, l'accueil de nouveaux services.
- Le projet assure la préservation des chemins existants et réserve les terrains nécessaires à la réalisation de nouveaux chemins ou de nouveaux espaces d'accueil pour les loisirs ou le tourisme.

#### *Préserver et protéger l'activité agricole et forestière*

- L'espace agricole est protégé du mitage (la création de logements dans la zone agricole est conditionnée à l'existence et à la proximité de constructions agricoles) et les exploitations agricoles d'un voisinage résidentiel trop rapproché.
- Toutefois, la mutation des constructions rurales qui ont perdu (ou risquent de perdre à court terme) leur affectation agricole est facilitée par leur classement en zone naturelle.
- Les vastes espaces boisés sont préservés du défrichage.

Ainsi, les orientations du PLU respectent les objectifs et principes fixés par le Code de l'urbanisme :

Le principe d'utilisation économe de l'espace

*« ...une utilisation économe des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux futurs...la maîtrise des besoins de déplacements de la circulation automobile ... la préservation de la qualité ...des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, ...la prévention des risques naturels...»*

Le principe d'équilibre

*«...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»*

Le principe de mixité

*« ...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»*

Par la réorganisation de l'urbanisation que le projet propose et le cadre qui est fixé par les orientations particulières d'aménagement et le règlement, le P.L.U. favorise une utilisation économe des sols, tout en assurant la satisfaction des demandes résidentielles que le Conseil Municipal souhaite accueillir.

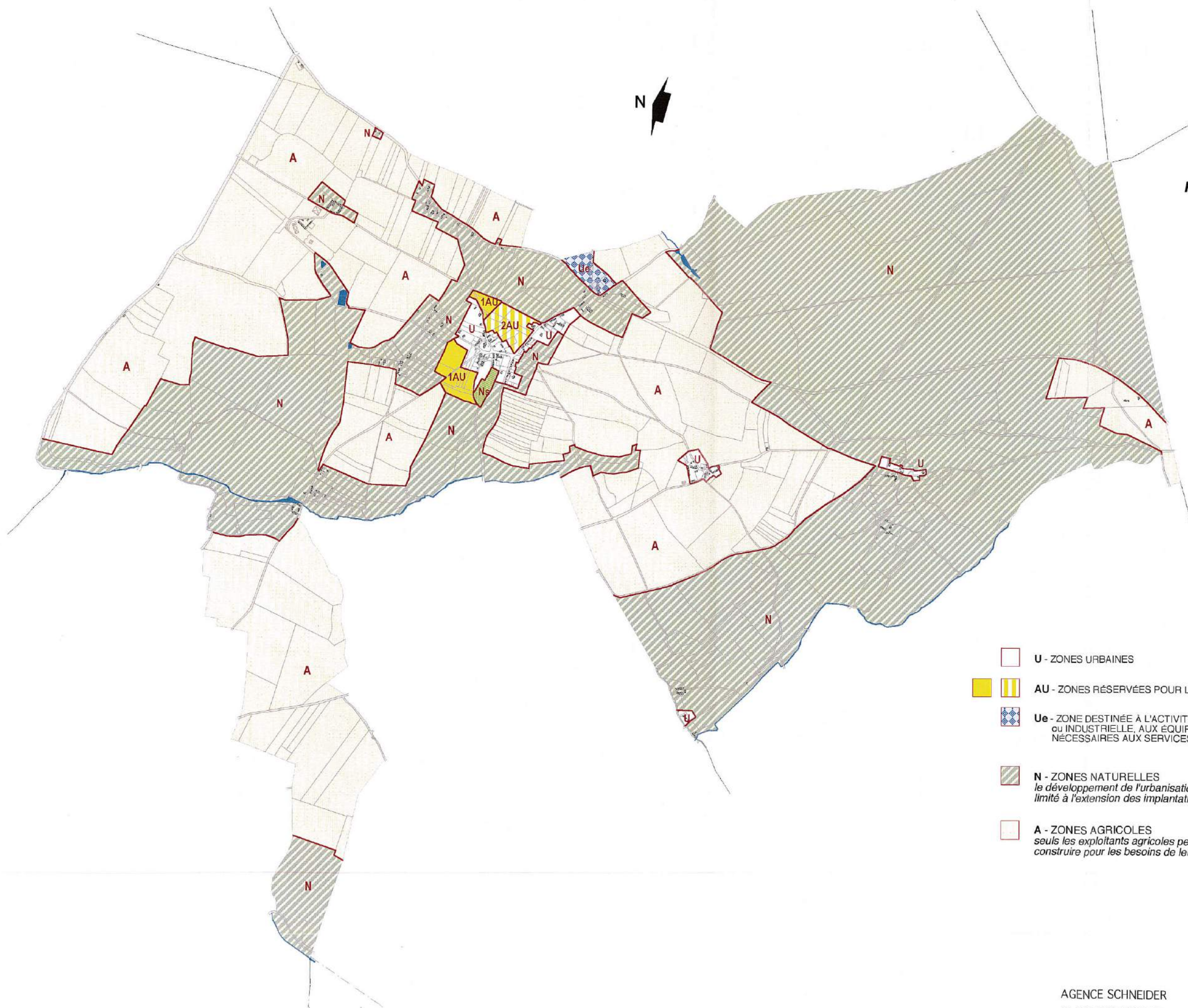
Il propose un développement équilibré entre préservation de l'économie agricole, accueil de petites entreprises et développement résidentiel.

