

Département du Calvados

Commune de VILLERS-CANIVET

Rapport de présentation

septembre 2003



Sommaire

I Présentation de la commune

- situation
- desserte
- patrimoine historique

II Démographie et logement

- l'évolution de la population
- pyramide des âges
- le logement
- les autorisations d'urbanisme

III Prévisions démographiques, économiques et sociales

- environnement
- économie
- emploi
- réconciliation entre l'économie, l'écologie et le social
- les besoins répertoriés

IV L'état initial de l'environnement

- l'étude de l'environnement bâti
- l'étude de l'environnement naturel

V Explication des choix d'urbanisme retenus et leur impact sur l'environnement

- l'article L 121-1 du code de l'urbanisme
- périmètre de protection
- parti d'aménagement tourné vers l'habitat
- le frein des équipements publics structurants
- sécurité routière

I PRESENTATION DE LA COMMUNE

Situation ⇒

Villers-Canivet se situe au centre sud du département du Calvados et au nord-ouest de la commune de Falaise située à 5,5 kilomètres environ. L'agglomération cannaise est distante quant à elle de 30 kilomètres environ.

Villers-Canivet est une commune essentiellement rurale, proche de la ville de Falaise, principale pôle attractif du sud du département. Cette ville est en effet le principal centre économique local et draine ainsi la majeure partie des emplois avec la commune de Caen.

Toutefois, Falaise souffre de son isolement géographique et ne se développe guère. Les communes alentours s'agrandissent donc que lentement ; Villers-Canivet, bien que faisant partie intégrante de la sphère d'attraction de la ville de Falaise, se développe à un rythme peu soutenu quoi qu'en progression constante, d'où la volonté des élus de réaliser cette carte communale.

La commune fait partie de la communauté de communes du pays de Falaise.

Elle est riveraine des communes d'Ussy au nord-ouest, Leffard à l'ouest-sud-ouest et sud, Soulangy au nord-est, Saint-Pierre-Canivet à l'est et Noron-l'abbaye à l'est-sud-est et de Bons Tassily au nord.

Le territoire de la commune s'étend sur une superficie de 1224 ha.

Le point le plus élevé de la commune situé au sud, s'élève à 233 mètres et le point le plus bas est situé en limite de la commune de Soulangy et culmine à 140 mètres, ce qui représente un paysage légèrement vallonné annonciateur des collines de Normandie situées au sud-est de ce point. Dans sa partie sud est présent le bois du roi.

En outre, la commune est située en périphérie de la rivière de la Laize, qui fait l'objet d'une protection particulière.

Desserte ⇒

Villers-Canivet est desservie par trois routes départementales :

- la RD 6
- la RD 240
- la RD 237

Il est donc aisé de se rendre dans la commune que ce soit en venant du N ou du S du département. Une quatre voies dessert maintenant rapidement les centres de Caen et de Falaise. Villers-Canivet, à proximité, profite donc de ce désenclavement. Cette quatre voies est la seule liaison d'intérêt national qui existe et qui permet au bourg de se rapprocher des grands pôles économiques.

Cependant, la commune n'est desservie que par des liaisons d'intérêt local, trame de petites routes départementales et voies communales qui desservent les différents hameaux. Ces routes convergent toutes vers le centre bourg.

Patrimoine historique ⇒

La commune dispose d'un patrimoine historique et culturel important qu'il est essentiel de préserver.

Il s'agit de :

- l'ancienne abbaye inscrite à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques le 24 mars 1994,
- l'église et le cimetière classés monuments historiques le 6 juillet 1946,
- l'église classée monument historique le 21 mai 1910 sur la commune de Soulangy dont le périmètre empiète sur la commune de Villers-Canivet,
- La chapelle de Torp classée monument historique le 21 février 2002.



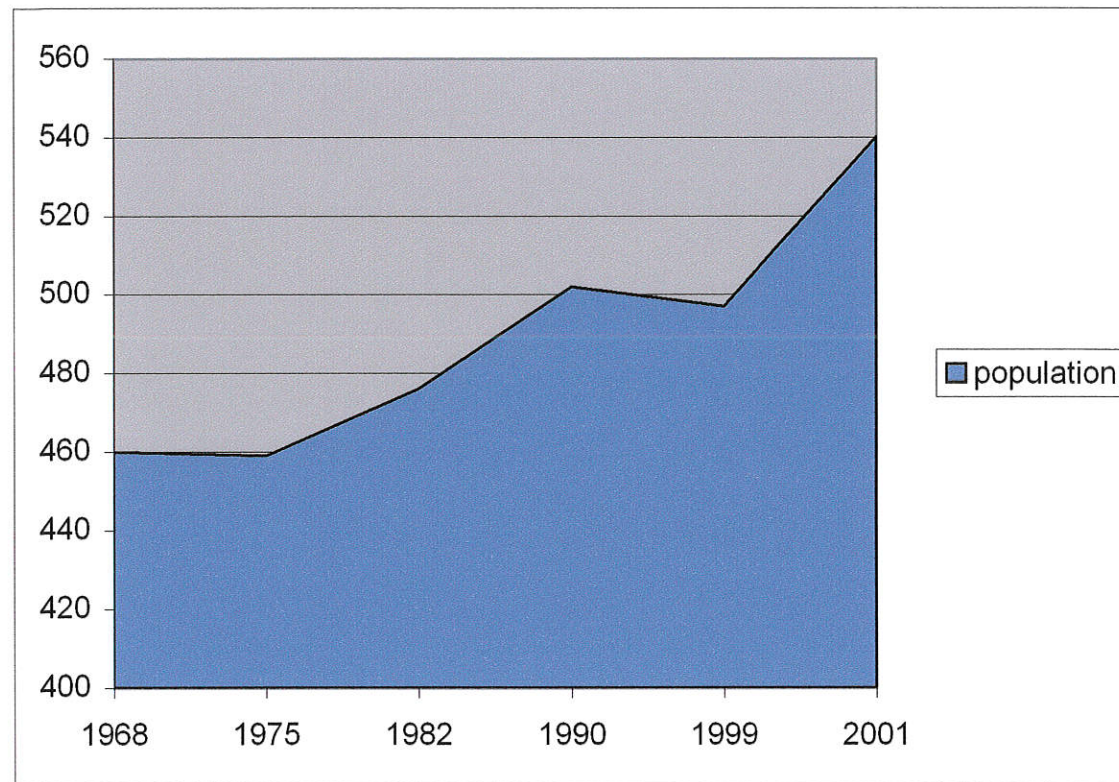
Voie menant à l'ancienne abbaye et à la ferme de l'abbaye



Vue sur l'ancienne abbaye et la ferme de l'abbaye

II DEMOGRAPHIE ET LOGEMENT (les graphiques sont réalisés en tendance)

L'évolution de la population de la commune de Villers-Canivet se détermine comme suit ⇒



La population de la commune est peu importante. Elle ne totalise au dernier recensement de 1999 que 497 habitants. Cependant, en 2001, la population a augmenté d'une façon notable puisqu'il y aurait aujourd'hui 540 habitants ce qui représente une progression de 43 personnes soit 8% de mieux en deux ans seulement.

Cette progression soudaine tient principalement à la proximité de la ville de Falaise. Un grand nombre de personnes souhaitant aujourd'hui vivre à la campagne, mais proche de la ville qui draine l'activité économique et donc les emplois. L'augmentation du nombre d'habitants entre 99 et 2001 démontre l'attrait nouveau de cette commune et probablement une certaine relance économique de la ville de Falaise.

La commune est donc attractive puisque la population a progressée de 17% entre 1968 et 2001.

