

EPCI du Canton de Morteaux Couliboeuf

Carte intercommunale



*Bernières d'Ailly, Epaney, Ernes,
Fourches, Morteaux Couliboeuf,
Norrey en Auge, Olendon,
Perrières, Sassy*



Elaboration :

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil intercommunal en date du :

Sommaire

1 – L'EPCI de Morteaux Couliboeuf et la carte intercommunale	3
1 – Démarche d'élaboration de la carte intercommunale	4
1.1 Le principe de la carte communale	4
1.2 Le contenu de la carte communale	4
1.3 Procédure d'élaboration de la carte communale	5
2 – Présentation de l'EPCI	6
3 – Principes et orientations de nature supracommunale et la carte intercommunale	7
2 – Etat initial de l'environnement	9
1 – Les paysages	10
1.1 Les unités paysagères et les perceptions du territoire	10
1.2 Les perceptions des espaces bâtis	13
2 – Les caractéristiques physiques	16
2.1 Topographie	16
2.2 Géologie et pédologie	16
2.3 Hydrologie	18
3 – Définition des zones sensibles et des risques naturels	19
3.1 Les ZNIEFF	19
3.2 Les zones inondables	24
3.3 La préservation de la ressource en eau	28
3.4 Les cavités souterraines	28
3.5 Le rôle de haies et bosquets	29
4 – Espaces bâtis et développement urbain	31
4.1 Organisation de l'urbanisation et évolution de la trame urbaine	31
4.2 Morphologie parcellaire	34
4.3 Patrimoine bâti et culturel	35
4.4 L'architecture traditionnelle de la Plaine de Falaise	43
4.5 Typologie du bâti	45
5 – Voirie et déplacements	47
6 – Ressources, servitudes et réseaux	51

3 – Diagnostic socio-économique	60
1 – Population	61
1.1 Démographie	62
1.2 Une répartition des classes d'âge équilibrée	64
1.3 Les ménages	66
2 – Le parc de logements	70
2.1 Evolution du parc existant.....	70
2.2 La construction neuve.....	75
2.3 L'offre et la demande en logements.....	76
3 – Activités	78
3.1 Emploi – Population active – chômage.....	78
3.2 Répartition par secteur d'activités.....	81
3.3 Equipements et services.....	88
4 – Synthèse des enjeux et perspectives de développement	90
1 – Hypothèses de développement - logements	91
2 – Synthèse des enjeux.....	93
5 – Parti d'aménagement et incidences sur l'environnement	96
1 – Choix des zones constructibles	97
2 – Incidences sur l'environnement	107
3 – Incidences du zonage en terme règlementaire.....	109
4 – Récapitulatif des zones constructibles	110

1 - l'EPCI de MORTEAUX COULIBOEUF et la carte intercommunale

N'étant dotée d'aucun document d'urbanisme, neuf communes du canton de Morteaux Couliboeuf se sont regroupées afin d'élaborer une carte intercommunale. Actuellement, les communes de Bernières d'Ailly, Epaney, Ernes, Fourches, Morteaux Couliboeuf, Norrey en Auge, Perrières, Olendon et Sassy se trouvent donc soumises aux dispositions du Règlement National d'Urbanisme (RNU) et notamment au principe de « construction limitée » énoncé par l'article L111-1-2 du Code de l'Urbanisme.

L'élaboration d'un document d'urbanisme a pour objet de définir l'évolution du cadre de vie des habitants au cours des prochaines années, dans un document réglementaire unique qui précise les règles d'occupation du sol et de constructibilité sur le territoire communal ainsi que les projets d'aménagement à venir : implantation d'équipements publics, création ou aménagement de voies.... La mixité des fonctions urbaines, la préservation de l'environnement et la gestion économe de l'espace constituent les lignes de force de cet outil d'aménagement. Au regard des enjeux du territoire, l'EPCI ainsi constitué a choisi de se doter d'une carte intercommunale, document d'urbanisme souple qui permet de définir les zones constructibles et non constructibles.

Le choix d'élaboration d'une carte intercommunale résulte de la conjugaison d'un territoire et d'un projet. Grâce à la concertation avec la population, et la prise en compte des dispositions supra communales, ce document d'urbanisme sera l'expression du projet de territoire que les élus locaux prévoient de mettre en œuvre dans les dix prochaines années, aussi bien dans les espaces urbanisés que dans les espaces naturels.

Pour appréhender le contexte intercommunal :

L'EPCI se situe dans le canton de Morteaux Couliboeuf au Nord-Est de la ville de Falaise. Il intègre la Communauté de Communes du Pays de Falaise et fait partie du périmètre arrêté du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Falaise. Sa superficie est de 8046 hectares pour une population estimée aujourd'hui à 2394 habitants.

1 - l'EPCI de MORTEAUX COULIBOEUF et la carte intercommunale

1. Démarche d'élaboration de la carte intercommunale

1.1 – Le principe de la carte communale

Le statut de la carte communale en fait un véritable document d'urbanisme destiné aux petites communes rurales n'ayant pas besoin d'un PLU. Ce document remplace les Modalités d'Application du Règlement National d'Urbanisme (MARNU) et couvre la totalité du territoire communal.

Cette carte est un document foncier qui précise les modalités d'application des règles générales d'urbanisme et qui délimite les secteurs constructibles et les espaces non constructibles (art. L.124-2). Elle permet dans ce sens de lever partiellement la règle de construction limitée imposée par le RNU. Ainsi, les cartes communales peuvent élargir le périmètre constructible au-delà des parties actuellement urbanisées ou créer de nouveaux secteurs constructibles, qui ne sont pas situés en continuité avec l'urbanisation existante. Elles peuvent également classer en zone inconstructible des terrains inclus dans les parties actuellement urbanisées de la commune.

Elle ne comporte pas de règlement spécifique, contrairement au PLU. Les permis de construire sont délivrés sur le fondement du Règlement National d'Urbanisme et des autres règles du Code de l'Urbanisme. Elle peut toutefois délimiter une zone spécifique destinée à l'implantation d'activités industrielles ou artisanales et permettre aux communes d'exercer un droit de préemption en vue de la réalisation d'un équipement ou d'une opération d'aménagement définis précisément.

Si la commune le demande, l'approbation de la carte communale s'accompagne du transfert de compétences en matière d'autorisations d'occupation des sols.

La carte communale doit respecter les équilibres du concept « développement durable », dans le respect des articles L.110 et L.121 – 1.

Enfin, elle doit être compatible avec les SCOT, les schémas de secteur, les chartes des parcs naturels régionaux, et également avec les PDU et les PLH.

1.2 – Le contenu de la carte communale

Le dossier de carte communale se compose :

- d'un rapport de présentation,
- d'un ou plusieurs documents graphiques

● Le rapport de présentation

Le rapport de présentation explique les raisons qui ont permis de définir les secteurs constructibles, à partir d'un diagnostic et d'une analyse de l'environnement.

Il comprend :

- Un diagnostic des prévisions économiques et démographiques,
- Une analyse de l'état initial du site et de l'environnement (préservation et mise en valeur)
- L'exposé des motifs de la délimitation des secteurs ouverts à l'urbanisation

1 - l'EPCI de MORTEAUX COULIBOEUF et la carte intercommunale

- Les incidences des choix de la carte communale sur l'environnement ainsi que les mesures prises pour préserver l'environnement ou le mettre en valeur.
- Le document graphique délimite :
 - Les secteurs communaux ouverts à la constructibilité et ceux consacrés uniquement à l'implantation d'activités
 - Les secteurs inconstructibles où sont autorisés uniquement :
 - La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre ou la restauration des bâtiments dont l'essentiel des murs porteurs subsiste
 - l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes.
 - les constructions nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

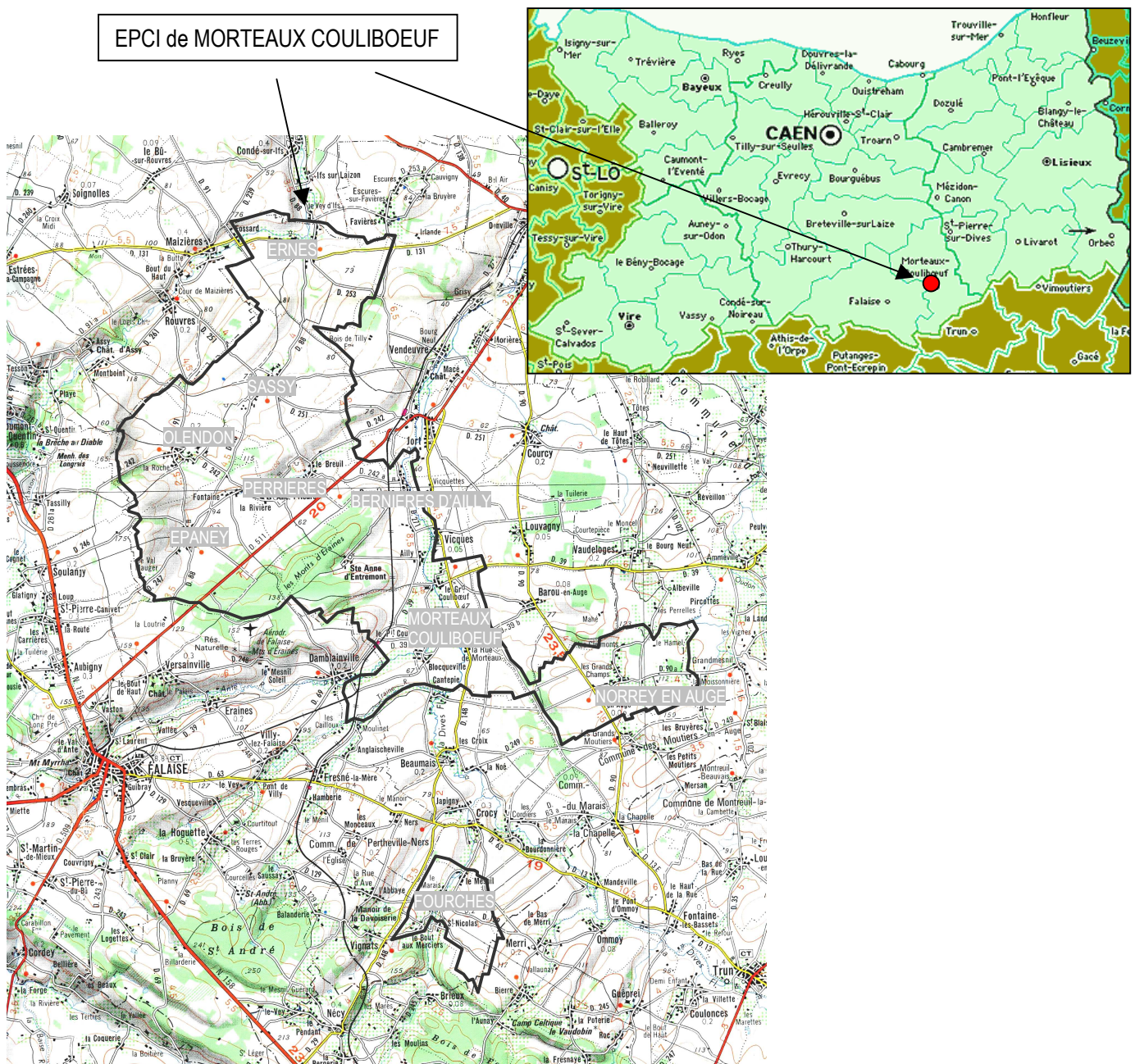
1.3 - Procédure d'élaboration de la carte communale

- La carte communale est soumise à enquête publique et à approbation conjointe (commune et Etat au travers du Préfet).
- Le Maire ou le Président d'un établissement public conduit la procédure.
- Le Préfet, à la demande du Maire, communique les informations portées par l'Etat.
- Durant l'étude, la consultation des services de l'Etat (DDE, DDA, SDAP,...) ainsi que les chambres consulaires (en particulier la Chambre d'Agriculture) est souhaitée pour la délimitation du périmètre d'urbanisation.
- Après étude, le projet de carte communale est soumis à enquête publique.
- Après enquête publique, la carte communale fait l'objet :
 - d'une délibération du Conseil Municipal
 - d'un arrêté du Préfet pris dans le délai de deux mois. Passé ce délai, il est réputé avoir approuvé la carte communale.
- Après approbation conjointe, la carte communale est permanente jusqu'à sa révision.
- La délibération du Conseil Municipal et l'arrêté préfectoral font l'objet de mesures de publicité (affichage + presse).
- Si elles le décident, les communes dotées d'une carte communale deviennent compétentes en matière d'autorisation du droit des sols.

1 - l'EPCI de MORTEAUX COULIBOEUF et la carte intercommunale

2. Présentation de l'EPCI

L'EPCI du Canton de Morteaux Couliboeuf résulte du regroupement de neuf communes souhaitant élaborer une carte intercommunale : Bernières d'Ailly, Epaney, Ernes, Fourches, Morteaux Couliboeuf, Norrey en Auge, Orlendon, Perrières et Sassy. Situé au Nord Est de Falaise et au Sud Ouest de St Pierre sur Dives, il présente un paysage contrasté entre plaine et bocage. Composé de petites communes rurales oscillant entre 95 et 513 habitants, il représente un poids total de population estimé à 2394 habitants (recensement 2006) sur une superficie de 8046 hectares, soit une densité de population de 30 hab/km².



1 - l'EPCI de MORTEAUX COULIBOEUF et la carte intercommunale

3. Principes et orientations de nature supracommunale et la carte intercommunale

Une carte communale doit respecter les orientations définies par les documents supracommunaux. En effet le respect des règles et principes définis par les documents d'urbanisme à une échelle plus large que l'unité communale ou de l'EPCI s'effectue dans les conditions définies par l'article L.111.1.1 du Code de l'Urbanisme.

Le document d'urbanisme doit être compatible avec les orientations définies par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT). Actuellement, seul un périmètre pour le Pays de Falaise a été arrêté le 01 juillet 2002. Il reprend le territoire de la Communauté de Communes du Pays de Falaise.

Celle-ci composée de 53 communes, a été créée le 30 décembre 1993. Ses compétences sont de sept ordres :

- L'aménagement de l'espace : charte de développement et d'aménagement, schémas directeurs, ZAC, SCOT, repérage des futures cessations d'activité
- Les actions de développement économique : création et gestion des zones industrielles (notamment les zones de Falaise, Soumont St Quentin, St Martin de Mieux et St Pierre du Bû)
- La protection et la mise en valeur de l'environnement : mise en place de l'assainissement non collectif (SPANC), collecte et traitement des déchets ménagers, entretien du sentier de Grande Randonnée
- Politique du logement et du cadre de vie : Elaboration du Programme Local de l'Habitat, actions pour le maintien des personnes âgées à domicile, secours contre l'incendie, politique de logement social et actions en faveur du logement des personnes défavorisées
- Equipements culturels et sportifs, équipements scolaires : piscine, organisation du transport des écoles pour s'y rendre
- Tourisme : pays d'accueil touristique, office de tourisme, chemins de randonnée, site VTT
- Activités culturelles : école de musique, médiathèque, aide et développement des bibliothèques

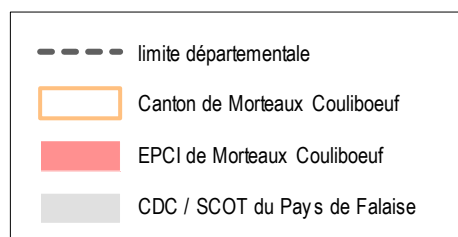
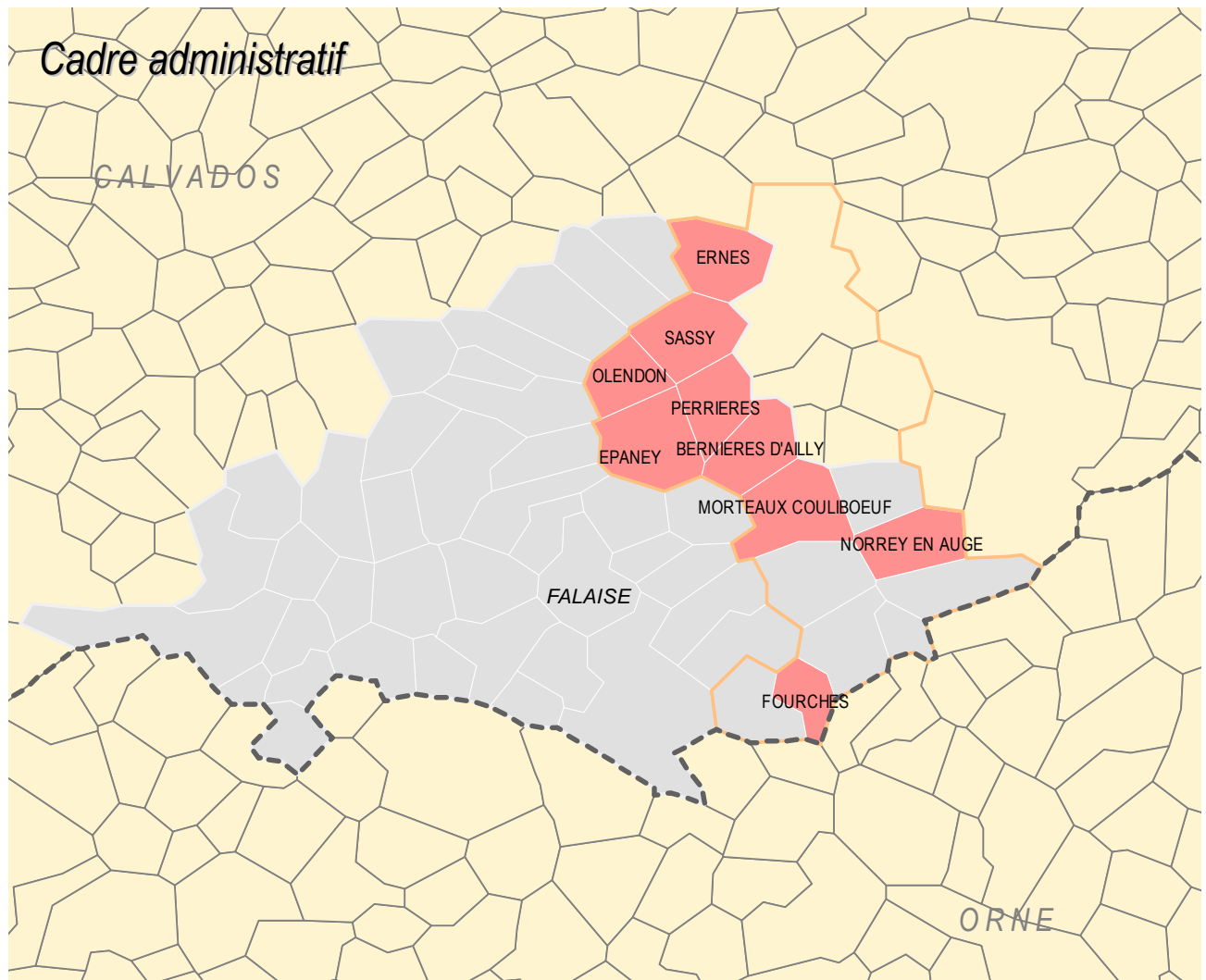
Conformément à l'article L124-2 du Code de l'Urbanisme, la carte communale doit également être compatible avec les orientations d'une gestion équilibrée de la ressource en eau définies par les Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux ainsi que les objectifs des Schémas d'Aménagement des Eaux.

Le SDAGE du Bassin Seine-Normandie a été approuvé le 20 septembre 1996 et vise trois orientations :

- Une gestion globale de l'eau et des vallées via une politique d'aménagement concertée
- La gestion, restauration et valorisation des milieux aquatiques
- La connaissance et l'information sur les milieux aquatiques

1 - l'EPCI de MORTEAUX COULIBOEUF et la carte intercommunale

Précisons enfin que la compatibilité n'est pas la conformité : un document est compatible à un texte ou un document de portée supérieure lorsqu'il n'est pas contraire aux orientations ou principes fondamentaux de ce texte ou de ce document et qu'il contribue, même partiellement, à leur réalisation.



ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

2 – Etat initial de l'environnement

1 – Les paysages

1.1 Les unités paysagères et les perceptions du territoire

Afin d'évaluer leur sensibilité face aux évolutions naturelles et anthropiques, il est nécessaire d'analyser la façon dont les espaces s'organisent. Dans une démarche de développement durable, la gestion équilibrée du territoire se doit d'associer la préservation des espaces naturels et la maîtrise de l'évolution de l'habitat et des activités économiques.

Le territoire de l'EPCI qui s'étend sur près de 8046 hectares marque la transition entre les Plaines de Caen et de Trun à l'Ouest et le Pays d'Auge à l'Est. Les paysages sont largement dominés par les pratiques agricoles au sein desquels se singularisent deux entités paysagères que sont la vallée de la Dives et les Monts d'Eraines.

L'inventaire régional des paysages de Basse Normandie a distingué la présence de 4 grandes unités :



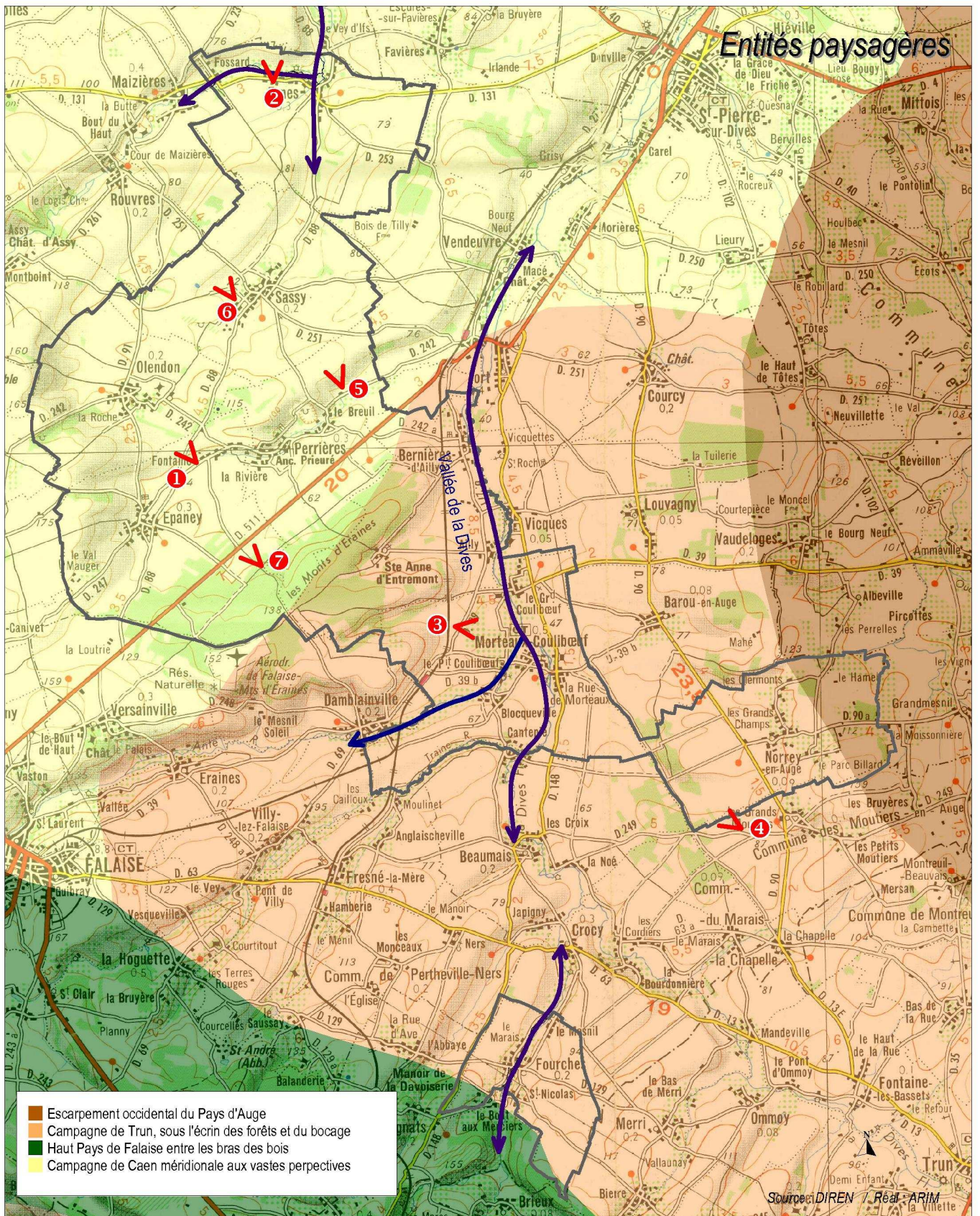
- La Campagne de Caen au Nord Est du territoire sur les communes de Ernes, Sassy, Olendon, Epaney et Perrières offre de larges perspectives interrompues par quelques vallons et bordées au Sud par les Monts d'Eraines. La plaine s'organise sur un damier irrégulier de grandes parcelles dont seules les différentes cultures permettent d'en définir les limites. Au sein de ces paysages dénudés, seule la végétation arborée des vallées fractionne la campagne et quelques haies résiduelles à proximité des Monts d'Eraines ou en bordure des voies.
- La Campagne de Trun sur la Moitié Ouest du territoire prolonge ces espaces ouverts où la végétation se fait néanmoins plus présente notamment le long de la Dives, lieu privilégié d'implantation de l'habitat (Bernières d'Ailly, Morteaux Couliboeuf) confrontant aujourd'hui les bourgs au risque inondable.

Ces deux entités se singularisent par la profondeur du champ de vision de leur paysage qu'il convient de ne pas altérer, ni par des extensions excessives des espaces bâtis, ni par des reboisements inadaptés. Toutefois, les alignements d'arbres permettent également d'organiser et de structurer ces paysages. Compte tenu de l'essor des constructions récentes, le caractère architectural disparate des villages risque de s'accroître. Dans ce sens, les haies, bosquets ou prés complantés qui les bordent méritent d'être conservés en respectant les essences traditionnelles pour maintenir une transition végétale entre la terre et la pierre.



- Le Haut Pays de Falaise effleure l'extrémité sud du territoire sur la commune de Fourches. Ce secteur se définit par des espaces boisés importants qui alternent avec des prairies.
- L'escarpement occidental du Pays d'Auge ne concerne que la frange Est de la commune de Norrey en Auge. Il se caractérise par une prédominance des herbages enclos de haies qui contrastent avec les espaces ouverts de la Plaine.

2 – Etat initial de l'environnement



2 – Etat initial de l'environnement

La prise en compte du contexte paysager est nécessaire dans tout projet d'aménagement. Dans cette optique, il est intéressant d'analyser la perception de la commune selon différents axes afin d'identifier la qualité du site et de déterminer ainsi le degré de sensibilité visuelle de chaque secteur.

La grande majorité du territoire se caractérise par une topographie plane offrant une profondeur visuelle importante seulement interrompue par quelques rideaux de haies marquant le plus souvent le passage d'un cours d'eau. Dans ce paysage de plaine, se distinguent la vallée de la Dives et sa végétation qui borde le secteur Est et les Monts d'Eraines dont les pentes parfois abruptes contrastent avec le paysage environnant.



1. Epaney : perception depuis la D88



2. Ernes : perception depuis la D131



3. Morteaux Couliboeuf : vue depuis la D39 sur la vallée de la Dives



4. Norrey en Auge : vue depuis la D543 sur les Monts d'Eraines en arrière plan.

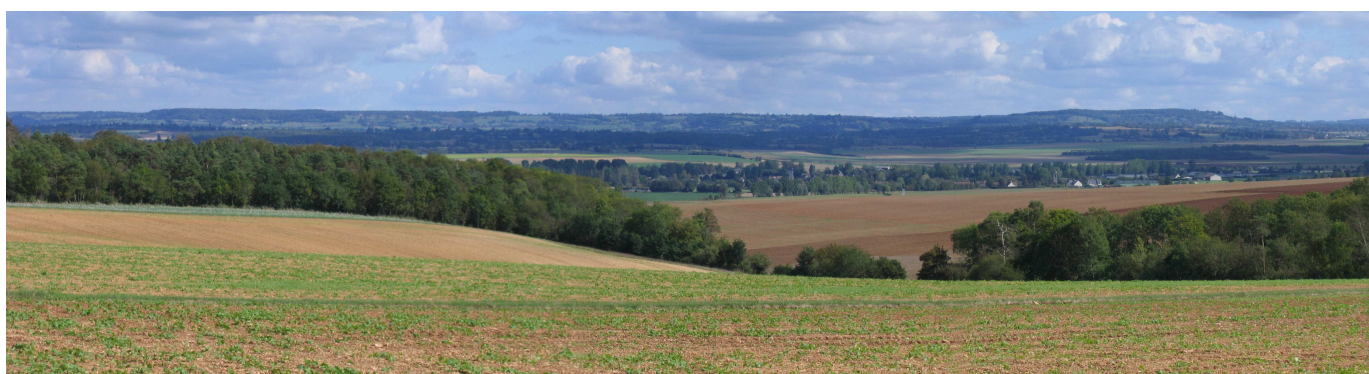
2 – Etat initial de l'environnement



5. Perrières : vue depuis la D242 avec en second plan les Landes de Sassy



6. Sassy : vue depuis l'ouest du bourg



7. Perception des Monts d'Éraines sur Epaney et Perrières

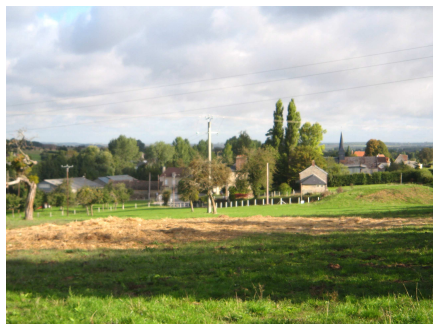
1.2 Les perceptions des espaces bâtis

La topographie plane de l'EPCI et les paysages de plaine découverte favorisent la perception des secteurs habités qui s'effectue principalement depuis les voies d'accès. Néanmoins la plupart des bourgs se situent dans les talwegs et s'entourent, dans ce sens, d'un écrin de verdure favorisant leur intégration paysagère. Néanmoins, selon la topographie, certains secteurs peuvent se trouver plus ou moins sensibles visuellement. Les abords des zones bâties notamment les lotissements créés en marge des bourgs constituent des secteurs à traiter systématiquement au niveau paysager.

Les espaces bâtis de l'EPCI se concentrent essentiellement dans les bourgs qui se sont développés le plus souvent le long des cours d'eau. Quelques communes présentent des hameaux constitués (Le Grand Couliboeuf, la Rue de Morteaux pour Morteaux Couliboeuf ; Fontaine et la Maison Blanche pour Epaney) qui pourront faire l'objet d'une extension limitée.

2 – Etat initial de l'environnement

Seule la commune de Norrey en Auge présente un habitat dispersé et caractéristique de la proximité du Pays d'Auge.



Fourches

La perception des villages est nettement influencée par leur situation au sein des vallées. Ainsi, les communes de Morteaux Couliboeuf et Bernières d'Ailly qui bordent la Dives se retrouvent au sein d'un écrin de verdure dense et de prairies humides qui finalement contrastent avec la plaine environnante. Les nouvelles constructions, notamment pour Morteaux Couliboeuf, en raison d'espaces inondables inconstructibles dépassent aujourd'hui ces limites pour s'étendre sur des espaces agricoles beaucoup plus sensibles visuellement. De même, Fourches, traversée par la Filaine, s'est développée initialement au gré des pentes du vallon qui préserve la perception du village situé dans un milieu à dominante bocagère.



Bernières d'Ailly



Morteaux Couliboeuf



Perrières

De la même façon, Ernes et Perrières sont largement influencées par le passage du Laizon et la rivière de Perrières donnant un relief plus accentué. Les villages se sont développés plus particulièrement sur un versant. La présence de la ripylsive favorise l'intégration du bâti dans le paysage. Néanmoins, le village d'Ernes reste particulièrement perceptible depuis le sud où le bourg tend à s'étendre le long des voies en secteur de plaine tout comme Perrières dont les constructions aujourd'hui s'inscrivent sur les parties supérieures des vallons.



Ernes

2 – Etat initial de l'environnement



Hameau de la Maison Blanche - Epaney

Les communes d'Epaney, Sassy et Olendon se situent dans des secteurs particulièrement sensibles visuellement puisqu'au sein de campagnes découvertes et une topographie plane. Perceptibles de loin, les constructions neuves se distinguent plus particulièrement et s'intègrent plus difficilement à une silhouette de bourg ancien. Il est à remarquer, dans ce sens, que, pour ces trois communes, les bourgs bénéficient de la présence de petits bosquets (Olendon) ou vergers qui contribuent à donner une image harmonieuse du village où se côtoient habitations et activités agricoles. Néanmoins, les extensions, hormis celles se réalisant au sein de dents creuses, se localisent généralement en marge des bourgs sur des terres agricoles. Il est par conséquent nécessaire d'associer une démarche paysagère à tout projet d'aménagement.



Epaney



Olendon



Sassy



Norrey en Auge

Le bourg de Norrey est celui qui se distingue le plus des 9 communes de l'EPCI. Il s'y retrouve une ambiance paysagère transitoire largement influencée par le Pays d'Auge dans laquelle prédomine les prairies bocagères et une topographie plus vallonnée à l'Est de la commune. L'habitat est peu dense dans le bourg et disséminé au sein du village. Il s'y retrouve ainsi un bâti isolé traditionnel reflétant une tradition agricole.



2 – Etat initial de l'environnement

2 – Les caractéristiques physiques

2.1 Topographie

L'EPCI de Morteaux Couliboeuf d'une superficie de 7946 hectares, situé au Sud du Calvados, s'étend selon un axe Nord-Ouest / Sud-Est sur un plateau aux ondulations interrompues ponctuellement par des reliefs isolés et abrupts tels les Monts d'Eraines ou bien encore les entailles formées par le réseau hydrographique de la Vallée de la Dives et plus ponctuellement les vallées du Laizon, de l'Ante et de la Filaine et leurs affluents qui scindent l'EPCI du Nord au Sud. Le territoire se situe ainsi à l'extrémité Est de la région géographique de la Plaine de Caen – Falaise aux prémices du Pays d'Auge.

L'EPCI se trouve largement influencé par la vallée de la Dives qui crée une langue boisée et légèrement vallonnée au sein d'un territoire au faible relief oscillant entre 60 et 100 mètres d'altitude de moyenne. De part et d'autre de la Dives, la topographie présente une légère pente qui s'élève jusqu'à 160 mètres à l'Ouest sur la commune de Olendon et 140m à l'Est sur la commune de Norrey. La Vallée de la Dives symbolise également une transition paysagère. Tandis que la partie Est se caractérise globalement par une topographie régulière et plane significative des grands espaces de plaine, l'Ouest annonce les prémices du Pays d'Auge avec un relief plus vallonné et accidenté.

Dans ce contexte, les espaces bâtis ont largement suivi le tracé des cours d'eau pour s'implanter dans les vallons où le fond de vallée s'inscrit à une quarantaine de mètres d'altitude.

Au Sud Ouest du territoire sur la commune de Bernières d'Ailly, est à noter la présence des Monts d'Eraines dont les pentes abruptes (pouvant atteindre 35%) oscillant entre 60 et 140 mètres contrastent avec le relief de plaine environnant.

2.2 Géologie et pédologie

Les relations pouvant exister entre le substrat géologique, les sols et la végétation permettent de mieux apprécier le profil de l'EPCI de Morteaux Couliboeuf. Situé sur la faille orientée Sud-Est – Nord-Ouest qui sépare le Bassin Parisien et le Massif Armoricaïn, le secteur se distingue par deux types de matériaux géologiques différents : les calcaires et les grès.

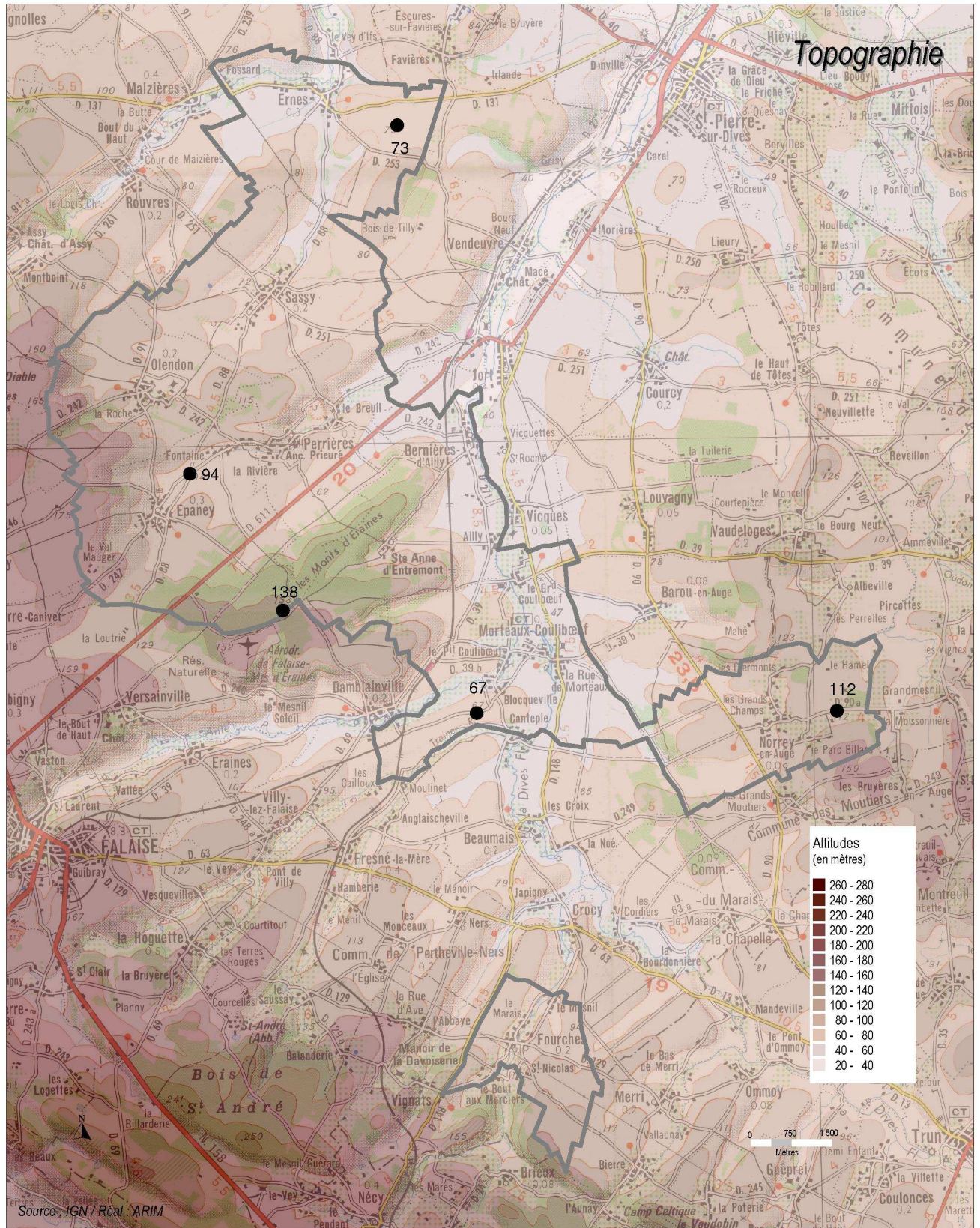
La particularité géologique de la zone émane du fait que la couche du secondaire recouvre partiellement la zone plissée du primaire donnant à l'agriculture et au paysage des aspects très contrastés. Ainsi les calcaires propices à l'agriculture et pourvoyeurs de chaux alternent avec les grès repérables par leur relief et leur végétation pauvre (bruyères).

