

Département du Calvados  
**Commune de Boissey**  
**Elaboration d'une**  
**CARTE COMMUNALE**



Approbation

## I. Rapport de présentation

**Elaboration prescrite le 29 mars 2005**  
**Enquête Publique du 6 septembre 2007**  
**au 6 octobre 2007**  
**Approuvée par le conseil municipal**  
**Le 18 septembre 2008**  
**Nouvelle approbation le :**

**Approuvée par le préfet le**  
**Modifiée en Avril 2009**

<b>A m é n a</b>			<b>Géo</b>
urbanisme - bureau d'études VRD			
<b>Gervais DOLIGEZ</b>			
Géomètre Expert			
Urbaniste OPQU			
amenageo@amenageo.fr			
9 rue de l'Hippodrome 14130 Pont-l'Évêque	Tél: 02.31.65.02.20 Fax: 02.31.65.02.40	102 ter Av. Henry Chéron 14000 Caen	

# **SOMMAIRE**

## **PREAMBULE**

## **CHAPITRE 1 : ANALYSE DE LA SITUATION EXISTANTE**

1. Généralités
2. Démographie
3. Habitat
4. Emploi et activités économiques
5. Equipements publics
6. Infrastructures et moyens de transports

## **CHAPITRE 2 : ETAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT**

1. Données naturelles
2. Protection de l'environnement
3. Risques naturels et contraintes
4. Analyse des paysages et du patrimoine

## **CHAPITRE 3 : PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT ET JUSTIFICATION DES CHOIX**

1. Perspectives d'évolution et objectifs d'aménagement
2. Justification des choix d'aménagement retenus

## **CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS DE LA CARTE COMMUNALE**

1. La prise en compte de l'environnement et sa préservation
2. Evaluation de l'incidence sur l'environnement
3. Modalités d'Application du Règlement National d'Urbanisme (recommandations architecturale)
4. Les servitudes d'utilité publique

## **PREAMBULE**

### **Le régime juridique des cartes communales :**

L'article 6 de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain insère dans le titre II relatif aux prévisions et règles d'urbanisme du livre 1<sup>er</sup> du code de l'urbanisme un chapitre relatif aux cartes communales consacrant législativement les cartes communales et donnant ainsi à ces documents le statut de document d'urbanisme.

Ce statut est notamment confirmé par le fait que :

- Les cartes communales sont devenues de véritables documents d'urbanisme au même titre que les schémas de cohérence territoriale et les plans locaux d'urbanisme.
- Elles sont soumises à enquête publique avant leur approbation et leur durée de validité n'est plus limitée.
- Enfin les cartes communales approuvées sont opposables au tiers et pour effet la possibilité de transférer aux communes les compétences en matière de délivrance des autorisations d'occuper ou d'utiliser le sol.

Ainsi les cartes communales deviennent des documents d'urbanisme opposables aux tiers, soumis aux obligations en matière de protection des espaces naturels, d'équilibre, d'utilisation économe de l'espace définit par l'article L121-1 du code de l'urbanisme.

Ces dispositifs sont complétés par la loi « Urbanisme et Habitat » dite De Robien n° 2002-590 du 2 juillet 2003.

### **Modalités d'élaboration :**

L'initiative de l'élaboration d'une carte communale a été prise par le conseil municipal de Boissey par délibération en date du 29 mars 2005.

### **Le contenu du document**

En application des articles L124-1 et L124-2 du code de l'urbanisme, les cartes communales doivent :

- Préciser les prescriptions des règles générales d'urbanisme prises en application de l'article R111-1 du code de l'urbanisme, communément appelées règles nationales d'urbanisme.
- Délimiter les secteurs où les constructions ne sont pas admises, à l'exception de l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes ou des constructions nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.
- Préciser les secteurs où les bâtiments peuvent faire l'objet d'un changement de destination.

### **Le dossier de carte communale :**

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

### **Le rapport de présentation :**

A partir des caractéristiques géographiques, économiques, sociales, culturelles, patrimoniales et de son projet de la commune, il doit expliquer et justifier les choix qui ont été opérés et la façon dont ont été pris en compte l'ensemble des contraintes juridiques notamment celles qui s'imposent à la commune.

Ce rapport expose les motifs des modalités d'application des règles nationales d'urbanisme qui a été précisées dans la carte communale et de la délimitation des secteurs constructibles ou non constructibles.

### **Les documents graphiques**

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

Cependant le document graphique peut préciser qu'un secteur est réservé pour un type d'habitation particulier (ex : bâtiment industriel).