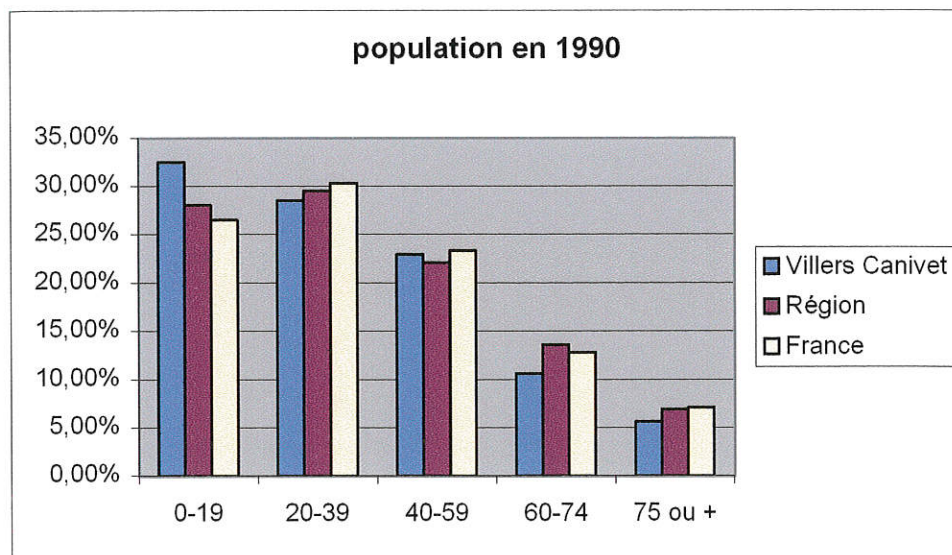
La ruralité de la commune va probablement marquer le pas dans les années à venir au profit d'une population plus « ruraine », même si la volonté forte de la municipalité est de garder à la commune son caractère rural.

Cette croissance de la population est surtout sensible à partir du recensement de 1990.

Entre 1968 et 1975, la légère diminution de la population est imputable au solde migratoire négatif, alors que depuis 1982, ce solde est constamment positif. Ainsi, à partir de 1982, la petite poussée démographique est favorisée par la conjugaison des deux phénomènes que sont le mouvement naturel et l'arrivée de nouveaux habitants, même si le recensement de 1999 a montré une très légère diminution immédiatement démentie depuis lors avec une population avoisinant 540 habitants en 2001.

La commune de Villers-Canivet ne souhaite pas voir sa population augmenter de manière importante, c'est dans cette optique qu'elle a opté pour une carte communale davantage que pour un plan local d'urbanisme qui aurait autorisé une ouverture à l'urbanisation des parcelles de territoire plus importante. Une projection démographique située proche de 650 habitants permettrait de garder à la commune son caractère rural sans augmenter de manière importante ses équipements publics.

Pyramide des âges ⇒



Cette pyramide des âges peut sembler paradoxale, car, effectuée en 1990 à une période où la commune n'était pas encore attirante, le profil de la population par tranche d'âge montre clairement que l'arrivée d'habitants nouveaux inverse déjà la tendance souvent rencontrée dans les campagnes, à savoir un vieillissement prononcé de la population. Au contraire, le pourcentage de jeune de moins de 19 ans est important, tant par rapport à la moyenne régionale que nationale avec respectivement 32,5%, 28 % et 26,5%. Cela démontre que l'accroissement de population que la commune a connu entre le recensement de 1982 et 1990 était quasi exclusivement réalisé par des personnes jeunes. Actuellement, cette tendance doit être encore plus prononcée du fait de l'augmentation substantielle de la population entre 1999 et 2001. Le pourcentage de

personnes âgées est quant à lui inférieur à la moyenne avec seulement 2,4% de personnes de plus de 75 ans alors que ce taux est de 4,7% pour la région et de 5,1% pour la France entière.

La pyramide des âges est donc bonne et présage d'un avenir prometteur pour la commune et le bassin d'activité dans son ensemble.

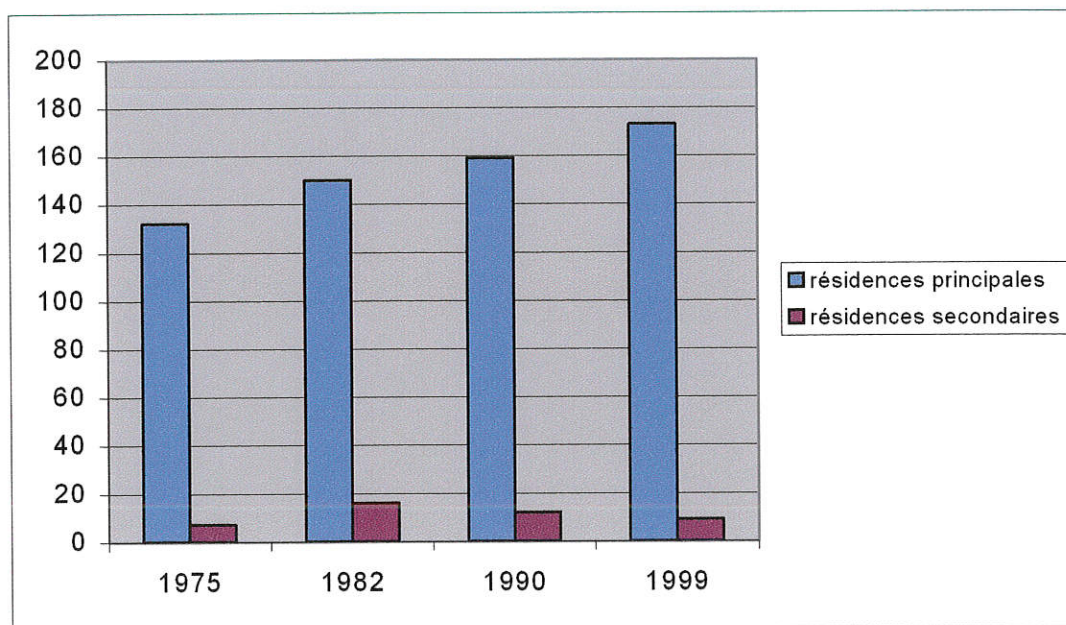
En effet, si les jeunes restent et s'établissent dans la commune, ils pourront fonder des familles, ce qui développera encore davantage le nombre d'habitants de la commune.

Depuis le recensement de 1990, le solde migratoire est faiblement positif, 0,64%, ce qui démontre que la commune attire, même si le solde naturel est aujourd'hui quasi nul, 0,03%.

L'évolution de la population par âge montre un léger tassement des moins de 19 ans, mais une augmentation des 20-39 ans.

Globalement, la représentativité des classes d'âges n'a que peu varié entre le recensement de 1982 et celui de 1990.

Le logement ⇨



Depuis 1975, le nombre de logements sur la commune de Villers-Canivet est en augmentation régulière. Cette progression est essentiellement imputable aux résidences principales. Il existe aujourd'hui 183 logements dont 159 en résidences principales. Le nombre de résidences principales évolue de manière linéaire, ce qui démontre qu'il y a actuellement une demande de logements stable quoique la pression foncière tende à augmenter depuis l'an 2000. Toutefois, la proximité de la commune de Falaise détermine un flux sans cesse croissant de candidats à la construction d'où un développement de l'urbanisation qui se profile dans les prochaines années. Ce développement devra nécessairement être mesuré.