Les communes de l'EPCI se situent globalement dans le bassin sédimentaire calcaire formé à l'aire secondaire (bathonien) avec des dépôts limoneux plus récents. Localement, il s'observe des roches plus anciennes et plus dures (grès) qui sont exploitées à Perrières. Les formations superficielles sont d'ampleur inégale avec une présence plus affirmée vers l'Ouest. Les alluvions recouvrent les fonds de vallée.



carrière de Perrières

2 – Etat initial de l'environnement



2 – Etat initial de l'environnement

Les caractéristiques des sols, hormis leur influence en terme de végétation et d'agriculture, permettent également d'identifier les zones favorables aux filières d'assainissement individuel. Les tendances qui se retrouvent sur le territoire révèlent un contraste important :

- Sur le plateau ou les versants, l'affleurement du calcaire organo-détritique se caractérise parfois par une épaisseur insuffisante des formations meubles pour un épandage souterrain. D'autres contraintes peuvent également se rencontrer afférant à la perméabilité du calcaire et la nécessité de travaux dans la roche.
- En fonds de vallée de la Dives, les alluvions sont épaisses et à caractère hydromorphe.

2.3 Hydrologie

Le réseau hydrographique de l'EPCI appartient au bassin versant de la Dives, rivière de 13.7 kilomètres qui s'écoule à l'Est du secteur selon un tracé Sud-Nord.

● Les eaux de surface

Bon nombre de communes enregistre le passage d'un cours d'eau au sein de leur bourg se traduisant le plus souvent par un risque inondable identifié. Se dénotent ainsi :

- La Dives, cours d'eau principal délimitant l'extrémité Est de la commune de Bernières d'Ailly et traversant la commune de Morteaux Couliboeuf
- L'Ante et le Trainefeuille rejoignent la Dives au niveau du Bourg de Morteaux Couliboeuf et du hameau de Cantepie
- La rivière de Perrières traverse le bourg de la commune d'Est en Ouest, le long de laquelle il s'est développé.
- Le Laizon a orienté l'urbanisation du bourg de Ernes
- La Filaine traverse le bourg de Fourches selon un axe NE / SO



la Dives



la rivière de Perrières

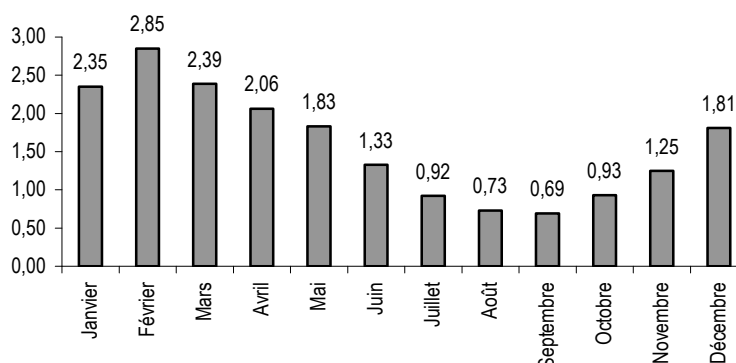
Avec un débit moyen interannuel de 1,59 m³/s, la Dives demeure un cours d'eau influent sur le territoire. Le QMNA(5) (Débit mensuel de référence le plus bas de fréquence quinquennale) de 0,45 m³/s et le débit de crue de 12 m³/s révèle une rivière active.

Les débits interannuels démontrent le lien étroit entre les fluctuations de la Dives et le régime pluviométrique. Il se retrouve ainsi un étiage marqué en été et des débits plus importants en hiver. Il est à noter que les abords de la Dives sont définis comme secteurs inondables en raison notamment de la topographie plane, des faibles altitudes et de la variabilité des débits.

Les cours d'eau fluctuent également en fonction des apports en eau provoqués par les ruissellements dont l'importance est accentuée par la topographie, la nature des sols et leur utilisation (les champs ouverts et l'absence de haies au nord du territoire ne favorisent pas l'absorption des excès en eau).

2 – Etat initial de l'environnement

Débits moyens interannuels de la
Dives– Station de Beaumais (en m³
par seconde) - DIREN



● Les eaux souterraines

La présence de couches géologiques différentes se traduit par l'existence de deux types d'aquifères distincts.

Au nord, se retrouve l'aquifère le plus important de la région s'étendant de Falaise-Argentan jusqu'à la mer. Il s'agit d'un aquifère discontinu qui s'inscrit au sein des calcaires du bathonien. La nappe se déplace selon une direction Sud-Ouest à Nord-Est. Il existe trois captages d'alimentation en eau potable sur le territoire en aval de la nappe et des cours d'eau à Beaumais, Morteaux Couliboeuf et Bernières d'Ailly.

Le sud se décrit par un ensemble complexe de couches perméables et imperméables fracturées datant du primaire et ne comportant que des réservoirs très locaux.

3 – Définition des zones sensibles et des risques naturels

Au sein du territoire communal, certaines zones sensibles ou présentant des caractéristiques écologiques intéressantes ont été identifiées afin d'inciter à leur préservation et leur mise en valeur. La reconnaissance de ces secteurs s'accompagne parfois de mesures de protection existantes dont il faudra tenir compte pour le choix des zones constructibles.

3.1 Les ZNIEFF

Lancées en 1982, à l'initiative du Ministère de l'Environnement, les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique sont des outils de connaissance et d'identification. Elles se définissent par le repérage 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. Sans valeur juridique directe, l'inscription d'une zone à l'inventaire des ZNIEFF a notamment pour objet de contribuer à la prise en compte du patrimoine naturel, tel que prévoit la législation française, dans tout projet de planification ou d'aménagement.

En outre, la jurisprudence et les références aux textes juridiques montrent que :

- L'inventaire ZNIEFF fournit une base essentielle pour localiser les espaces naturels dans le cadre de l'élaboration des documents urbanistiques.

2 – Etat initial de l'environnement

ZNIEFF : Identification des milieux de grand intérêt biologique

- Les ZNIEFF contribuent à l'application des lois du 10 juillet 1976 et du 2 février 1995 relative à la protection de la nature par lesquelles la protection, la mise en valeur, la restauration et la gestion des milieux naturels sont déclarés d'intérêt général et concourent à l'objectif de développement durable.
- La jurisprudence rappelle que l'existence d'une ZNIEFF n'est pas en elle-même de nature à interdire tout aménagement. En revanche, la présence d'une ZNIEFF est un élément révélateur d'un intérêt biologique qui doit être apprécié au regard des dispositions législatives et réglementaires protectrices des espaces naturels.

Les principaux objectifs des ZNIEFF sont de trois ordres :

- Avoir une connaissance permanente des espaces naturels présentant un l'intérêt patrimonial et de leur écosystème.
- Etablir une base de connaissance accessible et consultable avant tout projet afin d'améliorer la prise en compte de l'espace naturel et d'éviter la révélation tardive d'enjeux environnementaux.
- Permettre une meilleure prévision des incidences des aménagements et des nécessités de protection de certains espaces fragiles.

Deux types de zones ont été définis. Les ZNIEFF de type 2 sont des grands ensembles riches et peu modifiés, ou qui offrent des potentialités biologiques importantes. Définies à plus grande échelle, elles peuvent abriter des ZNIEFF de type 1, secteurs de superficie limitée, caractérisés par leur intérêt biologique remarquable notamment la présence d'espèces, de milieux rares ou remarquables.

L'EPCI de Morteaux Couliboeuf se distingue essentiellement par la présence des Monts d'Eraines auxquels s'ajoutent certaines entités paysagères ponctuelles et limitées géographiquement.

● Les Monts d'Eraines

- Une ZNIEFF de type 2

Les Monts d'Eraines, espace remarquable du paysage se situe au carrefour des communes de Bernières d'Ailly et Epaney. Cette butte se présente comme un plateau calcaire entaillé de petites vallons secs aux pentes assez abruptes et parsemé de bois calcicoles, de pelouses, de pinèdes (ZNIEFF de type I). Les pentes exposées au Sud dont les altitudes varient entre 3 et 156m, le substrat calcaire du bathonien et la faible épaisseur des sols sont responsables des conditions thermiques et xériques à l'origine du développement de nombreuses espèces végétales et animales à affinités méditerranéennes, subatlantiques et montagnardes. Près de 980 espèces ont ainsi été identifiées. D'une valeur botanique exceptionnelle, certaines variétés sont protégées au niveau national et régional (Gentiane amère, des marais, Séslerie bleue...). Cette richesse floristique induit une entomofaune remarquable avec des espèces rares et variées. Il en est de même au niveau de l'ornithologie pour laquelle la diversité des habitats favorise la présence peu commune de certains oiseaux : le busard St Martin, le Pic Noir, la Fauvette babillarde...

2 – Etat initial de l'environnement

- Un Site d'Importance Communautaire (SIC)

En 1992, l'ensemble des pays de l'Union Européenne a décidé d'agir en faveur de la biodiversité pour contribuer au débat mondial initié au sommet de la terre de Rio de Janeiro. Cette initiative a pris la forme d'une directive concernant la conservation des habitats naturels, de la faune et de la flore sauvages. La directive « habitat » n°92/43 du 21 mai 1992 vise ainsi à assurer la préservation durable des habitats naturels reconnus d'importance communautaire ainsi que les espèces de même importance. L'inventaire, basé sur des critères scientifiques qualitatifs et quantitatifs, permet le recensement des sites les plus significatifs ayant vocation à intégrer le réseau européen « Natura 2000 ». En France, face au retard pris par cette procédure, une réflexion a été lancée avec l'ensemble des acteurs locaux afin de définir les orientations de gestion aptes à assurer le maintien et la préservation de ces sites sensibles. Cette initiative permettra de définir auprès de l'Union européenne des Zones de Conservation Spéciale associant les acteurs locaux dans une démarche de gestion et développement durable. Comme les ZNIEFF, il s'agit d'un inventaire et la reconnaissance en tant que site d'importance communautaire n'a pas de valeur juridique en tant que tel. Il appartient donc d'y associer des mesures complémentaires en relation avec les acteurs locaux.

Les Monts d'Eraines, déjà identifiés au titre des ZNIEFF de type II, ont été reconnus Site d'Intérêt Communautaire le 20 mai 1999. Reconnus pour leur richesse et leur diversité biologiques, les Monts comptent plusieurs habitats et espèces d'intérêt européen émanant des conditions particulières créées par le substrat calcaire, la topographie marquée et l'ensoleillement. De façon à assurer la gestion de ce milieu, un document d'objectifs a été élaboré par le Centre Régional de la Propriété Forestière de Normandie et validé le 18 février 2002. Sa mise en œuvre est envisagée sur 6 années.

L'état des lieux réalisé a révélé un bon état général de conservation malgré la tempête de 1999 variant néanmoins selon les habitats. Pour chacun d'entre eux, ont été définies des préconisations de gestion.

- La Hêtraie calcicole semble l'habitat le mieux conservé. L'objectif retenu vise une diversité maximale tant du point de vue des essences que de la structure (classes d'âge, lisières, sous-bois...). cela se traduit notamment par la restauration de l'habitat dans certaines zones, la gestion de la futaie, la transformation des zones dépourvues de hêtres, la diversification des essences, la création de pistes forestières pour améliorer l'accessibilité aux bois.
- Concernant les pelouses calcicoles (coteau du mesnil Soleil), sont visés la restauration des habitats par l'arrachage des ligneux, le débroussaillage, l'entretien par pâturage extensif.
- Les prairies de basse altitude sont concernées par une pratique de fauche régulière sans emploi de fertilisants.

2 – Etat initial de l'environnement

Au sein des Monts d'Eraines, deux secteurs particulièrement sensibles ont été identifiés au titre des ZNIEFF 1.

- Le Vallon des Rouverets

Situé sur les communes d'Epaney et Perrières sur une quarantaine d'hectares, ce vallon se caractérise par des pentes abruptes exposées Nord / Nord-Ouest dont les conditions thermophiles et xérophiles favorise une diversité floristique. Ont ainsi été recensées 221 espèces parmi lesquelles certaines, rares, sont protégées au niveau régional (Brunelle à grandes fleurs, Germandrée des Montagnes, Anémone pulsatille...) ou au niveau national (Gentiane amère)

- Les talus calcaires de la D511

En bordure de la départementale 511, sur la commune d'Epaney, le substrat calcaire a favorisé la présence de pelouses calcicoles accueillant de nombreuses espèces végétales d'intérêt patrimonial. Parmi les 73 inventoriées, certaines sont protégées au niveau régional telles que la Brunelle à grandes fleurs, la Séslyrie bleue ou encore le Persil de montagne. A noter également la présence de nombreuses orchidées.

- Les Bois de la Plaine de Falaise

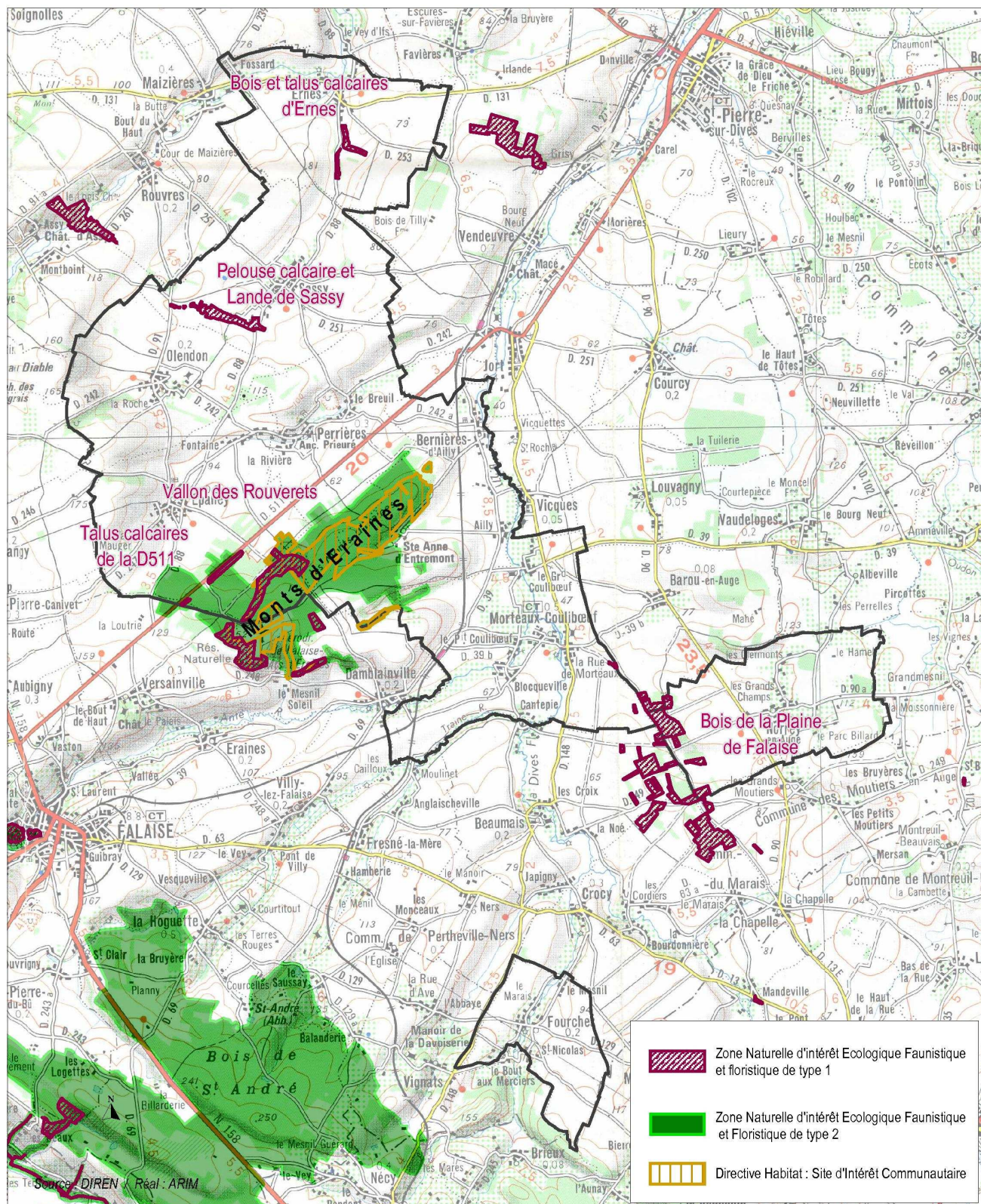
Entre Norrey en Auge et Morteaux Couliboeuf, ces bois, identifiés au titre des ZNIEFF de type 1, contrastent avec la plaine dans laquelle ils se situent. Ces 130 hectares constituent un véritable refuge pour la faune et la flore au sein d'espaces d'agriculture intensive. Se retrouvent ainsi une flore calcicole variée dont certaines espèces protégées à l'échelon régional. Ce milieu est également favorable à une faune riche et diversifiée notamment au niveau ornithologique.

- Les pelouses calcaires et landes de Sassy

Reconnus au titre des ZNIEFF1, ces milieux se sont développés sur le secteur d'anciennes carrières. Il s'y rencontre une grande diversité d'espèces végétales (205 recensées) dont certaines sont protégées au niveau régional. Cette zone constitue ainsi l'une des rares stations en Basse Normandie abritant la Gravelle vivace et Renoncule des Marais. D'autres espèces peuvent être citées telles que les orchidées ou encore la Sariette des champs, espèce pionnière calcicole qui se développe sur le pourtour de la carrière.

2 – Etat initial de l'environnement

Mesures de Protection et d'Identification des espaces naturels



2 – Etat initial de l'environnement

3.2 Les zones inondables

L'atlas des zones inondables de la DIREN fait apparaître d'importantes zones soumises à ce risque sur le territoire de l'EPCI émanant de la présence de la Dives et ses affluents (le Laizon, l'Ante, le Trainefeuille). En vertu de la loi 95-101 du 02 février 1995 concernant la protection de l'environnement, toutes les dispositions doivent être prises pour exclure des secteurs constructibles les parcelles inondables et pour ne pas augmenter l'aléa (par exemple, proscrire les exhaussements de sol dans le champ d'expansion des crues). Il convient, dans ce sens, en présence de zones inondables, de préserver les capacités d'écoulement et les zones d'expansion des crues. De même en cas de grandes surfaces constructibles (de type lotissement), tout mesure devra être prise pour lutter contre le ruissellement urbain.

Deux types de risque ont été relevés sur le territoire, l'un émanant du débordement des cours d'eau, le second du débordement de la nappe souterraine.

Dans ce sens, plusieurs arrêtés portant constatation d'état de catastrophe naturelle ont été pris :

- Inondations et coulées de boues : octobre 1985 (Epaney, Perrières), février 1995 (Bernières d'Ailly, Ernes, Morteaux Couliboeuf), février 2001 (Ernes), juillet 2001 (Morteaux Couliboeuf)
- Remontées de la nappe phréatique : juillet 2001 (Bernières d'Ailly, Morteaux Couliboeuf), décembre 2001 (Ernes)

● Les débordements de cours d'eau

Ils ont été recensés par la DIREN dans 6 communes essentiellement traversées par la Dives. L'identification de ce risque se traduira par l'application d'un principe d'inconstructibilité. Six communes sont concernées :

- Morteaux Couliboeuf apparaît la commune la plus sensible, son bourg se situant au sud de la confluence de l'Ante et la Dives. Cette importance du réseau hydrographique et des risques de débordement se traduit par une césure du bourg en deux secteurs : le Rue de Morteaux et le Petit Couliboeuf.
- Bernières d'Ailly s'est également développée le long de la Dives rendant sa frange Est très sensible aux aléas du cours d'eau.
- Fourches présente son urbanisation de part et d'autre de la Filaine.
- Perrières et Epaney (Hameau de la Fontaine) se trouve limitée dans leur partie sud du fait de la présence de la rivière de Perrières.
- Ernes s'est développée dans la vallée du Laizon qui sensibilise son centre bourg et sa frange nord.

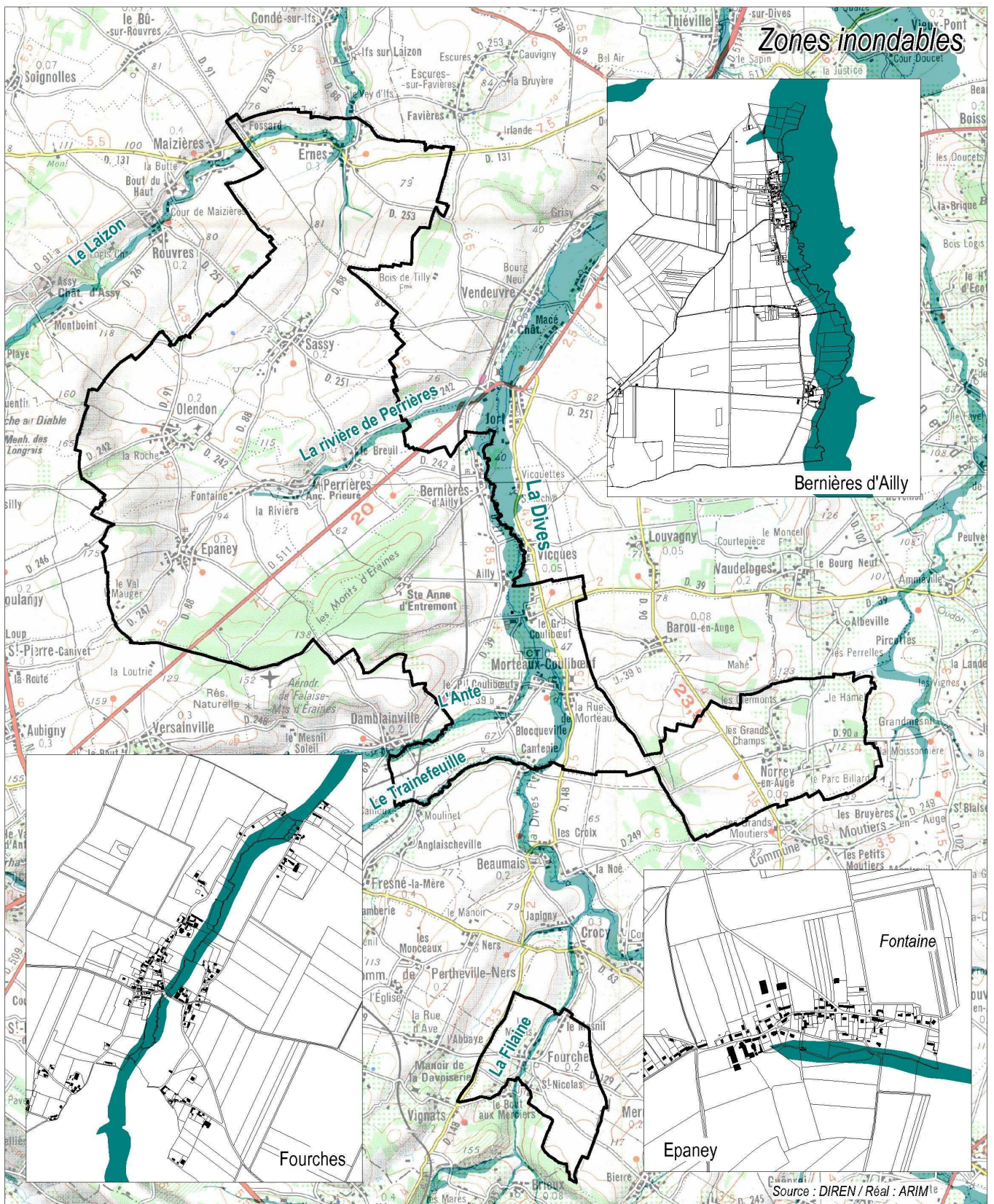
● Les remontées de nappe

Les inondations par remontée de nappe concernent l'ensemble des communes à des degrés divers. Ces événements se cumulent aux inondations par débordement. Les secteurs sensibles suivent notamment les vallons des cours d'eau. L'identification d'un aléa fort met l'accent sur le risque d'inondation des infrastructures enterrées et des sous sols en situation de très hautes eaux. Il conviendra donc d'en tenir compte dans les choix d'urbanisation et de prendre les mesures nécessaires pour limiter les risques.



Morteaux Couliboeuf – zone inondable

2 – Etat initial de l'environnement

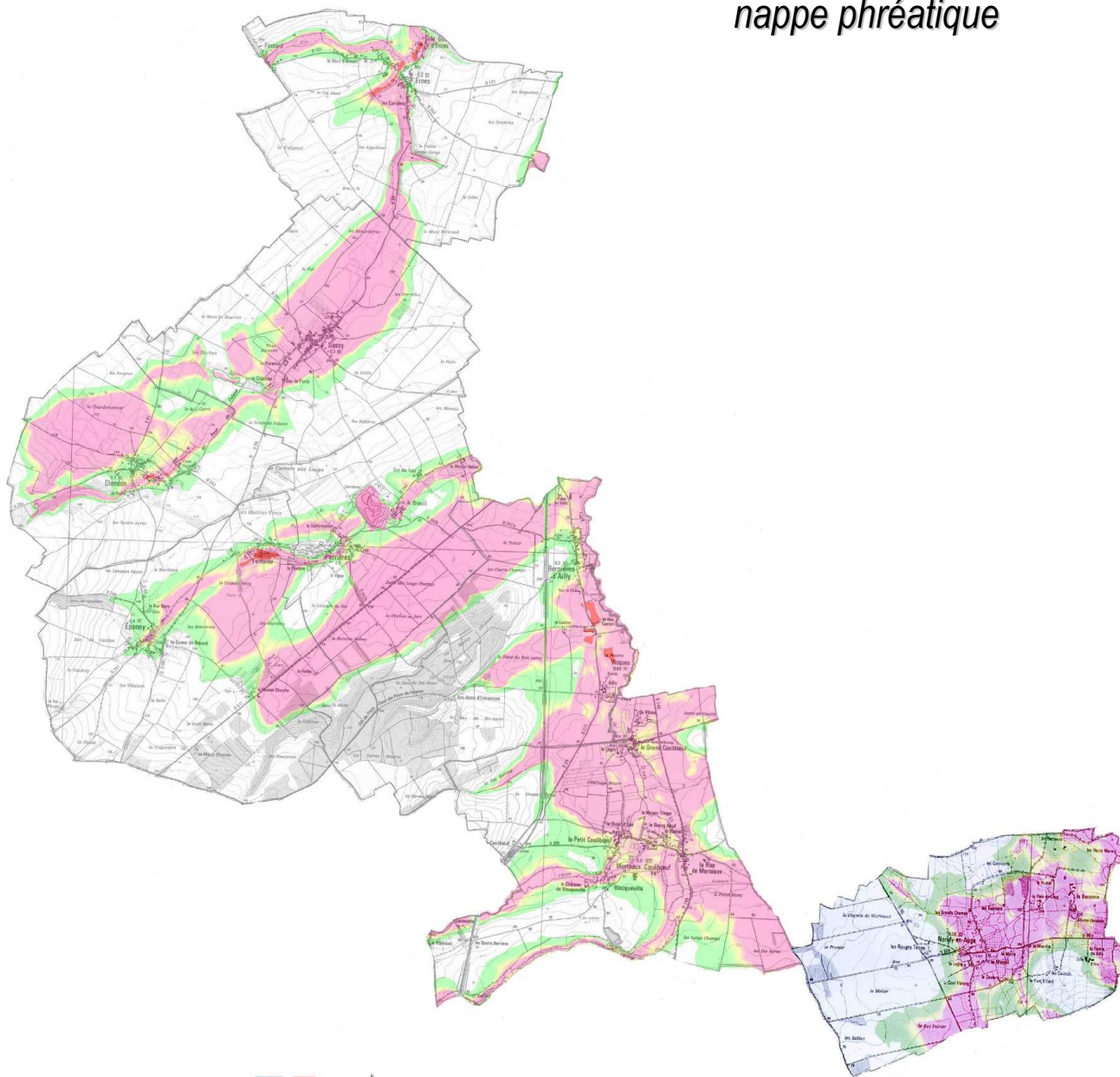


2 – Etat initial de l'environnement



2 – Etat initial de l'environnement

Risques de remontée de la nappe phréatique



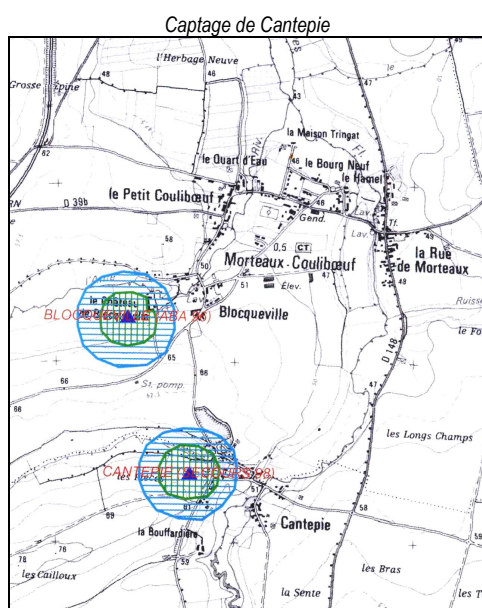
2 – Etat initial de l'environnement

De façon générale et au delà des zones identifiées inondables qui seront inconstructibles, il convient de limiter les constructions en bordure des cours d'eau et de favoriser les écoulements par la préservation des haies, l'entretien des fossés.

3.3 La préservation de la ressource en eau

Concernant la préservation de la ressource en eau, l'EPCI est classée selon trois zones :

- Zone vulnérable au titre de la Directive Nitrates 91/676/CEE du 12/12/1991. Le but de cette directive et du classement en zone vulnérable est de faire évoluer les pratiques de fertilisation azotée des agriculteurs dans ces secteurs afin d'améliorer la qualité des eaux.
- Zone sensible aux eaux résiduaires urbaines (arrêté ministériel du 23/11/94) au titre de la Directive 91/271/CEE du 21/05/1991 relative à la collecte, au traitement et au rejet des eaux urbaines résiduaires. Ce classement vise à protéger l'environnement contre toute détérioration due au rejet de ces eaux.
- Zone de répartition des eaux (ZRE). Le SDAGE Seine Normandie recommande la mise en œuvre d'un contrôle plus rigoureux des prélèvements et l'application de prescriptions adaptées au partage équilibré de la ressource sur le bassin de la Dives. En effet, les prélèvements sur ce bassin versant sont importants. Ils sont essentiellement d'origine AEP (Alimentation Eau Potable) et agricoles. Afin de pouvoir accompagner la gestion de la situation existante et de son évolution par une maîtrise des nouveaux prélèvements, une Zone de Répartition des Eaux a été instaurée conjointement sur la Dives et ses principaux affluents et sur la nappe du bathonien avec laquelle il est en relation. Ainsi, la Dives est classée depuis sa confluence avec « la barges » en amont de Chambois (61) où elle commence à drainer la nappe des terrains bajociens et bathoniens, de même que ses trois principaux affluents de rive gauche qui drainent également cette nappe, dont le Laizon sur l'intégralité de son parcours.



Il est à noter également que le territoire de Morteaux Coulibœuf est concerné par le périmètre de protection de forage de Cantepie à Beaumais conservé en secours par la ville de Falaise (arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique du 16 juin 1970).

3.4 Les cavités souterraines

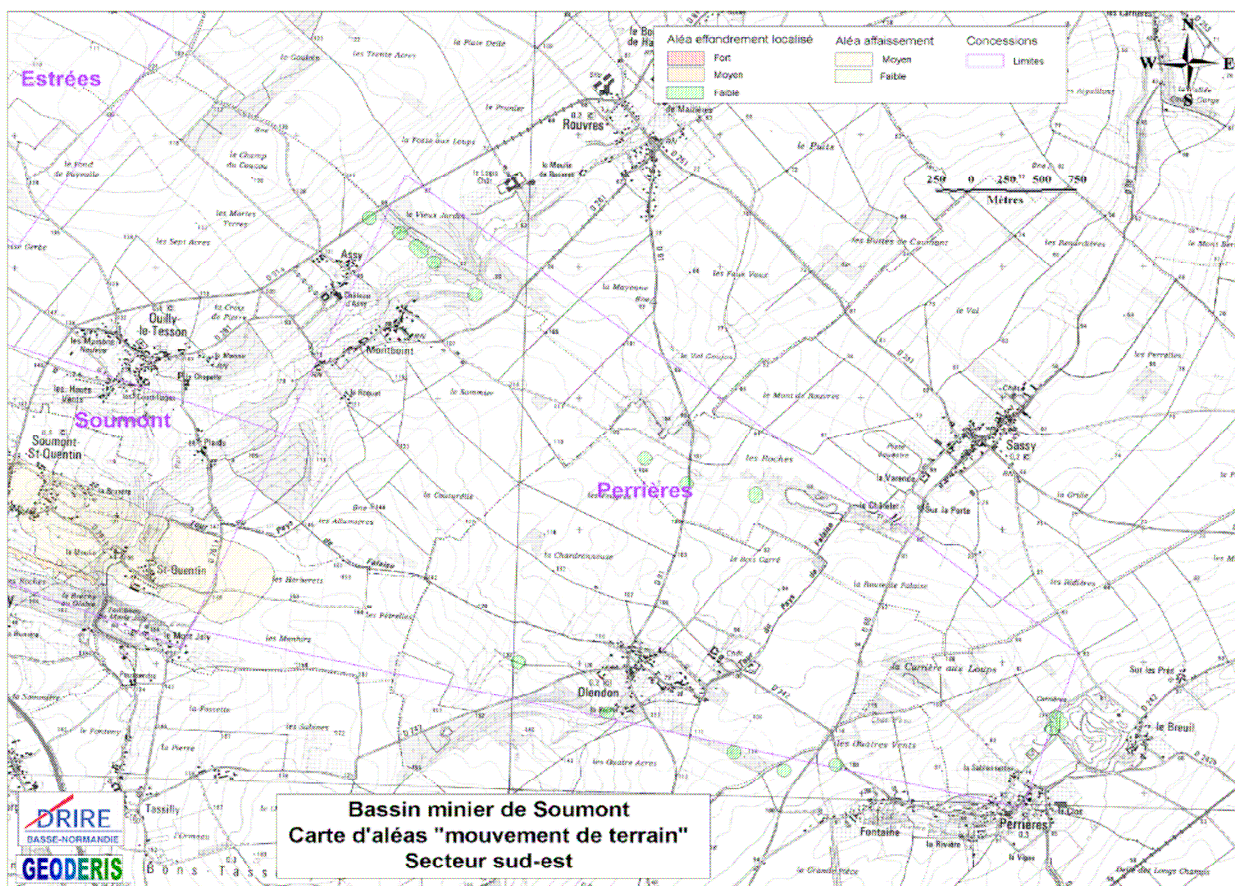
L'inventaire réalisé par le BRGM en mars 2004 fait apparaître l'existence de cavités sur les communes de Fourches, Epaney, Olendon, Morteaux Coulibœuf, Perrières et Sassy. De taille limitée et située à l'écart des espaces urbanisés, il s'agit d'anciennes carrières et / ou de cavités liées à d'anciennes exploitations minières présentant néanmoins un aléa d'effondrement très faible. Selon, un principe de précaution, il conviendra de ne pas autoriser de nouvelles constructions dans les zones identifiées à risque.

2 – Etat initial de l'environnement



ancienne carrière de Sassy

Les communes d'Epaney, Olendon, Perrières et Sassy sont par ailleurs concernées par l'établissement du Plan de Prévention des Risques Miniers liés à l'ancien bassin minier de Soumont St Quentin prescrit par arrêté préfectoral le 14 novembre 2005. Le PPRM imposera un règlement d'urbanisme permettant d'assujettir les réalisations d'ouvrages et l'occupation des sols à des prescriptions ou à des restrictions pouvant aller jusqu'à l'interdiction d'usage. Une fois adopté, le PPRM vaudra servitude d'utilité publique et s'imposera à la carte communale.



3.5 Le rôle des haies et bosquets

Les boisements et les haies constituent des espaces sensibles en raison de leur intérêt paysager, écologique et protecteur des sols notamment en milieu humide. Les paysages dominants rencontrés sur l'EPCI correspondent à une culture intensive favorisant les espaces ouverts dans lequel les haies et massifs boisés ne se rencontrent qu'en bordure des cours d'eau et sur le site des Monts d'Eraines.

2 – Etat initial de l'environnement



- Les boisements des Monts d'Eraines et de la Plaine de Falaise essentiellement localisés, pour les premiers, sur la commune de Bernières d'Ailly, et pour les seconds, la commune de Norrey en Auge, constituent une refuge pour un bon nombre d'espèces. Les sols calcaires favorisent la diversité de la flore dont la qualité est reconnue au titre des ZNIEFF (voir chapitre précédent).
- Les ripisylves : en dehors des grands ensembles précédemment cités, la plupart des bosquets et haies rencontrées sur le territoire émanent des cours d'eau notamment la Dives, l'Ante et le Laizon. Ces ripisylves, souvent de taille modeste, jouent un rôle considérable. Outre leur rôle paysager, elles assurent une régulation du système hydraulique des cours d'eau et favorise l'épuration de l'eau. Elles améliorent l'infiltration et le stockage de l'eau dans les nappes souterraines et à la surface des sols. Au regard des importants risques d'inondation par débordement ou remontée de la nappe, il est important de signaler que la présence de cette végétation permet également de limiter l'intensité des crues, de freiner le ruissellement et le lessivage des sols, facteur aggravé dans les secteurs de campagne découverte. Enfin, elles ont également une fonction biologique importante due à leur situation transitoire entre plusieurs milieux.

De façon générale, il est nécessaire de rappeler qu'au-delà du caractère paysager intéressant en accentuant par exemple les lignes de crête ou soulignant les vallons, les haies jouent un rôle très important d'un point de vue écologique. Elles constituent des obstacles naturels à l'érosion des sols et aux vents. Elles ralentissent les ruissellements et permettent ainsi de fixer les sols et d'éviter les coulées boueuses. Enfin, elles forment un abri pour la faune et la flore.



Il est par conséquent nécessaire de maintenir les haies et les espaces boisés qui permettent ainsi d'absorber les excès d'eau et maintenir les sols. Après des années durant lesquelles les boisements étaient perçus comme des obstacles au travail de la terre, le rôle des haies brise-vent est aujourd'hui reconnu et leur réintroduction dans le paysage est préconisée.

De la même façon, les vergers constituent des éléments identitaires du paysage normand. Souvent situés en entrée de bourg à proximité des habitations, ils ont un rôle paysager favorisant l'intégration du bâti. Ces vergers, situés près des habitations en marge des bourgs ou au sein même du tissu bâti, sont les premiers menacés par l'extension de l'urbanisation. Il peut être intéressant dans certains cas d'assurer leur préservation qui contribue à l'identité des villages.

Le classement de certaines haies ou bosquets n'est pas possible dans le cadre d'une carte communale. Néanmoins, par application de la loi Paysage, il est possible d'identifier des éléments de paysage à protéger par délibération et après enquête publique pouvant être conjointe avec celle de la carte communale.

2 – Etat initial de l'environnement

4. Espaces bâtis et développement urbain

4.1 Organisation de l'urbanisation et évolution de la trame urbaine

Les espaces urbanisés ne représentent qu'une part limitée de l'occupation des sols. Ils sont principalement regroupés dans les vallées le long des cours d'eau structurant l'EPCI. Néanmoins, l'implantation de l'habitat s'organise différemment selon les communes.