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

# **CHAPITRE 1**

## **ANALYSE DE LA SITUATION EXISTANTE**



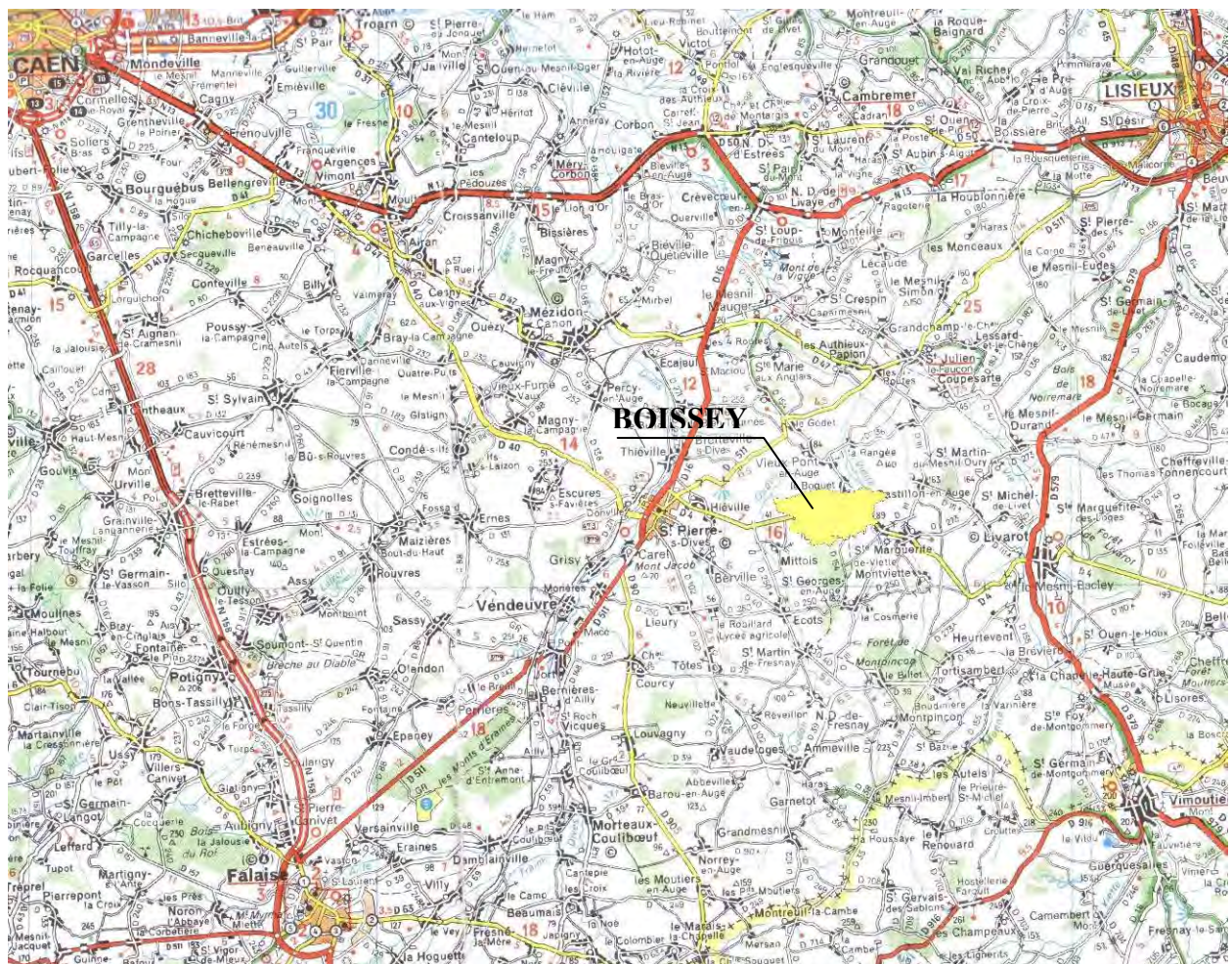
# 1. GENERALITES

## A) SITUATION ADMINISTRATIVE

La commune de Boissey fait partie du canton de Saint-Pierre-sur-Dives, et de la communauté de communes des Trois Rivières qui regroupe 18 communes.