Il permet la création d'un parc de logement diversifié entre l'accession à la propriété dans la campagne ou dans le village, et la programmation d'une opération d'aménagement sur le coteau ouest qui intègre logements en accession à propriété et logements sociaux en location.

Il choisit un développement durable est respectueux de l'environnement en protégeant les espaces boisés, les espaces naturels sensibles que sont les fonds de vallons, et prenant en compte dans les choix d'urbanisation la nature des sols et la topographie et en intégrant les dispositions réglementaires permettant de d'assurer la gestion du ruissellement.



## RÈGLEMENT GRAPHIQUE



-  **U - ZONES URBAINES**
-   **AU - ZONES RÉSERVÉES POUR LE DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL**
-  **Ue - ZONE DESTINÉE À L'ACTIVITÉ AGRICOLE, ARTISANALE ou INDUSTRIELLE, AUX ÉQUIPEMENTS PUBLICS ou NÉCESSAIRES AUX SERVICES D'INTÉRÊT GÉNÉRAL**
-  **N - ZONES NATURELLES**  
*le développement de l'urbanisation est limité à l'extension des implantations existantes*
-  **A - ZONES AGRICOLES**  
*seuls les exploitants agricoles peuvent construire pour les besoins de leur exploitation*

### 3.4 - Présentation et justification du règlement

➤ carte : RÈGLEMENT GRAPHIQUE

Le règlement a été réécrit pour prendre en compte le nouveau projet, mais aussi le nouveau cadre réglementaire fixé par les lois SOLIDARITÉ ET RENOUVELLEMENT URBAINS et URBANISME ET HABITAT.

Différentes modifications sont apportées :

- Sur la forme : en application des nouvelles dispositions du Code de l'Urbanisme, la division entre zone naturelle et zone agricole, ne se superpose pas à celle entre zone NC et zone ND. De plus, la suppression des zones NB a conduit à une refonte des classements entre zones naturelles et zones urbanisées.
- Sur le fond : en cohérence avec le PADD, le règlement intègre plus de prescriptions urbanistiques, architecturales et paysagères.

#### Division du territoire en zones

##### Les zones urbaines / U:

*«Peuvent être classés en zone Urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter »*

**U :** Il est défini une zone U, à vocation résidentielle dominante mais qui n'exclut pas les services, activités et équipements compatibles avec l'habitat.

Elle est redessinée sur le bourg : les secteurs situés à l'arrière des constructions existantes en sont exclus, s'y ajoute les constructions récentes construites dans le cadre d'ancienne zone NB.

Elle couvre de plus le hameau de VILLERS (anciennement compris dans la zone NC) et la partie desservie du MESNIL GRAIN (ancienne une zone NB).

**Ue :** Cette zone est réservée à l'implantation d'entreprises, dont celles qui trouveraient difficilement leur place à proximité de logements. En conséquence, la construction de pavillons y est interdite.

##### Les zones d'urbanisation future :

*«Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouvert à l'urbanisation. »*

**1AU-2AU :** Elles correspondent aux secteurs réservés pour le développement résidentiel.

Les secteurs qui pourront être desservis du fait de la présence de réseaux et voies de capacité suffisante (ou de leur programmation à court terme en périphérie) sont ouverts à l'urbanisation sous réserve du respect du règlement et des orientations particulières d'aménagement. Ils sont indicés « 1 ».

Les secteurs réservés pour le développement futur de la commune sont indicés "2" ; ils pourront être ouverts à l'urbanisation par une modification du PLU qui

respectera les orientations générales d'aménagement du PADD et les Orientations particulières d'aménagement qui le complète, le cas échéant.

### **La zone agricole :**

*« Peuvent être classés en zone agricole, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. »*

**A-** Dorénavant strictement réservée à l'activité agricole, les secteurs occupés par des constructions sans vocation agricole, en ont été soustraits. Elle comprend les exploitations agricoles pérennes que l'on souhaite protéger de la proximité résidentielle et les terres qui pourront accueillir de nouvelles constructions agricoles, dont des implantations classées pour la protection de l'environnement (sans préjudice des autres réglementations qui leur sont applicables).