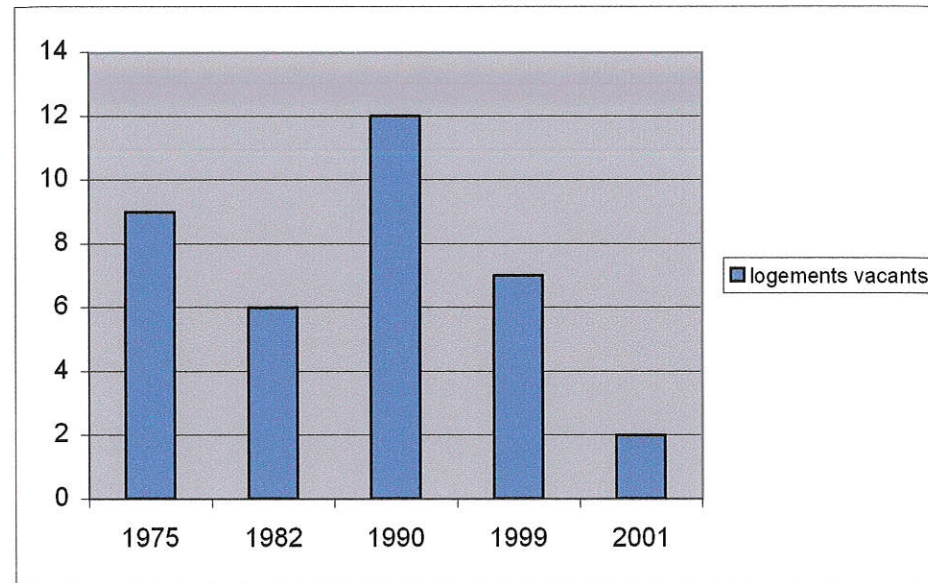
L'accroissement de la population entre le recensement de 1999 et 2001, montre le début de cet intérêt pour la commune de Villers-canivet. Il est à prévoir que le nombre de résidences principales va encore augmenter, mais de manière parcimonieuse

à court et moyen terme du fait de la présence d'un riche potentiel naturel et architectural au sein de la commune, l'autre frein étant le potentiel économique du bassin de vie auquel la commune appartient, ce potentiel étant, du seul fait que la ville de Falaise n'est qu'un pôle économique régional secondaire, limité. Toutefois, une part non négligeable de la population active de Villers-Canivet travaille dans l'agglomération de Caen.

Le nombre de résidences secondaires est faible, la situation de cette localité n'étant pas très favorable au tourisme. La diminution entre le recensement de 1982 et celui de 1990 est d'ailleurs sensible, avec un retrait de 3,53%, ce qui est beaucoup eu égard à la faible quantité de ce type de résidence. La proportion de résidences secondaires dans le recensement de 1999 est encore inférieure, ce qui revient à considérer les résidences secondaires comme marginales au sein de la commune.

À moyen terme, il n'est pas prévu d'augmentation sensible puisque le devenir de la commune s'oriente davantage vers la création de logements d'habitat permanent qui permettent d'accueillir les personnes travaillant dans la commune de Falaise ou celle de Caen.

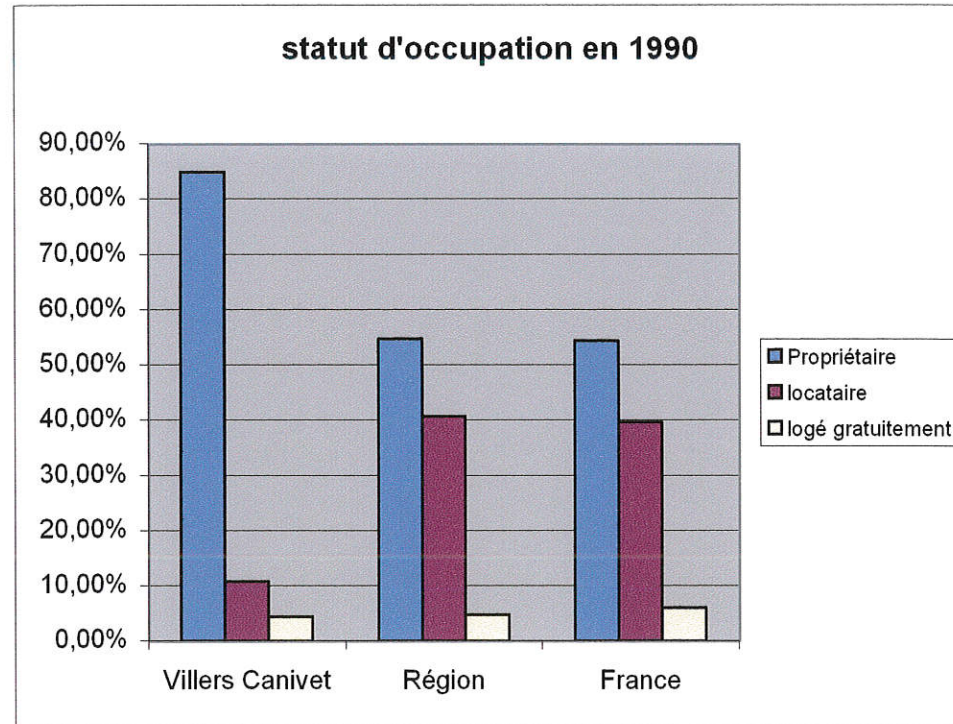
L'objectif de la commune est de créer un véritable centre bourg dans lequel les habitants vivent à l'année d'où l'augmentation tendancielle du nombre de résidences principales et la volonté de la commune de développer des zones d'habitat à proximité du cœur de la commune près de l'église. Le comblement des « dents creuses » au sein des hameaux est également prévu dans le cadre de l'ouverture des zones constructibles. Dans ce cas, il ne s'agit que de la construction de quelques maisons qui ne remet pas en cause la volonté de densifier légèrement le centre bourg. En effet, les parcelles constructibles hors centre bourg sont au fond, peu nombreuses hors lotissement.



La proportion de logements vacants dans la commune est en nette diminution depuis le pic du recensement de 1990 qui présentait un pourcentage de 6,6% du nombre total de résidences.

Actuellement, le nombre de logements vacants est résiduel. Il est du notamment au décès de l'occupant et ne constitue en rien une situation structurelle mais purement conjoncturelle.

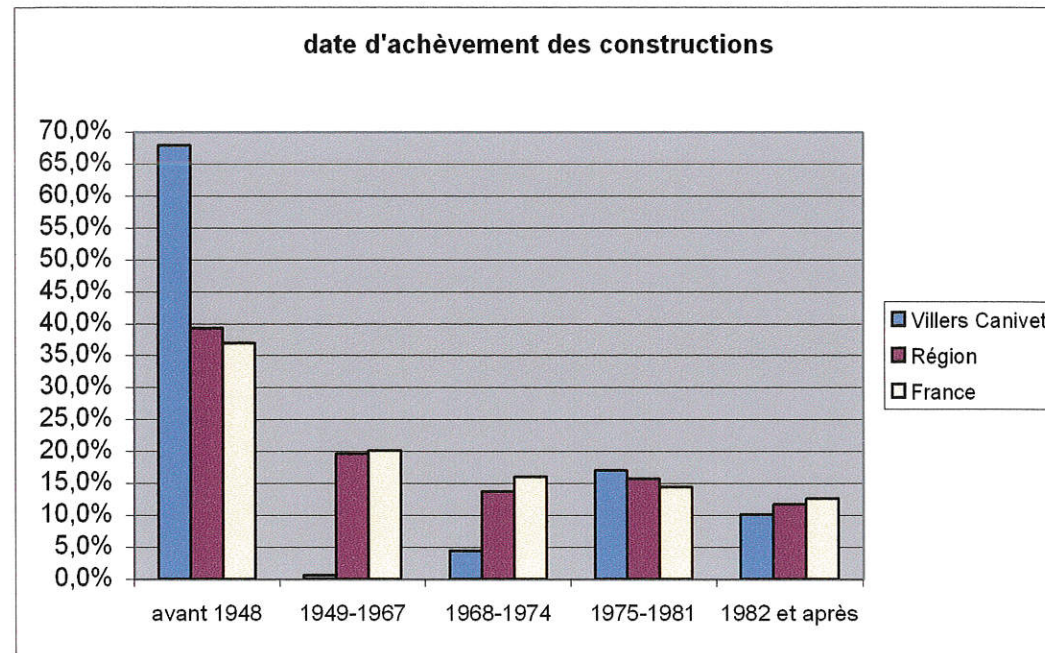
A court terme, les logements vacants devraient disparaître ou rester en proportion indigente.