● Organisation du bâti

- Le regroupement du bâti dans les bourgs : il concerne les communes qui se sont développées dans la plaine au nord de l'EPCI. Les bourgs de Sassy et Olendon regroupent l'ensemble de la population des villages.
- Les communes de Morteaux Couliboeuf et Epaney présentent un bourg principal auquel s'ajoute des hameaux de taille importante qui continuent de se développer parallèlement au bourg. Morteaux Couliboeuf compte ainsi 4 grandes unités : le bourg (qui réunit 3 lieux-dits : le Petit Couliboeuf, la Rue de Morteaux et le Bourg Neuf), le Grand Couliboeuf, La Gare et Blocqueville. Chaque secteur s'est développé à partir d'une activité (ferme, gare...). Le village tend actuellement à ne former que 3 unités, freiné néanmoins en son centre, par le passage de la Dives et de la zone inondable qui en émane. Epaney détient un bourg constitué qui continue de se développer. Parallèlement, la commune poursuit l'extension de ses deux hameaux rattachés que sont Fontaine situé dans le prolongement de la commune de Perrières et la Maison Blanche dont l'urbanisation, assez récente, est favorisée par la proximité de la D511.
- Fourches, Ernes, Bernières et Perrières sont constituées d'un bourg principal regroupant la majorité des habitations ainsi que les services. Parallèlement les villages comptent sur leur territoire la présence d'un ou plusieurs hameaux de taille très limitée dont l'extension est à éviter voire proscrire. L'activité agricole est le plus souvent à l'origine de la création de ces regroupements dont la qualité patrimoniale est parfois à mettre en valeur (Ailly, le Breuil).
- La commune de Norrey en Auge se caractérise par un habitat dispersé composé d'un bourg peu dense et nombreux habitats isolés dont l'activité agricole est souvent l'origine. Le bâti s'organise le plus souvent de façon linéaire le long des voies de communication. L'objectif de la carte sera dans ce sens de favoriser une densification du bourg et du bâti existant pour recréer un centre.

● Evolution de la trame urbaine

Les communes de l'EPCI présentent deux types d'organisation urbaine que sont les villages rues constitués le long d'axes de communication et les villages « en étoile ». Selon cette organisation originelle, la trame urbaine a évolué différemment.

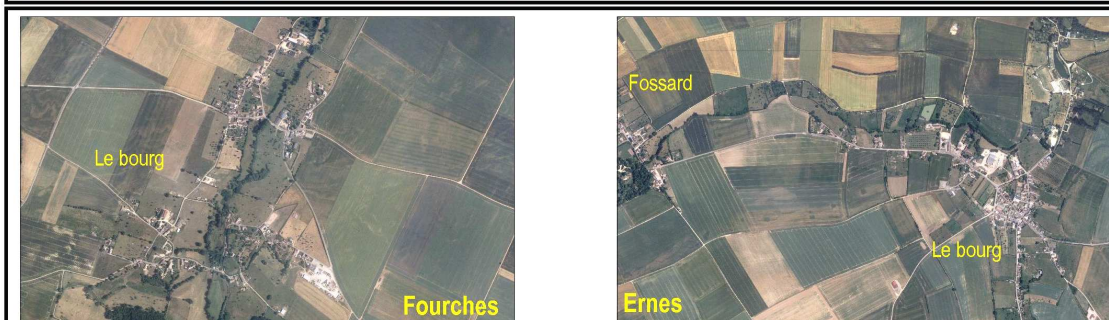
2 – Etat initial de l'environnement



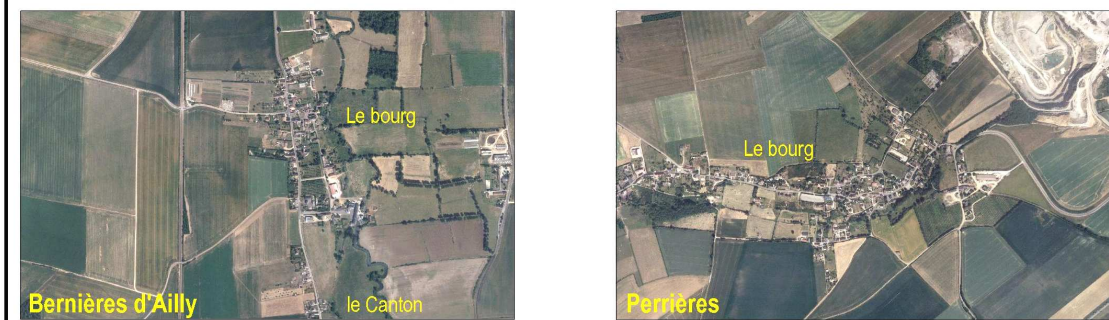
HABITAT REGROUPE DANS LES BOURGS



HABITAT DANS UN BOURG ET DES HAMEAUX IMPORTANTS



HABITAT GROUPE DANS LE BOURG AVEC DES PETITS HAMEAUX



HABITAT DISPERSE

**Organisation
des espaces bâtis**

2 – Etat initial de l'environnement

Il s'agit aujourd'hui d'envisager un aménagement cohérent permettant de répondre aux principes de gestion économe de l'espace et de développement durable visés par la loi et de privilégier des extensions harmonieuses dans un souci de qualité paysagère, de gestion des réseaux et de respect du cadre bâti et naturel environnant.

Hormis Morteaux Couliboeuf et Epaney observant une urbanisation active, les autres communes préservent une identité rurale forte avec une évolution lente et un taux de construction limité. Deux grands types d'évolution peuvent se trouver. Bon nombre de communes se sont développées dans les vallons suivant le tracé des cours d'eau (Bernières d'Ailly, Fourches, Perrières...) mais également dans un second temps des axes de communication. Cette pratique très consommatrice d'espaces ne répond plus aujourd'hui aux principes des lois SRU et Urbanisme et Habitat qui favorisent des aménagements d'ensemble et une densification de l'existant. Cette urbanisation linéaire en bordure de voie passagère peut poser quelques soucis de sécurité par la multiplication des accès, la vitesse automobile ainsi qu'en terme de stationnement.

D'autre part, d'autres communes (Olendon, Sassy) présentent une morphologie en étoile résultant de la présence d'une activité agricole importante à partir de laquelle s'est développé un habitat au gré des opportunités. Malgré la présence de quelques rues présentant un habitat plus dense constituant le cœur de bourg, cette configuration se traduit souvent par :

- Un grand nombre de parcelles non bâties et actuellement occupées par des prés ou vergers demeurant au sein des bourgs
- Une limite de l'espace urbanisé floue.
- Une qualité moindre des entrées de bourg, celles-ci méritant d'être valorisées et sécurisées
- Une voirie inadaptée. Une urbanisation sans réflexion préalable peut se traduire par une transformation des routes en rue pour ceux qui l'habitent. Ceci, notamment sur les voies étroites, implique des problèmes de sécurité que ce soit en terme de stationnement, de circulation ou de cheminements piétonniers

Qu'elles soient dans l'une ou l'autre de ces configurations, les communes de l'EPCI doivent suivre un certains nombre de principes d'urbanisation permettant à la fois d'accueillir une nouvelle population et de conserver leur identité.

Afin de répondre aux premiers principes de gestion économe de l'espace, de lutte contre le mitage et protection des espaces naturels, il convient de maîtriser l'évolution des communes en préservant les espaces agricoles et en appliquant prioritairement une nouvelle définition des espaces déjà urbanisés à densifier.

Ainsi, il serait souhaitable, afin de préserver le caractère rural identitaire, d'encourager la densification modérée du tissu urbain existant dans les bourgs et éviter une urbanisation supplémentaire dans les petits hameaux.

2 – Etat initial de l'environnement

La maîtrise du développement urbain par la mise en place d'un document d'urbanisme doit en effet conduire à donner une épaisseur au tissu existant afin de créer une dynamique de centre bourg.

Pour les communes souhaitant un développement plus important, il est nécessaire de définir des projets d'ensemble tenant compte des possibilités d'assainissement, de réseaux, d'accès. Ces projets doivent permettre d'affirmer les rôles centres des bourgs et s'intégrer dans le paysage environnant en veillant à la qualité des entrées de village.

4.2. Morphologie parcellaire

La typologie parcellaire identifie trois grandes formes d'organisation. Selon le degré de précision des critères retenus, ce nombre de catégories pourrait être largement augmenté.

La structure urbaine reste profondément marquée d'une part par la trame du tissu urbain ancien (fermes isolées, alignements de bourg) et, d'autre part, par la création de lotissements de pavillons individuels.

● Parcellaire de petite taille à géométrie irrégulière

Le bâti occupe une grande partie de la parcelle. Des cours intérieures existent souvent occupées par des constructions annexes. Le parcellaire est dessiné au gré des constructions dont l'implantation néanmoins se situe en bord de voie et/ou sur une limite séparative. Quelques cas d'alignement se caractérisent par une occupation du bâti sur la largeur totale de la parcelle. Il n'y a pas de véritable orientation dominante, le bâti pouvant être parallèle ou perpendiculaire à la voie. Ce parcellaire de faible dimension est néanmoins occupé par de nombreuses constructions qui donnent une image de densification aux espaces concernés. L'inorganisation du bâti favorise la présence de parcelles non construites en cœur de bourg occupées par des jardins ou des vergers qu'il peut être parfois intéressant d'urbaniser selon les possibilités d'accès. Ce type d'organisation caractérise bon nombre de bourgs anciens (Ernes, Sassy...)

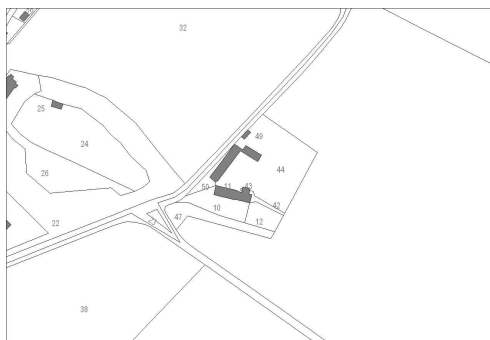


● Parcelles calibrées à géométrie régulière

Le parcellaire pavillonnaire des constructions les plus récentes des lotissements offre l'exemple le plus représentatif (Morteaux, Epaney). Les parcelles sont quadrangulaires, allant du carré au rectangle, de taille souvent homogène dans chaque îlot. Elles peuvent se succéder de façon régulière le long des voies ou parfois prendre une forme en éventail lorsqu'elles épousent les courbes des ruelles d'accès. L'implantation du bâti s'effectue au centre de la parcelle. Ce type d'organisation entraîne une forme urbaine peu dense avec un espace important consacré aux aménagements paysagers. Cette morphologie caractérise la plupart des lotissements créés en alignement le long des voies principales pour les plus anciens ou en impasse.



2 – Etat initial de l'environnement



● Parcelle de grande taille

Le parcellaire de grande taille se retrouve essentiellement dans le cadre de bâti isolé. Cette organisation est typique du milieu rural et caractérise la plupart des corps de ferme, les grandes demeures et dans tous les cas un bâti ancien. Il s'agit de parcelles importantes qui offrent la possibilité d'un bâti isolé en retrait de la rue ou du chemin et sans mitoyenneté. Le bâti s'y organise souvent de façon rectangulaire avec l'habitat au centre et des annexes de chaque côté créant des cours centrales souvent de grande taille.

4.3 Patrimoine bâti et culturel



Morteaux Couliboeuf



Norrey en Auge



Sassy

L'EPCI de Morteaux Couliboeuf comprend un certain nombre de bâtiments de grande qualité architecturale sur son territoire. Se comptent ainsi des châteaux, anciens corps de ferme réhabilités, églises dont la qualité architecturale marque l'identité villageoise.

● Des sites classés et inscrits

Un certain nombre de bâtiments sont classés monuments historiques ou protégés par leur inscription à l'inventaire des Monuments Historiques.

Sont ainsi classés :

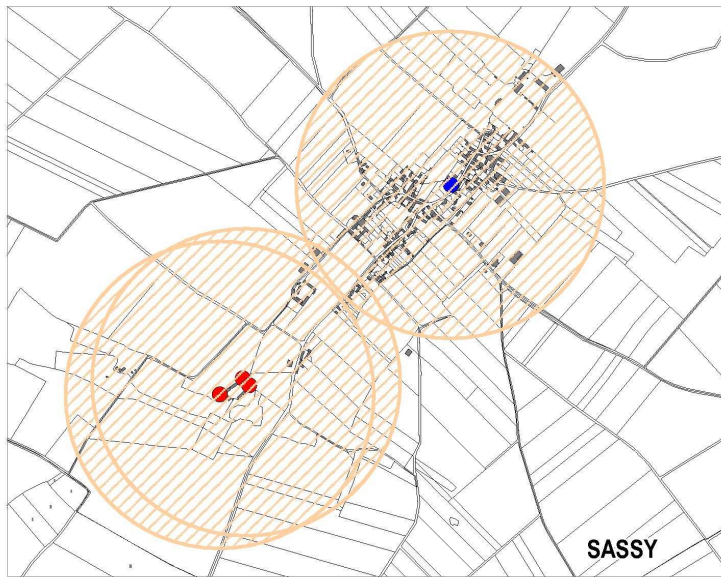
- L'église d'Ernes (clocher) par arrêté du 22.10.1913
- L'église de Norrey en Auge par arrêté du 19.09.1930
- L'ancienne grange aux Dîmes de Perrières par arrêté du 02.04.1947
- La Ferme du Châtelet (colombier et porte monumentale) de Sassy par arrêté du 20.05.1932

Sont inscrits à l'inventaire des Monuments Historiques :

- La Chapelle Ste Anne d'Entremont de Bernières d'Ailly par arrêté du 18.02.1975
- Le château (façades et toitures) et l'église St Gerbold d'Ailly par arrêté du 21.10.1970
- L'église de Morteaux Couliboeuf par arrêté du 19.09.1928
- Le château d'Olendon par arrêté du 01.08.1997
- L'église de Perrières par arrêté du 31.03.1928
- L'église de Sassy par arrêté du 19.09.1928
- La ferme du Châtelet de Sassy (murs, pavillons d'entrée) par arrêté du 04.10.1932

A ce titre, un périmètre de protection de 500 mètres est institué autour des bâtiments identifiés en application de la loi du 31 décembre 1913. Le Code du Patrimoine (Livre VI, titre 2) précise à cet effet que tout projet de travaux situés dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit est soumis à autorisation préalable de l'autorité administrative compétente délivrée sur avis de l'architecte des Bâtiments de France. Cette autorisation préalable est obligatoire pour les travaux portant sur un immeuble visible du monument protégé ou visible en même temps que lui et situé dans un périmètre n'excédant pas 500 mètres.

2 – Etat initial de l'environnement



L'église de Sassy

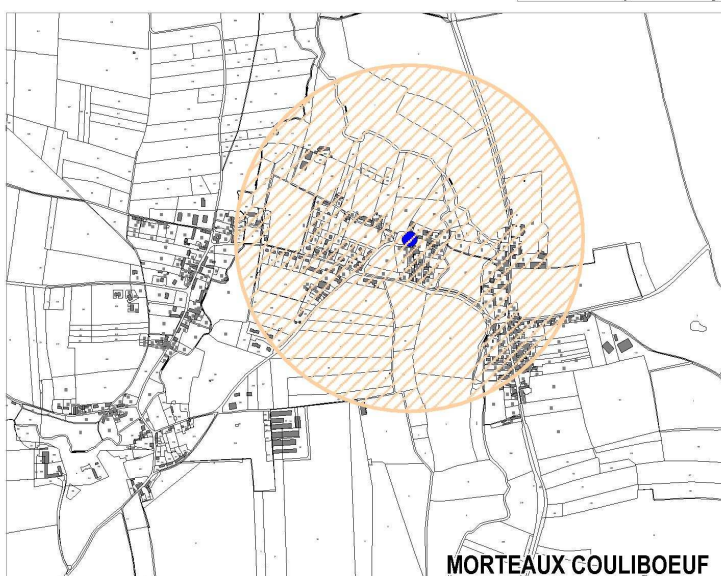
La ferme du Châtelet



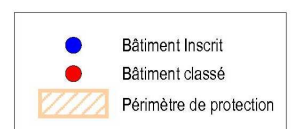
Monuments classés ou inscrits (périmètres de protection)



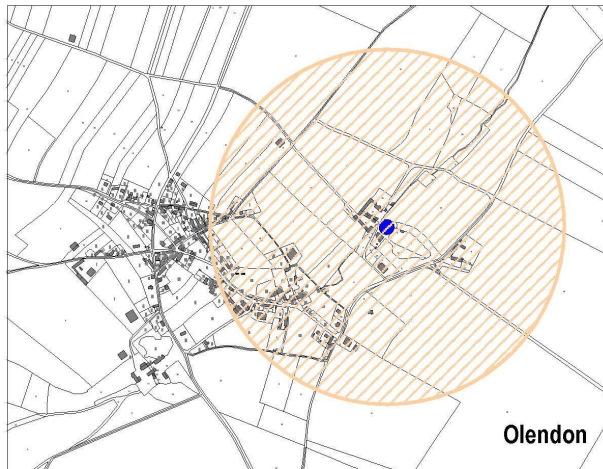
L'église d'Ernes



L'église de Morteaux

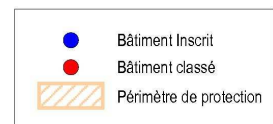


2 – Etat initial de l'environnement

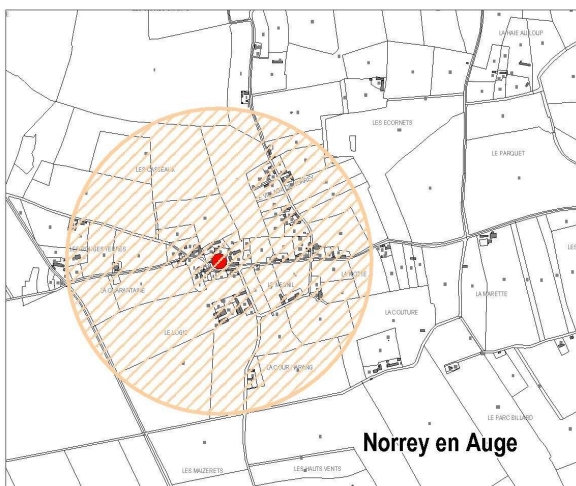
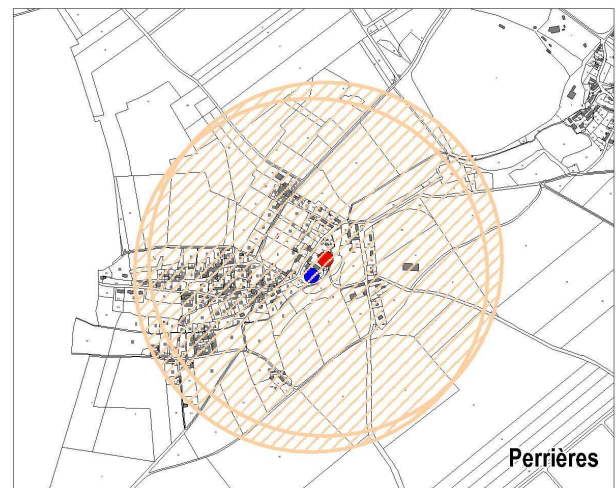


Le château d'Olendon

Monuments classés ou inscrits (périmètres de protection)



La Grange aux
Dîmes de Perrières

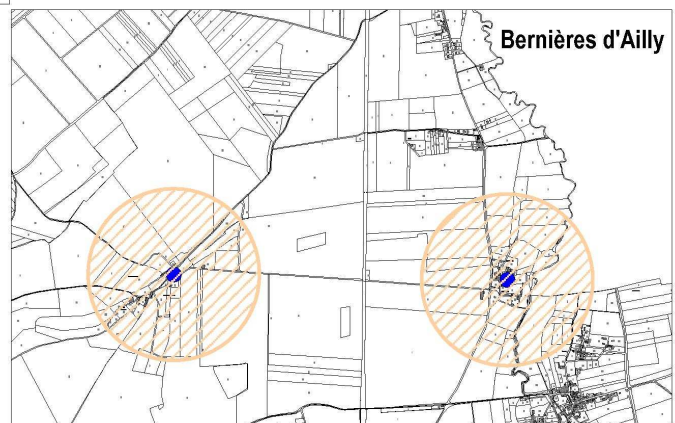


L'église de Norrey en Auge



La chapelle Ste Anne
d'Entremont de Bernières d'Ailly

Le château et l'église St
Gerbold d'Ailly



2 – Etat initial de l'environnement

Il est également à noter l'emprise du périmètre de protection du tumulus néolithique dit « la Butte du Bû » situé sur la commune de Condé sur Ifs au lieu-dit « la Bruyère de Hamel » classé monument historique par arrêté du 13.11.1974. Cette emprise concerne l'extrémité nord de la commune de Ernes déjà soumise au périmètre de protection de son église.

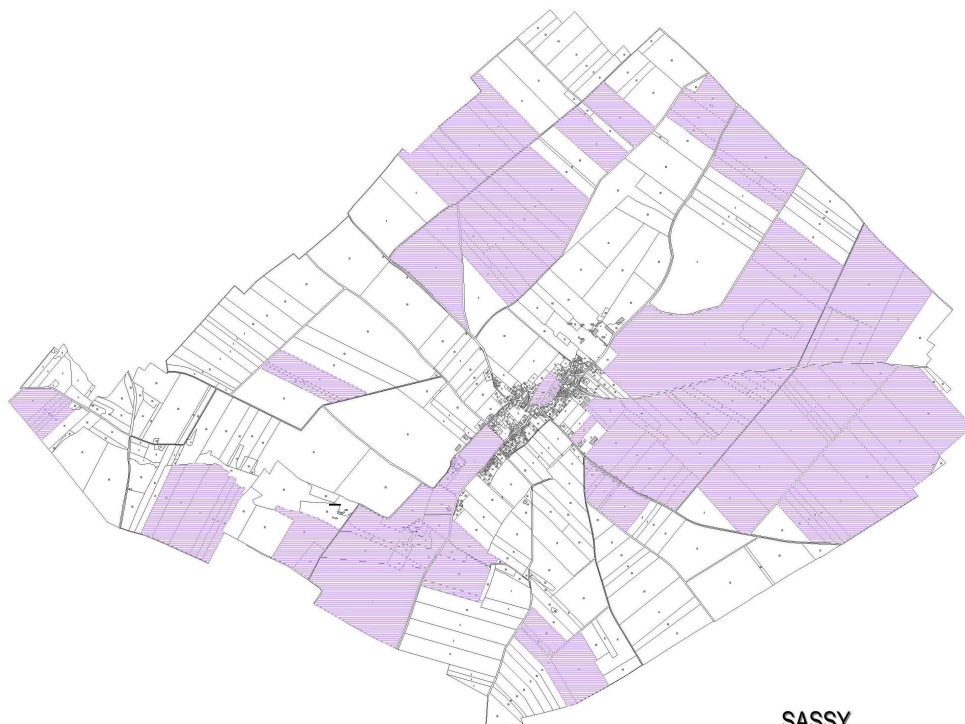
Hormis sur Olendon et Bernières d'Ailly, les édifices sont situés au sein des bourgs. La définition de nouvelles zones constructibles devra tenir compte de cette proximité qui impose de porter une attention particulière à la qualité architecturale et l'intégration paysagère des nouvelles constructions situées dans un périmètre de 500 m autour du bâtiment protégé.

● Des vestiges archéologiques

Plusieurs édifices médiévaux et modernes ont été recensés sur l'EPCI. Dans ce sens, un zonage archéologique a été proposé à la commune de Sassy au regard du nombre important de vestiges.

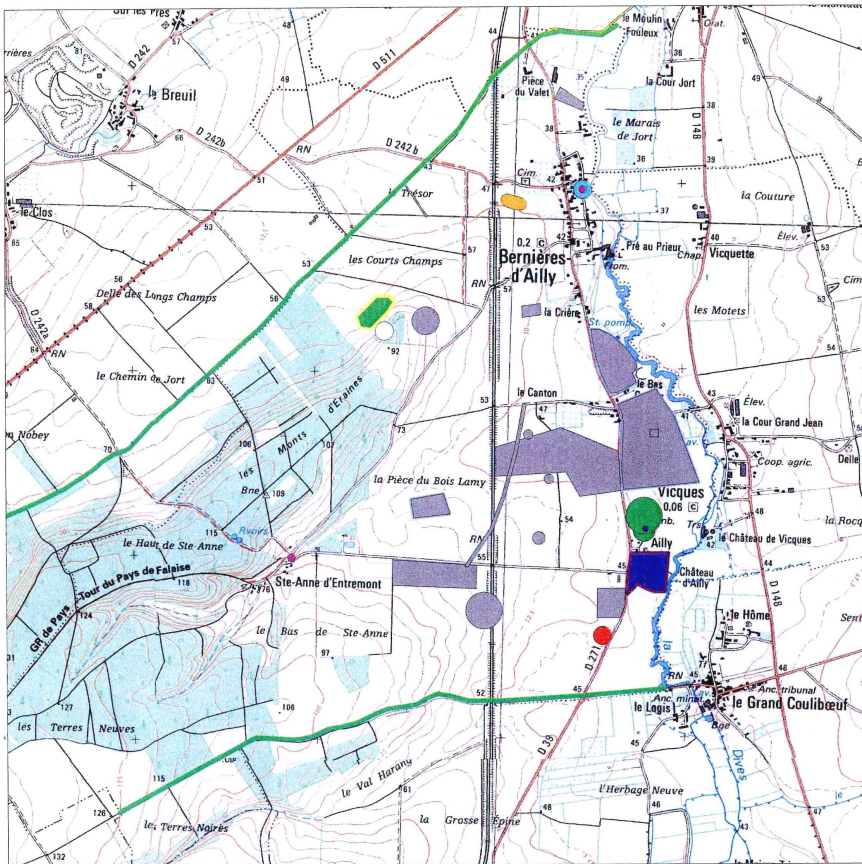
Bien que non applicable pour le moment, cet arrêté impliquerait que tous les projets d'urbanisme (permis de construire, permis de démolir et demandes d'autorisation d'installation et de travaux divers) implantés à l'intérieur de cette zone, soient transmis à la Direction Régionale des Affaires Culturelles pour examen.

De même, en application des lois du 17 janvier 2001 et du 1^{er} août 2003 relative à l'archéologie préventive, tout projet d'urbanisme situé sur un site archéologique reconnu doit faire l'objet d'un examen particulier de l'Etat. Ainsi, tous les projets de lotissement, de ZAC, d'aménagements précédés d'une étude d'impact devront obligatoirement être examinés par le Service Régional de l'Archéologie s'ils se situent dans un périmètre identifié.



SASSY
Proposition de zonage archéologique

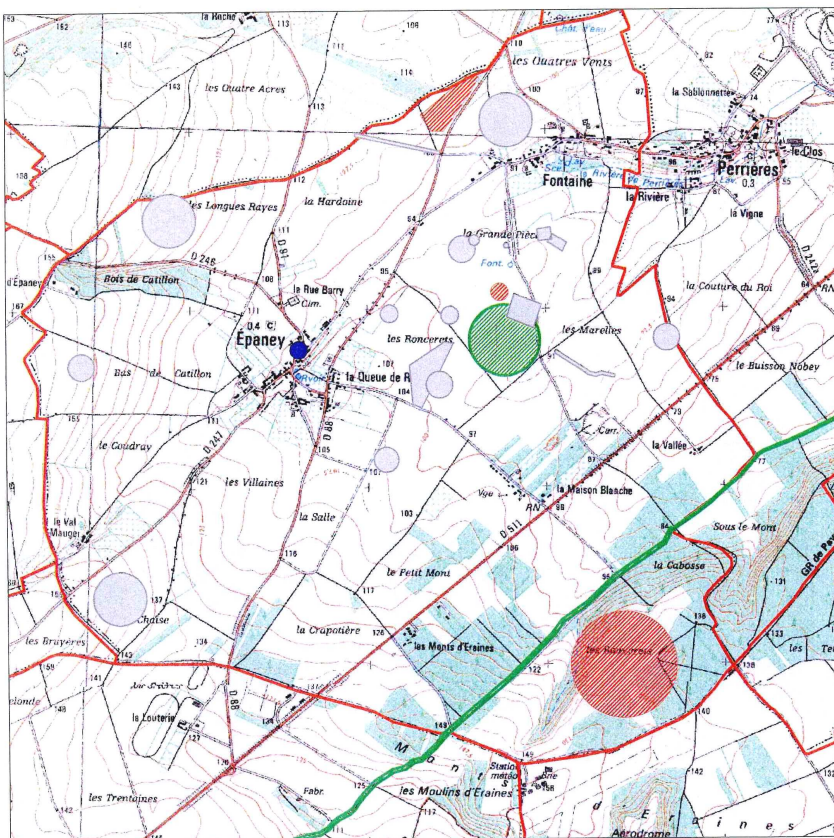
2 – Etat initial de l'environnement



Principaux sites archéologiques recensés sur la commune de Bernières d'Ailly (Calvados) au 9 mai 2007

- occupation paléolithique
- occupation néolithique
- occupation de l'Age de Bronze
- sites repérés par prospection aérienne d'époque probablement protohistorique
- site de hauteur d'époque indéterminée
- voies gallo-romaines
- occupation gallo-romaine
- cimetière du Haut Moyen Age
- château et église du Moyen Age
- église ou chapelle du Bas Moyen Age
- château d'époque moderne

Direction Régionale des Affaires Culturelles de Basse-Normandie - Service régional de l'archéologie - mai 2007 - Source : SCAN 25 - IGN - Licence n°9092 - reproduction interdite

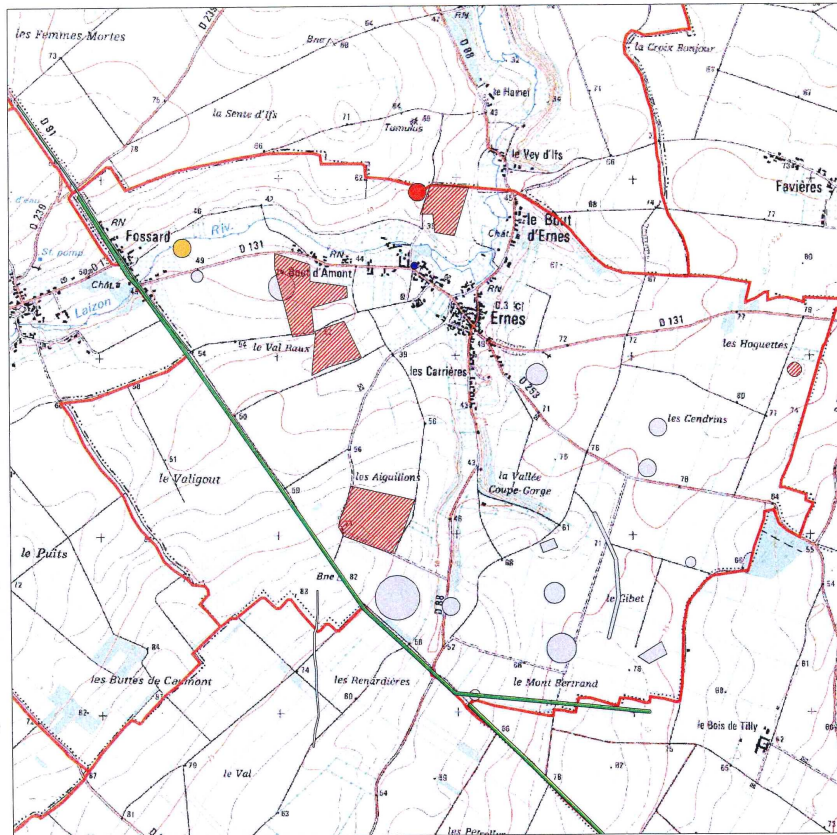


Principaux sites archéologiques recensés sur la commune d'Epaney (14) au 27 avril 2007.

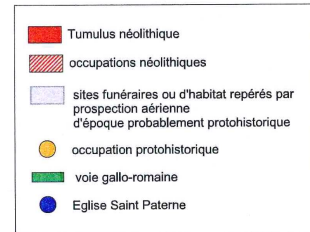
- occupations néolithiques
- habitat et voie gallo-romains
- Eglise Saint Martin
- enclos repérés par prospection aérienne d'époque encore indéterminée

Direction Régionale des Affaires Culturelles de Basse-Normandie - Service régional de l'archéologie - avril 2007 - Source : SCAN 25 - IGN - Licence n°9092 - reproduction interdite

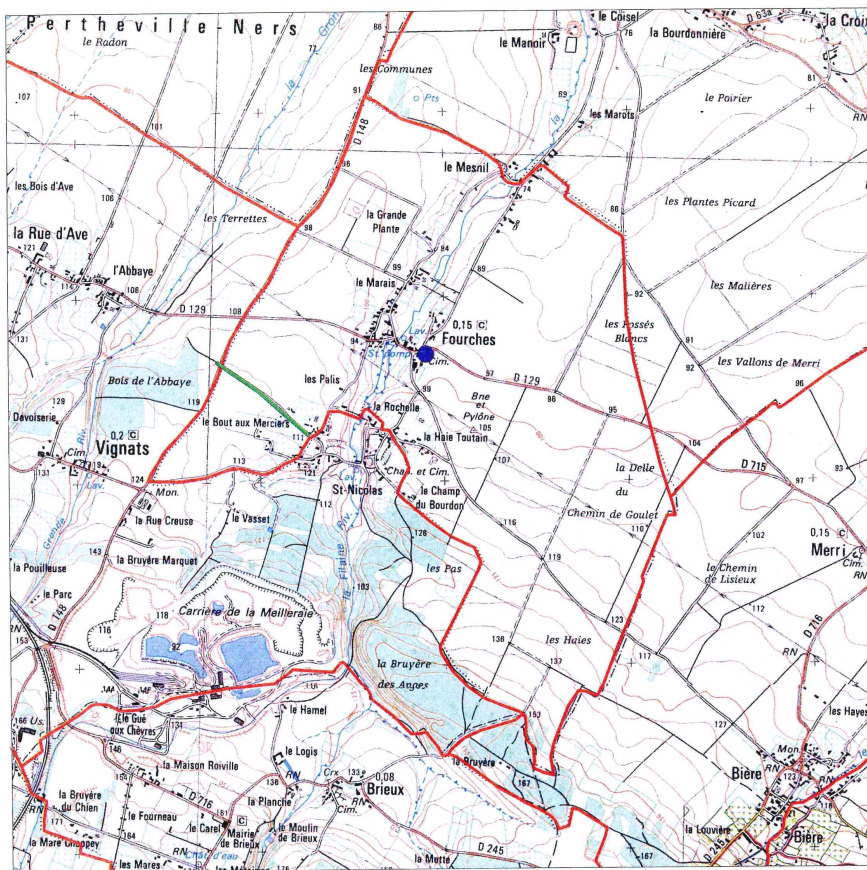
2 – Etat initial de l'environnement



Principaux sites archéologiques recensés sur la commune de Ernes (14) au 27 avril 2007.



Direction Régionale des Affaires Culturelles de Basse-Normandie - Service régional de l'archéologie - avril 2007 - Source : SCAN 25 - IGN - Licence n°9092 - reproduction interdite

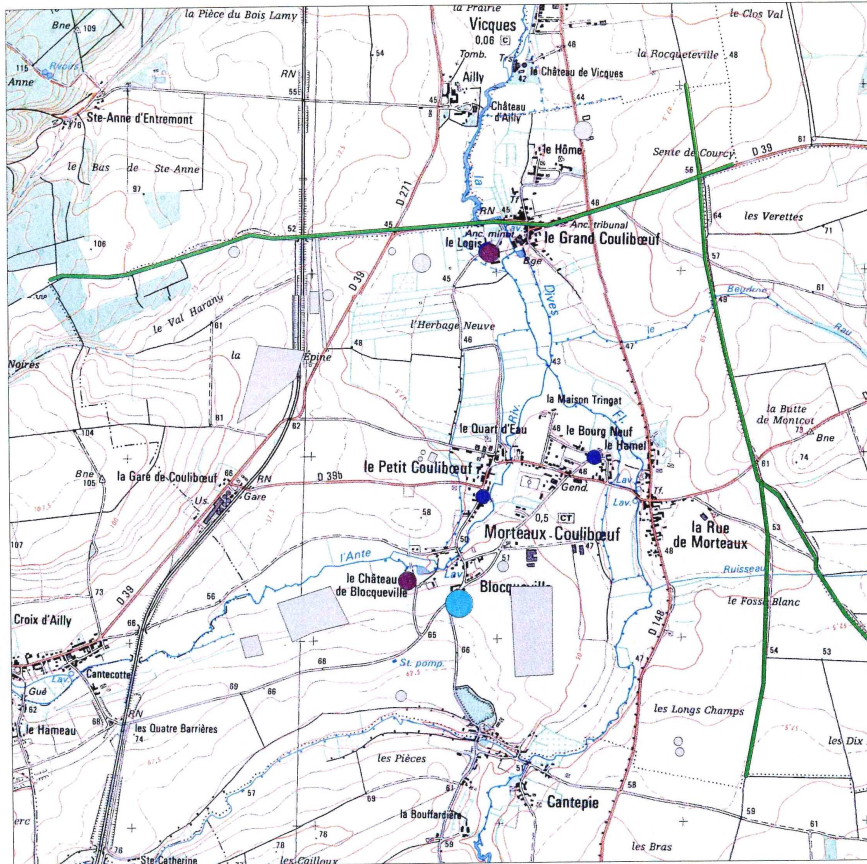


Principaux sites archéologiques recensés sur la commune de Fourches (14) au 27 avril 2007.



Direction Régionale des Affaires Culturelles de Basse-Normandie - Service régional de l'archéologie - avril 2007 - Source : SCAN 25 - IGN - Licence n°9092 - reproduction interdite

2 – Etat initial de l'environnement

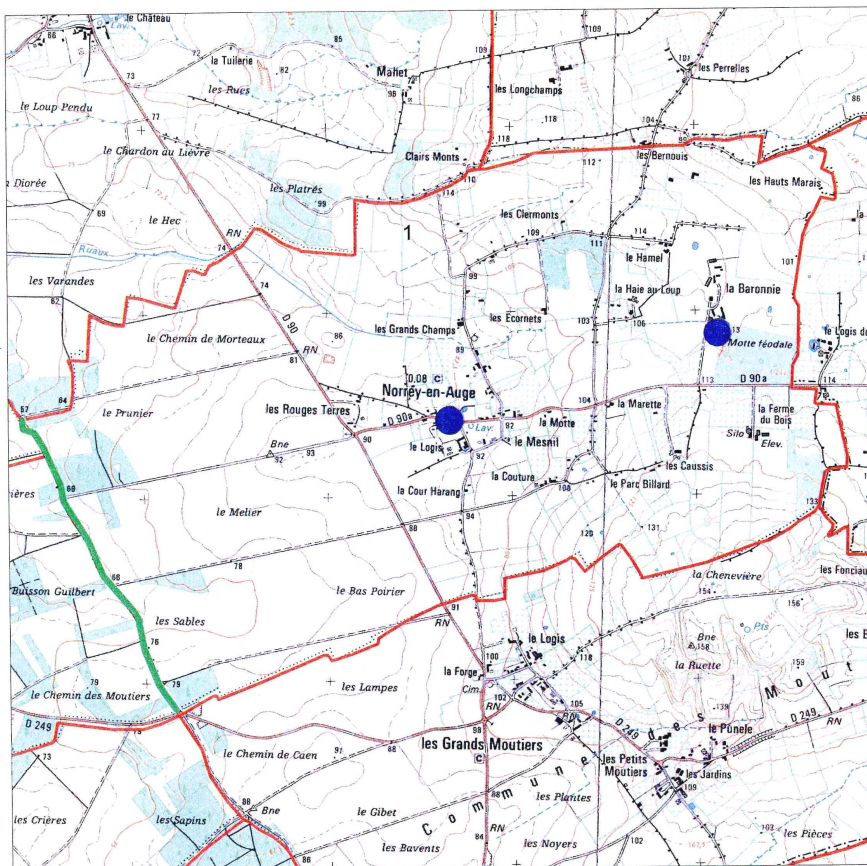


Principaux sites archéologiques recensés sur la commune de Morteaux-Couliboëuf (Calvados) au 4 mai 2007.