### **Les zones naturelles :**

*« Peuvent être classés en zone naturelles et forestières, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison : soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. »*

**N** – Deux types de secteurs sont classés en Zone Naturelle et Forestière, qu'ils soient ou non équipés :

- ceux où l'intérêt des milieux naturels (fond de vallon, boisements), la qualité des sites ou des paysages qui les composent justifie qu'ils soient protégés du développement de l'urbanisation.
- ceux où l'activité agricole non-dominante autorise des utilisations et occupations du sol plus diversifiées qu'en zone «A», mais où la l'environnement, le cadre paysager, ou la desserte par les réseaux et voirie justifient la limitation du développement de l'urbanisation. Le règlement permet alors l'extension des constructions ou installations existantes, ainsi que la construction de leurs annexes, dans la limite de la capacité des voies et les réseaux, ceci afin de favoriser toute réoccupation du territoire sans pour autant entraîner les collectivités dans des dépenses d'infrastructure disproportionnées.

Ce secteur regroupe en particulier :

- Une partie des zones NB qui couvraient la partie Nord du village et le Mesnil Grain,
- Les petites prairies souvent complantées qui entourent le village et ses écarts, les écarts : les Carreaux, le site du manoir de Chasse, la partie non-agricole de la Ferme de Donnay,
- Les coteaux pentus et le vallon qui borde le territoire communal à l'ouest,
- Les boisements.

On y distingue un secteur **Ns**, en extension du village spécifiquement réservé aux installations et constructions pour les sports et les loisirs.

## Justifications des nouvelles dispositions du règlement

### Limitations apportées à l'occupation des zones :

Elles sont limitées :

- Dans les quartiers résidentiels : aux occupations nuisant à l'habitat,
- Dans la zone Ue : aux constructions pavillonnaires, qui peuvent, lors de mutation limiter le développement des entreprises que l'on a justement voulu séparer de l'habitat pour qu'elles puissent se développer sans entraves.

### Minimum parcellaire :

Un minimum parcellaire est requis en l'absence de réseau collectif d'assainissement des eaux usées. Il reste fixé à 1000m<sup>2</sup>.

### Hauteur des constructions :

Elle est augmentée pour permettre la réalisation de constructions comprenant un étage (soit trois niveaux y compris les combles), en référence aux constructions traditionnelles environnantes.

### Prescriptions architecturales :

Afin de limiter la banalisation du paysage, elles fixent un vocabulaire minimal (forme ou couleurs) qui permet une évolution progressive du paysage avec maintien de ses principales caractéristiques d'aspect, sans pour autant interdire la réalisation de constructions d'architecture novatrice.

Ainsi :

- o La couleur des toitures est fixée pour l'ensemble de la commune : elles devront être couleur ardoise ; les couvertures en zinc ou en plaques (de couleur grises) sont de plus autorisées. En contre-partie, les formes de toitures ne sont plus réglementées (le matériau par lui-même impose une pente minimale). Ainsi l'unité naîtra de la couleur, la variété des formes.
- o La gamme de couleurs des enduits est précisée ; elle est choisie en référence aux dominantes présentes dans le paysage.
- o Les clôtures, du fait de leur impact dans le paysage, sont définies. Sont choisis des types qui s'inséreront harmonieusement dans l'ambiance rurale existante.
- o Les modes d'implantation sont précisées.

### Prescriptions paysagères :

Elles visent à assurer la bonne insertion des constructions nouvelles, dans le paysage :

- o En zone AU, des prescriptions visant à la plantation des parcelles bâties et des aires de stationnement sont ajoutées,
- o Les plantations devront être adaptées au site et en particulier , pour éviter la banalisation du paysage, les haies de conifères sont interdites,

- Des haies sont prescrites en lisière avec les espaces non bâtis pour faciliter l'insertion des secteurs bâtis dans le paysage. Ainsi, des plantations à créer sont spécifiquement inscrites en bordure de certaines zones à urbaniser.

### 3.5 - Autres dispositions

#### Espaces boisés classés (article L130-1 et suivants) :

Le classement des boisements est reconduit et ponctuellement ajusté à la lumière de l'orthophotoplan.

S'y ajoute le classement des haies les plus structurantes qui contribuent à la qualité du paysage et à la bonne insertion paysagères des constructions.

#### Emplacements réservés

Les emplacements réservés sont listés sur le règlement graphique.