Les personnes habitantes à Villers-Canivet sont pour l'essentiel des propriétaires, le taux de locataire est faible et contraste avec le pourcentage de locataires au niveau régional et national.

En 1990, il existait 135 personnes propriétaires, 17 locataires et 7 logés gratuitement. Cette situation peut s'expliquer par le caractère rural de cette commune, le nombre jusqu'alors peu élevé de nouveaux arrivants ne venant pas remettre en question le schéma de « l'habitant propriétaire de son logement » très répandu dans ce type de commune. L'importance du nombre de locataire est en général proportionnel à celle des emplois existants dans la commune ou le bassin de vie environnant, car des personnes jeunes viennent inmanquablement s'installer là où il y a du travail, mais n'ont pas encore les moyens de devenir

propriétaires. En revanche, les secteurs constructibles définis dans le document graphique de la carte communale permettront de réaliser des programmes de constructions légers de type lotissement ou d'accepter la réalisation de maisons individuelles comblant les dents creuses dans les hameaux au cours des années à venir, ce qui pourrait entraîner une augmentation du nombre des locataires puisqu'une part non négligeable de maisons construites est en général mise en location pour générer un profit. Ainsi, le ratio entre propriétaires et locataires devrait s'équilibrer à moyen terme.



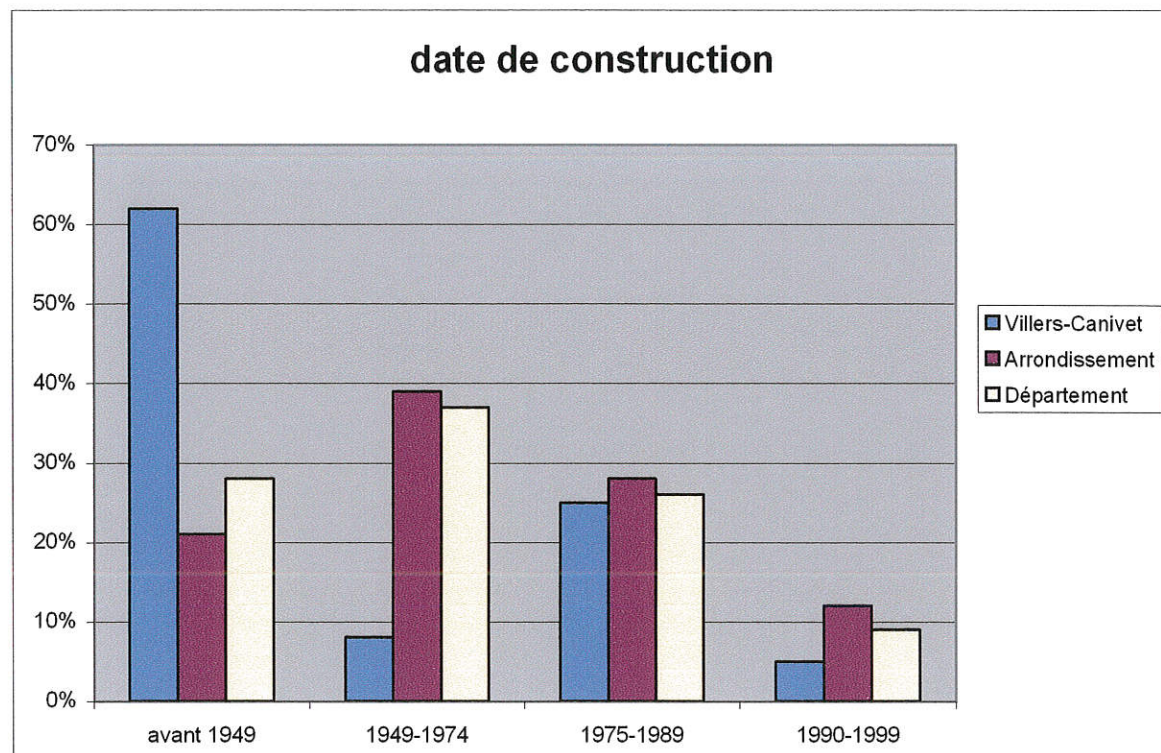
Si 108 maisons ont été construites avant 1948, seulement 1 l'a été entre 1949 et 1967, par la suite, l'accroissement est perceptible quoique encore assez faible puisque seules 16 maisons ont été achevées de 1982 à 1990.

La part des logements construits avant 1948 est significative de l'espace rural en général. En effet, le taux de renouvellement est très faible, l'exode rural ayant été extrêmement fort à la fin de la seconde guerre mondiale jusqu'en 1975 où une reprise s'est amorcée jusqu'à nos jours.

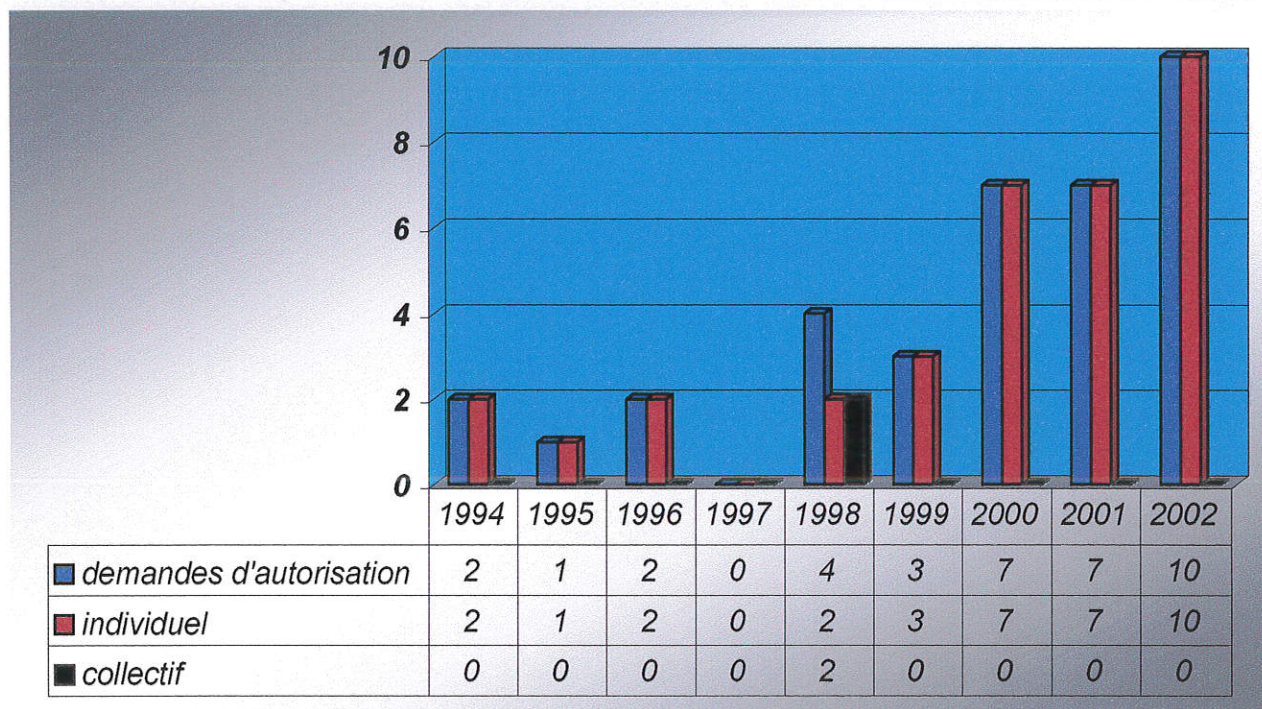
D'un exode rural qui a prévalu jusque dans les années 1968-1974, la commune tend aujourd'hui à se développer de nouveau pour devenir à moyen et surtout à long terme « ruraine » du fait de la proximité de la commune de Falaise. Une tendance de fond montre partout en France une attirance croissante vers une volonté affichée de vivre à la campagne, à proximité de son travail en ville, Villers-Canivet n'échappant pas à cette règle.