- sites funéraires ou d'habitat repérés par prospection aérienne d'époque probablement protohistorique
- voie gallo-romaine
- cimetière du haut Moyen Age mal localisé
- église médiévale (2)
- château / manoir moderne

Direction Régionale des Affaires Culturelles de Basse-Normandie - Service régional de l'archéologie - mai 2007 - Source : SCAN 25 - IGN - Licence n°9092 - reproduction interdite



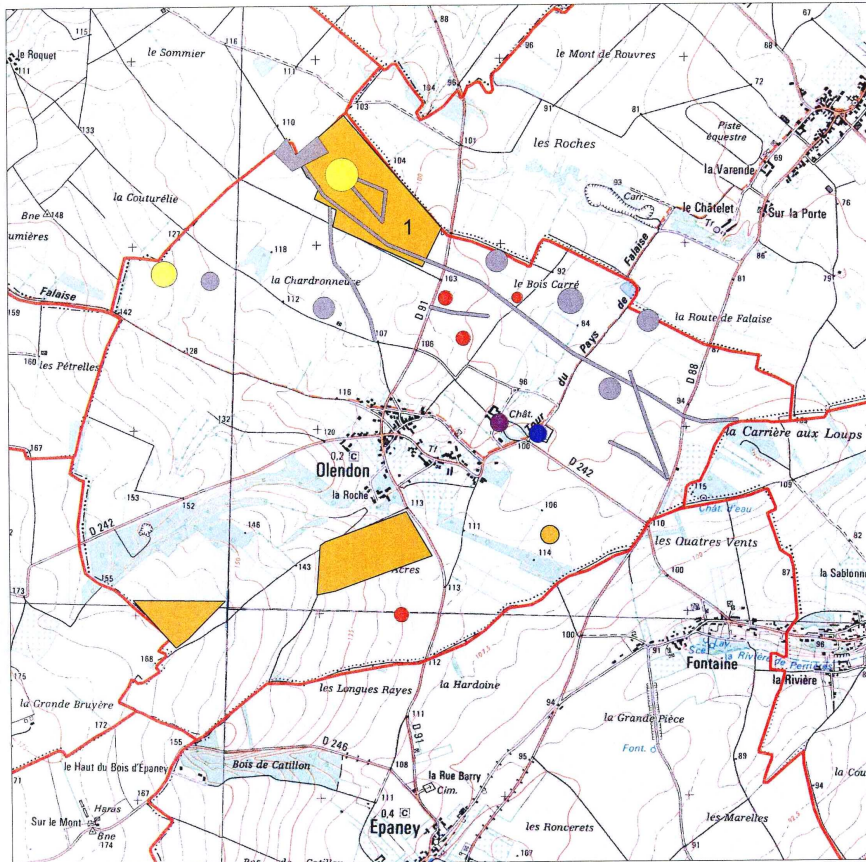
Principaux sites archéologiques recensés sur la commune de NORREY-EN-AUGE (Calvados) au 9 mai 2007



- voie gallo-romaine (Le Chemin Haussé)
- sites médiévaux
 - motte castrale de la Baronnie
 - église Sainte Anne

Direction Régionale des Affaires Culturelles de Basse-Normandie - Service régional de l'archéologie - mai 2007 - Source : SCAN 25 - IGN - Licence n°9092 - reproduction interdite

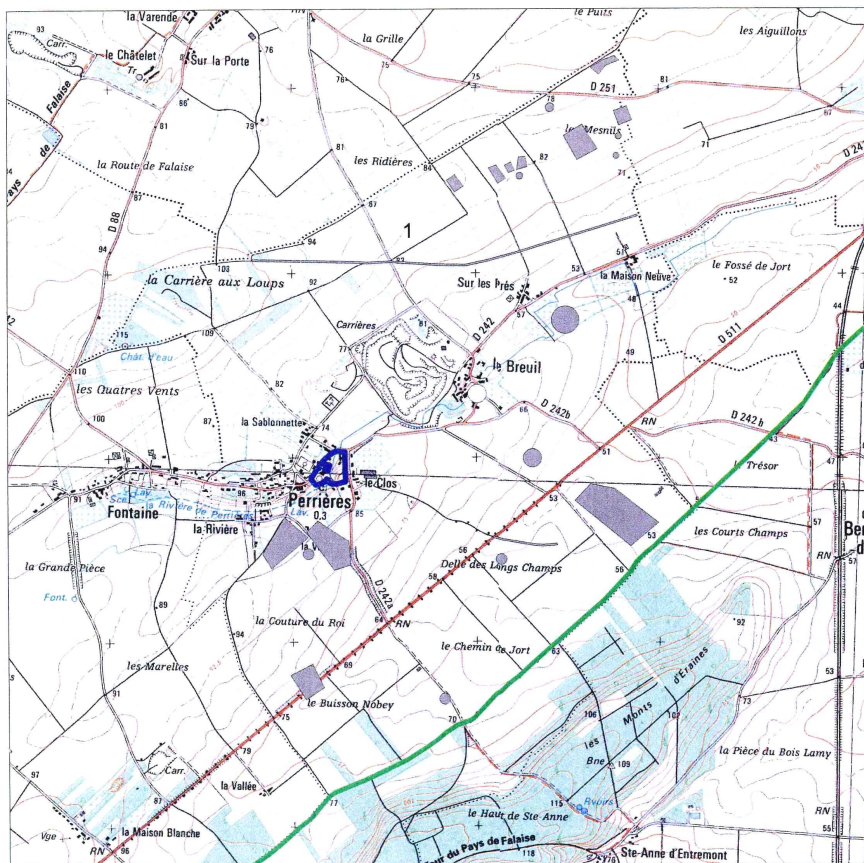
2 – Etat initial de l'environnement



Principaux sites archéologiques recensés
sur la commune de OLEDON
(Calvados) au 9 mai 2007

- occupation paléolithique
- occupation néolithique
(dont une probable minière - site n°1)
- enclos Age du Bronze - Age du Fer
- sites repérés par prospection aérienne
d'époque probablement protohistorique
- église du Moyen Age
- château d'époque moderne

Direction Régionale des Affaires Culturelles de Basse-Normandie -
Service régional de l'archéologie - mai 2007 -
Source : SCAN 25 - IGN - Licence n°9092 - reproduction interdite

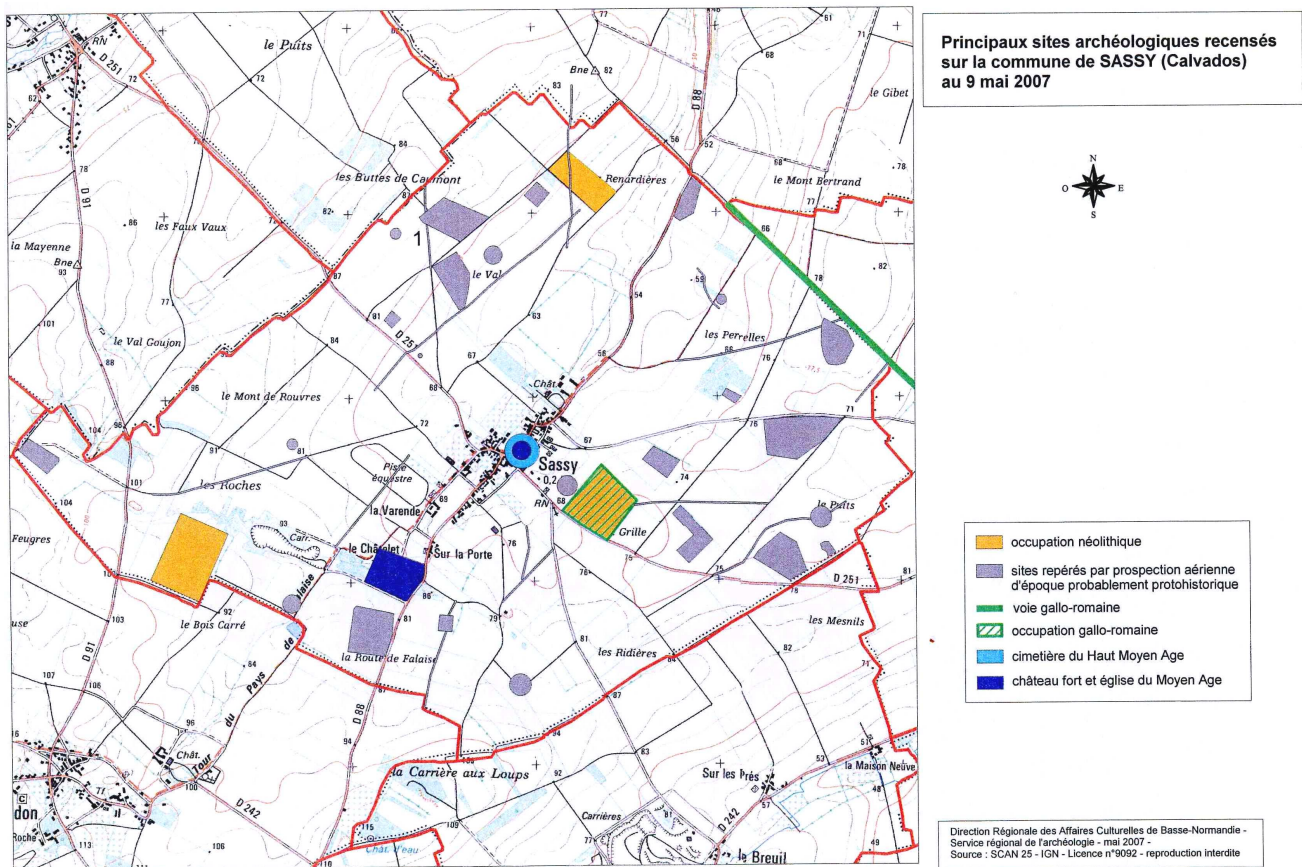


Principaux sites archéologiques recensés
sur la commune de PERRIERES
(Calvados) au 9 mai 2007

- sépulture d'époque indéterminée
- sites repérés par prospection aérienne
d'époque probablement protohistorique
- voie gallo-romaine
- Prieuré Saint Vigor (inscrit)
et grange aux Dimes (classée)

Direction Régionale des Affaires Culturelles de Basse-Normandie -
Service régional de l'archéologie - mai 2007 -
Source : SCAN 25 - IGN - Licence n°9092 - reproduction interdite

2 – Etat initial de l'environnement



4.4 L'architecture traditionnelle de la Plaine de Falaise

Si le SIVOM de Falaise Sud se définit par une typologie variée en terme d'habitations et de bâti en général, il se distingue par une architecture traditionnelle de qualité caractéristique de la Plaine de Falaise donnant une valeur patrimoniale et identitaire aux villages.

● Une configuration du bâti liée à l'activité

Si le SIVOM bénéficie d'un patrimoine bâti varié qu'il s'agisse de châteaux, manoirs, corps de ferme ou maison de bourg, la maison traditionnelle de la Plaine de Falaise répond à deux types de constructions directement liée à l'activité de ses occupants.

- Les maisons de tisserands et d'ouvriers agricoles se caractérisent par la présence d'un escalier extérieur souvent accolé à la façade ou au mur pignon. Celui-ci permettait d'accéder à l'habitation située à l'étage tandis que le cellier occupait le rez de chaussée. Ces constructions rectangulaires sont souvent de taille limitée et exiguës. Elles répondent à un profil de type R+1+C et le plus souvent implantées en bordure de voie.



2 – Etat initial de l'environnement



- D'autres maisons de taille plus importante étaient uniquement dédiées à la fonction résidentielle, l'activité se déroulant dans des bâtiments annexes. L'escalier se trouve donc à l'intérieur le plus souvent au centre du bâtiment afin de desservir directement l'ensemble des pièces. Elles offrent des volumes variés mais supérieurs au type précédent et se caractérisent par un profil de type R+1+C. Quand ils existent, les bâtiments annexes répondent aux mêmes caractéristiques. Certains dans ce sens ont fait l'objet ou peuvent faire l'objet d'une transformation en habitation.

● Eléments architecturaux



- Les constructions sont réalisées en pierre calcaire ou « pierre de Caen » utilisée sous forme de pierre de taille, de plaquettes maçonnées à l'argile ou de moellons. Les joints effectués à la chaux sont généralement au nu de la pierre. La technique très largement utilisée dans le SIVOM est celle du joint beurré qui déborde sur le parement de plaquettes ou de moellons.
- Les ouvertures sont nombreuses, étroites et assez hautes sur les façades. Elles sont placées de façon symétrique et surmontées d'un linteau. Le plus souvent en pierre, les linteaux peuvent également être en bois, matériau répandu en raison de l'importance des espaces boisés et donc de matière première disponible.
- Les toitures sont à deux versants avec des pentes comprises entre 40° et 50°. Le matériau le plus répandu demeure la tuile bien que certaines constructions peuvent être réalisées en ardoises.
- Les cheminées sont situées en pignon dans l'axe du bâtiment et réalisées en moellon calcaire ou en brique
- Les toitures s'accompagnent souvent de lucarnes. Généralement à bâtière (2 pans), elles peuvent aussi se trouver avec un linteau arrondi.

Bon nombre de bâtiments répondant à ces caractéristiques traditionnelles sont présents sur le territoire. Beaucoup d'entre eux sont des bâtiments agricoles vacants. Dans certains cas, ils font l'objet de réhabilitation et de transformation en logements. Il est important de conserver et de valoriser ce patrimoine caractéristique de la Plaine de Falaise en respectant des techniques de réhabilitation de qualité, en incitant à l'utilisation et l'entretien de ce bâti et en préservant leur environnement (cadre paysager, intégration des nouvelles constructions).

2 – Etat initial de l'environnement

4.5 Typologie du bâti



● les châteaux, manoirs ou grandes demeures

Situées le plus souvent en milieu de parcelle avec un accès à la route par une grille, ces propriétés se caractérisent par leur grand volume. Souvent accompagnées de parcs, elles se situent le plus souvent en dehors des bourgs alors que les maisons bourgeoises peuvent se situer en plein centre. Deux styles se rencontrent néanmoins. Un certain nombre répondent aux caractéristiques de l'architecture traditionnelle de la Plaine de Falaise avec une façade en moellons calcaires et une toiture en tuiles. De nombreuses ouvertures hautes ponctuent la façade mais toujours dans un style architectural sobre où la forme des linteaux, droits ou arrondis, donne un cachet particulier. Ces grandes demeures s'accompagnent souvent d'annexes témoins de leur activité passée répondant au même style architectural. D'autres châteaux ou maisons bourgeoises du XIXème affirment un style légèrement différent. Les volumes restent imposants et les ouvertures nombreuses. Néanmoins les façades peuvent être recouvertes d'un enduit à la chaux et les toitures en ardoises. Les façades sont un plus travaillées avec de nombreuses modénatures parfois sculptées en pierre.

● Les maisons traditionnelles de la Plaine de Falaise

Elles se retrouvent aussi bien dans les bourgs que dans les hameaux. Ce sont des maisons individuelles souvent avec jardin dont l'architecture se caractérise par des façades constituées de plaquettes ou moellons en pierre, des ouvertures hautes, étroites, symétriques et surmontées d'un linteau. Les toitures sont traditionnellement en tuiles à deux pentes parfois agrémentées de lucarnes. Elles offrent une volumétrie simple avec des formes compactes souvent allongées. Elles comprennent souvent un étage et des combles.

● Les maisons de bourg

Elles sont de styles architecturaux variés et de tailles différentes. Très souvent, elles sont mitoyennes et en alignement le long de la rue. Elles sont de faible hauteur : un étage et des combles. Elles peuvent être en pierres apparentes ou recouvertes d'un enduit. Les encadrements sont le plus souvent en pierre et parfois en briques. Les toitures sont à double pente en tuiles avec parfois des lucarnes. Construites le plus souvent en bordure de la voirie, elles comprennent parfois un jardin ou une cour à l'arrière.

2 – Etat initial de l'environnement



● Les fermes

Elles se situent aussi bien au cœur de bourgs (Ernes) qu'au sein de hameaux ou de façon isolée avec un accès par un chemin (Norrey en Auge). Elles sont souvent d'aspect traditionnel de la Plaine de Falaise, en pierre, le plus souvent en cour fermée par trois bâtiments mais présentent dans tous les cas des volumes simples et importants. La partie habitée est le plus souvent au centre avec un étage. Les toitures sont à doubles pentes recouvertes de tuiles. Les annexes et bâtiments agricoles revêtent les mêmes caractéristiques mais avec des toitures parfois en tôle ou en tuiles mécaniques. Ils se situent en prolongation des logements ou de façon isolée en arrière de parcelles.



● Les maisons de type pavillonnaire

Les pavillons indépendants sont le plus souvent implantés en milieu de parcelle paysagère. Les combles sont en général aménagés. Les toits à doubles pentes sont en tuiles ou en ardoises. Les murs en parpaings sont recouverts d'un enduit de ton clair. Ils possèdent dans certains cas un sous-sol. L'arrière des parcelles fixe en général les limites entre le secteur bâti et les champs de cultures.



● les annexes agricoles et bâtiments vacants

Certaines annexes agricoles isolées sans affectation ou bâtiments vacants doivent être recensés en raison de leur intérêt architectural. Certains, en effet, peuvent offrir des possibilités de réhabilitation en logement. Dans les hameaux ou de façon isolée, se rencontrent des anciennes fermes abandonnées ou des bâtiments agricoles de type grenier à foin ou charreterie. Ils sont le plus souvent constitués en pierre calcaire. Ils contribuent à l'identité et la qualité paysagère et patrimoniale des communes qu'il est important de préserver.



● les éléments patrimoniaux

Il existe également un petit patrimoine de qualité qui témoigne d'activités passées. De conception traditionnelle ou originale, ces lavoirs, pigeonniers, fours ou autres situées au sein des bourgs ou des hameaux doivent être protégés et mis en valeur. Ils contribuent à l'identité des communes. De même, un certain nombre de propriétés sont entourés de murets de clôture souvent réalisés de la même façon que le bâti traditionnel c'est à dire en moellons calcaires. Au même titre que le petit patrimoine, ils contribuent à la qualité architecturale des communes et doivent être conservés.

2 – Etat initial de l'environnement

5. Voirie et déplacements

● Hiérarchisation de la voirie

Le tissu urbain est décomposé en différentes strates. Un intérêt particulier est porté au réseau viaire, envisagé comme le « squelette » supportant l'urbanisation dans un premier stade, puis facilitant les déplacements urbains en multipliant ses voies secondaires et chemins, dans un deuxième temps. Son exploitation doit permettre de comprendre les principales règles, qui régissent la croissance du tissu urbain. Le développement d'un bon nombre de communes de l'EPCI s'est effectué de façon linéaire le long d'axes principaux (Ernes, Bernières d'Ailly...). Le réseau bien qu'important en terme de nombre de voies devient plus contraignant et de qualité moindre au fur et à mesure que l'on pénètre au cœur des espaces ruraux. Au-delà des axes principaux, certains chemins se substituent de plus en plus aux voies communales et départementales. Le passage de la RD511, voie à grande circulation qui coupe le territoire, favorise l'urbanisation des communes les plus proches (Epaney, Perrières). Traversant les espaces agricoles, elle préserve néanmoins ces mêmes bourgs d'une circulation importante.

Il est à noter que l'évolution de la population dans certaines communes augmente les trafics de façon significative et peut soulever certains problèmes de sécurité en terme d'accès, de circulation, stationnement et partage de la voirie entre les différents usagers. Certains aménagements de carrefours ou d'adaptation de la voirie peuvent dans ce sens être envisagés notamment au sein des bourgs et des principaux hameaux.

- Le réseau majeur :

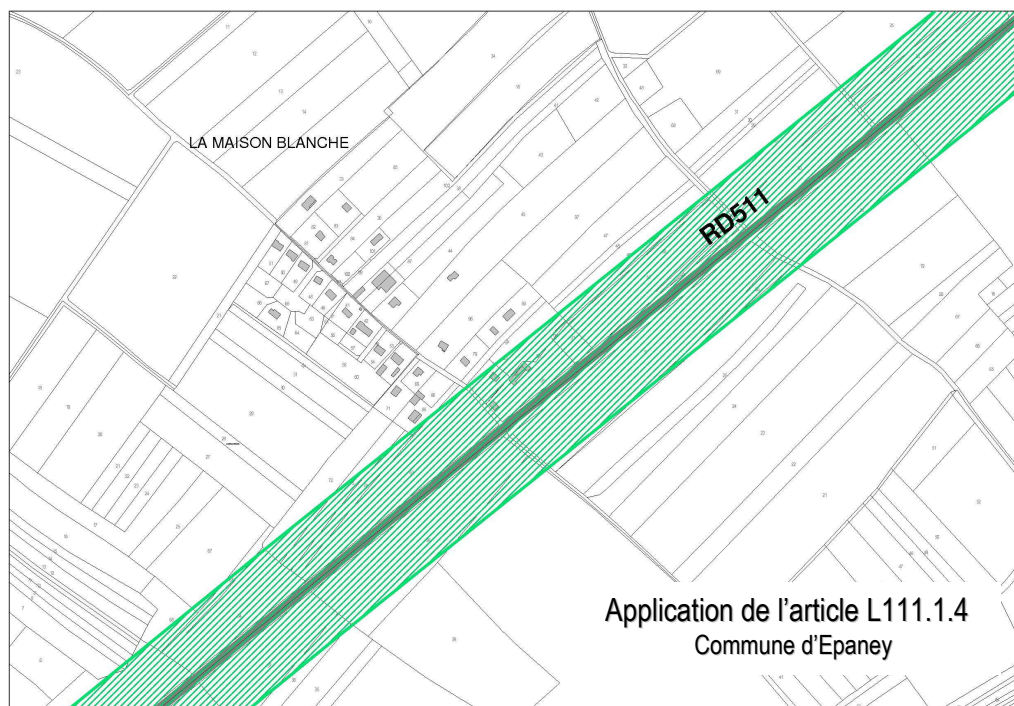
Il regroupe l'ensemble des voies qui structure le territoire et porte son urbanisation. Ces voies, par leur morphologie, leur ancienneté ou leur étendue organisent un réseau principal cohérent. Ce est essentiellement représenté par la départementale 511, voie classée à grande circulation assurant la liaison entre Falaise et Saint Pierre sur Dives puis permet de rejoindre la N13 et le Pays d'Auge.

Cette voie entre dans le champ d'application de la loi du 02 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement. Ainsi, l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme stipule qu'en dehors des espaces urbanisés, la réalisation des constructions est interdite dans une bande de 75m de part et d'autre de l'axe des routes à grande circulation. La départementale, au niveau de l'EPCI, traverse quasi exclusivement des paysages naturels. Seul le hameau de la Maison Blanche sur la commune d'Epaney est concerné dans son extrémité Est. Les extensions actuelles se réalisent en limite Ouest vers le bourg et ne sont donc pas affectées par ce retrait obligatoire.

La D511 draine un trafic important avec une fréquentation moyenne de 4876 véhicules par jour dont environ 15% de poids lourds (comptage au niveau de Jort).

2 – Etat initial de l'environnement

Cette voie permet des liaisons rapides avec Falaise et St Pierre sur Dives notamment pour les communes de Epaney et Perrières. Les communes du nord du territoire bénéficient par ailleurs de la proximité de la N158 vers Caen. En effet, les communes de Epaney et Olendon se trouvent ainsi à 5 minutes de la nationale via les RD242 et 246.



- Le réseau intermédiaire

Niveau hiérarchique et organisationnel subordonné au réseau majeur, ce réseau regroupe l'ensemble des voies départementales qui traversent le territoire. La plupart d'entre-elles permettent de desservir les bourgs. Peuvent par exemple être cités : la D39 pour Morteaux Couliboeuf, la D90 pour Norrey en Auge, la D242 pour Olendon et Perrières. Sur le territoire de l'EPCI, ce réseau est assez bien représenté assurant la desserte de l'ensemble des zones bâties. Certains villages ou hameaux se sont développés le long de ces axes (Bernières d'Ailly sur la D271) posant certains problèmes de sécurité notamment en terme d'accès aux habitations et de traversée de bourg. Il convient de limiter dans ce sens le nombre d'accès direct sur ces axes observant un trafic soutenu.

- La micro trame

Il s'agit ici du plus petit niveau hiérarchique du réseau viaire. La voirie communale dessert localement les habitations. Cette voirie souvent mise au second plan derrière les infrastructures plus empruntées demeure un réseau souvent sous exploité lié principalement à un manque d'entretien et une signalétique routière peu présente. Souvent étroites, elles posent des problèmes de sécurité notamment dans les zones bâties où un stationnement anarchique s'y organise parfois.

2 – Etat initial de l'environnement

De même, leur configuration doit être un élément déterminant dans le choix des zones d'urbanisation future afin de définir leur capacité à accueillir des flux supplémentaires.

Par ailleurs, de nombreux chemins ruraux ont été répertoriés en bordure des cours d'eau et au sein des terres agricoles et des espaces boisés. Certains d'entre eux permettent toujours l'accès aux espaces agricoles et servent de liens entre les différentes voies communales ; d'autres se résument à une simple démarcation entre les parcelles exploitées. Ce réseau spécifique a contribué à préserver des linéaires de haies bocagères et a permis le maintien d'un système simple mais efficace d'écoulement des eaux de surfaces. Il apparaît indispensable de les préserver dans certains secteurs humides des communes.

- La voie ferrée

Le territoire de l'EPCI est concernée par le passage de la ligne ferroviaire Caen – Le Mans qui traverse les communes de Morteaux Couliboeuf et Bernières d'Ailly. Cette ligne ouverte au trafic fret et voyageurs entraîne un certain nombre de contraintes sur les communes marquant ainsi la limite Ouest d'extension de l'urbanisation de Bernières. De même, elle caractérise l'ancienne activité du hameau de la Gare à Morteaux Couliboeuf, pour lequel n'est néanmoins pas envisagé de nouvelle urbanisation.



Voie ferrée - Ailly

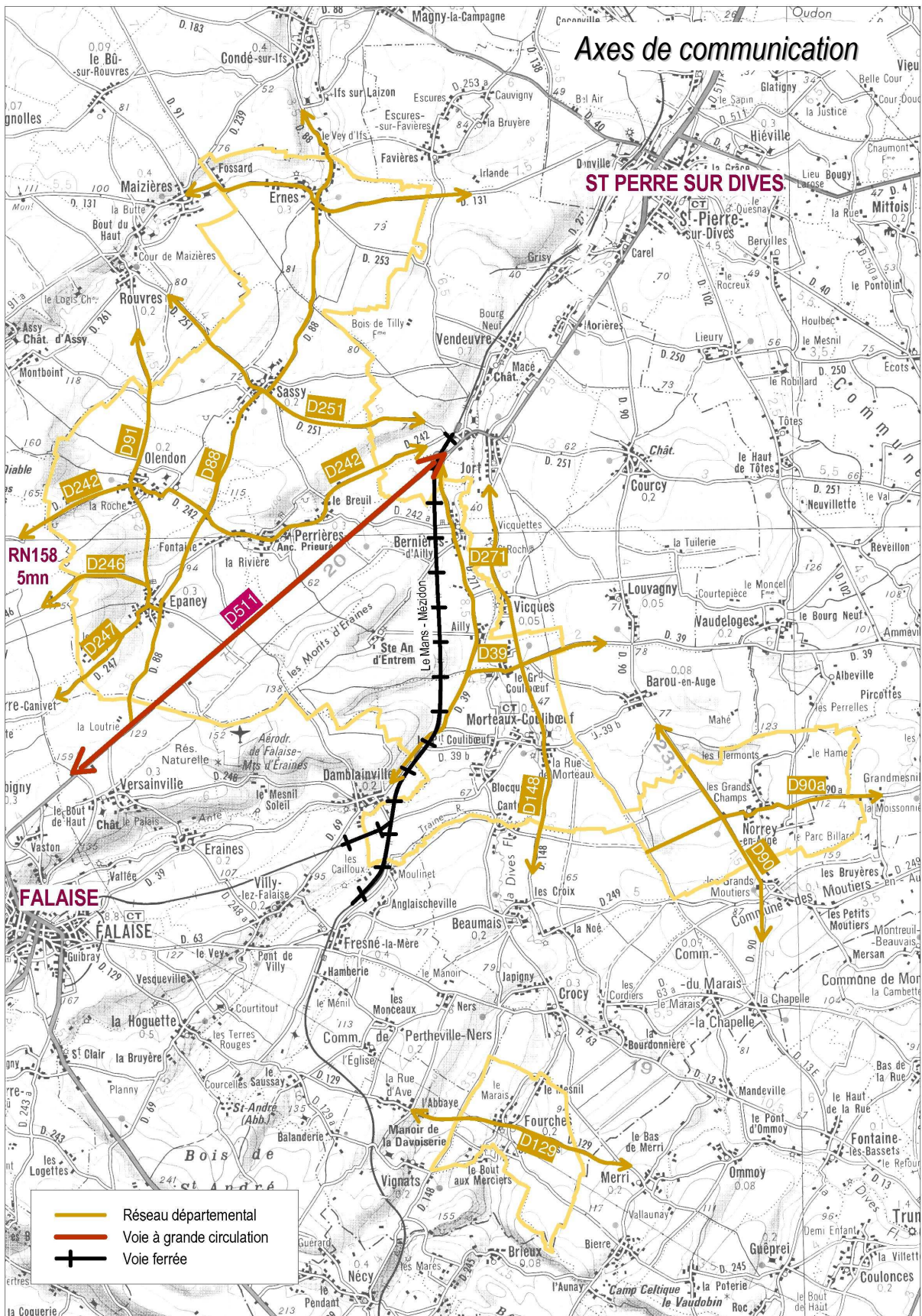


La Gare – Morteaux Couliboeuf

● Le trafic sur les axes routiers

Les derniers comptages réalisés sur les départementales desservant les communes de l'EPCI révèlent un trafic nettement dominé par les véhicules légers. Les poids lourds qui empreignent plus particulièrement les grands axes se retrouvent essentiellement sur la D511 (15%) laissant un faible trafic sur les RD246 et RD91 (moins de 2%). Globalement la fréquentation des départementales varie entre 120 et 600 véhicules par jour sauf la D148 qui atteint plus de 1000 véhicules/jour avec un pourcentage de poids lourds important (26% relevé à l'Ouest de Fourches). La fréquentation des bourgs par un trafic important pose un réel problème au niveau de la sécurité des déplacements. La traversée de ces voies pour les usagers quotidiens peut s'avérer délicate notamment au niveau de carrefours menant par exemple à la D511 (Hameau de la Maison Blanche) ou bien au sein même des villages comme Bernières d'Ailly.

2 – Etat initial de l'environnement



2 – Etat initial de l'environnement

Dans ce sens, les trafics observés dans les bourgs doivent conduire à des réflexions en terme de sécurité routière ou d'aménagements adaptés afin d'améliorer le fonctionnement global de l'ensemble des déplacements (piétons, deux roues...).

Le trafic sur les autres axes communaux est plus limité. Toutefois, une attention particulière devra être portée sur ces derniers notamment s'ils concernent l'accès aux futures zones à urbaniser et, par conséquent, seront amenés à recevoir des flux supplémentaires.

● Les entrées de bourgs

La plupart des communes se situant sur des axes très empruntés, les entrées de bourgs sont des espaces à traiter avec soin dans la mesure où ils assurent la transition avec les espaces urbanisés. Ainsi, ils doivent encourager les véhicules à adapter leur vitesse à un partage de la voirie entre les différents usagers. L'entrée de bourg constitue également la première image que dégage la commune. Pour cette raison, il est important de les mettre en valeur et d'éviter une rupture trop nette entre espaces naturels et espaces bâtis.

6. Ressources, servitudes et réseaux

● Eau potable

Les communes de l'EPCI du Canton de Morteaux Couliboeuf sont gérées par trois syndicats différents :

- La majorité des communes intègre le Syndicat de Morteaux Couliboeuf (1982 abonnés) soit 7 sur les 20 qu'il comprend.

Communes	abonnés
Bernières d'Ailly	102
Epaney	178
Morteaux Couliboeuf	240
Norrey en Auge	62
Olendon	81
Perrières	118
Sassy	86

*Syndicat du canton de Morteaux
Couliboeuf (rapport annuel 2005)*

L'eau distribuée est importée à 93% du Syndicat de Production Sud Calvados (325119m³) complétée par un apport du Syndicat de Falaise Sud Est (19759m³) et du Syndicat du Pays d'Auge (2807m³). Le bilan des contrôles réalisé par la DDASS indique une eau de bonne qualité.

- Fourches fait partie du Syndicat d'eau de Falaise Sud Est dont l'alimentation provient en grande partie du Syndicat de Production Sud Calvados. La commune compte actuellement 75 abonnés.
- Ernes intègre le Syndicat de la Vallée du Laizon

Il n'existe pas de captage sur la commune cependant, il est à noter la proximité du forage de Cantepie à Beaumais dont le périmètre de protection empiète sur l'extrémité sud de la commune de Morteaux Couliboeuf. De même, 3 réservoirs sont présents à Sassy, Epaney et Ste Anne (Bernières d'Ailly). Au regard des zones d'urbanisation future, des renforcements de réseaux pourront être nécessaires.

2 – Etat initial de l'environnement

De même, l'alimentation étant largement dépendante des capacités du syndicat de production Sud Calvados, il conviendra de s'assurer de la possibilité d'augmentation les volumes consommés.

● Assainissement

L'assainissement constitue un des enjeux majeurs de l'aménagement territorial d'une commune. Il est ainsi prévu par la loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau et l'article L.372-3 du Code des Communes :

« 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 protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement et, si elles le 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 lois, la commune s'est dotée d'un schéma d'assainissement intercommunal (Syndicat du canton de Morteaux Couliboeuf et du district de Falaise) approuvé en 2002. Le choix de l'assainissement individuel a été retenu actuellement sur l'ensemble des 9 communes. Quelques projets sont néanmoins en cours ou à l'étude pour réaliser un assainissement collectif.

En assainissement individuel, le choix des zones à urbaniser doit tenir compte des capacités réelles d'absorption du sol. Quatre classes d'aptitude sont définies (bonne, moyenne, médiocre à mauvaise, nulle). La filière de référence demeure l'épandage souterrain à faible profondeur assurant une bonne épuration et une évacuation par le sol. Dans les deuxième et troisième classes d'aptitude, un examen de la parcelle peut se montrer nécessaire pour définir le système le plus adapté tandis qu'en aptitude nulle, l'assainissement autonome est fortement déconseillé.

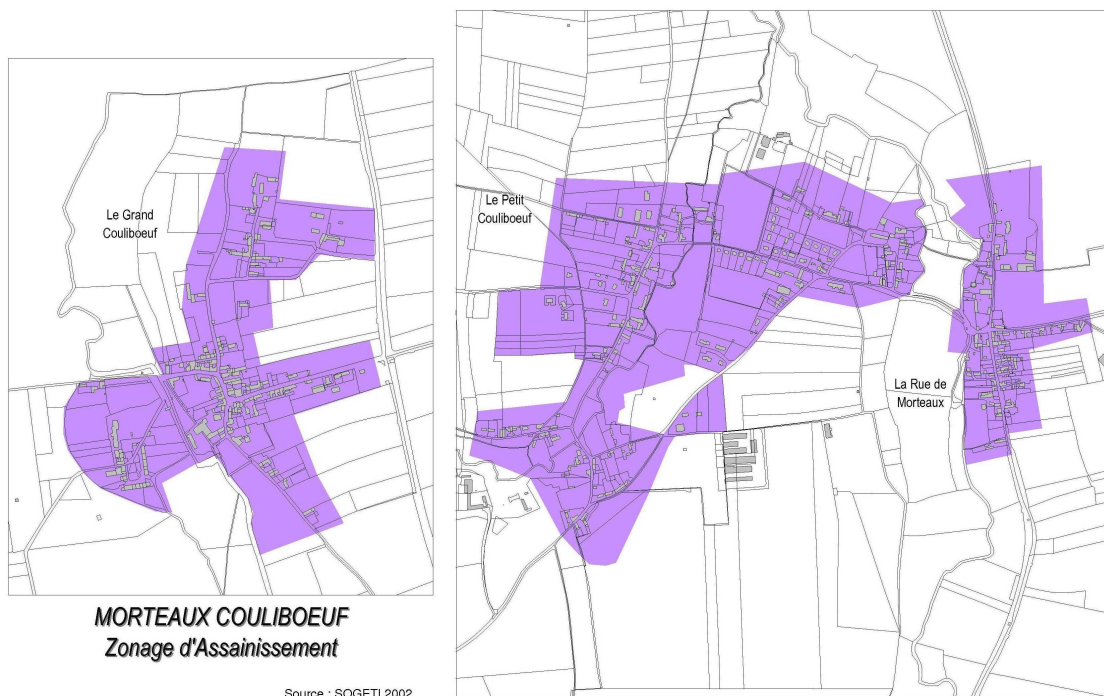
- Morteaux Couliboeuf

La commune bénéficie de la présence d'une station d'assainissement récente de type bio-disc d'une capacité de 800EH.

Située au Grand Couliboeuf, elle dessert 80% des habitations (230 logements raccordés) soit deux secteurs recouvrant la Rue de Morteaux, le Bourg Neuf, le Petit Couliboeuf, le Grand Couliboeuf, Blocqueville et le Logis.

2 – Etat initial de l'environnement

Les écarts soit la Gare, Cantepie, les 4 Barrières, Ste Catherine, Cantecôte demeurent en assainissement individuel.



Les communes de Perrières, Epaney et Olendon envisagent la réalisation d'un assainissement collectif pour 2009. D'une capacité de 1100 à 1200 EH, il s'agira d'une station à roseaux située sur la commune de Perrières.

- Olendon

Actuellement sous le régime d'un assainissement individuel, l'aptitude des sols sur la commune est globalement moyenne à l'assainissement autonome en raison d'un substrat calcaire proche de la surface et donc d'une épaisseur de sol réduite. Le bourg présente une aptitude moyenne à mauvaise se traduisant par la nécessité de dispositifs superficiels (pose des drains d'épandage à 30cm, des terrassement (apports de terre) ou des filtres à sable non drainé.