Ils l'ont été pour permettre :

- La création, l'aménagement et la mise en valeur d'espace publics : ER1 et ER7,
- Des aménagements de voiries : ER 2, 3, 4, 5 et 8,
- La création d'un ouvrage de gestion des eaux pluviales : ER6,

#### Repérage de constructions ou ensemble de constructions remarquables (article R123-1-7°) :

Les constructions repérées pour leur intérêt architectural ou patrimonial sont désignées sur le règlement graphique. Toute démolition devra faire l'objet d'un permis de démolir. Tout permis de construire sera soumis pour avis à l'Architecte des Bâtiments de France.

#### Orientations d'aménagement (Plantations à créer – voies et accès à créer ou conserver)

Elles précisent les principes généraux d'équipement d'un secteur et visent à limiter les aménagements « myopes » qui s'avèrent dommageables par la suite (en renchérissant les aménagements futurs) ou contraires à une utilisation économe des sols (en les empêchant).

Certaines, pour faciliter, leur prise en compte sont indiquées sur le règlement graphique. Celles qui concernent l'aménagement du secteur à l'ouest du village, plus détaillées, sont portées dans une pièce spécifique du dossier.

#### Plan d'alignement :

Aucun.

### 3.6 - Incidences du projet sur l'environnement

Le projet, de par la faible taille des extensions envisagées ne présente pas d'incidences notables sur l'environnement.

Il ne réduit que marginalement l'espace agricole : l'ensemble des zones urbanisées, urbanisables ou destinées aux équipements publics n'occupent que 2% du territoire (24Ha), et dans cet ensemble, les zones à urbaniser (1AU+ 2AU) couvrent environ 8,5 ha (elles sont ouvertes pour moitié à l'urbanisation).

Il ne porte atteinte à aucune ressource ou espace naturel protégés.  
Il prévoit la protection des fonds de vallées, et des coteaux pentus.

Il ne suppose pas le renforcement des ouvrages techniques existants.  
Les besoins en eau potable qui seraient engendrés par le développement sont aisément couvrables par le syndicat auquel adhère la commune.

Sur la base de 120m<sup>3</sup> par abonné supplémentaire et par an, l'augmentation de la population estimée dans les zones ouvertes à l'urbanisation serait dans l'hypothèse maximale de  $100 \times 120 = 12\,000$  m<sup>3</sup> supplémentaire à long terme. Soit une augmentation dont le syndicat à confirmer la disponibilité, vu ces ressources.

Il repose néanmoins sur un développement des déplacements automobile domicile/travail, que ce soit entre le village et l'agglomération caennaise ou entre le village et les bourgs de la Suisse Normande.  
Cette incidence doit être resitué à l'échelle du territoire et de l'intérêt de sa mise en valeur et en conséquence de son occupation, et du cadre de vie offert aux futurs résidents communaux.

### 3.7- Mesures de préservation et de mise en valeur

Protection des boisements :

Le classement des boisements est reconduit.

Protection du maillage bocager structurant :

Il constitue un élément important dans ce paysage de collines où le parcellaire agricole est de grande taille. C'est aussi un habitat naturel pour la petite faune et un élément régulateur des écoulements d'eaux. Dans ce contexte, il est choisi de classer les haies les plus structurantes pour qu'elles soient conservées.

Préservation de l'espace agricole

Le projet suppose une réduction de l'espace agricole du fait des extensions de l'urbanisation projetée. Néanmoins, le projet favorise une expansion regroupée autour du village, dans des parcelles occupées par des prairies, ce qui limite l'atteinte à l'espace agricole.

## Prévention des pollutions dues aux eaux usées

La commune a réalisé en application de la Loi sur l'Eau, un schéma directeur d'assainissement, qui précise le zonage d'assainissement applicable sur son territoire. Vu la nature des sols et la configuration du bâti, elle n'a pas choisi de réaliser un réseau d'assainissement collectif sur le village.

La gestion et le contrôle de l'assainissement sont délégués au SPANC de la communauté de communes dont la mission est de contrôler la mise en place des dispositifs d'assainissement autonomes.

## Prévention des risques naturels : risques liés au ruissellement des eaux pluviales

On a pu souligner que le risque augmente avec, d'une part la modification des pratiques culturales (mise en culture et arasement des haies) dans ce territoire vallonné et d'autre part avec l'augmentation de l'imperméabilisation des sols lors de l'urbanisation.

Ainsi les mesures suivantes sont de nature à les limiter :

- Les fonds de vallons restent inconstructibles.
- Le maillage bocager qui subsiste est protégé par un classement au titre de l'article L130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- La réalisation de lisières vertes est prescrite en bordure des zones d'urbanisation futures.
- La densité de l'urbanisation projetée, les espaces verts prescrits ainsi que les mesures prises pour favoriser l'imperméabilisation sur site (article 4) permet de réduire si ce n'est supprimer les risques liés à la sur-imperméabilisation.