Comme déjà signalé, les années futures vont sûrement voir un développement de la demande de logement à Villers-Canivet d'où l'opportunité de réaliser cette carte communale pour limiter l'urbanisation nouvelle et garder à la commune son cadre de vie et sa ruralité, vœux largement exprimé.

Le graphique montrant les dates de construction des habitations jusqu'en 1999 montre la même tendance lourde. Toutefois, c'est au cours des années 2000, 2001 et 2002 que le nombre de demandes d'autorisations d'occupation du sol a véritablement marqué un tournant qui n'apparaît pas sur ce graphique.



Autorisations d'urbanisme ⇒



Les demandes d'autorisations d'occupation du sol augmentent rapidement depuis l'année 2000 ce qui démontre le potentiel attractif de la commune de Villers-Canivet. Cependant, réaliser une moyenne des permis de construire accordés de 1994 à 2002 n'aurait pas de sens puisqu'il y a une progression trop importante du nombre de demandes d'autorisation sur une période de référence trop courte. L'augmentation rapide depuis 2000 ne laisse pas un recul suffisant pour réaliser une moyenne fiable. Nous pouvons seulement constater que le nombre de permis de construire accordé est en augmentation exponentielle depuis cette date avec un plateau qui va progressivement se dessiner autour de la fourchette 10 à 12. En effet,

la projection de ces chiffres comparée aux parcelles susceptibles d'être ouvertes à l'urbanisation dans cette carte communale montre que la demande devrait selon toute vraisemblance, se stabiliser autour de 10 à 12 demandes par année jusqu'à ce que l'ensemble des terrains constructibles soit urbanisé.

La valeur pour l'année 2002 est de 10 demandes de permis de construire.

Cette augmentation démontre aussi de la volonté clairement affichée de la municipalité, de développer le logement, notamment sous la forme de lotissement. L'habitat diffus se développe également mais dans une moindre mesure.

Cependant, la municipalité n'a pas pour ambition que la commune se développe d'une manière soutenue. C'est donc dans une optique de maîtrise de l'urbanisation que la commune a décidé la réalisation de cette carte communale. Une fois les secteurs urbanisables remplis, il ne pourra plus y avoir de délivrance de permis de construire, soit à échéance d'une petite dizaine d'années.

Les équipements publics structurants ne permettent pas une urbanisation à outrance de la commune, d'où l'ouverture parcimonieuse des terrains à l'urbanisation.

III PRÉVISIONS DÉMOGRAPHIQUES, ÉCONOMIQUES ET SOCIALES

Pour réaliser ces prévisions et ses projets de développement fussent t'ils limités, la municipalité a décidé **d'appliquer la règle des 3 « E » : Environnement, Economie, Emploi.**

En effet, la démographie est directement liée au dynamisme économique et à la préservation de l'environnement ; car il y a de fortes chances pour que les jeunes générations veuillent s'établir dans la commune uniquement si l'économie est florissante d'une part que ce soit dans la commune ou au niveau du bassin de vie auquel elle appartient et que son environnement et le cadre de vie soient préservés d'autre part.

Environnement ⇒

Le projet de développement global de la commune de Villers-Canivet permettra de sauvegarder un environnement paysager dont le point d'orgue sera la préservation stricte de l'ensemble des zones naturelles agricoles, du bocage, mais également des trois ZNIEFF qui couvrent une partie de la commune.

Cette protection, contribuera à éviter toute urbanisation de ces espaces naturels sauf mise en œuvre des dispositions de l'article R 124-3 du code de l'urbanisme.

Ainsi, pour une superficie totale de 1224 hectares, la majeure partie des parcelles restera naturelle, seuls quelques terrains seront ouverts à l'urbanisation, tel que présenté sur le document graphique.

La protection de l'environnement naturel et agricole sous-tend l'ensemble des dispositions de la carte communale. Il s'agit d'une politique transversale de l'ensemble des autres préoccupations de la municipalité.

Un secteur spécifique de protection des espaces naturels est créé au sud de la commune sur le bois royal de villers remontant jusqu'à l'étang de villers. Il s'agit de protéger le périmètre de la ZNIEFF du bois du roi et les zones naturelles boisées alentours de toute construction.



Etang de Villers



Vue du bois royal de Villers classée en ZNIEFF de type II dite du bois du roi

Economie ⇒

L'économie est l'autre fer de lance de la réalisation de cette carte communale. En effet, le développement de l'habitat dans la commune sera dû uniquement au développement économique du bassin de vie dont elle dépend, son potentiel de création d'activités artisanales et commerciales sous-tend la progression démographique des communes environnantes Falaise et donc de Villers-Canivet.

D'autre part, le bassin d'activités élargi dont la commune dépend peut aller jusqu'à l'agglomération cannaise, puisqu'une moitié des personnes actives dans la commune travaille à Caen.

Ensuite, l'accroissement du nombre d'habitants dans la commune générera de facto le développement du commerce de proximité, d'où une nouvelle dynamique de l'économie villersoise. Ces commerces de proximité, en nombre réduit et dans un centre bourg rendu plus attractif, peuvent favoriser le développement du bourg.

Ainsi, la commune, dont les atouts principaux sont la proximité de la commune de Falaise et de Caen, ainsi qu'un environnement préservé, a pour ambition de maîtriser le développement démographique lié à l'essor économique naissant de la commune de Falaise, pôle économique régional secondaire et la proximité de l'agglomération cannaise. C'est alors l'ensemble du bassin d'activité de cette commune qui bénéficiera de cette croissance économique.

L'économie devrait profiter de la construction de la quatre voies jusqu'à Alençon. Ainsi, cette route nationale deviendrait une dorsale économique de Caen à Alençon en passant par Falaise. La commune de Villers-Canivet, située le long de cet axe devrait donc profiter de ce regain d'activité, du désenclavement de la commune de Falaise et d'Alençon, apportant des

activités nouvelles et un potentiel humain important cherchant à se loger à proximité des pôles économiques, qu'ils soient principaux ou secondaires.

Le développement de Villers-Canivet est donc induit par l'accroissement économique purement externe.

Emploi ⇒

Une commune ne peut se développer que si elle peut offrir à ses administrés un nombre d'emplois suffisant pour qu'ils s'installent d'une manière pérenne.

Villers-Canivet est donc à cet égard exclusivement tributaire de l'offre proposée par Falaise et Caen. Or, la commune de Falaise, bien qu'elle ait actuellement un sursaut économique, ne permet pas de générer un grand nombre d'emplois, du fait de sa position géographique et de son rayonnement économique limité, quant à la commune de Caen, elle dispose d'un vivier d'emploi très important.

La moitié des personnes actives de la commune vont travailler à Caen qui est le pôle d'activité central du Calvados.

L'ouverture à l'urbanisation de certains secteurs ne peut donc se réaliser que de manière parcimonieuse pour éviter d'engager des frais de viabilisation, même limités, qui ne déboucheraient que sur une demande réelle faible.