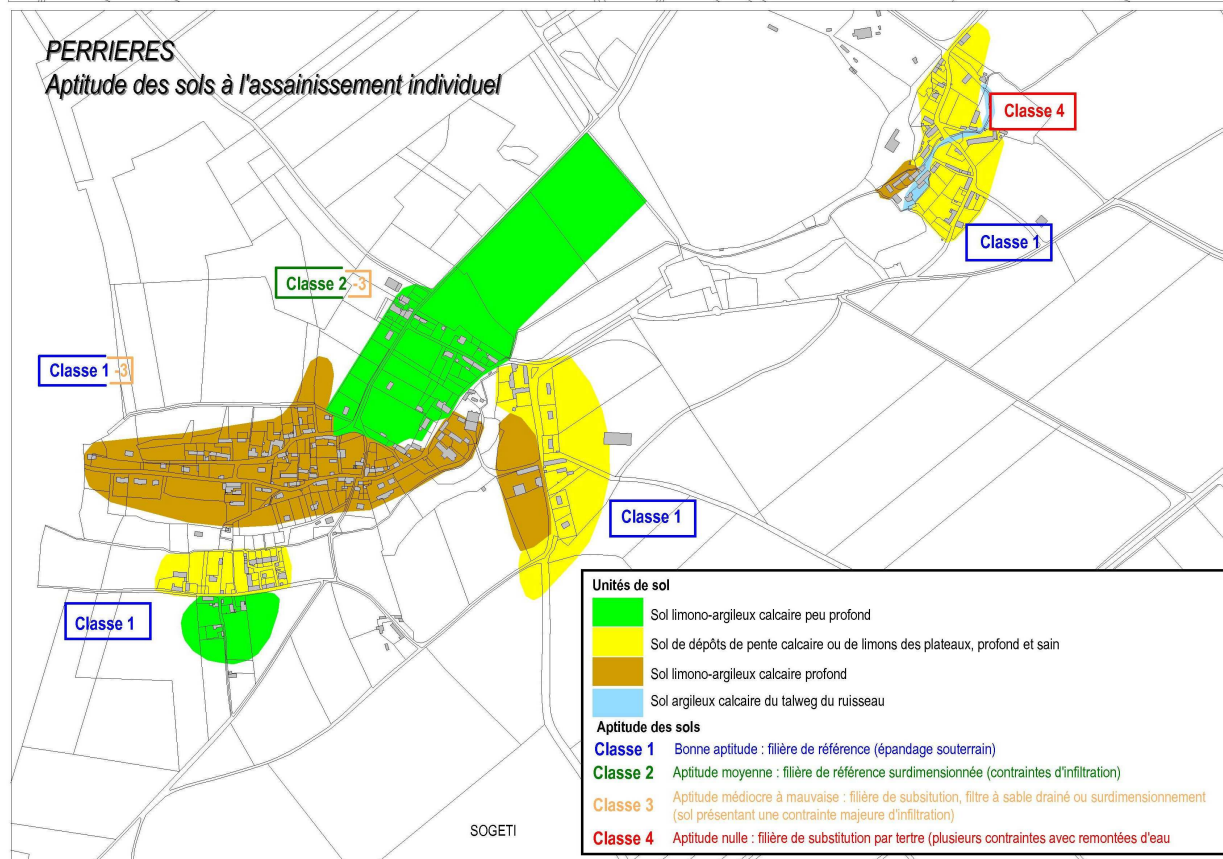
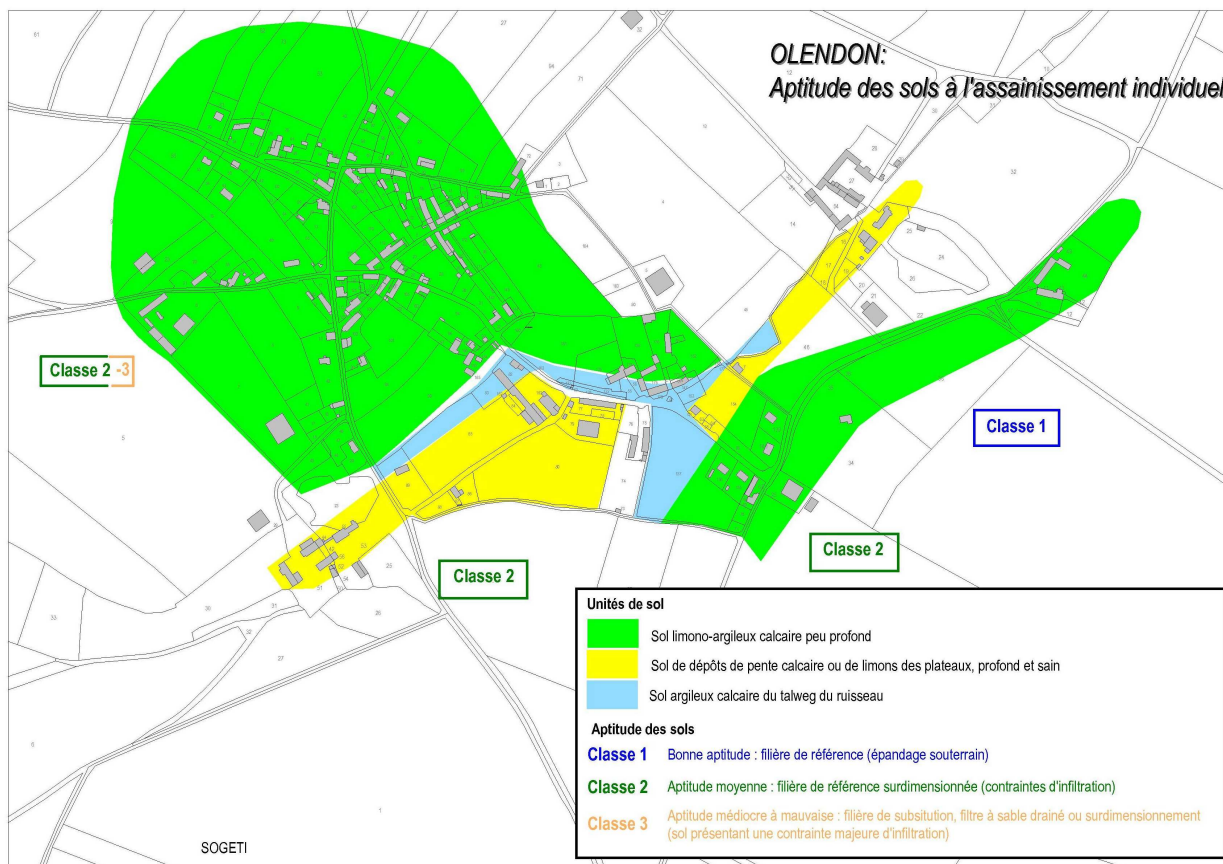
- Perrières

L'aptitude des sols sur la commune est globalement bonne à l'assainissement autonome. Certains secteurs sont néanmoins plus mauvais (Le bourg, la Maison Neuve) caractérisés par une profondeur du sol localement insuffisante (grès affleurant) et nécessitent des dispositifs adaptés de substitution.

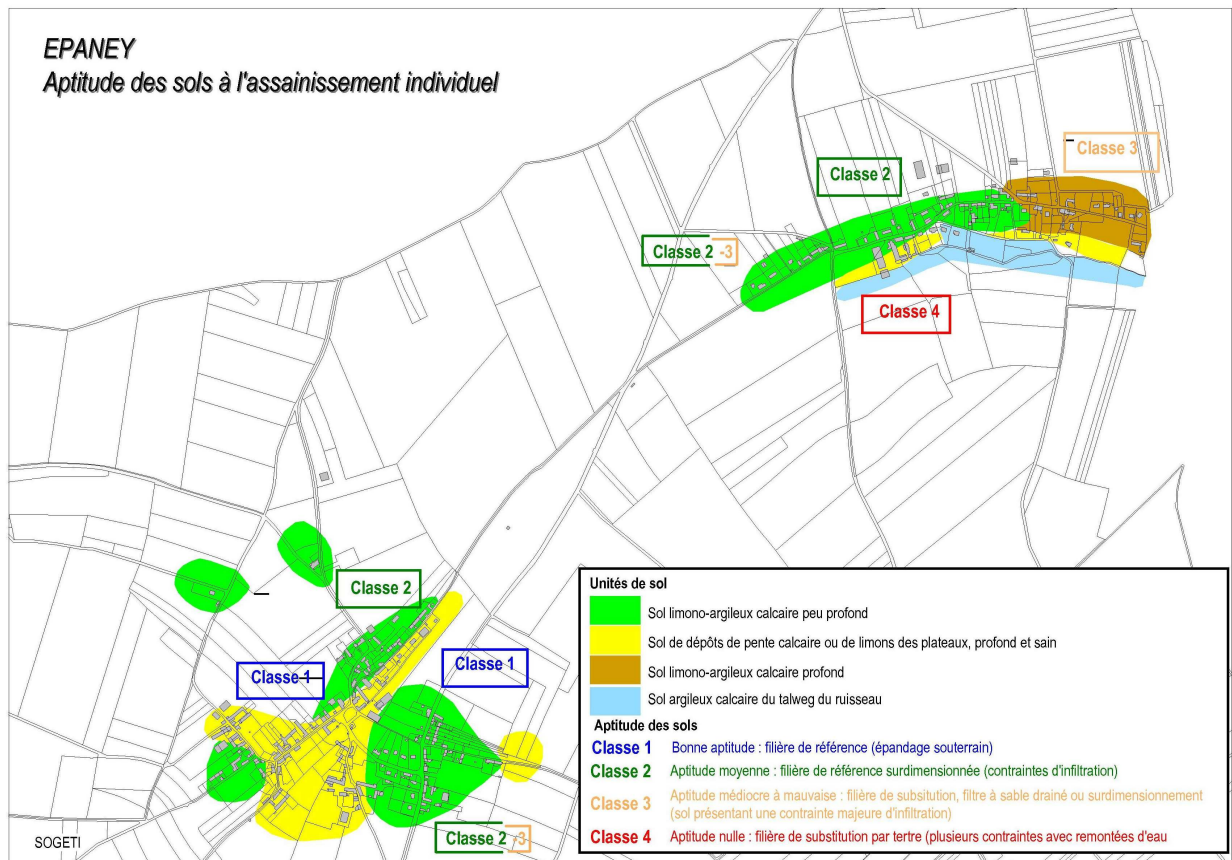
- Epaney

L'aptitude des sols sur la commune est globalement bonne à l'assainissement autonome. Certains secteurs sont néanmoins plus mauvais (Fontaine et localement dans le Bourg et la Maison Blanche) caractérisés par une profondeur du sol localement insuffisante et nécessitent des dispositifs adaptés de substitution. Seuls un dizaine de logements ne seront pas raccordés à l'assainissement collectif lorsque la station sera opérationnelle.

2 – Etat initial de l'environnement



2 – Etat initial de l'environnement



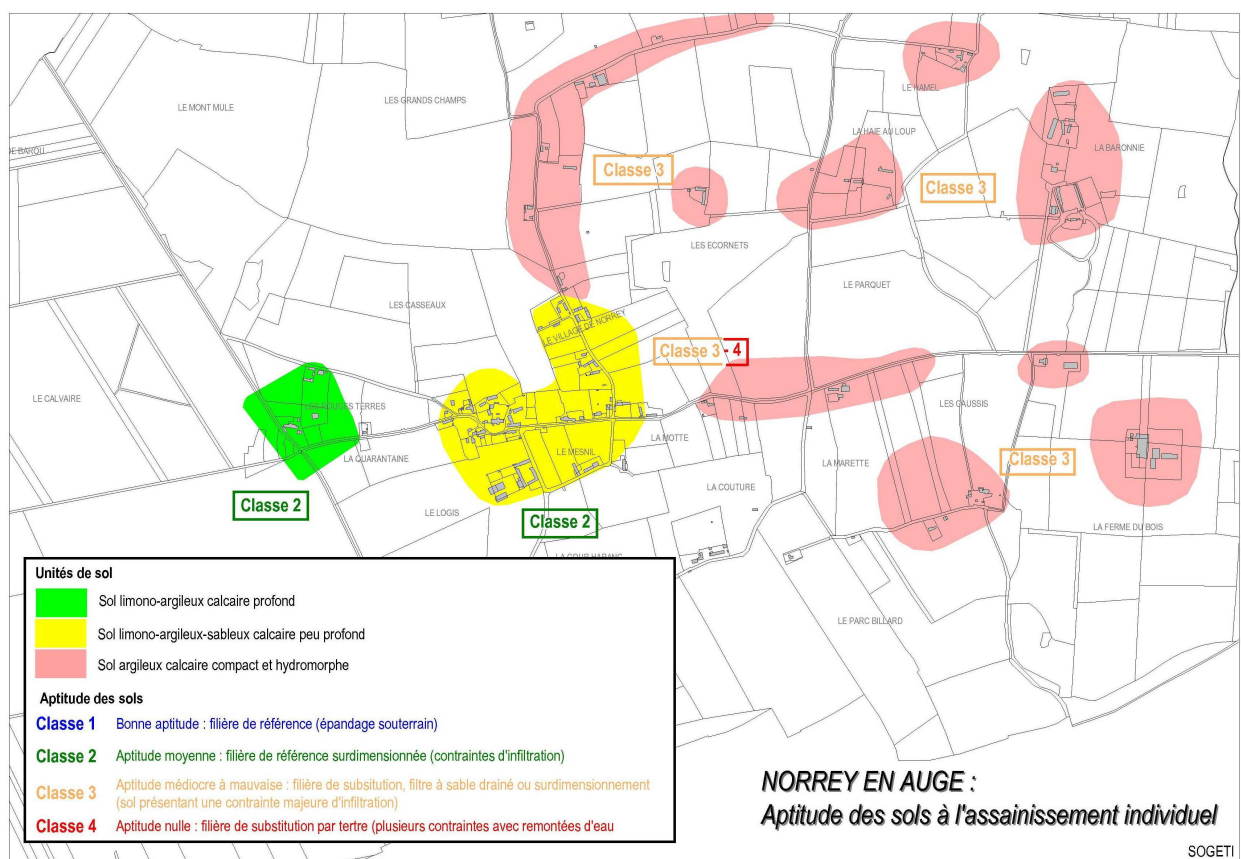
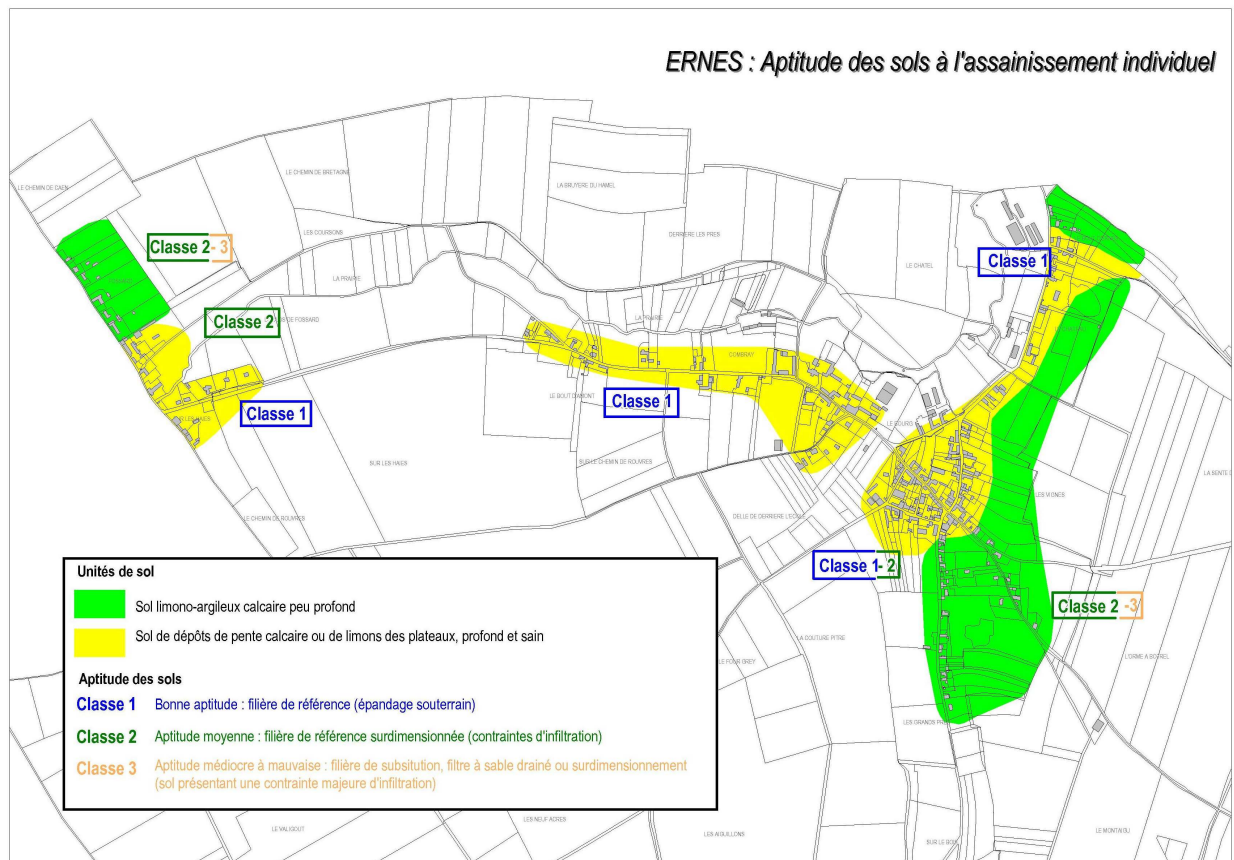
- Ernes

L'aptitude des sols sur la commune est globalement satisfaisante pour l'assainissement autonome avec une perméabilité assez bonne. Certains secteurs présentent cependant de plus fortes contraintes avec des sols peu profonds nécessitant des dispositifs superficiels (pose de drains d'épandage à 30cm), des terrassements (apports de terre) ou des filtres à sable non drainés. Actuellement en assainissement individuel, la commune étudie une proposition d'assainissement collectif avec les communes de Maizières et Rouvres. Forte d'une capacité de 1400 – 1500 EH, elle pourrait se situer au Nord – Ouest du bourg et serait projetée à l'horizon 2010.

- Norrey en Auge

L'aptitude des sols sur la commune est assez moyenne pour l'assainissement autonome avec de nombreuses contraintes d'infiltration. Ainsi, le village de Norrey présente une bonne perméabilité qui pourra admettre la filière de référence. Néanmoins, dans la partie Est, il se note un apport d'eaux du plateau et des coteaux argileux. La saturation en eau impose la mise en place de tertres dans ces secteurs. Au nord, les formations argileuses se traduisent par une perméabilité très réduite imposant des filières de substitution tels les filtres à sable.

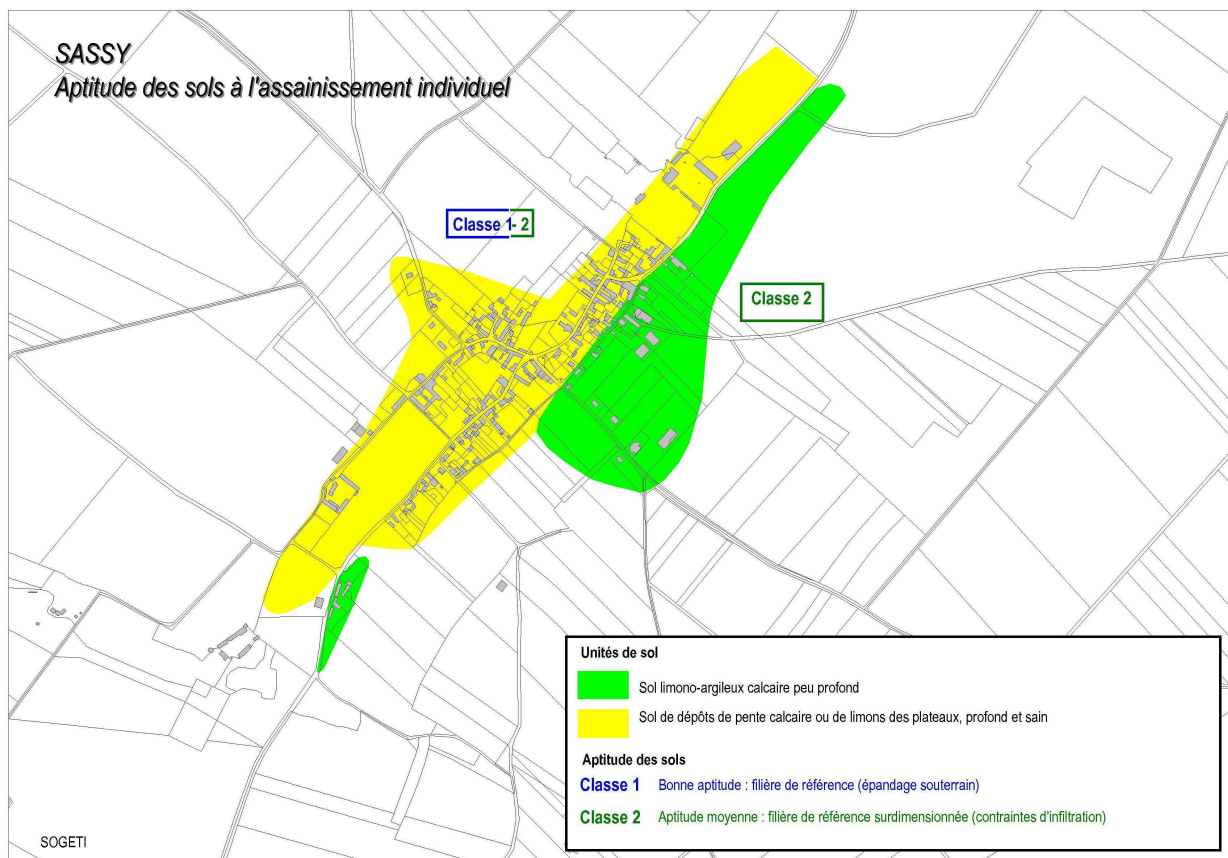
2 – Etat initial de l'environnement



2 – Etat initial de l'environnement

- Sassy

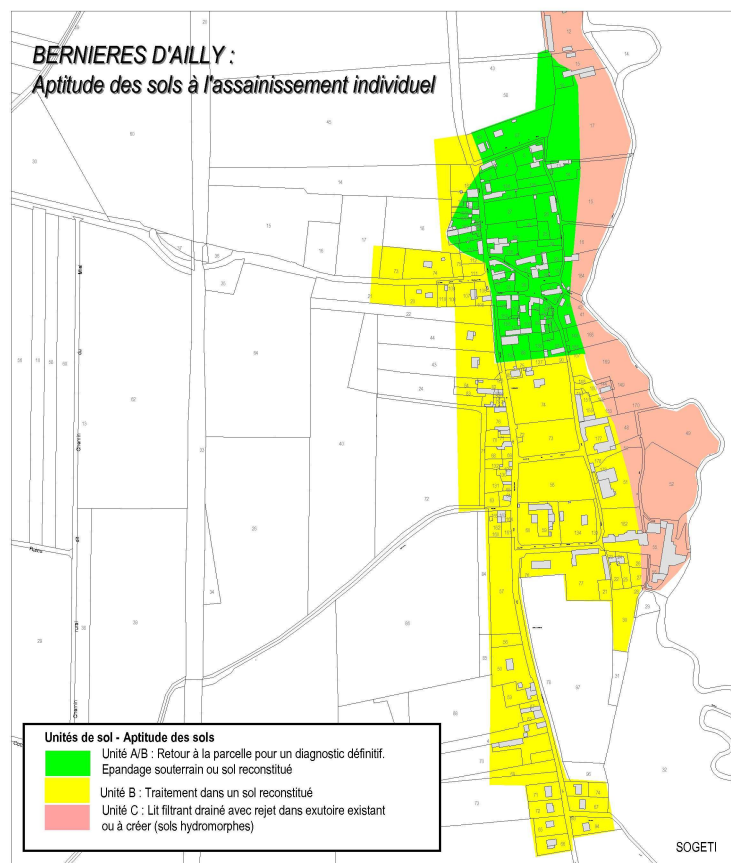
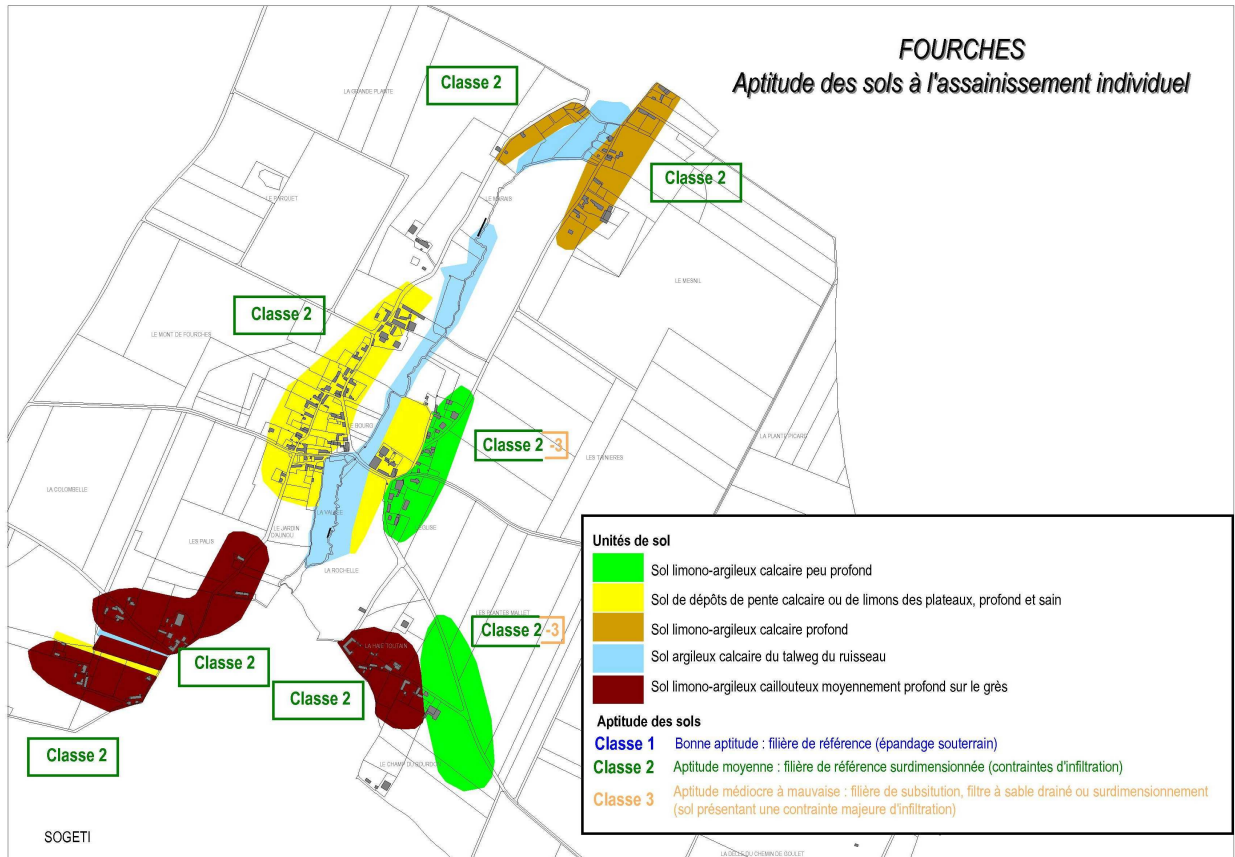
L'aptitude des sols sur la commune est bonne pour l'assainissement autonome. L'est du bourg peut présenter quelques difficultés en raison d'une épaisseur de sol moyenne. Une autre contrainte pour la mise aux normes de certaines installations réside dans la taille insuffisante de certaines parcelles. Suite au schéma d'aménagement, la commune a opté pour un assainissement individuel sur l'ensemble de son territoire.



- Fourches

L'aptitude des sols sur la commune est assez bonne pour l'assainissement autonome. La perméabilité est bonne sur les formations calcaires (le Bourg, le Mesnil) de la commune mais elle plus réduite localement sur les grès avec la présence d'un horizon plus argileux en profondeur. Certains secteurs sont toutefois plus mauvais avec des sols peu profonds nécessitant des dispositifs superficiels, des terrassements ou des filtres à sable non drainés. La filière de référence pourra être mise en place dans la plupart des secteurs avec en fonction des contraintes du sol, certains aménagements.

2 – Etat initial de l'environnement



2 – Etat initial de l'environnement

- Bernières d'Ailly

L'aptitude des sols dans le bourg est assez bonne pour l'assainissement autonome. Certains secteurs sont toutefois plus mauvais avec des sols hydromorphes. Ceux-ci situés en bordure de la Dives correspondent notamment à la zone inondable et nécessitent la mise en place de lits filtrants drainés.

● Energie et autres servitudes

- Electricité

Le réseau basse et moyenne tension ne pose pas de problème particulier. Selon les secteurs à urbaniser, quelques secteurs devront être renforcés. L'enfouissement des lignes se réalise progressivement dans les bourgs.

- Gaz (I3)

Les communes de Bernières d'Ailly, Ernes, Morteaux Couliboeuf et Sassy sont concernées par une servitude de type I3 relative au transport de gaz. Elles sont en effet traversées par les canalisations de transport :

- Cherré - Iffs (diamètre 300) qui suit le tracé de la voie ferrée sur la commune de Bernières d'Ailly et passe à l'Ouest des communes d'Ernes et Morteaux Couliboeuf et Sassy au sein d'espaces agricoles
- St Pierre sur Dives – Argentan (diamètre 100) qui passe à l'extrémité Est de Morteaux Couliboeuf
- Beaumais – Argentan (diamètre 150) qui suit le même tracé que la ligne St Pierre sur Dives - Argentan

- Télécommunications (T2)

La commune de Fourches est concerné par le passage de la liaison hertzienne Caen – Alençon (tronçon Villers-Canivet – le Merlerault) par décret du 9.12.1976.

La commune de Morteaux Couliboeuf enregistre le passage de la liaison Falaise – Mézidon (tronçon Falaise – l'Oudon) par décret du 10.08.1995.

- Communication

Le canton de Morteaux Couliboeuf est concerné par le plan de servitudes aéronautiques de dégagement de l'aérodrome Falaise Monts d'Eraines approuvé par arrêté ministériel du 26 septembre 1977.

DIAGNOSTIC SOCIO - ECONOMIQUE

3 – Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

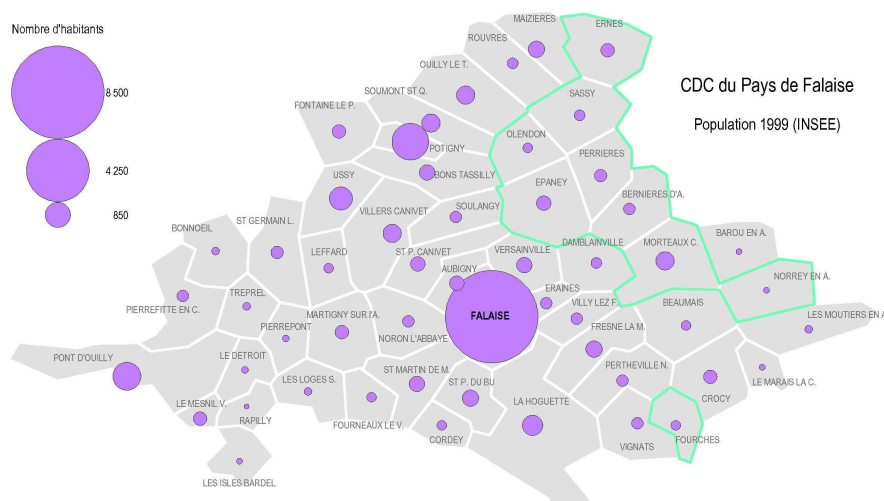
1 – Population

Afin de retracer les évolutions démographiques enregistrées par l'EPCI du Canton de Morteaux Couliboeuf, il est intéressant de le replacer dans son contexte départemental. Le Calvados observe quelques tendances :

- Un département attractif avec une population en progression qui lui confère une dynamique privilégiée au niveau régional (+10% depuis 1982 et 86% de la croissance régionale)
- Un territoire dominé par un pôle d'influence régionale, la région caennaise et des pôles secondaires (Bayeux, Lisieux, Vire, Falaise)
- Un nombre important de communes rurales mais souvent sous influence urbaine ou périurbaine
- Un taux de natalité en baisse (12.82°/°° entre 1990 et 1999 contre 14.72°/°° entre 1982 et 1990) mais compensé par une forte attractivité du département matérialisé 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.

Contexte départemental

Les communes de l'EPCI du canton de Morteaux Couliboeuf s'étant engagé dans l'élaboration de la carte intercommunale font partie de la Communauté de Communes du Pays de Falaise regroupant 53 communes pour une population de 24094 habitants en 1999. Il s'agit essentiellement de communes rurales sous l'influence de la ville de Falaise qui regroupe à elle seule 35% de la population. Les autres communes détiennent entre 50 et 700 habitants à l'exception de Potigny (1703 habitants). Si l'ensemble de la Communauté de Communes a gagné des habitants entre 1990 et 1999 (+1.75%), de nombreuses communes perdent encore des habitants. Aujourd'hui, il s'observe un phénomène de périurbanisation autour de Falaise, accentué par la présence de la RN158 et le projet de l'A88 qui occasionne une nouvelle dynamique démographique.

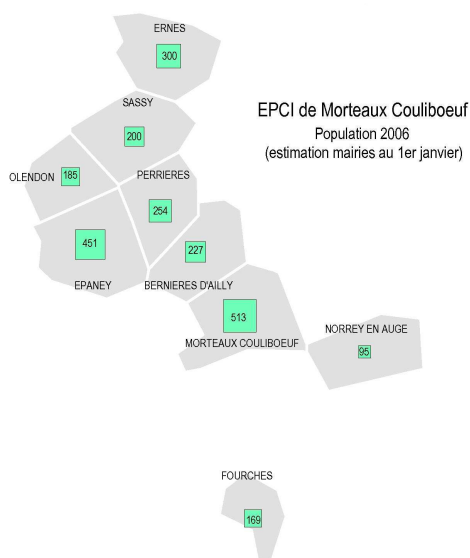


3 – Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

1.1 Démographie

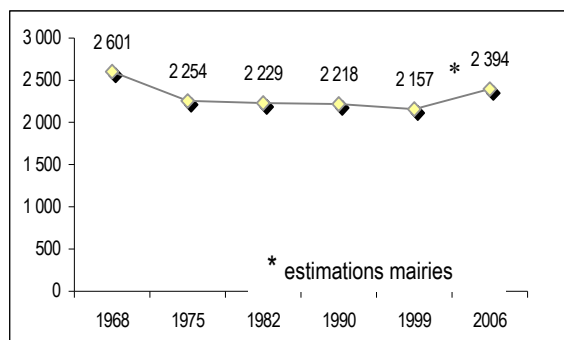
A l'instar de nombreuses communes rurales, les communes de l'EPCI tendaient à voir leur population stagner voire baisser depuis les années 70. Hormis les communes de Bernières d'Ailly, Epaney et de façon moins prononcée, Morteaux Couliboeuf et Olendon qui ont connu une phase d'urbanisation au cours des années 80, toutes observaient régulièrement le départ d'habitants. Depuis le recensement de 1999, la tendance s'est inversée. La pression foncière qui s'observe à l'échelle départementale se répercute sur les petites communes. Au niveau de l'EPCI, la proximité de Falaise et des grands axes de circulation contribuent à la nouvelle attractivité du secteur étudié et se caractérise par une augmentation de la population de l'ensemble des communes avec néanmoins une stagnation de Morteaux Couliboeuf et Perrières.

Evolution de la population – EPCI
Morteaux Couliboeuf (INSEE)



Recensements INSEE	1968	1975	1982	1990	1999	2006
Bernières d'Ailly	210	182	201	229	212	227
Epaney	305	270	302	352	315	451
Ernes	395	322	311	266	285	300
Fourches	170	156	166	147	151	169
Morteaux Couliboeuf	620	542	505	517	514	513
Norrey en Auge	115	108	88	74	76	95
Olendon	160	147	174	185	168	185
Perrières	378	308	269	254	252	254
Sassy	248	219	213	194	184	200
Population EPCI	2601	2254	2229	2218	2157	2394

Variation en nombre	-347	-25	-11	-61
En pourcentage par an	-2,02	-0,16	-0,06	-0,31
Mouvement naturel en nombre	39	14	28	34
Solde migratoire en nombre	-386	-39	-39	-95



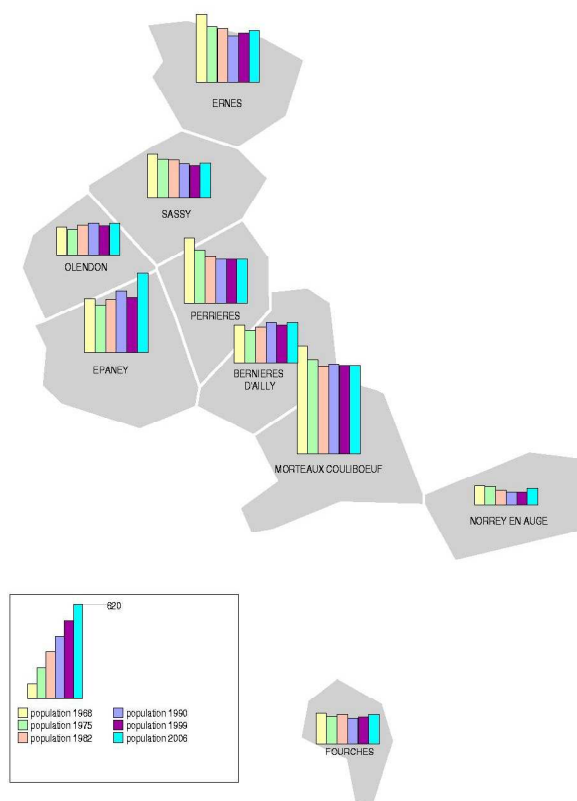
L'augmentation de la population émane aujourd'hui de la combinaison d'un solde migratoire et d'un mouvement naturel tous les deux positifs. Si, entre 1990 et 1999, l'EPCI observait une perte de population avec un taux de variation annuel de -0.31% , aujourd'hui, il enregistre une croissance annuelle de 1.50% . En effet, le solde naturel qui croît régulièrement depuis 1975 à la faveur d'un taux de mortalité en baisse bénéficie actuellement d'arrivées de jeunes ménages sur la commune. Ce sont par ailleurs ces nouvelles installations qui influencent largement l'augmentation de la population dans les communes. Cette dynamique s'observe de façon importante à Epaney qui a gagné plus de 100 habitants depuis 1999 mais aussi à Norrey avec un taux d'évolution annuel de 3.23% entre 1999 et 2006 ou encore Olendon ($+1.38\%$) et Fourches ($+1.62\%$).

3 – Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

L'EPCI enregistre un taux de natalité de 9.9‰ supérieur à celui de la mortalité pour la période 1990-1999 (8.7‰). Ce taux, légèrement inférieur au taux départemental (12.82‰) reste stable par rapport à la période 1982-1990. Le déséquilibre entre les deux taux s'atténue mais le taux de natalité reste néanmoins supérieur au taux de mortalité.

Malgré un solde naturel positif, l'écart entre le nombre de naissances et de décès s'atténue, phénomène caractéristique d'une population vieillissante.

Ces petites communes rurales font l'objet d'une pression foncière de plus en plus pressante, notamment celles situées à proximité de la D511, et d'une demande en logements à laquelle elles ne peuvent aujourd'hui plus répondre. Les derniers projets de construction devraient se traduire par un regain du mouvement naturel, les nouveaux arrivants étant souvent de jeunes ménages.



Les chiffres du recensement de 1999 montre la fragilité du territoire de l'EPCI avec un taux de variation annuel encore négatif et largement inférieur à celui du département (+0.53%). Néanmoins, ce phénomène qui s'est largement résorbé depuis la fin des années 70 s'inverse aujourd'hui. L'EPCI devient un territoire attractif du fait de sa situation à proximité de Falaise et des grands axes de desserte actuels et en projet (D511, N158 et A88). La pression foncière que connaît actuellement les villes et leurs communes périphériques entraîne une demande en terrains à construire dans des communes de taille plus petite et plus éloignées des centres mais situées à proximité d'axes de desserte.

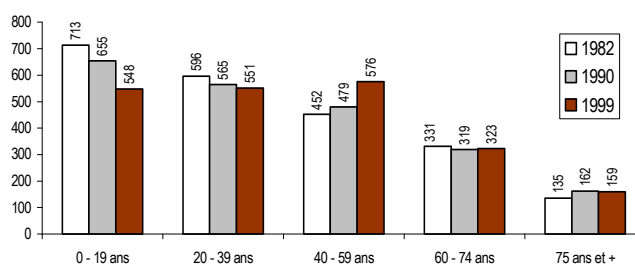
3 – Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

1.2 Une répartition des classes d'âge équilibrée

La population de l'EPCI du canton de Morteaux Couliboeuf se caractérise par un équilibre des classes d'âge émanant de l'arrivée d'une nouvelle population. Il se dénote néanmoins une augmentation des 40-59 ans et une baisse du nombre des plus jeunes. Le nouveau dynamisme que connaît l'EPCI depuis 1999 permet toutefois de rajeunir la population avec l'arrivée de jeunes ménages. Parallèlement, la tendance à la baisse du nombre de personnes âgées caractérise le manque de structures adaptées et l'éloignement des services pour les personnes à mobilité réduite.