Les communes limitrophes sont :

- Vieux-Pont-en-Auge (au Nord)
- Castillon-en-Auge (au Nord-Est)
- Sainte-Marguerite-de-Viette (à l'Est)
- Mittois (au Sud)
- Hiéville (à l'Ouest)
- Bretteville-sur-Dives (au Nord-Ouest)





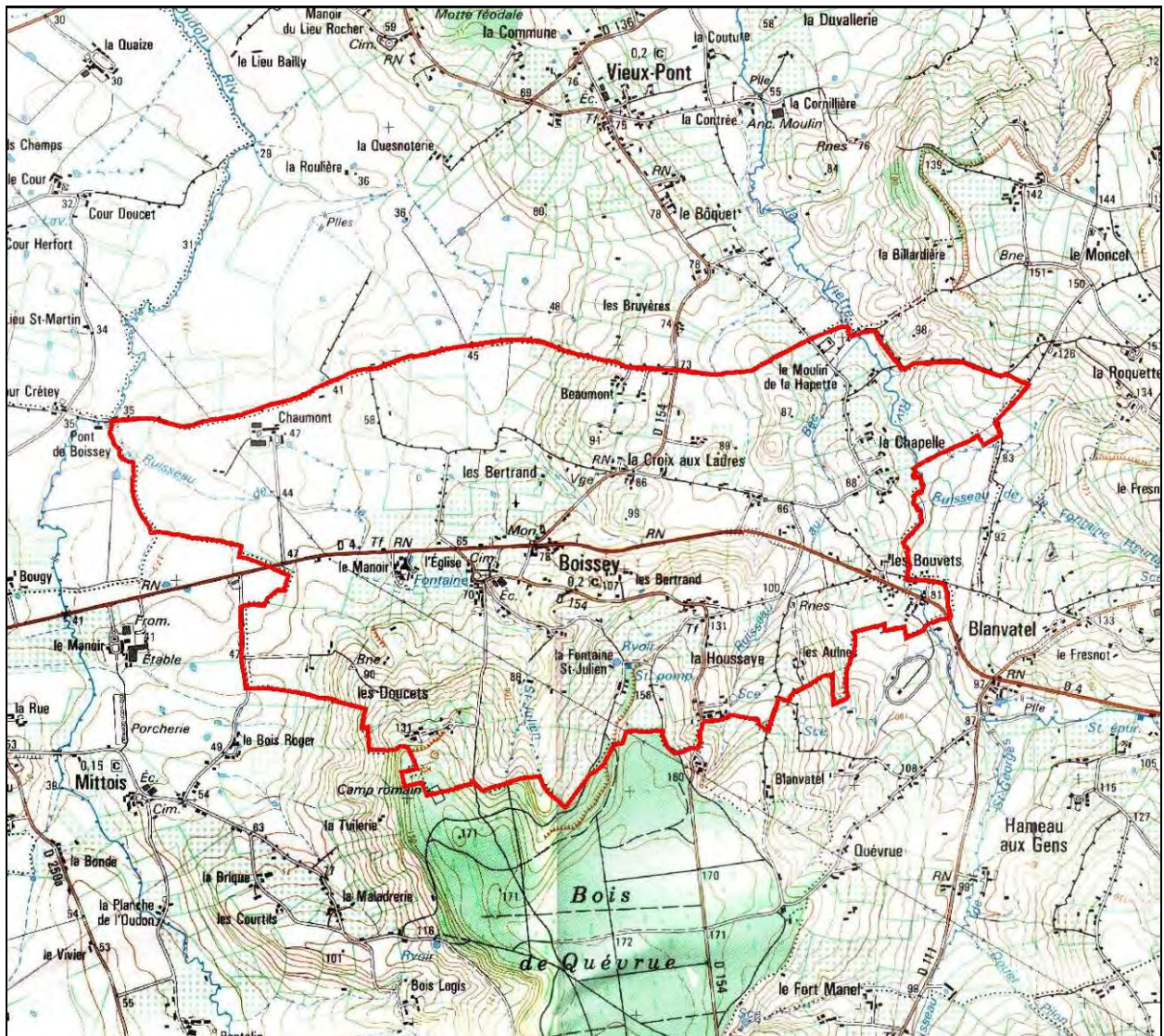
## B) SITUATION GEOGRAPHIQUE

La commune de Boissey s'étend d'ouest en est sur une longueur de 4 km pour une largeur du sud au nord d'environ 2km pour une superficie de 528 hectares.

Le bourg se situe à 7km de Saint Pierre sur Dives, et 10km à l'ouest de Livarot. Les villes principales aux alentours sont Lisieux (à 20km au sud-ouest) et Caen (à 35km au sud-est).

Elle est traversée par 2 voies perpendiculaires qui ont une incidence forte sur l'organisation de son territoire :

- la RD 4 qui assure la liaison entre Livarot et Saint-Pierre-sur-Dives (Est-Ouest)
- la RD 154 qui mène à Querville au nord et à Saint-Georges-en-Auge au sud.