L'accroissement attendu du nombre d'habitants à Villers-Canivet pourrait apporter quelques emplois dus à l'ouverture de magasins de proximité.

(Re) conciliation entre l'économie, l'écologie et le social ⇒

On en revient ici à la règle des 3 « E » énoncée plus haut.

Le développement durable, théorie adaptable à tous les échelons de la pyramide géographique et à tous les projets, doit permettre de concilier efficacement ces trois facteurs essentiels pour le bon développement d'une commune.

Ainsi, Villers-Canivet doit protéger son environnement de telle façon que les générations futures puissent jouir d'une nature préservée, sans pour autant porter atteinte au développement démographique soutenable que la commune est en droit d'attendre eu égard au développement économique manifeste mais limité du pôle économique falaisien, mais aussi de l'agglomération cannaise.

Ces deux éléments doivent être couplés avec un troisième, qui est le social, pour former une trilogie indissociable de la gestion durable d'une commune. En effet, il peut être intéressant pour la commune de proposer un parc de logements sociaux plus important que l'actuel qui est réduit à seulement un logement locatif social. A ce titre, un projet de lotissement est prévu, dans lequel des logements OPAC HLM sont prévus au nombre de 6.

Le développement d'un parc locatif social irait dans le sens de la philosophie de la loi SRU et de la loi UH et de son principe phare, le développement durable. En effet, la mixité sociale et urbaine est un des fers de lance de cette loi.

L'intérêt de la commune est qu'elle puisse offrir à ses habitants un cadre de vie agréable, avec en parallèle un bassin d'emplois en progression. C'est ce que la commune tente de réaliser dans le cadre de la réalisation de cette carte communale.

Les besoins répertoriés ⇒

La commune de Villers-Canivet ne dispose d'aucun tissu économique et ne souhaite pas développer ce type d'activité. En revanche, le souhait de la municipalité est d'accroître l'offre de logement, tout en conservant un cadre de vie agréable.

Retenir les habitants, c'est leur offrir un cadre de vie agréable et pour ce faire, la municipalité a décidé d'améliorer les entrées du bourg permettant de générer un effet de centre et sécuriser le cœur de bourg.

Comme nous l'avons déjà signalé, les commerces de proximité pourrait accompagner le développement de l'habitat pour éviter que la commune ne devienne une simple ville dortoir et pour offrir aux habitants le cadre de vie agréable recherché.

Il est également apparu un besoin important en matière de prise en compte de la sécurité au sein de la commune et en particulier de la sécurité routière. En effet, le porter à connaissance transmis par les services de l'Etat à la commune fait état de problème à ce niveau puisque l'on déplore 8 accidents ayant occasionnés des blessés au cours de la période du 01/01/95 au 31/12/99.

La commune s'est donc activement penchée sur cette question et a déterminé plusieurs emplacements qui feront l'objet de traitements spéciaux pour permettre notamment un ralentissement des véhicules à certains carrefours, aux abords de l'école communale et à l'entrée d'un des futurs lotissements.

En revanche, l'ensemble de ce dispositif ne sera mis en œuvre que dans le strict respect de l'importance des équipements structurants déjà existants au sein de la commune.

IV ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

La commune de Villers-Canivet dispose d'atouts environnementaux certains. En effet, l'élevage et la culture sont relativement développés, mais l'environnement naturel doit également être pris en compte puisqu'il est omniprésent.

La protection des surfaces cultivables est une nécessité car il s'agit de la seule ressource économique réelle de la commune. L'élément agricole est donc primordial.

La commune dispose également d'un environnement naturel riche puisqu'il existe 3 ZNIEFF sur le territoire communal. La présence d'un captage et d'un forage doit également être prise en compte dans le cadre de la protection de l'environnement, ce qui est le cas dans la sectorisation des zones ouvertes à l'urbanisation.

Les zones urbanisables proposées ne se trouvent pas incluses dans l'un ou l'autre de ces périmètres, ce qui atteste de la volonté de protection de l'environnement.

Etude de l'environnement bâti ⇨

La commune de Villers-Canivet n'a jamais été, historiquement, un centre administratif ou économique. Elle a toujours été purement rurale et tournée vers l'agriculture, même si aujourd'hui, la majeure partie des actifs ne travaille pas dans le domaine agricole et devient urbain.

La commune s'est timidement développée le long des voies de circulation pour éviter d'empiéter sur les surfaces agricoles, l'absence d'équipement structurant important ayant freiné jusqu'à ces dernières années le développement de la population communale.

La commune de Villers-Canivet se décompose en plusieurs entités :

- D'une part, un bourg composé de maisons hautes construites il y a environ 2 siècles formant un habitat groupé très homogène architecturalement. Il s'agit du groupement de corps de ferme, la commune n'ayant jamais eu de rôle fédérateur administratif ou économique. Le volume général correspond à une typologie R+2+C.
- D'autre part, un habitat ancien diffus le long des principales voies de circulation, formant de petits hameaux en bande. Cet habitat est constitué de fermes d'architecture ancienne construites le long des anciens chemins.
- Ensuite un lotissement construit il y a environ 25 ans attenant au bourg, d'architecture contemporaine. Ce lotissement marque le début du retour à la campagne après deux décennies d'exode rural massif.
- Enfin des maisons récentes et diffuses le long des voies de circulation, d'architecture récente classique.



**Exploitation agricole dans le petit hameau de la prévoitière
Cette exploitation est répertoriée sur la carte de sectorisation.**

Vue sur le hameau de la Grurie. Une maison contemporaine a été construite proche des anciens corps de ferme aménagés en habitation.



**Nouvelles constructions réalisées sur le clos bougran.
Cette zone a été considérée comme zone à bâtir dans le document graphique.**



Nouveau lotissement réalisé dans le lieu dit « les fontaines » en sortie de bourg. Ce secteur a été délimité comme zone à bâtir sur le document graphique.



Vue du hameau de Torp, le plus important de la commune.



Vue du centre bourg de la commune proche de l'école.

La commune doit prendre en compte l'existence de quatre servitudes d'utilité publique qui grèvent son territoire :

- l'ancienne Abbaye inscrite à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques le 24 mars 1994.
- l'église et le cimetière classés monuments historiques le 6 juillet 1946.
- L'église classée monument historique le 21 mai 1910 et le manoir inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques le 14 décembre 1928, situés sur la commune de Soulangy, dont le périmètre crée une emprise au nord est de la commune.
- La chapelle de Torp classée monument historique le 21 février 2002.

Concernant les sites et vestiges archéologiques :

Plusieurs sites archéologiques ont été recensés sur le territoire de la commune de Villers-Canivet. Toutefois, l'ensemble des sites potentiels n'aurait pas encore été découvert. C'est pourquoi le service régional de l'archéologie de Basse-Normandie demande que soient inscrits dans les dispositions du rapport de présentation de la carte communale, les termes de la loi du 27 septembre 1941 suivants :

Aux termes de la loi du 27 septembre 1941, réglementant en particulier les découvertes fortuites et la protection des vestiges archéologiques découverts fortuitement, « Toute découverte fortuite, mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique doit être signalée immédiatement à la direction régionale des affaires culturelles de basse Normandie (service régional de l'archéologie, 13 bis, rue Saint Ouen 14052 Caen cedex 04), par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture du département. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être aliénés ou détruits avant examen par un spécialiste mandaté par le conservateur régional ». Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du nouveau code pénal.

L'étude de l'environnement naturel ⇒

Il existe trois ZNIEFF dont le périmètre est en partie sur la commune :

(zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique)

- La ZNIEFF de la laize et de ses affluents, de type I.
- La ZNIEFF du bassin de la laize de type II.
- La ZNIEFF du bois du roi, de type II.

Les zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique sont donc largement présentes sur la commune de Villers-Canivet.