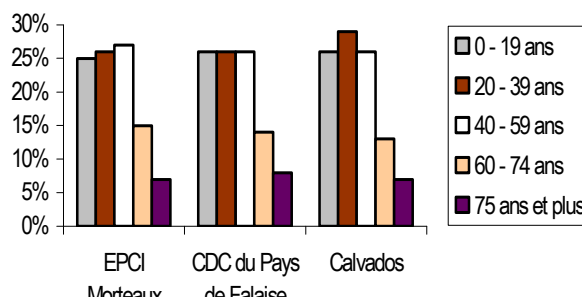
	1999		1990
0 - 19 ans	548	25,4%	30,4%
20 - 39 ans	551	25,5%	25,7%
40 - 59 ans	576	26,7%	22,1%
60 - 74 ans	323	15,0%	14,2%
75 ans et plus	159	7,2%	7,6%
TOTAL	2 157	99,8%	100,0%

Répartition et Evolution de la population selon les classes d'âge (INSEE 1999)



En comparaison avec les moyennes du département et de la Communauté de Communes, la population de l'EPCI apparaît plus âgée. En effet, la part des plus de 60 ans demeure supérieure avec environ 22% contre 20% au niveau du Département. Si le pourcentage des plus jeunes reste sensiblement identique, la tendance révèle un vieillissement avec une légère prédominance des 40-59 ans alors que les 20-39 ans demeurent les représentés dans le département.

Age de la population 1999 (INSEE)

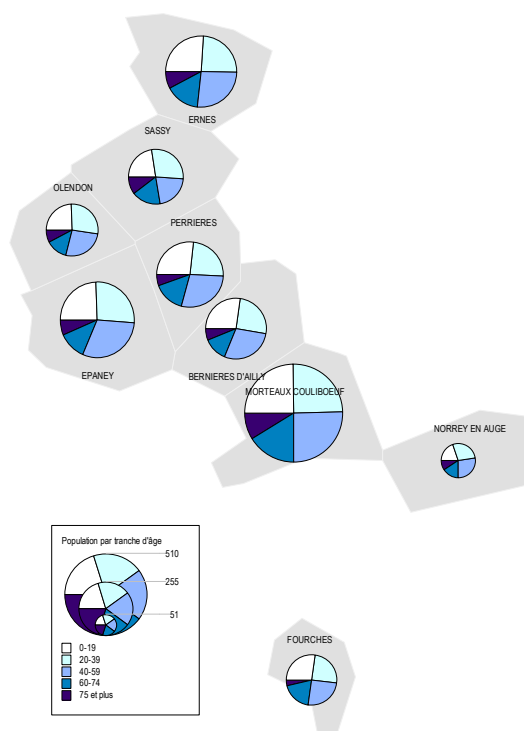


A l'instar de nombreuses petites communes rurales, bon nombre de communes de l'EPCI observent un vieillissement de leur population. Dans certaines communes telles Sassy ou Norrey en Auge, un quart de la population a plus de 60 ans.

3 – Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

De même, les communes qui ont connu une phase d'urbanisation dans les années 80 voient cette population vieillir se traduisant par une proportion importante des classes d'âge 40-59 ans. (Epaney, Bernières, Perrières). Le recensement de 1999 résultait d'un départ des actifs vers les villes, phénomène qui s'inverse aujourd'hui. La pression foncière entraîne de nouvelles demandes dans les petites communes. Les constructions nouvelles accueillent le plus souvent de jeunes ménages qui redynamisent les communes (Morteaux, Epaney).

EPCI Morteaux Couliboeuf : structure par âge de la population – 1999



La répartition des classes d'âge qui tend à s'équilibrer s'explique par la combinaison de deux facteurs : une population en place vieillissante et l'arrivée de nouveaux ménages souvent des familles avec enfants. La part relativement faible et stable des plus de 60 ans s'explique par le manque de services et commerces offerts par ces communes qu'un bon nombre de personnes âgées quitte pour s'installer à Falaise. La réflexion est à peu près identique pour les jeunes adultes qui s'installent dans les centres urbains pour poursuivre leurs études ou trouver un emploi.

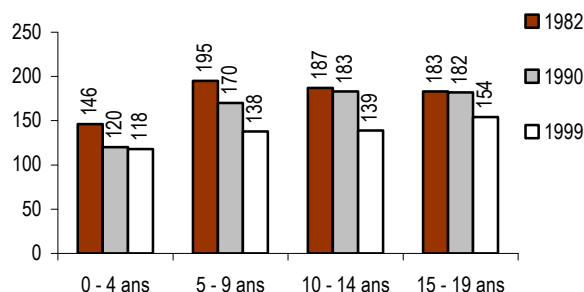
Dans ce sens, les personnes qui viennent s'installer dans les communes du SIVOM détiennent un profil répondant à de grandes tendances de la périurbanisation. Il s'agit en effet, majoritairement, de couples d'actifs qui recherchent un mode de vie résidentiel à la campagne en gardant la proximité des services et commerces offerts par la ville. Les communes situées dans la couronne de Falaise et à proximité immédiate des grands axes de circulation demeurant dans ce sens attractives pour les personnes souhaitant construire.

3 – Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

L'indice de jeunesse de 1.13 en 1999 pour l'ensemble des communes de l'EPCI traduit l'équilibre des tranches d'âge des moins de 20 ans et des plus de 60 ans. Pour indication, celui-ci est de 1,25 pour le Calvados et 1.25 pour la Communauté de Communes. Celui-ci ne cesse de diminuer depuis 1982 (1.53) démontrant le vieillissement sensible de la population.

Si, au sein du SIVOM, la plupart des communes approche ce taux, les communes de communes de Sassy et Norrey observe un indice de jeunesse inférieur à 1 avec respectivement 0.80 et 0.78 ne permettant pas un renouvellement de sa population. Parallèlement, les communes les plus dynamiques démographiquement sont Bernières (1.45), Epaney (1.32) et Olendon (1.17).

Population des moins de 20 ans
EPCI Morteaux Couliboeuf
Source INSEE

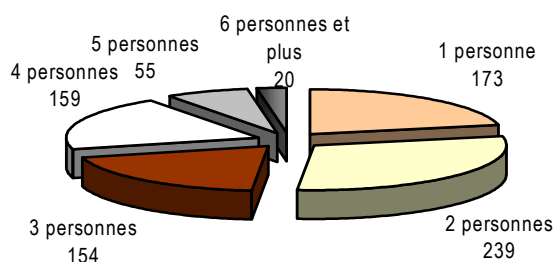


La population des moins de 20 ans fléchit régulièrement depuis 1982. Cette baisse n'est pas sans conséquence sur le maintien des équipements scolaires dans les communes qui souhaite conserver une vie locale. Il est nécessaire dans ce sens d'accueillir de nouvelles familles et d'envisager des programmes locatifs qui permettent un renouvellement plus important des habitants.

1.3 Les ménages

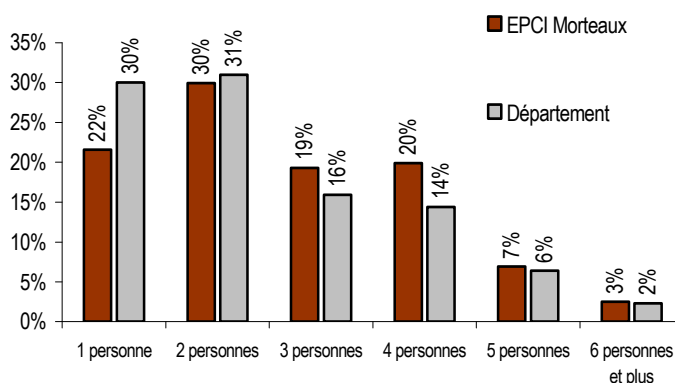
La structure de la population se retrouve dans la composition des ménages. Ainsi le recensement de 1999 démontre une part importante des ménages de 2 personnes caractéristique de l'évolution de la composition familiale depuis trois décennies, les familles nombreuses étant de moins en moins fréquentes.

Composition des ménages en 1999 –
EPCI Morteaux Couliboeuf - INSEE



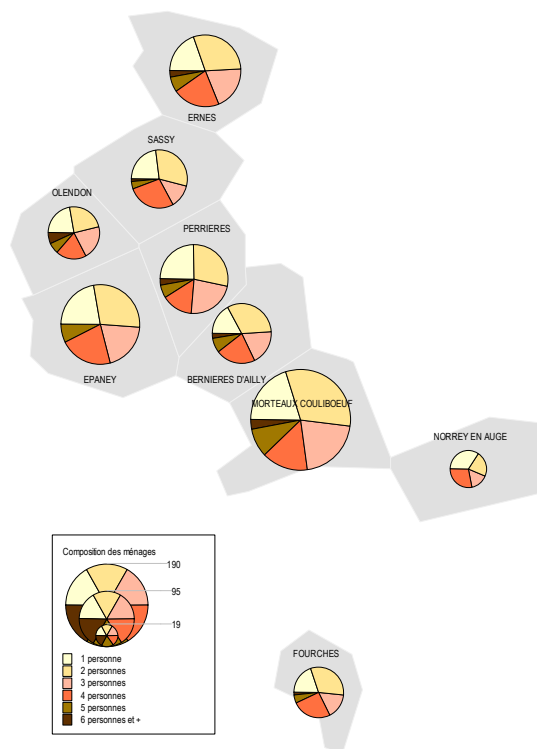
3 – Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

Composition des ménages en 1999 – INSEE



Les ménages composés de 2 personnes représentent près de 30% de la population et concernent une majorité de personnes de plus de 60 ans et une part de plus en plus importante des 40-59 ans, ce qui est caractéristique des communes observant un vieillissement de la population. La progression du nombre de couples sans enfant caractérise les communes les moins dynamiques démographiquement. Les ménages de 3 personnes et plus se retrouvent dans les communes accueillant régulièrement de nouvelles familles comme Olendon, Perrières ou Epaney.

EPCI Morteaux Couliboeuf :
composition des ménages – 1999



Depuis 30 ans, le nombre de ménages progresse régulièrement (920 en 2006 contre 726 en 1975). L'analyse du nombre de ménages en augmentation depuis 1975 (+ 26 % entre 1975 et 2006) est à mettre en corrélation avec le nombre moyen de personnes par ménage.

3 – Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

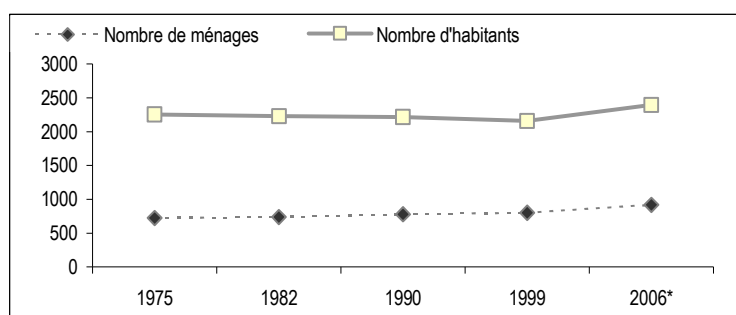
Celui-ci tend à se rapprocher de la moyenne départementale (2.6 contre 2,5 pour le Calvados). Il est néanmoins en diminution (3.1 en 1975) en raison d'un vieillissement naturel de la population (personnes âgées seules, les enfants des couples arrivés entre 1975 et 1982 quittent le foyer familial) et d'une évolution de la structure familiale, observée au niveau national se traduisant par de moins en moins de familles nombreuses et une augmentation des familles parentales.

	1975	1982	1990	1999	2006*
Nombre de ménages	726	739	780	800	920
Nombre d'habitants	2 254	2 229	2 218	2 157	2394
Nbre de personnes / ménages	3,1	3,0	2,8	2,7	2,6

* estimation mairie au 1er janvier 2006

INSEE

Ménages et population - EPCI
Morteaux Couliboeuf - INSEE



L'ensemble des communes du SIVOM est confronté au phénomène du desserrement des ménages. Les communes les plus dynamiques démographiquement enregistrent les taux les plus hauts caractéristiques des familles récemment installées dans les communes. C'est le cas pour Bernières, Olendon et notamment, Epaney qui atteint un taux de 3, chiffre qui correspond souvent au taux d'occupation moyen pour les logements de type pavillonnaire individuel. En 2006, le nombre moyen de personnes par logement dans l'EPCI est estimé à 2.6, chiffre qui devrait se stabiliser au regard des projets de construction engagés ou projetés par la plupart des communes.

Evolution du nombre de personnes
par ménage – INSEE

	1975	1982	1990	1999	2006*
Bernières d'Ailly	3,0	3,1	2,9	2,8	2,7
Epaney	3,0	3,0	2,9	2,6	3,0
Ernes	3,3	3,2	2,8	2,8	2,5
Fourches	2,8	2,8	2,7	2,7	2,7
Morteaux Couliboeuf	3,0	2,9	2,9	2,7	2,5
Norrey en Auge	3,2	2,4	2,4	2,4	2,6
Olendon	3,8	3,5	3,0	2,9	2,7
Perrières	3,2	2,9	2,8	2,6	2,2
Sassy	3,1	3,3	2,7	2,6	2,5

3 – Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

Ce desserrement des ménages devra être pris en compte dans l'estimation en besoin de logements de la commune en tenant compte de l'évolution actuelle de la composition des ménages et les projets de constructions neuves souhaités au sein des communes de l'EPCI.

Après une période d'émigration importante qui s'est observée jusqu'à très récemment, l'EPCI de Morteaux Couliboeuf redevient attractif pour l'installation de nouvelles familles. Situé dans l'aire d'influence de la ville de Falaise qui bénéficie aujourd'hui d'un environnement économique plus favorable, et de projets routiers et autoroutiers améliorant les dessertes, l'EPCI souhaite redynamiser ses communes en autorisant de nouvelles constructions.

De caractère rural, les communes bénéficient de peu des services pour des populations spécifiques. Peu attractives jusqu'à encore récemment, les communes observaient un vieillissement de leur population et des difficultés pour son renouvellement. La pression foncière et l'amélioration des déplacements se traduit aujourd'hui par l'accueil de nouveaux ménages qui redynamisent les centres bourgs.

Face à cette augmentation des demandes, il convient néanmoins aux communes de mener une réflexion sur le développement qu'elles souhaitent, l'arrivée d'une nouvelle population s'accompagnant généralement d'une demande supplémentaire de services. De même, il ne faut pas oublier une population âgée de plus en plus importante qui induit une adaptation des infrastructures et un besoin en services adaptés.

3 – Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

2 – Le parc de logements

A l'échelle départementale, le parc de logements peut se définir par les évolutions et caractéristiques suivantes :

- Un parc départemental de 338956 logements en 1999. Ce parc a augmenté de 12.7% entre 1990 et 1999.
- Une prépondérance de résidences principales avec 76.3% du parc total de logements. Leur nombre s'est accru de 13%% entre 1990 et 1999.
- Un nombre de logements vacants en augmentation dans le département. De l'ordre de 4.6% du parc total en 1999 contre 5.4% au niveau régional, le taux de vacance enregistre une augmentation de 9.6% depuis 1990.
- Un parc locatif social représentant 18.5% des résidences principales
- Une augmentation du nombre de résidences secondaires notamment en milieu rural
- Un nombre moyen d'occupants par logement en diminution constante depuis 1968 pour atteindre aujourd'hui 2.5
- Les logements récemment construits (depuis 1995) représentent une moyenne de 4126 par an avec une nette augmentation entre 2003 et 2004 (+37%). En 2004, 46% de ces constructions concernaient des logements individuels

Contexte départemental

Afin de replacer l'EPCI de Morteaux Couliboeuf dans un contexte plus précis et d'envisager les évolutions à venir, il est nécessaire de s'intéresser à la tendance actuelle observée dans l'ensemble de la Communauté de Communes du Pays de Falaise répertorié par l'INSEE :

- Le parc de logements de la CDC du Pays de Falaise représente 10684 unités soit un peu plus de 3 % du parc total du département. Il a progressé de 8.4% entre 1990 et 1999. La ville de Falaise regroupe à elle seule 36% des logements de la CDC.
- Les résidences principales concentrent 86% du parc immobilier.
- Le parc secondaire est peu développé avec à peine 6% des logements en 1999 contre 7.5% en 1990
- Le taux de vacance atteint 8% du parc. Il a augmenté de près de 18% entre 1990 et 1999 et se concentre à 24% dans la ville de Falaise.

Situation dans la CDC du Pays de Falaise

2.1 Evolution du parc existant

L'EPCI comptait 980 logements lors du dernier recensement de 1999. Il est estimé aujourd'hui à 1034 par les municipalités. L'évolution des résidences principales entre les deux derniers recensements avec 2.6% est nettement inférieure aux données départementales et intercommunales. Au sein du SIVOM, cependant, les communes n'enregistrent pas toutes la même évolution.

3 – Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

En effet, si certaines d'entre elles voient leur parc de résidences principales largement augmenter (Epaney, Morteaux Couliboeuf, Olendon), les autres évoluent plus lentement voire stagnent (Ernes, Perrières). L'attraction de l'EPCI se traduit également par la forte baisse de la vacance (-33.3%) alors que la tendance inverse est enregistrée au niveau de la CDC et du département.

Résidences principales	1990	1999	Evolution
EPCI Morteaux Couliboeuf	780	800	+ 2,6%
CDC du Pays de Falaise	8 332	9 203	+ 10,5%
Calvados	227 722	258 334	+ 13,4%

Résidences secondaires	1990	1999	Evolution
EPCI Morteaux Couliboeuf	116	123	6,0%
CDC du Pays de Falaise	792	624	-21,2%
Calvados	58 581	65 193	+ 11,3%

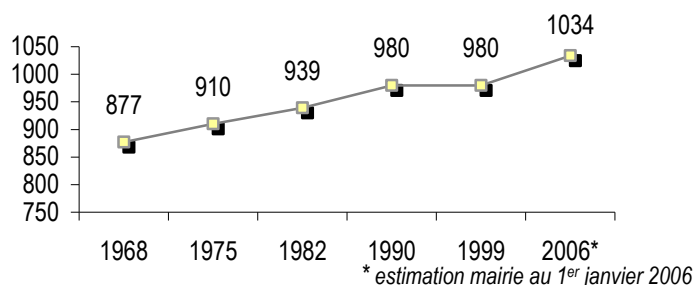
Logements vacants	1990	1999	Evolution
EPCI Morteaux Couliboeuf	84	56	-33,3%
CDC du Pays de Falaise	727	857	17,9%
Calvados	14 042	15 261	8,7%

Parc de logements : EPCI Morteaux Couliboeuf – CDC du Pays de Falaise – Département (INSEE)

*

Le taux de vacance de 5.7% selon le recensement de 1999 régresse régulièrement depuis 1990 et démontre une reprise du marché immobilier sur le secteur. Il est estimé qu'un taux de vacance de 5 à 7% est nécessaire pour un bon fonctionnement du marché du logement.

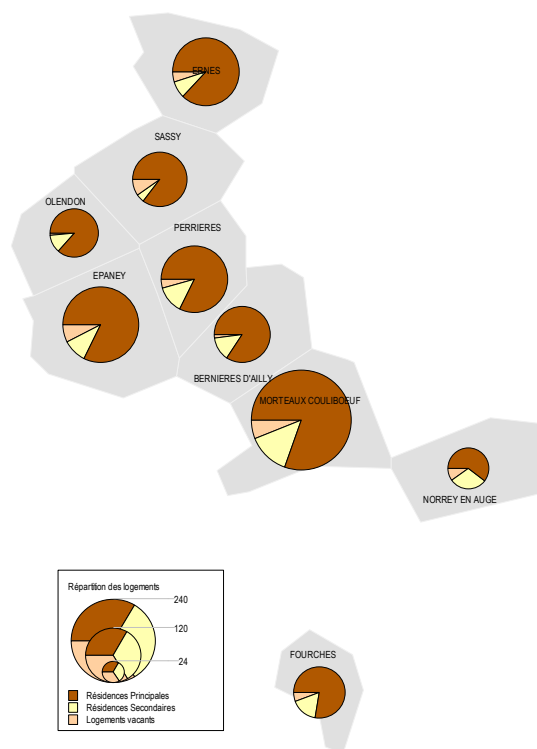
Cette baisse de la vacance est à rapprocher de l'évolution du marché du logement. En effet, parallèlement Falaise enregistre une augmentation très importante des logements vacants, ce qui caractérise l'inadéquation entre l'offre et la demande. Il apparaît qu'actuellement, les maisons individuelles en milieu périurbain sont les plus recherchées et qu'il s'observe, dans ce sens, une demande accrue pour la transformation d'usage et la réhabilitation de bâtiments vacants ayant une architecture traditionnelle de qualité. L'offre dans ce sens étant assez faible dans l'EPCI, cela risque d'entraîner une hausse sensible des prix du foncier qu'il serait intéressant de maîtriser par une offre complémentaire de logements neufs en construction individuelle qui permettrait par ailleurs d'assurer un renouvellement de la population.



Evolution du nombre de logements
EPCI Morteaux Couliboeuf
INSEE

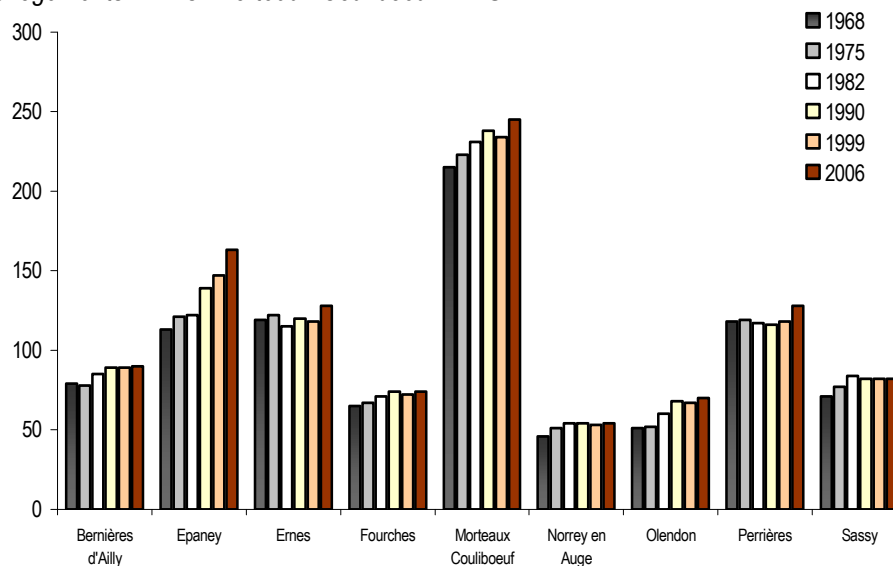
3 – Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

EPCI Morteaux Couliboeuf - parc de logements –1999



Le parc de logements de l'EPCI progresse régulièrement depuis 1968. Après une période de stagnation entre 1990 et 1999 où le réaménagement de bâtiments vacants a comblé le faible taux de construction, la création de nouveaux logements se réactive par le biais de petits lotissements (Epaney, Morteaux) et surtout de constructions individuelles.

Evolution du parc de logements – EPCI Morteaux Couliboeuf – INSEE



L'ensemble des communes observe une augmentation de leur parc de logements parmi lesquelles Epaney, Ernes, Morteaux Couliboeuf et Perrières semblent les plus actives.

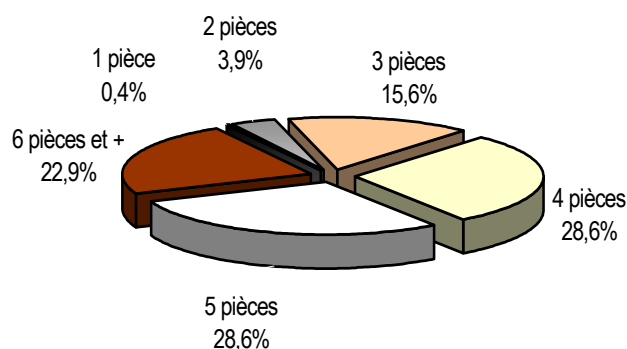
3 – Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

Cette évolution s'est accélérée depuis la fin des années 90 avec une augmentation de 1.08% depuis le dernier recensement de 1999.

L'évolution croissante du nombre de logements émane en tout premier lieu de l'augmentation du nombre de résidences principales dont le parc a augmenté de 15% ces dernières années. La forte demande en logement se traduit également par une diminution importante du nombre de résidences secondaires depuis 1999. Cette tendance qui se retrouve sur l'ensemble de la Communauté de Communes émane de la conjugaison d'une pression foncière importante et d'une demande en logements non satisfaite. Un bon nombre d'entres elles est donc transformé en résidences principales. Cette faible représentation s'analyse également par la situation géographique de ces communes qui, en périphérie de Falaise, affirment davantage une vocation résidentielle que touristique. De même, la résorption de la vacance s'est engagée depuis le début des années 90 pour aujourd'hui atteindre une proportion de 3% démontrant peu de possibilités de réhabilitations.

La diminution de la vacance est amenée à se poursuivre au regard des demandes en logements enregistrées notamment en terme de logements locatifs. Ce relevé de la vacance n'inclue pas le potentiel de changement d'usage de certains bâtiments agricoles dont l'architecture et la situation pourraient permettre la réhabilitation et la transformation en logements. L'analyse des exploitations agricoles permettra d'identifier ces possibilités.

● Taille des logements



Nombre de résidences principales
selon nombre de pièces
EPCI Morteaux Couliboeuf – 1999 -
INSEE

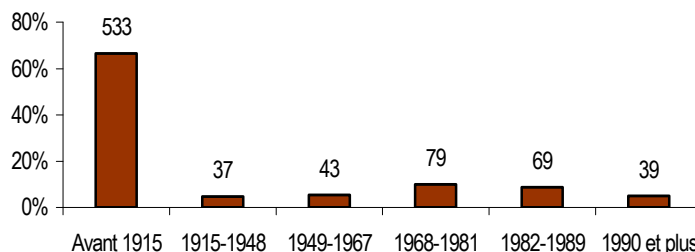
Des logements de grande taille

Le parc de logements est quasi exclusivement composé de maisons individuelles, ce qui explique la répartition des logements selon le nombre de pièces. En effet, 80 % des résidences principales sont composées de 4 pièces et plus (51.5% de 5 pièces et plus) contre seulement 4.3 % de 2 pièces maximum. Le profil est caractéristique du milieu rural dans lequel se situent les communes et correspond à une sous-occupation des logements notamment ceux occupés par des personnes âgées. De même, le caractère résidentiel des communes est affirmé par la présence de logements et de terrains de grande taille. Les constructions neuves répondent également à ces critères, les pavillons individuels comprenant souvent 4 pièces minimum.

3 – Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

● Ancienneté du parc

Ancienneté du parc 1999 – EPCI
Morteaux Couliboeuf – INSEE

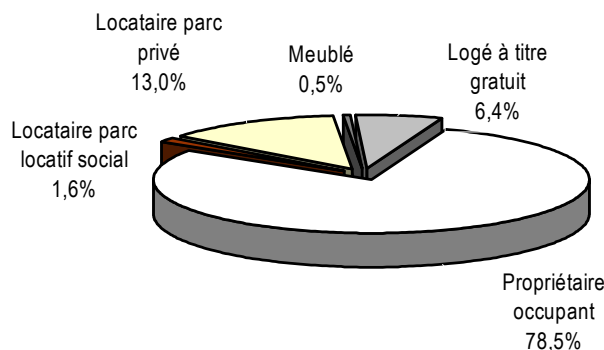


Un parc ancien important

L'ancienneté du parc révèle une présence dominante de constructions anciennes datant d'avant 1949 avec 71% du parc de logements. Les autres constructions se répartissent assez régulièrement avec une proportion légèrement plus marquée entre les années 70 et 80 notamment dans les communes d'Epaney, Olendon et Sassy. De façon générale, l'EPCI se caractérise par un habitat regroupé dans les bourgs. Il s'y retrouve par conséquent un centre ancien souvent de qualité intéressante autour desquels se positionnent des constructions récentes (Morteaux, Perrières). Quelques hameaux se sont développés également plus tardivement tel la Maison Blanche à Epaney qui poursuit encore aujourd'hui sa croissance.

● Statut d'occupation

Répartition du parc de logement selon
le statut d'occupation
EPCI Morteaux Couliboeuf
INSEE 1999



	Propriétaires occupants	Locataires		Autres	TOTAL
		Logements non HLM	Logements HLM		
Bernières d'Ailly	55	17	0	3	75
Epaney	94	19	0	8	121
Ernes	91	8	0	4	103
Fourches	42	10	0	4	56
Morteaux C.	140	23	7	18	188
Norrey en Auge	27	5	0	0	32
Olendon	52	3	0	3	58
Perrières	72	11	6	8	97
Sassy	55	8	0	7	70
Total	628	104	13	55	800

3 – Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

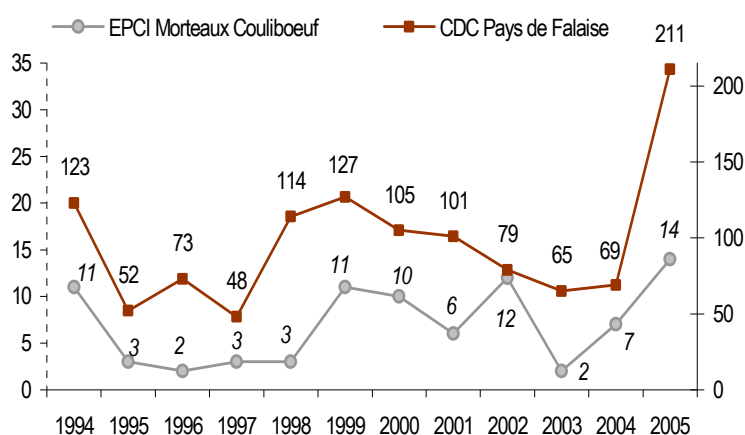
Le statut de propriétaire occupant est prédominant sur l'EPCI puisqu'il représente près de 79% des habitants. Cette surreprésentation favorise un faible taux de mobilité résidentielle. Parallèlement, les locataires ne représentent que 14.6% du parc. Cette répartition est caractéristique du milieu rural constitué en majeure partie de maisons individuelles le plus souvent occupées par des propriétaires occupants.

Le parc locatif est essentiellement d'initiative privée et inégalement réparti dans les communes de l'EPCI. Ainsi, certaines communes comme Bernières d'Ailly, Fourches ou Perrières détiennent un parc locatif plus important représentant des proportions de l'ordre de 22 à 17%. Parallèlement, le parc social locatif HLM se concentre dans les communes de Morteaux et Perrières pour un parc total de 13 logements.

2.2 La construction neuve

Au cours des dix dernières années, pour l'ensemble des communes de l'EPCI, la construction neuve représente environ 6 logements sur parcelle individuelle en moyenne par an depuis 1994. Bien qu'irrégulière, la construction neuve, au cours des 10 dernières années, s'est affirmée à la fin des années 90 et le début des années 2000 oscillant entre 6 et 10 logements par an. La situation est très inégale selon les communes. Depuis 2000, Epaney observe le taux de constructions le plus élevé avec une moyenne de 4 à 5 logements par an. Parallèlement, les communes de Bernières, Ernes, Fourches et Olendon détiennent un rythme de 1 à 2 par an tandis que certaines communes se caractérisent par des rythmes très faibles inférieurs à un logement par an (Norrey, Perrières, Sassy). Il est à noter qu'après un essoufflement du nombre de constructions en 2003, celle-ci depuis ne fait que s'intensifier, phénomène qui devrait se confirmer au regard des projets avancés par les municipalités.

Evolution de la construction neuve - SITADEL



La situation de la Communauté de Communes du Pays de Falaise est assez similaire. La construction neuve a connu deux périodes phares : le début et la fin des années 90. Depuis 2000, le rythme de la construction s'essouffle passant de 127 logements en 1999 à 69 en 2004. La production de logements baisse régulièrement depuis 1999 bien qu'elle semble se réactiver depuis 2004.

3 – Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

Les constructions neuves dans les différentes communes du SIVOM concernent essentiellement des logements individuels. Seuls est à noter un programme de 6 logements individuels groupés à Morteaux Couliboeuf (logements sociaux) en 1999. Cette production de logements correspond à la demande enregistrée actuellement dans les communes, les constructions collectives se situant davantage à Falaise.

L'attractivité des communes de l'EPCI diffère notamment selon leur situation géographique notamment de la proximité d'axes de desserte importants telle la D511 (Epaney). Les demandes en parcelles concernent essentiellement de jeunes ménages mais une demande spécifique pour des logements adaptés pour personnes âgées a néanmoins été relevée à Morteaux Couliboeuf.

2.3 L'offre et la demande en logements

En 1999, les ménages de 1 et 2 personnes sont majoritaires sur l'EPCI. Cette répartition se matérialise par une part croissante de personnes âgées mais également des jeunes ménages arrivés ces dernières années.

Cette évolution des ménages est à mettre en parallèle avec la répartition du parc de logements selon le nombre de pièces, afin de déterminer l'adéquation ou l'inadéquation du parc avec la structure des ménages. L'EPCI compte 412 ménages de deux personnes au plus, alors qu'elle possède majoritairement des logements de quatre pièces et plus (641). Le vieillissement de la population et le desserrement familial participent ainsi à la création d'un parc apparemment inadapté. Toutefois, il n'existe pas de corrélation directe entre la taille des logements et celle des ménages. Le besoin d'espace habitable par habitant est en constante augmentation et l'habitat en milieu rural constitue le plus souvent une offre adaptée aux nouveaux résidents à la recherche de plus grands logements.

Annuellement, les mairies enregistrent en moyenne entre 1 et 5 demandes d'achat de parcelles en accession à la propriété par an (5 à 10 pour Epaney) et environ 3 à 5 demandes en moyenne de logements locatifs non satisfaites.

Les communes n'ayant pas de document d'urbanisme, l'évolution des constructions se réalise au gré des demandes sans réelle réflexion d'aménagement. Parallèlement, la vacance diminuant, le potentiel de réhabilitation de logements ou de transformation de bâtis agricoles s'amenuise. Des disparités sont cependant à noter dans ce sens au sein des communes. Les communes les plus attractives actuellement comptent très peu de vacance et bénéficient de la présence d'un bâti ancien ayant fait l'objet de nombreuses réhabilitations permettant non seulement d'accroître l'offre en logements mais également de conserver et valoriser un patrimoine architectural traditionnel de qualité. D'autres communes comme Morteaux Couliboeuf n'ont pas encore exploité tout ce potentiel et plusieurs bâtiments pourraient faire l'objet de réhabilitations.

3 – Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

D'une façon générale, le parc de logements de l'EPCI se développe de façon modérée depuis les dix dernières années avec une production de logements neufs d'environ 6 par an. Des disparités sont néanmoins à noter au sein des communes, certaines enregistrant un taux de construction très faible. La production de logements neufs, se répartit, d'une part, en opération individuelle sous la forme de pavillons indépendants et d'autre part, sous la forme d'opérations de lotissements.

La réalisation d'une carte intercommunale doit permettre d'envisager une croissance adaptée à l'échelle de chaque commune permettant d'assurer un essor contrôlé de la population tout en conservant l'identité rurale. Le bâti ancien, dans ce contexte doit être mis en valeur et les nouvelles constructions s'adapter au paysage environnant. Compte tenu de la structure de la population et des demandes enregistrées, il est nécessaire de poursuivre la diversification de l'offre de logements notamment en terme de logements locatifs adaptés dont l'offre demeure faible alors que parallèlement la ville de Falaise concentre la quasi totalité des logements sociaux de la Communauté de Communes. Correspondant à une réelle demande, ce type de programme pourrait permettre également une rotation plus importante des habitants, et un renouvellement de la population nécessaire au dynamisme des communes.

3 – Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

3 – Activités

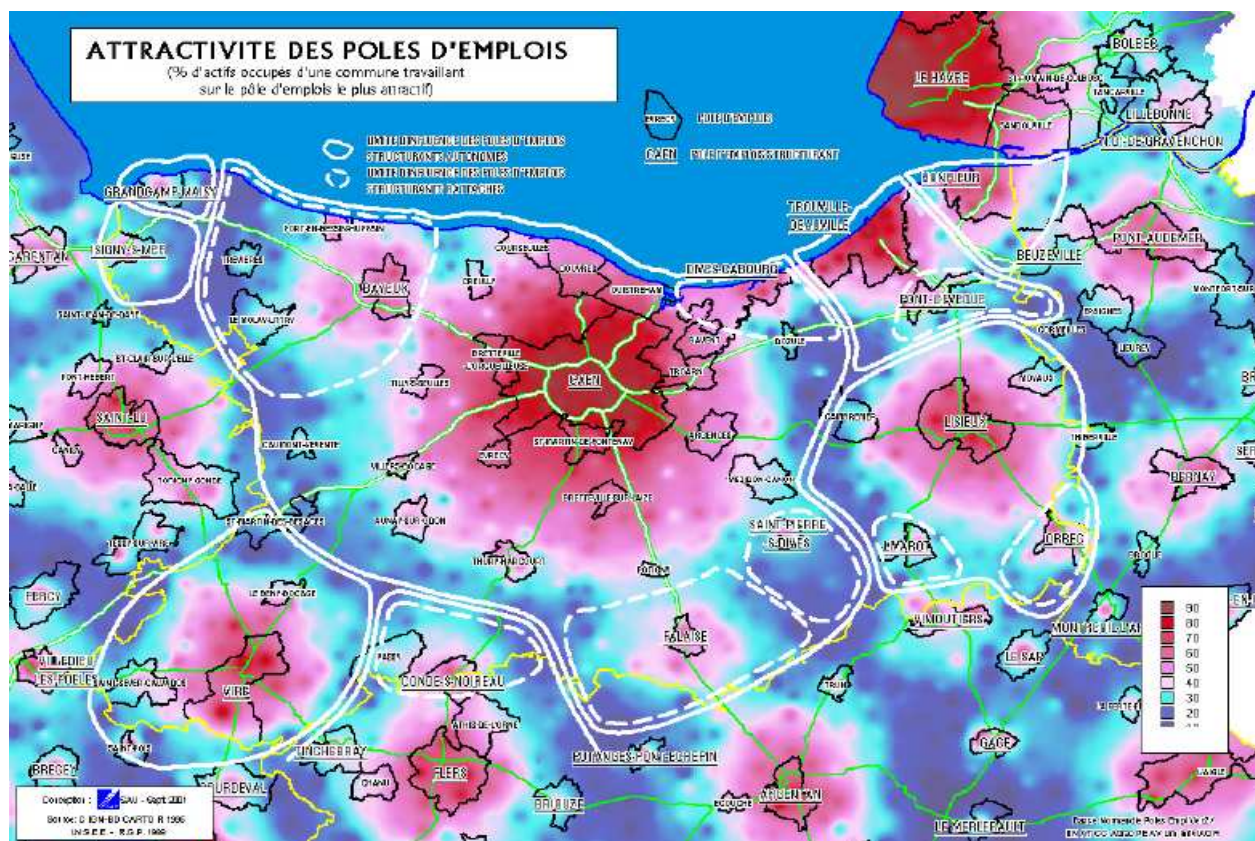
3.1 Emploi – population active – chômage

La Communauté de Communes du Pays de Falaise compte plus de 7000 emplois et deux pôles principaux : Falaise avec 4745 emplois et Potigny 336 emplois (recensements INSEE 1999). Dans le champ d'attraction du bassin d'emplois de l'agglomération caennaise, Falaise a réussi néanmoins à se créer une autonomie économique rayonnant sur le territoire de la CDC. Malgré quelques faiblesses (330 emplois supprimés par Moulinex en 2000), Falaise, par la présence de ses zones d'activités, génère une dynamique socio-économique influençant les communes environnantes en terme d'économie, de logements, de services, d'équipements et de déplacements.

Contexte intercommunal

Zones d'activités de la CDC
(CEBANOR)

FALAISE nord	Commune	Surface disponible	Surface totale
Z.A. du Bassin Minier	POTIGNY-SOUMONT-ST-GERMAIN	3,3	7
FALAISE Sud	Commune	Surface disponible	Surface totale
Z.A. Sud Calvados	FALAISE	1,49	16,5
zone de Guibray	FALAISE	10,31	73,7
EXPANSIA	FALAISE	35,64	36
Zone d'Entreprises Sud	FALAISE	0	43,7
Zone Industrielle Sud	FALAISE	18	30
Z.A. Sud Ouest	FALAISE	0	2,1



3 – Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

En terme d'emplois, le secteur le plus porteur au niveau de la CDC reste le tertiaire marchand avec 51% des emplois suivi de l'industrie (18%). Cette répartition est confirmée au niveau de la ville de Falaise avec 70% des emplois dans le secteur tertiaire. 95% des établissements de la CDC demeurent des petites structures, les gros employeurs se concentrant à Falaise (16 établissements de 50 salariés et plus) puis à Potigny et Soumont Saint Quentin. Concernant les CSP, la CDC se caractérise par une sous représentation des cadres et professions intermédiaires (22%) au profit des ouvriers (49%).

● Population active et chômage

Evolution de la population active
EPCI Morteaux Couliboeuf – INSEE

	1999	1990	1982
Population active	964	913	924
Ayant un emploi	832	772	778

La population active progresse régulièrement depuis 1982, croissance qui est à mettre en parallèle avec la croissance de la population de l'EPCI. La progression du taux d'activité est essentiellement dû à l'emploi des femmes entre 20 et 39 ans (à l'exception de la commune de Norrey pour laquelle le taux baisse).

Au 1^{er} janvier 2006, le nombre de chômeurs a été évalué à 93. Ce chiffre qui diminue régulièrement depuis 1990 représente 9.6% de la population active. La situation de l'EPCI demeure plus favorable que celle observée dans la Communauté de Communes (13.5%) et le Département (13.6%). Le taux de chômage féminin reste néanmoins supérieur à celui des hommes atteignant même 16.8% au niveau de la Communauté de Communes.

● Les catégories socio-professionnelles

La répartition des actifs selon leur emploi au sein du SIVOM correspond à la physionomie de la Communauté de Communes. Il se constate ainsi une proportion importante d'ouvriers à peu près équivalente à 26%.

Répartition de la population selon les
CSP (INSEE)

	1999	% des actifs	1990	1982	CDC du Pays de Falaise	
Agriculteurs	104	7,8%	188	208	568	3,8%
Artisans - commerçants	48	3,6%	28	56	678	4,5%
Cadres - professions int.	44	3,3%	32	12	485	3,2%
Professions intermédiaires	124	9,3%	96	76	1 777	11,8%
Employés	236	17,7%	160	148	2 912	19,4%
Ouvriers	356	26,6%	376	288	3 956	26,4%
Retraités	424	31,7%	412	416	4 626	30,8%

La seconde catégorie la plus représentée est celle des retraités avec 31.7% qui correspond au vieillissement de la population constaté.

3 – Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

Les catégories des employés/ouvriers demeurent les plus représentées sur l'EPCI avec près de 44% de la population active. Parallèlement, il est à noter la progression des professions intermédiaires et plus discrètement celle des cadres qui caractérise une nouvelle population d'actifs qui s'installent dans ces communes notamment en raison de la proximité des infrastructures routières leur permettant de rejoindre le bassin d'emploi de la région caennaise.

Malgré la forte connotation rurale de l'EPCI, le nombre d'agriculteurs dont l'activité reste encore prégnante sur les communes, a nettement diminué passant de 188 à 104 entre 1990 et 1999 ne représentant plus que 7.8% des actifs.

● Revenus

Le niveau moyen des revenus de la population est supérieur aux taux enregistrés pour le Département et la Région bien que le taux d'imposés de 42% sur la commune demeure plus faible. Cette évolution est à mettre en parallèle avec la structure de la population : une population vieillissante avec une majorité de retraités, l'arrivée d'une nouvelle population sur la commune de catégorie socio professionnelle de type profession intermédiaire et cadre qui font construire ou réhabilitent le patrimoine architectural traditionnel de la région.

Revenus (INSEE)

	EPCI Morteaux Couliboef	CDC du Pays de Falaise	Calvados	Basse- Normandie
Revenu imposable moyen	20 536 €	12 439 €	14 574 €	13 872 €
Taux d'imposés	42%	41%	50%	47%
Nbre de foyers fiscaux	1 150	12 852	348 657	765 662
Nbre de foyers fiscaux imposés	480	5 222	173 185	362 426

● Les navettes domicile-travail

En 1999, 228 actifs travaillaient au sein de l'EPCI soit 27% de la population active

Parallèlement 58% travaillent dans d'autres communes du département. La majorité des actifs travaille à Falaise, Argentan, St Pierre sur Dives. L'EPCI bénéficie également de l'influence de pôles urbains plus éloignés dont les échanges sont facilités par la présence d'axes de circulation importants à proximité telle la RN158. Il s'agit essentiellement de l'agglomération caennaise et dans un second temps de la ville d'Argentan qui se retrouve dans les navettes domiciles- travail avec un autre département.

Si l'influence de Caen s'affirme de plus en plus, il apparaît nettement que les communes de l'EPCI dépendent largement de l'activité économique de Falaise. La création ou l'extension des zones d'activités joue un rôle essentiel dans les demandes en logements enregistrées par ces communes dont la faible activité leur confère une vocation de plus en plus résidentielle.

3 – Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

Lieu de résidence – lieu de travail –
EPCI Morteaux Couliboeuf - INSEE

	1999	
Ensemble	832	
Travaillant et résident :		
- dans la même commune	228	27%
- dans deux communes différentes	604	73%
. du même département	484	58%

Transport des actifs – EPCI Morteaux
Couliboeuf – INSEE

	Nombre	%
Ensemble	832	100%
Pas de transport	97	11,7%
Marche à pied	34	4,1%
Un seul mode de transport	673	80,9%
- 2 roues	38	4,6%
- Voiture particulière	626	75,2%
- Transport en commun	9	1,1%
Plusieurs modes de transport	28	3,4%

3.2 Répartition par secteur d'activité

● L'activité agricole



Epaney

Hormis Norrey en Auge qui borde le Pays d'Auge et observe un pourcentage important de superficies toujours en herbe, l'ensemble de l'EPCI se situe au sein de la Plaine de Caen et Falaise vouée plus particulièrement à la culture céréalière.

La superficie agricole utilisée représente 82,6 % du territoire de l'EPCI soit 6650 ha sur 8046 ha de surface totale. Cette proportion varie selon les communes où la SAU peut parfois représenter plus de 90% du territoire (Fourches, Sassy) ou moins de 65% (Bernières d'Ailly) lorsqu'il existe des secteurs boisés (Monts d'Eraines).

Le recensement agricole de 2000 fait apparaître la présence de 109 exploitations dont 33 professionnelles contre 83 en 1988.

Recensement général agricole 2000

	Superficie totale	Superficie agricole communale	Superficie agricole utilisée
Bernières d'Ailly	939	604	64,3%
Epaney	1 159	893	77,0%
Ernes	890	790	88,8%
Fourches	478	439	91,8%
Morteaux Couliboeuf	1 176	1 030	87,6%
Norrey en Auge	886	774	87,4%
Olendon	745	641	86,0%
Perrières	817	592	72,5%
Sassy	956	887	92,8%
Total	8 046	6 650	82,6%

3 – Données socio-économiques et aménagement du territoire communal



Norrey en Auge

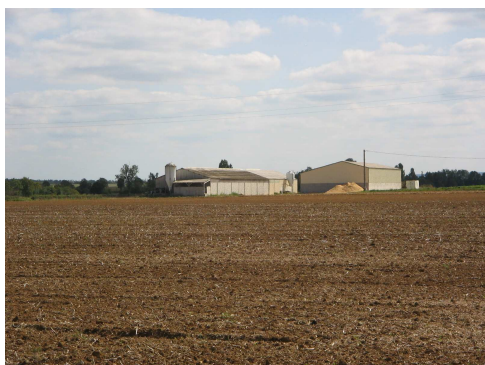
Bien que l'activité agricole soit prégnante sur l'EPCI, la diminution du nombre d'exploitations est une tendance largement reconnue au niveau départemental. Il est par ailleurs observé un mouvement de concentration qui s'accélère et se traduit par une occupation de plus en plus importante des grandes exploitations.

Ce déclin de l'agriculture est une tendance départementale voire nationale qui s'explique par plusieurs raisons :

- L'augmentation de la taille moyenne des exploitations et un regroupement de parcelles
- Le vieillissement de l'âge des chefs d'exploitation qui ne trouvent pas de repreneurs après leur retraite,
- La réduction du nombre d'exploitants
- La baisse des revenus agricoles
- Le développement de l'agriculture extensive

Si le nombre des exploitations diminue, leur taille en hectares ne cesse de s'accroître. Aujourd'hui, la superficie moyenne estimée à 71 hectares. La superficie agricole utilisée des exploitations atteint 8046 ha (RGA 2000) dont 90% concerne des terres labourables pour la moitié destinée aux céréales.

L'élevage représente une pratique secondaire avec une superficie fourragère principale égale à 14% de la SAU. Au total, les exploitations détiennent néanmoins un cheptel de bovins de près de 2000 têtes avec une concentration plus importante vers le sud du territoire. Quelques élevages hors sol de porcs et de volailles sont également à mentionner notamment dans les communes de Bernières d'Ailly, Morteaux Couliboeuf et Sassy. Dans ce sens, ont été identifiées 4 installations classées soumises à autorisation (Bernières d'Ailly, Morteaux Couliboeuf et Norrey en Auge) et 5 soumises à déclaration (Fourches, Morteaux Couliboeuf, Sassy).



Morteaux Couliboeuf

La plupart des communes enregistre la présence d'exploitations au sein même de leur bourg. Il se pose ainsi le problème de proximité avec les habitations notamment dans le cadre d'un développement de l'activité agricole ou d'une extension de l'urbanisation. Il conviendra ainsi de ne pas encourager les constructions neuves dans ces secteurs notamment à proximité des bâtiments d'élevage afin de pas créer d'incompatibilité et générer des conflits de proximité.

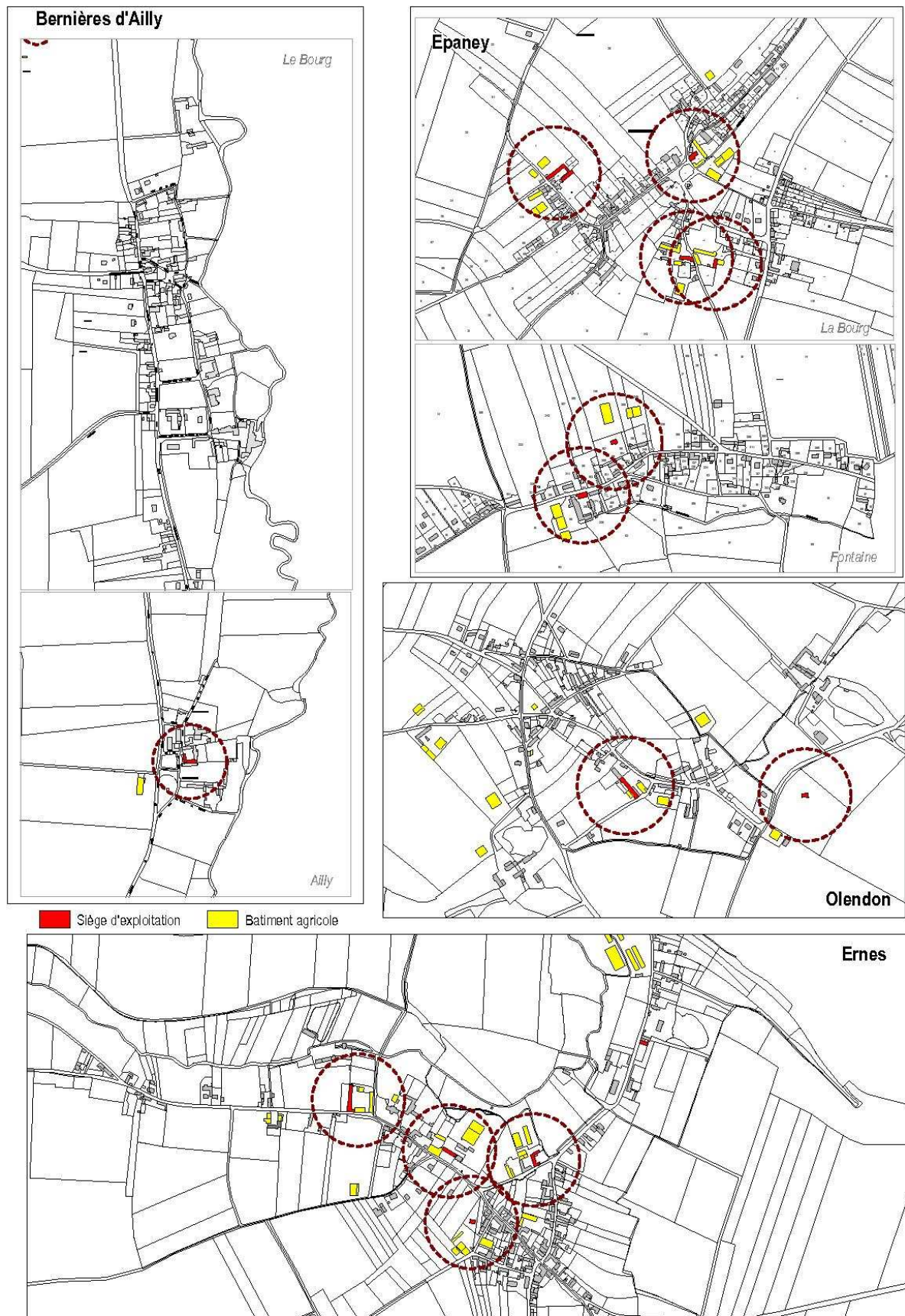
L'urbanisme en secteur rural est souvent confronté entre protéger le développement de l'activité agricole ou favoriser l'accueil de nouveaux habitants. Dans ce sens, les articles L.111-1-2 et R.111-14-1 permettent d'éviter le mitage et de protéger ainsi l'activité agricole qui a besoin d'espace disponible pour pouvoir s'exercer en respectant notamment le règlement sanitaire départemental. La localisation des exploitations doit être, en effet, précisée afin d'appréhender le problème des nuisances de proximité avec les zones bâties. Il est nécessaire, dans cette optique, de préserver des distances d'éloignement entre bâtiments agricoles et habitations et recommandé de ne pas établir de zone constructible à une distance inférieure à 100 mètres des sièges d'exploitations et des stabulations.



Ernes

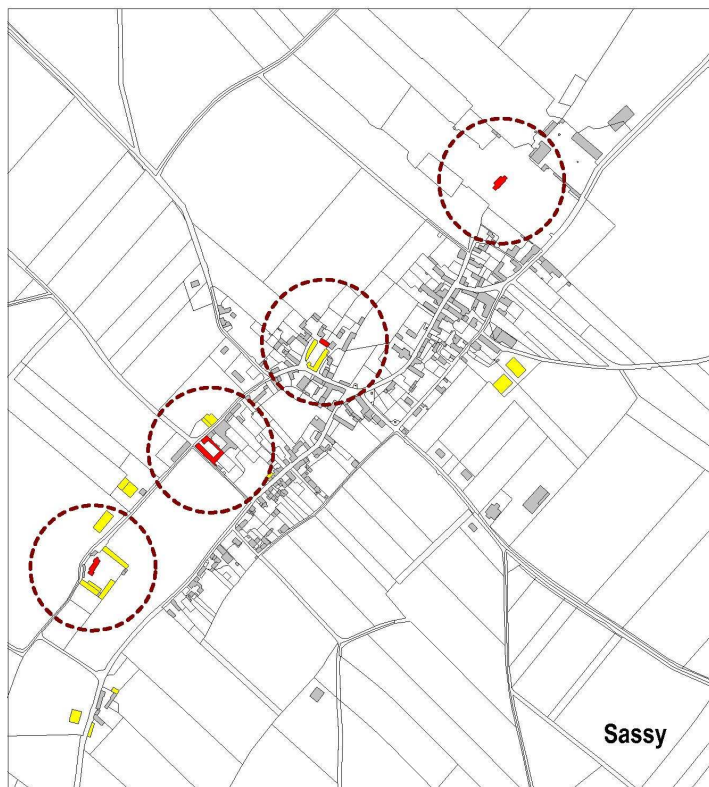
3 – Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

Exploitations dans les bourgs et les principaux hameaux

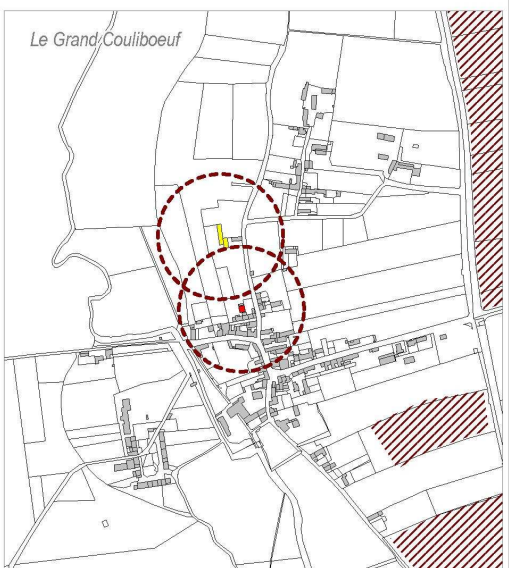


3 – Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

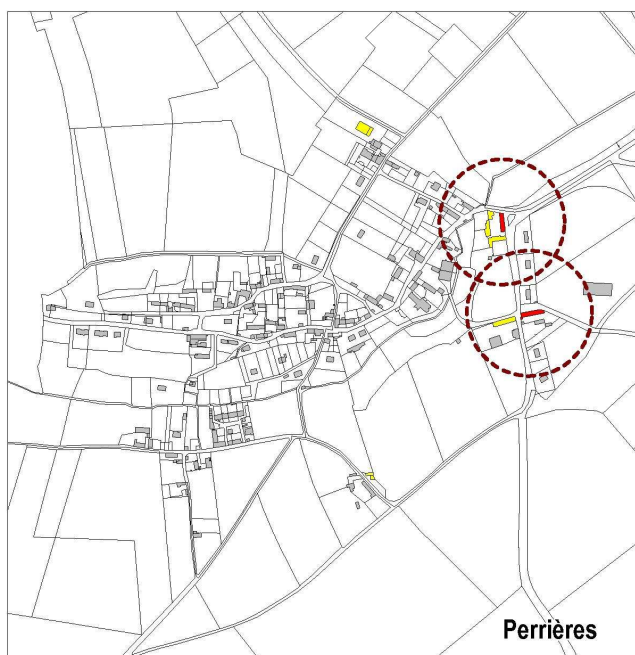
Exploitations dans les bourgs et les principaux hameaux



Morteaux Couliboef



3 – Données socio-économiques et aménagement du territoire communal



■ Siège d'exploitation ■ Batiment agricole

*Exploitations dans les bourgs
et les principaux hameaux*

3 – Données socio-économiques et aménagement du territoire communal



Morteaux Couliboeuf

● Artisanat et commerces

Les communes de l'EPCI sont essentiellement des communes rurales et résidentielles. L'activité économique, hormis l'agriculture, se résume à quelques commerces et artisans. La proximité de Falaise et St Pierre sur Dives pallie néanmoins cette absence. Seules 2 communes bénéficient de la présence de commerces :

- Ernes : 1 garage, 1 épicerie/tabac, 1 boulangerie
- Morteaux Couliboeuf : 1 boulangerie, 1 épicerie, 1 coiffeur, 1 pharmacie
- Perrières : 1 discothèque

Parallèlement, une petite activité artisanale est observée dans les communes. Peuvent ainsi être recensés:

- Ernes : 1 menuisier
- Sassy : 1 menuisier, 1 couvreur, 1 dentiste équestre, 1 mécanicien agricole
- Fourches : 1 entreprise de transport (environ 50 salariés)
- Norrey en Auge : 1 poseur de fenêtres
- Perrières : 1 plombier, 1 peintre, 1 menuiserie (environ 10 salariés)
- Olendon : 1 maçon
- Epaney : 1 menuisier, 1 négociant en bois, 1 reprographie
- Morteaux Couliboeuf : 1 maçon, 1 menuisier, 1 électricien, 1 pompes funèbres, 1 entreprise de mécanique, France Mélasse (aliments pour bétail), 1 fabricant de meubles, 1 entreprise de matériel agricole et une entreprise de produits alimentaires
- Bernières d'Ailly : 1 fromagerie



Bernières d'Ailly

Ce sont pour la plupart des petites structures souvent des artisans indépendants avec un apprenti, voire un salarié. Ces petites structures représentent la seule activité sur les communes hormis l'activité agricole.



Perrières

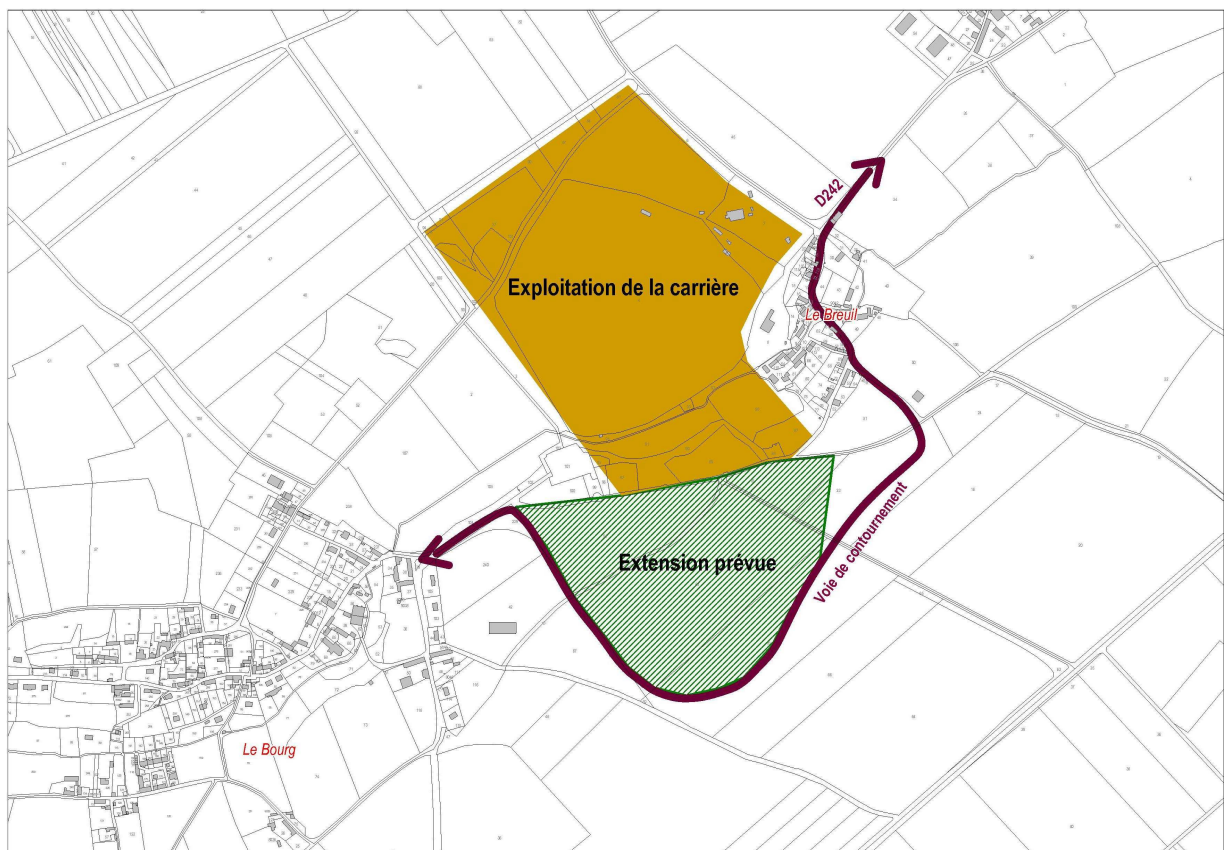


Morteaux Couliboeuf

3 – Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

● La carrière de Perrières

La carrière, bien que représentant peu d'emplois, constitue un enjeu majeur dans l'aménagement du territoire de la commune. Exploitée sur la commune de Perrières par la carrière de Vignats, celle-ci est autorisée jusqu'au 6 juillet 2006. La carrière de grès représente une emprise après extension de 51.15 ha pour une excavation maximum de 27 ha. Alors que le front de taille du périmètre initial s'approchait à 50m du hameau et 190m du bourg, l'extension assure une distance minimum de 150m pour le Breuil et 200m pour le Bourg. Ces distances ont été calculées par rapport aux constructions existantes, il sera ainsi nécessaire dans la carte communale de respecter ces distances minimum et d'éloigner les extensions du bourg de la carrière. A l'issue des extractions, en fin d'exploitation, la carrière se transformera en plan d'eau dont l'usage n'est actuellement pas encore arrêté.



3 –Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

3.3 Equipements et services

● Scolarité

Les communes de l'EPCI intègrent cinq regroupements pédagogiques intercommunaux différents :

- RPI des 4 vents : Epaney, Perrières, Olendon, Sassy

Les classes se situent à Epaney et Perrières. Epaney accueille ainsi une classe maternelle et une classe primaire dont les effectifs de 57 enfants pour 2005 sont assez stables. Perrières compte une classe maternelle de 30 enfants. La commune bénéficie également de la présence d'une cantine.

- RPI Crocy, Fourches, Vignats, le Marais, la Chapelle

La commune de Fourches n'a plus d'école depuis une quinzaine d'années. Les enfants se rendent à Vignats pour la maternelle et à Crocy pour les primaires.

- RPI Morteaux Couliboeuf, Barou, Beaumais, Norrey en Auge, Vicques, Louvagny

L'école de Morteaux Couliboeuf accueille les enfants du RPI. Cinq classes sont ouvertes, 2 classes maternelles pour 55 élèves et 3 classes primaires pour un effectif de 80 élèves.

- RPI Ernes, Maizières, Rouvres

Ce RPI regroupe 90 élèves. Chaque commune détient une école. Ernes détient une classe de 23 élèves de primaire dont les effectifs demeurent depuis les années 2000.

- RPI Bernières d'Ailly, Jort, Venduvre

La commune de Bernières bénéficie de la présence d'une école de 15 élèves.

L'évolution des effectifs révèle une certaine stabilité. Le maintien des écoles est important pour le dynamisme et l'attractivité des communes rurales dont le vieillissement de la population se traduit souvent par la fermeture de classes

● Services à la personne

En terme de services à la personnes, les groupements intercommunaux permettent de mettre en place des systèmes d'assistance à domicile. Ainsi, l'ADMR de Morteaux Couliboeuf assure la présence d'aides ménagères à domicile pour personnes retraitées sur l'ensemble du canton tandis que la Communauté de Communes du Pays de Falaise gère un système de portage de repas.

L'offre sur l'EPCI se complète par la présence à Morteaux Couliboeuf d'un médecin et d'une infirmière. Il est à noter que la commune de Morteaux souhaiterait accueillir sur sa commune une résidence pour personnes âgées.

● Equipements

Chaque commune bénéficie de quelques services et équipements nécessaires à la vie communale tandis que bon nombre d'infrastructures plus lourdes et spécialisées se situent à Falaise.



Morteaux Couliboeuf

3 –Données socio-économiques et aménagement du territoire communal



Perrières

En terme d'équipements, il existe quelques infrastructures sur le territoire :

- Morteaux Couliboeuf : 1 salle des fêtes, 1 salle de réunion, 1 terrain de sport, 1 poste, 1 gendarmerie.
- Ernes : 1 salle des fêtes, 1 terrain de sport
- Sassy : 1 salle des fêtes
- Perrières : 1 salle des fêtes, 1 terrain de foot, 1 terrain de boules
- Olendon : 1 salle de réunion, 1 terrain de sport, 1 terrain de boules
- Epaney : 1 salle des fêtes, 1 bibliothèque
- Fourches : 1 salle polyvalente, 1 terrain de boules
- Bernières d'Ailly : 1 salle de réunion, 1 terrain de loisirs
- Norrey en Auge : 1 salle de réunion

● Gestion des déchets

Le Plan Départemental d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés du Département du Calvados, dont la dernière révision a été approuvée le 27 mai 2002, a pour objet de coordonner l'ensemble des actions à mener, tant par les pouvoirs publics que par des organismes privés, pour assurer l'élimination des déchets ménagers et assimilés, ainsi que des déchets qui, par leur nature, peuvent être traités dans les mêmes installations que les déchets ménagers. Il fixe notamment des objectifs et des orientations et définit un cadre général pour la gestion de ces déchets.

Les objectifs sont les suivants :

- Mettre en œuvre un programme de fermeture des décharges brutes
- Généraliser les collectes sélectives
- Développer la valorisation des déchets biodégradables
- Utiliser l'énergie produite par l'incinération des déchets ménagers
- Collecter les déchets liés au littoral (algues, déchets des plages, des ports et de la conchyliculture)
- Equiper les stations d'épuration de fosses de réception des matières de vidange
- Mettre en place un réseau d'installation de stockage des déchets inertes
- Développer les actions de communication afin de sensibiliser la population aux objectifs de tri et de valorisation des déchets

La collecte et le traitement des déchets sont assurés par la Communauté de Communes du Pays de Falaise. La collecte des ordures ménagères s'effectue une fois par semaine et chaque commune est équipée d'un point de recyclage. Parallèlement, la Communauté de Communes est équipée de 4 déchetteries à Noron l'Abbaye, Soulangy, le Mesnil Villement et Pertheville Ners.

*Synthèse des enjeux
et
Perspectives de développement*

1. Hypothèses de développement – Logements

La définition d'hypothèses d'évolution de la population l'ensemble de l'EPCI a principalement pour but d'évaluer le nombre de logements nécessaires permettant de répondre aux évolutions démographiques à l'horizon 2017.

La première hypothèse se base sur le rythme moyen de construction observée au cours de ces dix dernières années.

Trois hypothèses de développement

La deuxième hypothèse est établie en fonction du taux de croissance observé entre 1999 et 2006, il correspond à la demande actuelle des particuliers en terrains à construire et permettra la poursuite de l'accueil de nouvelles familles.

La troisième hypothèse tient compte de l'évolution envisagée notamment au regard de l'influence de Falaise et de la création de l'A88 pouvant entraîner une croissance plus forte.

Les hypothèses utilisent comme référence les données des derniers recensements et estimations mairies pour une croissance envisagée à 10 ans. Les propositions avancées sont établies pour l'ensemble de l'EPCI, une répartition devra être faite au regard des différentes populations et croissances des 9 communes. Ainsi, il apparaît que certaines communes telles Epaney qui connaît déjà un taux de construction plus fort pourront envisager une croissance plus importante tandis que d'autres (Norrey, par exemple), observeront sans doute une demande en logements plus faible.

Actuellement, il est estimé à 3 personnes, l'occupation moyenne des logements neufs. Le desserrement des ménages est une réalité observée au niveau national et dont il est nécessaire de tenir compte dans les évolutions. Le nombre de personnes par ménage évalué à 2.6 aujourd'hui pour l'ensemble des communes de l'EPCI baisse régulièrement depuis 1975. Celui-ci est par ailleurs déterminé à 2.5 pour le département du Calvados. Au regard du vieillissement de la population qui va se poursuivre, du départ de la classe d'âge des 15-19 ans mais également de l'arrivée de nouvelles familles dont la composition s'apparente souvent à une moyenne de trois, il peut être estimé que le taux d'occupants par logement devrait diminuer légèrement pour atteindre ainsi le niveau départemental (2.5 personnes par logement).

Ce desserrement des ménages implique nécessairement un nombre minimum de logements supplémentaires pour conserver une population identique à aujourd'hui.

Ainsi pour une population de 2394 personnes en 2006 à raison de 2.6 personnes par logement. A l'horizon 2017, pour une population identique, le nombre de ménages à raison de 2.5 personnes passera à 957 soit une nécessité de **37 logements supplémentaires**.

4. Synthèse des enjeux et perspectives de développement

● Première hypothèse : « au fil de l'eau »

Hypothèse n°1

Logements neufs : 82

*Total en 2017 : environ 2529
habitants*

Cette hypothèse basse est calculée à partir du taux de construction enregistré depuis 1994 soit une moyenne de 7 logements par an pour l'ensemble de l'EPCI. Cela correspond environ à une croissance de 0.5% et en appliquant ce même taux sur les années à venir, il s'obtient une population de 2529 habitants à l'horizon 2017 soit 135 habitants supplémentaires. L'EPCI nécessitera donc 45 logements supplémentaires auxquels s'ajoutent ceux impliqués par le desserrement des ménages soit une construction totale de **82 logements** sur 10 ans. Le choix de cette hypothèse répondrait à une volonté de modérer la croissance de ces dernières années en mettant en avant l'identité rurale des communes.

● Deuxième hypothèse : poursuivre la croissance actuelle

Hypothèse n°2

Logements neufs : 179

*Total en 2017 : environ 2820
habitants*

Au regard d'un taux de croissance annuel de la population de 1.5% entre 1999 et 2006 prenant en compte les derniers programmes de logements individuels et les demandes actuelles des futurs propriétaires souhaitant s'installer sur la commune, il convient d'établir une évolution plus importante de nouveaux logements pour répondre au mieux au dynamisme de certaines communes de l'EPCI. Dans le cadre de cette seconde hypothèse, en appliquant une croissance moyenne annuelle de 1.5 jusqu'en 2017, la population atteindrait un chiffre de 2820. Il conviendrait donc de construire 142 logements auxquels s'ajouterait la production nécessaire pour pallier au desserrement des ménages (37) soit **179 logements** au total.

● Troisième hypothèse : Dynamiser la croissance actuelle

Hypothèse n°3

Logements neufs : 286

*Total en 2017 : environ 3140
habitants*

Selon les perspectives économiques de Falaise et de la mise aux normes autoroutière de la RN158, il peut s'envisager que la croissance actuelle va perdurer voire même s'accroître. Dans ce contexte, l'EPCI et notamment certaines communes peuvent émettre le souhait de bénéficier de ce dynamisme et affirmer un souhait de croissance forte de la population. Une croissance de 2.5% peut être envisagée. Dans ce contexte, le besoin en logements serait de 249 unités. Cette demande réévaluée au regard du desserrement des ménages actuel engendrerait une construction de **286 logements**. Cette troisième hypothèse correspond à une population estimée de 3140 habitants à l'horizon 2017. Il est important, dans le cadre du choix de cette hypothèse, de prendre en considération la nécessité de l'adaptation des équipements qui ne correspondront plus aux besoins de la population.

4. Synthèse des enjeux et perspectives de développement

2. Synthèse des enjeux

● Accueillir de nouveaux habitants

Afin de répondre à une demande croissante en logements dans certaines communes et permettre un renouvellement de la population face au vieillissement, il est nécessaire de définir de nouvelles zones à bâtir. Selon les hypothèses de développement, de nouveaux secteurs voués à l'habitat seront à définir dans le cadre d'un aménagement cohérent afin de permettre une meilleure adéquation entre l'offre et la demande en logements.

Bien que la carte communale ne détienne pas les outils réglementaires nécessaires, le choix d'une diversification du parc de logements (pouvant être d'initiative communale) permettrait de répondre non seulement à une demande non satisfaite (parc locatif, logements adaptés pour personnes âgées) mais également de favoriser un renouvellement plus important des populations nécessaire notamment à l'activité des écoles.

Parallèlement, la réhabilitation des logements vacants existants bien que peu nombreux, s'inscrit dans une démarche de valorisation du bâti ancien et contribuerait à la mise en valeur et la dynamisation des cœurs de bourg.

● Préserver l'identité rurale des communes

Les choix d'urbanisation des communes doivent rester en corrélation avec leur taille et leur identité. La plupart des communes de l'EPCI s'apparente à des petites communes rurales dont la demande en constructions neuves reste modérée. La mise en place d'un document d'urbanisme permet, dans le cadre d'une réflexion globale de territoire, de définir un périmètre constructible en cohérence avec l'urbanisation existante et les possibilités d'aménagement (réseaux, activités...). Les nouvelles constructions devront être réalisées en extension des bourgs et hameaux principaux dans un souci d'intégration dans le bâti existant et le paysage environnant. Une grande attention dans ce sens devra être portée aux aménagements paysagers.

● Conserver l'artisanat et les commerces de proximité

Bien que limitée, l'EPCI bénéficie de la présence d'une petite activité économique locale qui complète les services offerts par Falaise et Saint Pierre sur Dives. La carte communale permet de définir des secteurs réservés aux activités qui peuvent être notamment envisagés dans les communes accueillant déjà certaines entreprises et nécessitant des espaces de taille importante (Perrières, Morteaux Couliboeuf).

● Mise en valeur et préservation des espaces agricoles et naturels

- Protection des paysages naturels

L'EPCI possède un patrimoine paysager qu'il convient de préserver. La mixité du paysage mêlant plaine agricole au Nord, prairies bocagères au Sud et les Monts d'Eraines identifiés au titre des ZNIEFF, contribue à l'identité des communes.

4. Synthèse des enjeux et perspectives de développement

Dans ce sens, il conviendra de favoriser l'extension de l'urbanisation autour des bourgs et principaux hameaux et, ainsi, proscrire le développement des autres hameaux afin d'éviter toute détérioration des paysages naturels. De même, au regard de leur rôle écologique et paysager, les haies et bosquets doivent être préservés ainsi que certains vergers à proximité des zones bâties.

- Préservation de l'activité agricole

L'activité agricole et ses paysages associés demeurent prégnants sur l'EPCI. Celle-ci doit être préservée en permettant notamment son développement (possibilité d'extension des sièges d'exploitations en centre bourg) et son adaptation aux pratiques actuelles. Dans ce sens, les espaces agricoles doivent être maintenus en évitant le morcellement du parcellaire. De même, la possibilité de développement des activités doit être assurée par la conservation d'une marge d'isolement avec les habitations.

● Protection de l'environnement, des ressources en eau et gestion des zones sensibles

- Gel et limitation des constructions en zone inondable et de remontée de nappe

La présence de la vallée de la Dives, ses affluents et la nappe souterraine ont rendu le territoire particulièrement sensible aux phénomènes d'inondation. Les bourgs se situant en grande majorité à proximité des cours d'eau, les communes se doivent d'appliquer des principes de précaution par rapport aux zones bâties ou d'urbanisation future. Les risques d'inondation doivent être évités par le gel de la constructibilité des terrains identifiés à risque et les constructions limitées en bordure de cours d'eau. Les risques de remontée de la nappe doivent également être pris en compte dans les formes de constructions autorisées en évitant par exemple les sous-sols dans les secteurs où les aléas de la nappe sont les plus forts.

- Protection de la végétation des bords de rives et barrières naturelles

La végétation des vallées jouent un rôle régulateur dans les phénomènes de débordement et de ruissellement. Certains aménagements ou occupation du sol tels la conservation et l'entretien des sentiers, la conservation des haies bocagères et bosquets, la création de fossés pour favoriser les écoulements peuvent permettre de limiter les risques naturels. Il peut s'avérer nécessaire, dans ce sens, d'affirmer la protection de ces espaces par des classements EBC ou au titre de la loi paysage.

- Mise en cohérence des choix d'urbanisation avec les capacités d'approvisionnement en eau potable et traitement des eaux usées.

Certaines communes bénéficient d'un assainissement collectif ou d'un projet de création. Ces secteurs devront ainsi être valorisés. Dans les communes en assainissement individuel, les terrains constructibles devront présenter les caractères satisfaisants à des dispositifs conformes aux normes en vigueur. La taille du parcellaire devra notamment être de taille suffisante.

4. Synthèse des enjeux et perspectives de développement

La capacité des réseaux pour l'approvisionnement en eau potable devra également guider le choix des zones à urbaniser et la proximité des captages protégée.

● Poursuivre l'amélioration du cadre de vie des habitants

- Assurer un développement harmonieux

De par leur configuration et leur situation, les bourgs détiennent leur identité propre. L'extension de l'urbanisation ne doit pas remettre en cause ces silhouettes villageoises de qualité. Le choix des zones constructibles doit favoriser l'épaississement du tissu existant par un développement en couronne et non linéaire. De même, les possibilités de construction au sein du tissu existant doivent être exploitées.