Il existe au sein de la commune 1 ZNIEFF de type I et 2 ZNIEFF de type II dont les périmètres englobent une partie de la commune de Villers-Canivet.

Aucune construction n'est réalisée au sein des périmètres de ces ZNIEFF. La zone de protection des espaces naturels a même été augmentée pour englober toute la partie sud de la commune.

La commune dispose de plusieurs entités paysagères distinctes :

- Au sud, la vaste forêt du bois royal de Villers est un massif forestier protégé où une multitude de petits propriétaires cohabitent.
- Le bocage est largement présent sur l'ensemble du sud de la commune. Des arbres de haut jet ou des haies séparent clairement les champs. Ceux-ci sont surtout employés en herbage.

- Une coupure nette existe avec les terres cultivées du nord et de l'ouest de la commune où le bocage est quasi inexistant, les parcelles de grande taille et la culture céréalière intensive étant pratiquée. La culture céréalière se développe sur tout le plateau, la très grande majorité des haies et talus ayant été supprimée par les exploitants agricoles qui peuvent d'ailleurs, pour certains, détenir de vastes exploitations.
- Des vues très intéressantes sur la forêt royal de Villers sont légions lorsque l'on se trouve sur le plateau surplombant la commune.

Le dernier remembrement date des années 60, mais des haies et talus ont continués par la suite a être supprimés pour permettre un meilleur rendement agricole. Ce fut le cas pour les cultures céréalières mais également l'élevage.

La commune prend également en compte l'existence du captage de la Cressonnière et du forage de Long Viel dans le périmètre des zones constructibles.

Il est a noter qu'un plan d'eau se situant proche de la ferme de l'abbaye et de l'ancienne abbaye, monument inscrit à l'ISMH depuis le 24 mars 1994. Il s'agit de l'étang de Villers, aujourd'hui propriété privée mais ouvert au public. Cet étang se trouve inclus au sein d'un secteur protégé du fait de la présence de l'abbaye et de la ferme de l'abbaye.

Le périmètre du captage se trouve pour partie sur la commune de Villers-Canivet, même si le captage en lui-même se trouve sur la commune d'Ussy.

Il faut signaler l'existence d'une ancienne carrière située à l'extrême O de la commune à la Briqueterie.

Une particularité communale est que les nombreux petits rau qui coulent au sein de la commune sont toujours en eau, même au plus fort des périodes de sécheresse. En effet, au mois d'août 2003, après un été caniculaire et des cumuls de précipitation déficitaires depuis l'hiver précédant, la grande majorité des ruisseaux était en eau et s'écoulait normalement.



Vue de la ZNIEFF du bois du roi en allant vers Falaise



En allant vers le Nord de la commune, les parcelles deviennent rapidement plus grande et la bocage cède la place à la culture intensive et aux paysages ouverts.



Du hameau de Torp, cette vue montre que les parcelles sont importantes, même à proximité immédiate du bourg. Néanmoins, les haies bocagères sont encore présentes, notamment proche du bourg et dans la partie Nord Est de la commune.



Vue sur l'église de la commune en venant du hameau de Torp. On s'aperçoit que les paysages ouverts viennent jusqu'en limite du bourg par le Nord.

La loi Barnier (loi n° 95-101 du 8 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement)
dans son article 1 stipule que :

« Les espaces, ressources et milieux naturels, les sites et les paysages, les espèces animales et végétales, la diversité et les équilibres biologiques auxquels ils participent, font partie du patrimoine commun de la nation. Leur protection, leur mise en valeur, leur restauration, leur remise en état et leur gestion sont d'intérêt général et concourent à l'objectif de développement durable qui vise à satisfaire les besoins de développement des générations présentes sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs... »

Sur la commune de Villers-Canivet, il n'existe pas au sein de la commune de risque naturel majeur connu à ce jour. Cependant, en 1995, des sous-sols ont été inondés suite au gonflement et débordement des cours d'eau. Cette situation est due au positionnement du bourg, dans la partie basse du vallon, l'écoulement naturel des eaux vers les points bas ayant permis ces inondations. Cependant, les permis de construire continus ont été délivrés dans les secteurs bas de la commune proche du centre bourg et de telles inondations ne se sont pas reproduites, même au cours de l'hiver très pluvieux 2000,2001. Il est à signaler que la construction d'un lotissement en partie basse de la commune proche du centre bourg a été acceptée par les services de l'Etat récemment, la viabilisation de l'ensemble de la zone étant en phase de réalisation.

V EXPLICATION DES CHOIX D'URBANISME RETENUS ET LEURS IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT

L'article L 121-1 de la loi solidarité renouvellement urbain :

L'article L 121-1 dispose que « Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

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

2° La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural...

3° Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation...des milieux, sites et paysages naturels et urbains...la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti... ».

La carte communale de la commune de Villers-Canivet répond à ces dispositions.

En effet, cette commune essentiellement rurale veut se développer par la création de lotissements qui permettront dans le même temps de densifier légèrement le centre bourg. De plus, les secteurs déterminés comme étant à bâtir sont dans le centre bourg déjà urbanisé ou en périphérie immédiate des hameaux. Il s'agit de combler les « dents creuses » de la commune.

Les seuls secteurs qui sont définis comme à bâtir dans le document graphique et qui ne sont pas proche de zone déjà urbanisées pourrait faire l'objet de projets de lotissements. L'un de ces projets est d'ailleurs déjà en cours de réalisation dans le lieu dit « les fontaines ». Les frais de réalisation de ce nouveau lotissement ont déjà été pris en compte et ne remettent pas en cause le fonctionnement des équipements structurants actuels.

Les secteurs à urbanisés sont donc définis avec parcimonie et ne remettent pas en cause les exploitations agricoles. Il faut rappeler que l'objectif de cette carte communale est de préserver les surfaces agricoles utiles ainsi que les espaces naturels significatifs répertoriés.

En fonction de la surface déterminée à bâtir au sein du document graphique, il est certain que les équipement structurants actuels suffiront à absorber les nouveaux arrivants. Les lotissements prévus et les terrains à bâtir ne représentent pas plus de 50 logements sur une période évaluée à une dizaine d'années, soit 5 nouvelles constructions par ans. Or, comme nous l'avons déjà signaler, le nombre de demandes de permis de construire se situe à 10 en 2002. L'objectif par le biais de cette carte communale est donc également la maîtrise de la pression foncière.

Les secteurs à urbaniser, dans un soucis d'équilibre, ne remettent pas en cause la ruralité de la commune ainsi que la protection de l'environnement et du cadre de vie.

Les espaces naturels sont entièrement préservés, ainsi que les zones agricoles, la commune ayant une économie essentiellement tournée vers l'agriculture.

Ainsi, les nouvelles dispositions de la loi SRU n° 2000-1208 qui n'ont fait l'objet d'aucune évolution par la loi UH n°2003-590 ont été scrupuleusement respectées.

Périmètres de protection :

Au sein du périmètre de protection de l'ancienne Abbaye, il n'est pas prévu de créer de nouvelles zones d'urbanisation. Ce site continu donc de bénéficier d'une protection optimale de son environnement naturel et culturel, le périmètre de protection des espaces naturels l'englobant.

Au sein du périmètre de protection de l'église et du cimetière, il a été prévu de réaliser la plupart des extensions de l'urbanisation. Ces édifices bénéficient d'un régime de classement, ce qui leur confère un régime de protection optimale dans lequel toutes nouvelles constructions au sein du périmètre de visibilité des 500 mètres doivent être subordonnées à l'avis conforme de l'architecte des bâtiments de France officiant dans cette partie du département du Calvados. Un lotissement fait actuellement l'objet d'une demande d'autorisation, l'ABF a été consulté et a permis l'urbanisation de ce secteur. Chaque demande de permis de construire individuel devra également faire l'objet d'un avis conforme de L'ABF.