- Protection du patrimoine bâti de qualité

L'EPCI enregistre la présence d'un certain nombre de bâtiments protégés au titre des Monuments Historiques. La proximité de ceux-ci devra faire l'objet d'une attention particulière. De même, la présence d'un bâti de grande qualité architecturale devra être prise en compte dans les projets d'aménagement afin de préserver leur environnement et leur mise en valeur.

- Intégration paysagère des nouvelles constructions

Certains bourgs bénéficient actuellement d'un réseau de haies qui favorise l'intégration du bâti dans les paysages environnants. Outre la conservation des haies existantes, la commune doit favoriser l'accompagnement des nouvelles zones bâties par des plantations bocagères.

● Adaptation des équipements et des aménagements urbains

- Sécurisation des carrefours et aménagement de la voirie

L'analyse de la trame existante a révélé quelques points faibles au sein des zones urbanisées. Certains carrefours et voies étroites doivent être aménagés afin d'assurer la sécurité des usagers par un meilleur partage de la voirie. De même, le choix des zones constructibles devra tenir compte de la capacité de la voirie à accueillir des flux supplémentaires.

- Conserver les écoles

L'accueil d'une nouvelle population devra permettre de maintenir les écoles. La diversification de l'offre avec notamment des programmes locatifs peut permettre de répondre à cet objectif par un renouvellement plus rapide des habitants.

*Parti d'aménagement
et
Incidences sur l'environnement*

5. Parti d'aménagement et incidences sur l'environnement

1. Choix des zones constructibles

Face aux demandes de plus en plus nombreuses de logements, neuf communes se sont rassemblées en EPCI afin d'entamer une réflexion sur leur évolution et élaborer conjointement une carte communale. La mise d'un tel document visait plusieurs objectifs :

- Définir une stratégie intercommunale de développement du territoire
- Gérer et organiser une croissance adaptée à chaque commune
- Conserver l'identité rurale des communes
- Préserver un cadre de vie de qualité

Suite aux conclusions du diagnostic, de l'état initial de l'environnement et notamment au regard des perspectives socio-économiques, des caractéristiques physiques et environnementales et des demandes de logements ou parcelles à construire, trois hypothèses de développement intercommunal ont été présentées aux municipalités qui se sont prononcées en faveur d'une croissance globale soutenue avec néanmoins des objectifs différents selon les secteurs.

Afin de répondre aux grands principes énoncés par les lois, des contraintes du territoire communal, des perspectives d'évolution et des souhaits de la municipalité, le parti d'aménagement retenu s'est attaché à densifier et étoffer le tissu bâti existant.

En outre, la délimitation des zones constructibles a été réalisée de façon à répondre aux préoccupations suivantes :

- Un développement harmonieux des bourgs et adapté à l'échelle communale
- La possibilité d'un parcellaire de grande taille permettant la mise en place de dispositifs d'assainissement individuel conformes à la réglementation en vigueur et, en outre, la création d'aménagements paysagers favorisant l'intégration des nouvelles constructions
- La capacité des réseaux existants ainsi que les possibilités d'extension
- Les conditions de desserte et d'accès
- Le respect des espaces agricoles et les possibilités d'extension des exploitations existantes
- La préservation des milieux naturels et la prévention contre les risques (zone inondable)

Au regard des surfaces nécessaires pour les voiries, les espaces verts, les surfaces constructibles de l'ensemble des communes représentent un potentiel de 250 logements pour un parcellaire moyen de 1200m² (surface nécessaire pour un assainissement individuel conforme aux règles sanitaires en vigueur). Par ailleurs, les communes devront veiller à favoriser l'intégration paysagère des constructions neuves particulièrement perceptibles en favorisant le maintien des haies existantes et proposer de nouvelles plantations dans la continuité de l'existant.

5. Parti d'aménagement et incidences sur l'environnement

● Bernières d'Ailly

Le bourg de Bernières d'Ailly s'est développé de part et d'autre de la RD271. Cette urbanisation linéaire se poursuit actuellement avec la présence de constructions neuves le long de l'axe au Sud du Bourg puis au niveau du Hameau le Canton.

Il s'agit aujourd'hui de stopper cet étirement des espaces bâtis et de redonner de l'épaisseur au bourg. Cela se traduit par la définition d'espaces constructibles à l'Ouest du bourg, l'Est étant limité par la présence de la Dives et sa zone inondable.

La surface urbanisable doit permettre de poursuivre le rythme de construction actuel à raison d'une à deux constructions par an et de proposer un aménagement d'ensemble assurant un épaississement du tissu bâti.

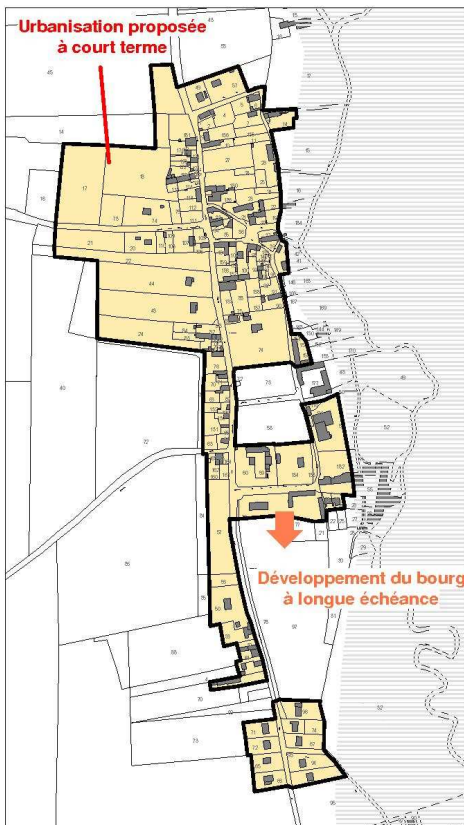
Le bourg se caractérise par une urbanisation manquant d'organisation et qui s'est développé au gré des opportunités le long de l'axe principal, la RD271. Cela se traduit également par la présence de parcelles non construites créant des interruptions au cœur de l'espace urbanisé.

Dans ce sens, il semblait intéressant de conserver les vergers situés au centre du bourg (parcelles 73 et 58) et qui contribuent à valoriser la silhouette villageoise.

Par ailleurs, les choix d'urbanisation répondent à un développement modéré de la commune. Pour cette raison, il est envisagé d'étoffer dans un premier temps le nord du bourg. Néanmoins, à longue échéance, il serait intéressant de réfléchir sur la parcelle 97 au Sud qui permettrait de recréer un lien entre le centre du village, les maisons récentes du Sud actuellement situées en retrait du bourg le long de la RD 271 et les équipements notamment le stade (parcelle 57). Actuellement, ce secteur est difficilement accessible depuis les voies internes en raison de la présence d'un bâtiment agricole.

Par ailleurs, il est à noter qu'au Nord du bourg, sont intégrées des parcelles pour lesquelles des permis de construire ont été accordés. Cependant, il convient aujourd'hui de freiner l'urbanisation linéaire le long de la départementale.

Le hameau « le Canton » ne permet qu'une extension très limitée en intégrant uniquement les projets en cours. De même, les hameaux d'Ailly et de Ste Anne qui présentent des caractéristiques architecturales et paysagères indéniables sont préservées de toute nouvelle urbanisation.



Bernières d'Ailly



Zones constructibles RD242b



vergers à préserver

5. Parti d'aménagement et incidences sur l'environnement

● Epaney

L'urbanisation d'Epaney se répartit en trois secteurs : le bourg ancien, le hameau Fontaine limitrophe avec Perrières et Maison Blanche, hameau récent en plein développement aux abords de la RD511.

Epaney représente l'une des communes les plus dynamiques de l'EPCI en terme de constructions avec une moyenne de 4 à 5 logements par an. La municipalité au vu des demandes enregistrées et des projets en cours ou à l'étude souhaite permettre la poursuite de cette croissance en définissant des surfaces constructibles permettant l'accueil d'une cinquantaine de logements à 10 ans.

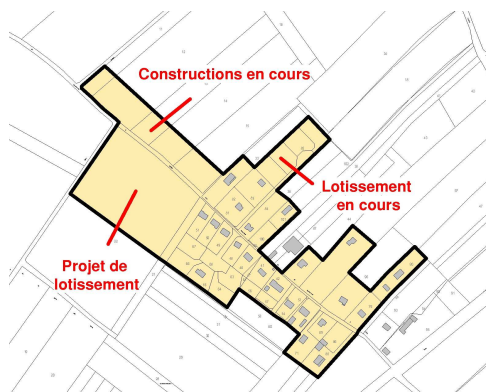
La parti d'aménagement consiste à préserver le bourg actuel en y proposant un développement modéré et privilégier la croissance de Maison Blanche où le bâti présente un caractère plus récent avec une situation privilégiée à proximité de la RD911. Il est à noter que la commune est actuellement soumise à l'assainissement individuel mais qu'un projet de station intercommunale avec Perrières et Olendon devrait voir le jour en 2009.

Le bourg se caractérise par une urbanisation en étoile qui s'est développée le long des axes de communications à partir d'une place centrale agrémentée d'un plan d'eau. Le bâti ancien et traditionnel de la plaine de Falaise y est de grande qualité architecturale. Ce développement en bordure des voies limite aujourd'hui les possibilités d'accès aux parcelles arrières. Les zones constructibles dans ce sens se situent aux extrémités de l'espace bâti en essayant toutefois de donner une épaisseur au bourg par la possibilité d'aménagements d'ensemble (projet de lotissement parcelle 111). Ces choix ont également été pris de façon à ne pas nuire à l'activité agricole dans le sens où les sièges d'exploitation de la commune se situent en marge du bourg. La croissance proposée du bourg ne répond en fait qu'aux projets actuellement à l'étude ou en cours de réalisation.



5. Parti d'aménagement et incidences sur l'environnement

Le Hameau de Fontaine ne devrait que très peu évoluer. Seuls les projets en cours de constructions individuelles sont insérés dans la zone constructible, aucune possibilité supplémentaire n'étant autorisée hormis quelques rares parcelles non bâties au sein du hameau.



Enfin, Maison Blanche sera le secteur qui supportera l'essentiel de l'urbanisation future de la commune. Ce hameau se caractérise par des formes urbaines plus récentes avec une ambiance pavillonnaire prégnante. Intégré dans le projet d'assainissement collectif, sa situation à proximité de la RD511 lui confère une attractivité se traduisant par de nouvelles demandes de terrains. Dans ce sens, un lotissement de 17 parcelles est d'ores et déjà à l'étude à l'Ouest du hameau (parcelle n°22) tandis qu'une urbanisation linéaire est actuellement en cours de réalisation le long de la voie communale n°2. Celle-ci sera néanmoins bloquée au niveau du chemin rural qui marque la limite de l'espace agricole. Enfin au nord du hameau, 4 parcelles sont en cours d'urbanisation, le lotissement ne sera pas étendu au delà.



Maison Blanche

Il apparaît que les choix d'urbanisation de la municipalité d'Epaney visent à répondre à une demande actuelle qui va se traduire par un rythme de construction élevé à court terme pour retrouver une croissance modérée à plus longue échéance.

Enfin, une zone de préemption a été définie de façon à permettre l'agrandissement du cimetière et l'amélioration du stationnement.

● Ernes

Ernes s'est développé le long de ses axes de communications avec de nombreuses contraintes que constituent une large zone inondable au nord bloquant tout développement, des risques de remontée de nappe rendant les terrains humides et une topographie marquée empêchant tout épaissement de l'espace urbanisé à l'Est. De plus, à noter la présence d'exploitations agricoles imposant des marges d'isolement qui favorisent un tissu bâti peu dense une fois l'activité terminée.

Avec un souhait de constructions de l'ordre de 2 à 3 logements par an, le parti d'aménagement à consister à travailler dans un premier temps sur ces espaces de plaine non bâtis en bordure de la RD131 afin de redonner une unité et une continuité du bâti à l'Ouest du bourg à l'image du cœur de celui-ci.



une topographie marquée

5. Parti d'aménagement et incidences sur l'environnement

Une petite zone a également été définie au niveau du Jardin d'Aunou dans la continuité du bâti existant.

De même, le hameau du Mesnil situé au nord de la commune fait l'objet d'extensions récentes. La définition des zones constructibles s'attache juste à intégrer les projets en cours et permettre l'urbanisation de parcelles non bâties au sein du hameau.

Il est à noter que le choix des parcelles vise à préserver la qualité paysagère de la commune et se prémunir de risques naturels en évitant toute urbanisation vers la rivière ou sur les lignes de crêtes. De même, aucune nouvelle construction n'est envisagée à proximité d'exploitations ou de bâtis isolés.



● Morteaux Couliboeuf

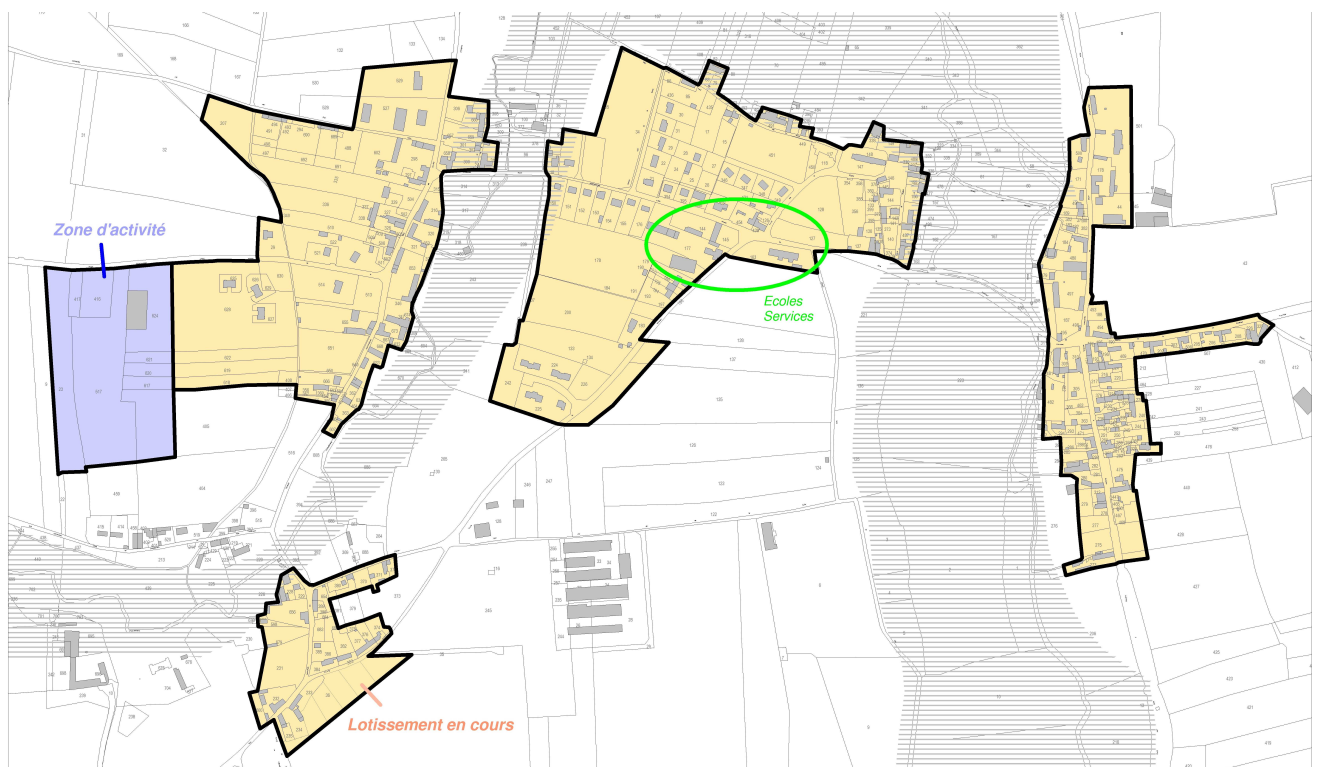
Il s'agit du chef-lieu de canton et la commune ayant le poids de population le plus important sur l'EPCI. Au regard des services et commerces existants qui en constitue l'attraction, la municipalité a opté pour un développement soutenu de l'ordre d'une soixantaine de logements. Il est à noter que c'est la seule commune qui bénéficie actuellement d'un assainissement collectif. Une diversité d'accueil est également recherchée avec des logements sociaux et des logements adaptés (personnes âgées).

La commune est scindée en plusieurs secteurs d'habitat émanant de la présence de hameaux mais également du passage de la Dives qui engendre une large zone inondable inconstructible.

5. Parti d'aménagement et incidences sur l'environnement

De ce fait, les zones constructibles ont été déterminées autour du bourg de façon à lui donner de l'épaisseur et redonner une continuité entre des îlots d'habitats parfois récents excentrés du bourg. Ainsi une zone a été définie entre le stade et le lotissement récent le long de la Voie Communale n°3. La proximité des écoles et des équipements et services a largement contribué au choix des zones retenues avec par exemple la poursuite d'une urbanisation amorcée en entrée de bourg. Aussi, dans cette même zone sont intégrées des parcelles entre la gendarmerie et l'église sur lesquels des programmes spécifiques pourraient être envisagés.

La partie Ouest du Petit Couliboeuf constitue également un pôle de développement de la commune. En effet, l'entrée de bourg s'est parée d'une urbanisation récente de logements sociaux qu'il est souhaitable de poursuivre en second rideau.



Zone d'activité

Par ailleurs, en concertation avec les besoins de la Communauté de Communes du Pays de Falaise, une zone a été définie pour une urbanisation réservée aux activités artisanales. D'une superficie d'environ 3 hectares, elle permettrait d'accueillir de nouvelles entreprises ne souhaitant pas s'installer sur Falaise et qui s'implanteraient dans la continuité d'une activité existante. Il est à noter que la situation en entrée de bourg permettra d'éviter tout trafic supplémentaire inhérent à cette activité dans le centre.

Au sud, une petite zone a été définie afin d'intégrer un lotissement en cours de réalisation. Aucune extension n'est permise au regard de la proximité d'une porcherie.

5. Parti d'aménagement et incidences sur l'environnement

La Rue de Morteaux à l'Est se caractérise par une urbanisation ancienne le long de la RD 148 qui n'est pas amenée à se développer.

Enfin, au Nord, le Grand Couliboeuf représente un hameau important assez dense. Raccordé à l'assainissement collectif, il pourra admettre quelques constructions nouvelles notamment en bordure de la RD39 dans la continuité du bâti existant.

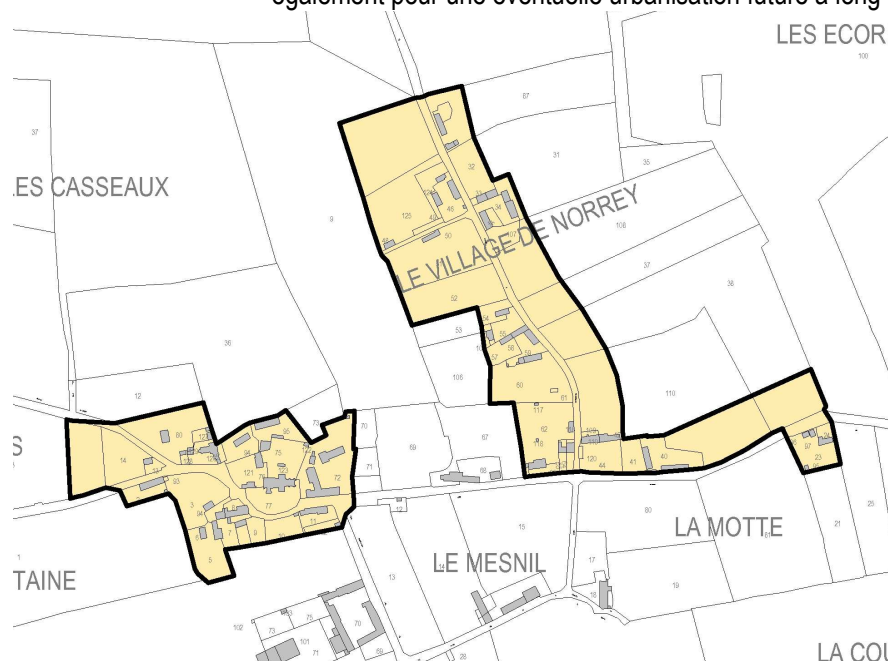
Les hameaux de la gare et de Blocqueville n'admettront aucune nouvelle construction.

● Norrey en Auge

Norrey en Auge présente des caractéristiques urbaines différentes des autres communes de l'EPCI. Située à l'amorce du Pays d'Auge, on y retrouve un bâti diffus sur l'ensemble du territoire avec un bourg peu dense.

La municipalité souhaite pouvoir offrir une possibilité d'accueil d'environ une quinzaine de logements. Au regard de l'urbanisation existante et des contraintes (zones de remontées de la nappe phréatique, commune en assainissement individuels avec des sols d'aptitude moyenne à l'épandage souterrain), les constructions doivent s'implanter sur des parcelles assez grands de l'ordre de 1200 à 1500m².

Le choix d'aménagement s'est porté sur le développement du bourg dont l'emprise spatiale est peu marquée aujourd'hui. Ainsi, tenant compte des risques inondables et de la présence de Monuments Historiques, les zones constructibles ont été définies le long de la voie communale n°2 à proximité de l'église et de la route départementale 90 sur laquelle les accès devront être limités notamment en raison d'une visibilité réduite par la sinuosité de la voie. L'objet est de tendre vers une continuité du bâti qui réaffirmera la place du bourg au sein de la commune. Il sera nécessaire néanmoins de laisser des accès aux parcelles arrières pour l'activité agricole en place actuellement mais également pour une éventuelle urbanisation future à long terme.



5. Parti d'aménagement et incidences sur l'environnement

● Olendon

A l'instar des communes de la Plaine de Falaise, Olendon se caractérise par un habitat groupé dans le bourg et de vastes territoires agricoles. Enregistrant des demandes régulières en logements ou terrains à bâtir, son choix de développement s'est basé sur la conjoncture actuelle à savoir 1 à 2 logements par an, autrement dit une vingtaine de logements à 10 ans.

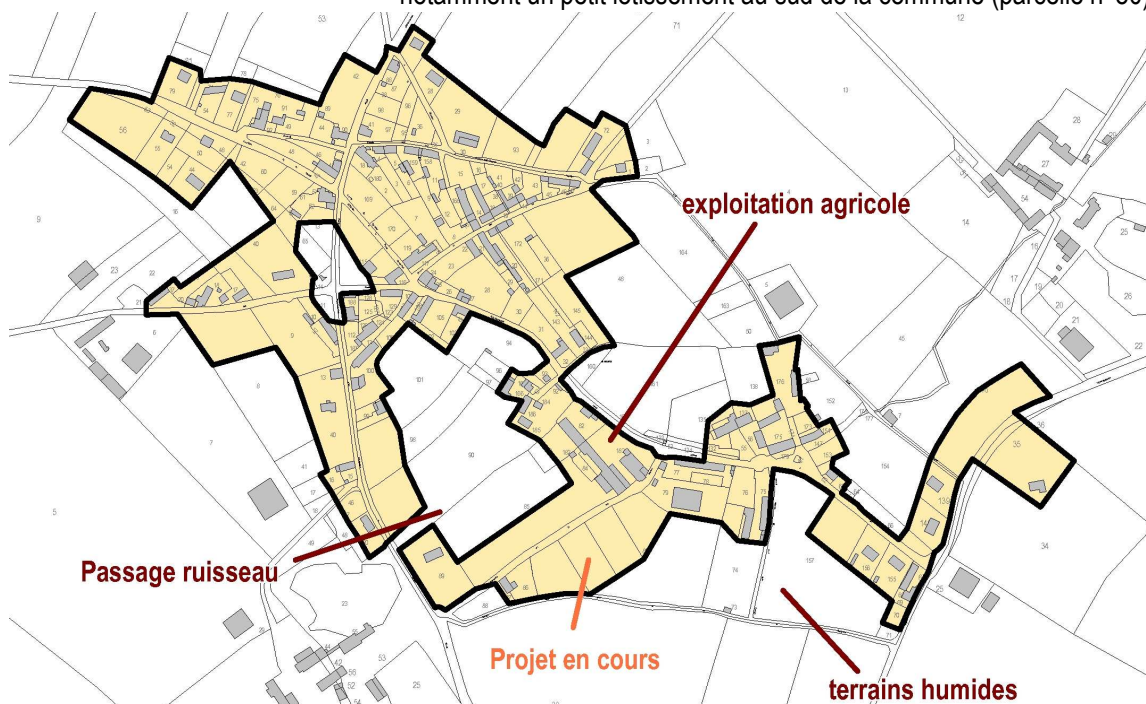
Le bourg s'est développé de façon anarchique le long des voies laissant de nombreuses parcelles non bâties en plein centre. Il s'agit donc pour la carte communale de permettre une densification de l'existant en favorisant dans un premier temps la continuité du bâti au regard des réseaux existants et à plus long terme de donner de l'épaisseur au sud du bourg. Le souhait de la municipalité est de favoriser une urbanisation par petits secteurs à raison de 2 ou 3 parcelles afin d'en favoriser leur intégration. De ce fait le parcellaire moyen des zones constructibles est en moyenne de 0.3-0.4 hectares. Seul le nord du bourg (parcelle 48) permettrait un aménagement d'ensemble d'un nombre plus important de constructions. Néanmoins, souhaitant une croissance modérée et contrôlée, seule une partie est rendue constructible immédiatement, une deuxième tranche pouvant être étudiée à longue échéance.



parcelle 48

Selon différentes contraintes rencontrées, certains secteurs ont été volontairement écartés notamment au sud avec le passage d'un ruisseau (parcelle 90), la présence de terrains humides (n°157, 74) ou bien encore de bâtiments agricoles (n°85). De même, afin de conserver des espaces verts et par ailleurs la visibilité au niveau de certains carrefours, une zone non aedificandi a été définie au croisement des RD242 et 91.

Il est à noter que les zones constructibles intègrent les projets en cours notamment un petit lotissement au sud de la commune (parcelle n°80).



5. Parti d'aménagement et incidences sur l'environnement

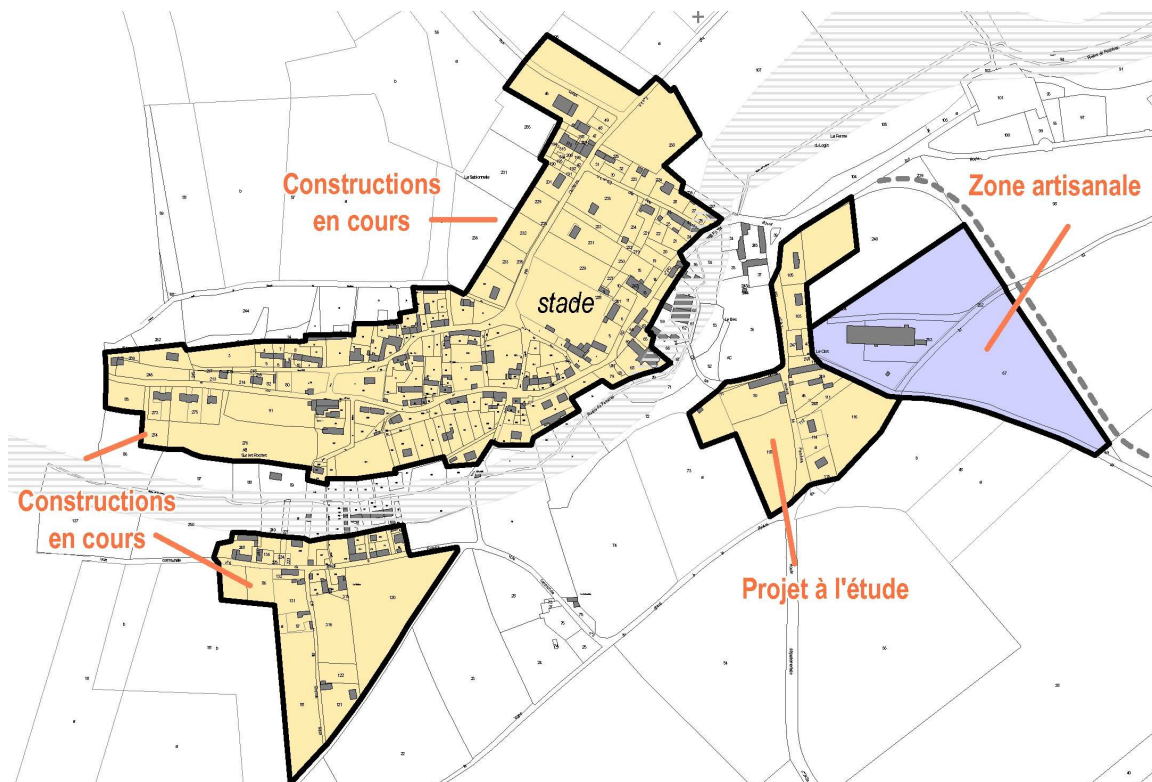
● Perrières

L'urbanisation de Perrières s'est effectuée le long de la rivière du même nom se caractérisant par une zone inondable scindant le bourg en deux entités. L'essentiel du village se situe au nord de la rivière en limite du hameau Fontaine d'Epaney. Le village se situe à proximité de la RD511 engendrant une demande croissante en logements ou terrains à construire. La municipalité souhaite répondre favorablement en définissant de nouveaux secteurs d'urbanisation. Compte tenu de la configuration du bourg et de sa richesse patrimoniale, peu d'évolutions sont envisagées et se réduisent à quelques terrains au Nord Est. La plupart des terrains situés au sein même de l'espace bâti font aujourd'hui l'objet de programmes de constructions en cours ou à venir. Leur aspect architectural et leur environnement paysager doit être traité avec soin de façon à respecter l'harmonie de la silhouette villageoise.

Le sud du bourg « la Rivière » apparaît le secteur le plus propice à accueillir un aménagement d'ensemble avec notamment des dessertes existantes.

Le Clos à l'Est du bourg est un espace mixte accueillant habitat et activités. Un programme de construction est en cours le long de la RD242a et de ce fait intégré au projet de carte communale.

Par ailleurs, la commune se caractérise par une activité économique importante avec la carrière et une entreprise d'une dizaine de salariés. De ce fait une zone intégrant la menuiserie en bordure de l'espace occupé par la carrière sera réservée pour l'accueil de nouvelles activités en réponse aux demandes d'artisans locaux.

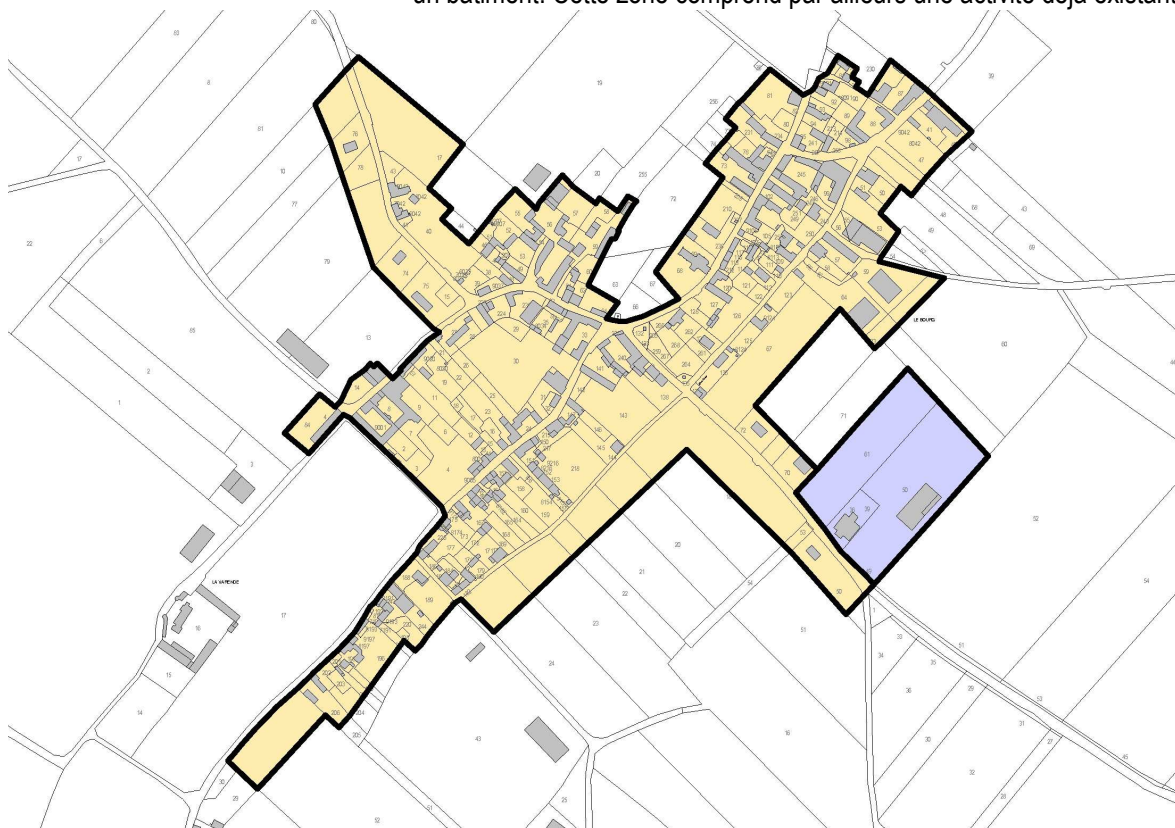


5. Parti d'aménagement et incidences sur l'environnement

● Sassy

A l'instar des communes de la Plaine de Falaise, Sassy se caractérise par un habitat groupé dans le bourg et de vastes territoires agricoles. La commune s'est développée en étoile le long des axes de communication. Le bâti y est assez dense avec néanmoins la présence de parcelles non bâties. Le souhait de la municipalité est d'épaissir le tissu urbain en privilégiant l'urbanisation du Sud du bourg bénéficiant d'ores et déjà d'une voie de desserte et de la présence des réseaux. Par ailleurs, elle ne souhaite pas favoriser des aménagements d'ensembles qui ne correspondraient pas à la configuration actuelle du bourg et dont l'intégration paysagère en serait d'autant plus difficile. Au regard de l'assainissement individuel, un large parcellaire doit être possible. Dans ce sens, compte tenu des réseaux et voie de dessertes ainsi que de l'activité agricole, le bourg se développera vers le Sud.

A noter que la municipalité a souhaité définir un espace réservé aux activités afin de permettre l'accueil d'une nouvelle entreprise locale qui projette de bâtir un bâtiment. Cette zone comprend par ailleurs une activité déjà existante.



2. Incidences sur l'environnement

Le choix des zones constructibles a été réalisé de façon à répondre au mieux aux objectifs des communes et de l'EPCI dans un souci de développement mais également de protection des espaces naturels. Le but est de définir les zones prioritairement constructibles, d'autres secteurs potentiels pouvant être imaginés à long terme dans le cadre d'une révision du présent document.

5. Parti d'aménagement et incidences sur l'environnement

● Les espaces naturels et agricoles

Bien que les municipalités se soient décidées en faveur d'une urbanisation soutenue à l'échelle de l'EPCI, de l'ordre de 4 logements par an, le fait de concentrer ces nouvelles zones autour des bourgs permet d'assurer le respect des grands équilibres entre espaces bâtis et espaces naturels. La répartition des futures constructions évite la proximité des exploitations agricoles qui peuvent ainsi envisager leur développement.

La carte communale assure la préservation de ses espaces naturels par l'affirmation de la non constructibilité de ses zones sensibles. Ainsi, tous les secteurs identifiés de qualité notamment toutes les Zones Naturelles d'Intérêt Faunistique et Floristique (ZNIEFF) ont été classés inconstructibles (Monts d'Eraines).

● Les paysages bâtis

Dans des petites communes rurales au bâti traditionnel caractéristique, l'élaboration d'un document d'urbanisme est l'occasion de définir des secteurs de développement privilégié tout en veillant à préserver les identités villageoises. Afin de limiter les incidences des nouvelles zones bâties sur la physionomie des bourgs anciens, le choix des zones constructibles s'est attaché à préserver les perceptions et porter une attention particulière sur la proximité des monuments classés, la topographie des terrains, les accès.

Les aménagements, où qu'ils se situent, impliqueront une réflexion d'ensemble mettant l'accent sur la qualité des intégrations paysagères dans l'esprit paysager de chaque commune et notamment en entrée de bourg. De nombreux linéaires pourront être conservés dans ce sens.

● Les ressources en eau et la gestion des eaux usées et pluviales

La carte communale prend en compte la préservation de la ressource en eau. Ainsi, la non constructibilité des rives contribue au maintien de la qualité des eaux de rivière.

Le développement des secteurs en assainissement collectif est préconisé ainsi que ceux situés dans les communes où sont prévus des programmes de création de station d'épuration. Par ailleurs et de façon générale, la définition des nouvelles zones constructibles prend en compte les systèmes d'assainissement individuel actuels. Dans ce cadre, les parcelles devront répondre à des surfaces minimum de l'ordre de 1200-1500 m² afin de recevoir des dispositifs conformes aux normes en vigueur. De la même façon, dans un souci de gestion économe de l'espace et d'optimisation des équipements en place, les secteurs bénéficiant d'ores et déjà des réseaux ou de leur proximité immédiate ont été privilégiés.

La configuration des parcelles et leur taille, pour les plus grandes zones (Epaney, Morteaux) devront à terme permettre d'intégrer un aménagement d'ensemble conjuguant la création de nouvelles voies de desserte, le développement de cheminements doux et un large parcellaire répondant à la fois aux normes d'assainissement individuel, la gestion des eaux pluviales et à la recherche d'une intégration paysagère réussie.

5. Parti d'aménagement et incidences sur l'environnement

● Les risques naturels

De nombreux risques d'inondation ont été répertoriés sur l'ensemble du territoire de l'EPCI en raison du passage de la Dives et ses affluents (le Laizon, l'Ante et le Trainefeuille). Dans l'ensemble des communes, le principe de précaution a été appliqué par l'inconstructibilité des zones inondables. De même, les secteurs présentant un aléa fort au risque de remontée de nappes n'ont pas été retenus.

● Le cadre de vie

La mise en œuvre du projet ne remettra pas en cause le fonctionnement urbain des bourgs, la plupart des zones à urbaniser pouvant être desservies par des voies existantes.

Dans la même optique de limiter les nuisances sonores et de trafic occasionnées par les zones artisanales, celles-ci néanmoins de taille limitée ont été localisées en entrée de bourg de la même façon que la carrière de Perrières qui reste située à distance des constructions. Leur intégration paysagère devront faire l'objet d'une attention particulière.

3. Incidences du zonage en terme réglementaire

Il convient de rappeler que les règles générales d'urbanisme énoncées dans les articles R111-2 à R111-24 demeurent applicables sur l'ensemble du territoire communal. De même, toute demande d'autorisation de construire sera instruite en tenant compte des servitudes d'utilité publiques affectant l'utilisation du sol.

Dans les zones constructibles et conformément au Code de l'Urbanisme, les constructions devront respecter les dispositions concernant :

- La desserte des constructions (art R111-4)
- L'alimentation en eau et assainissement (art R111-8 à R111-13)
- L'implantation et le volume des constructions (art R111-16 à R111-20)
- L'aspect des constructions (art R111-21 à R111-24)

De même, dans les zones non constructibles, seront néanmoins autorisées :

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre ou la restauration des bâtiments dont l'essentiel des murs porteurs subsiste
- L'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes
- La réalisation de constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

5. Parti d'aménagement et incidences sur l'environnement

4. Récapitulatif des surfaces constructibles

	Surface constructible	Surface constructible réservée aux activités
Bernières d'Ailly	2.9 ha	
Epaney	5.9 ha	
Ernes	4.7 ha	
Fourches	3.6 ha	
Morteaux Couliboef	7.7 ha	3.4 ha
Norrey en Auge	3.8 ha	
Olendon	3.7 ha	
Perrières	5.2 ha	2.7 ha
Sassy	4.8 ha	1.3 ha
TOTAL	42.3 ha	7.4 ha