Au sein du périmètre de protection de la chapelle de Torp, des constructions sont prévues et devront également faire l'objet d'un avis conforme de l'ABF.

Au sein de la partie du périmètre débordant sur la commune de Villers-Canivet protégeant l'église de Soulangy, aucune construction n'est prévue, ces terrains ne sont pas viabilisés et restent à l'état naturel ou agricole.

Parti d'aménagement tourné vers l'habitat :

Comme nous l'avons déjà signalé, la commune dispose d'un potentiel de développement de l'habitat du fait d'une population assez jeune et d'un vivier d'emplois inhérent à la présence proche de la commune de Falaise et de celle de Caen.

La commune ne peut urbaniser les secteurs dans lesquels il existe une servitude de protection de captage ou de forage dans ses périmètres de protection immédiats et rapprochés. Les terres agricoles doivent également, dans une commune à dominante rurale, être préservées de toute urbanisation pouvant avoir un impact sur l'économie agricole.

Le parti d'aménagement retenu par la commune de Villers-Canivet de se tourner vers l'urbanisation à vocation d'habitat est donc largement tempéré par son impossibilité de construire dans la majeure partie du territoire communal, qu'il s'agisse de la préservation des terres à vocation agricole, de la protection des sites naturels en évitant de créer des zones d'urbanisation au sein des périmètres de ZNIEFF ou encore à respecter les périmètres de protection des monuments historiques.

De ce fait, l'urbanisation est possible dans les zones pré-définies sur le plan, mais il ne pourra s'agir que de constructions nouvelles intégrées à l'environnement.

Les autres parcelles prévues à l'urbanisation se situent le long de la RD 240. Ces nouvelles parcelles ouvertes à l'urbanisation permettront d'urbaniser les « dents creuses » entre deux hameaux et ainsi créer une certaine continuité d'urbanisation obligeant les automobilistes à freiner.

Les secteurs prévus à l'urbanisation ont été déterminés par rapport à la carte de développement des réseaux divers, soit en centre bourg, soit le long des axes de circulation principaux, les réseaux étant déjà existants dans ces secteurs. Ainsi, des équipements nouveaux importants ne devraient pas devoir être réalisés pour permettre l'urbanisation des secteurs définis comme constructibles.

Il est à signaler que cette carte communale est la résultante d'une décision politique forte et volontariste de densifier les hameaux déjà existants et de permettre la réalisation de quelques petits lotissements en fonction d'une demande forte. Cette urbanisation future qui peut s'apparenter à un développement du bâti en doigt de gant est la résultante du positionnement historique des hameaux et ne consiste en rien d'une volonté municipale d'éparpillement des espaces habités de la commune.

Le frein des équipements publics structurants :

La commune dispose :

- d'une Mairie,
- d'une salle des fêtes,
- d'une école communale
- d'un terrain de sport

Le développement de la commune sera inéluctablement freiné par l'incapacité des équipements publics structurants de répondre à la demande, notamment pour ce qui concerne les écoles qui risquent fort de connaître une saturation de ses effectifs. En effet, l'augmentation de la population de la commune par l'arrivée de personnes jeunes avec enfants nécessitera une scolarisation. Or, il n'est pas souhaitable d'augmenter à outrance l'offre de place à l'école puisque ces enfants ne seront pas forcément remplacés par d'autres, du simple fait que la commune ne souhaite pas développer d'une manière importante l'offre de logement, même si la pression foncière est soutenue.

D'un point de vue environnemental, les zones agricoles ne sont pas touchées par les périmètres de construction. Le développement économique n'est pas une priorité de la commune qui ne souhaite d'ailleurs pas que viennent s'implanter des zones d'activité, qu'elles soient industrielles ou artisanales. Seules l'activité agricole devra subsister.



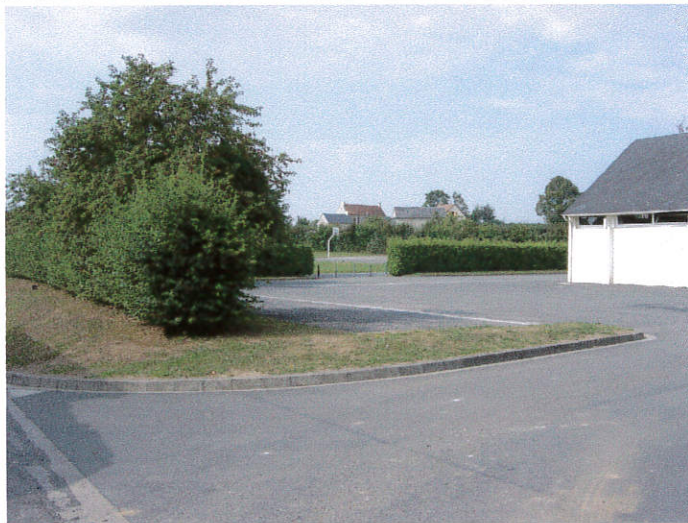
Station d'épuration locale du hameau de Torp



**Vue du petit parking proche de la Mairie.
Un ramassage par tri sélectif est organisé
dans la commune sur ce parking.**



Salle des fêtes communale



Terrain de sport

Sécurité routière :

Le choix retenu de privilégier la sécurité routière est du au trafic qui se développe au sein de la commune de Villers-Canivet. Celui-ci devrait encore augmenter du fait de la création de futurs lotissements dont les accès doivent être sécurisés.

L'axe prioritaire de sécurité se situe sur la route départementale 6.

La densification du centre bourg nécessite que la sécurité des enfants soit pris en compte, notamment aux abords de l'école qui devrait voir ses effectifs augmenter dans les prochaines années.

Conclusion

Le zonage de cette carte communale présente deux types de secteurs :

- les zones teintées où il existe une possibilité de construire
- les secteurs hors zones où les constructions sont interdites

Les zones constructibles forment des secteurs définis et arrêtés qui tiennent compte de plusieurs paramètres :

- d'une part le schéma d'assainissement,
- d'autre part les accès et la capacité des voiries,
- enfin la capacité ou l'existence des réseaux d'eau, EDF, téléphone...

La possibilité d'accès des engins de lutte contre l'incendie est également prise en compte dans la réalisation des lotissements au sein des zones constructibles, ainsi que pour l'édification de constructions dans les « dents creuses » en zones déjà urbanisées.

Au sein des zones constructibles peuvent être édifiées tout type de constructions compatibles avec le classement ou l'inscription des monuments historiques d'une part et en fonction du respect des dispositions du règlement national d'urbanisme d'autre part.

Ainsi, peuvent être édifiées des constructions neuves, des réhabilitations de granges suivant les règles et prescriptions architecturales qui seront définies au cas par cas dans l'arrêté d'autorisation de permis de construire.

Les zones non constructibles forment le reste du périmètre de la commune.

Ces secteurs sont à vocation purement agricole et demeurent inconstructibles.

Il n'y a pas de possibilité de réhabilitation de granges à vocation d'habitat, les constructions neuves sont interdites dans l'ensemble du périmètre non constructible et en particulier dans le secteur de protection de l'environnement au S de la commune.

Au sein de ce périmètre sont néanmoins admis l'agrandissement de garages, caves et autres installations de ce type ainsi que la construction de ceux-ci, si elles ne dépassent pas un caractère limité.

Cette carte communale a donc été réalisée pour permettre une extension limitée de l'urbanisation compatible avec la dimension actuelle de la commune et dans le respect des dispositions du règlement national d'urbanisme.

Dans chaque permis de construire délivré devront être respectées les prescriptions de l'architecte des bâtiments de France au sein des périmètres de protection des monuments historiques.