### C) CONFIGURATION ET REPARTITION DU TERRITOIRE COMMUNAL

La commune est située sur la frontière entre la Plaine de Caen, et ses espaces ouverts, et le bocage du Pays d’Auge. Le territoire communal est constitué d’un bourg, situé à l’intersection de la RD4 et de la RD154, et de plusieurs hameaux répartis sur le territoire.

Le bourg est situé assez loin des cours des rives de la Viette et son habitat est compact, ce qui est une caractéristique de la Plaine de Caen.

Le sud et l’est de la commune abrite plusieurs espaces habités discontinus ou regroupés en hameaux, cela renvoie aux formes d’habitat que l’on rencontre dans les espaces bocagers.

Le bourg est entouré d’un espace planté, ce qui est un trait traditionnel des bourgs anciens en Normandie. Le reste de la commune constitué de labours et d’herbages. Des boisements sont présents au sud de la commune dans les zones escarpées.

#### **Orthophotoplan**





## D) L'HISTOIRE

Le Patrimoine des Communes du Calvados (Editions Flohic) fournit les indications suivantes quant à l'histoire de Boissey :

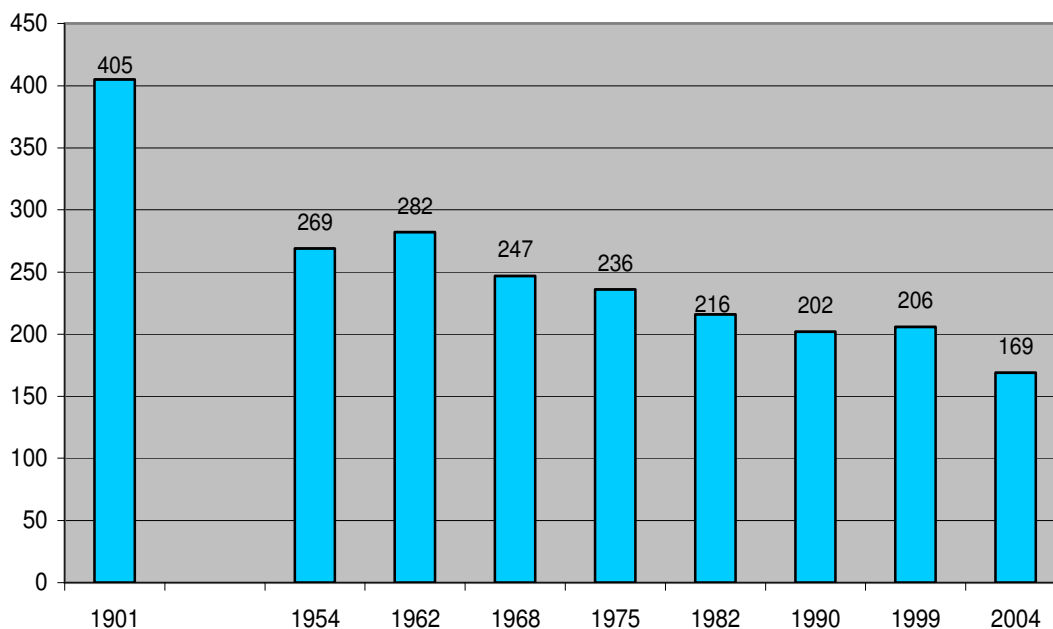
« Origine du nom : du toponyme latino-roman Buxetum signifiant « lieu où poussent les buis » ou buisson, bosquet.

Selon Arcisse de Caumont, la fontaine Saint-Julien, située sur le territoire de Boissey, aurait pu connaître un certain succès sous la domination romaine. Réputée guérisseuse, elle est jusqu'au XIX<sup>ème</sup> siècle l'objet d'un pèlerinage. Au XI<sup>ème</sup> siècle, plusieurs vassaux de la comtesse Lesceline se partagent ce territoire, mais il faut attendre 1211 pour que soit attestée une famille en portant le nom. A cette date, Raoul de Boissey reçoit de Philippe Auguste, la terre de Querou dans l'Orne, qui avait appartenu au baron de Vieux-Pont. Comme dans le reste du pays d'Auge, le couchage en herbe est amorcé à Boissey dans le courant du XVII<sup>ème</sup> siècle. Plutôt que de labourer des terres aux faibles rendements céréaliers, les paysans privilégient la production de pommes, de viande et de lait. La commune est touchée au XIX<sup>ème</sup> siècle par l'engouement pour la production fromagère, et en 1885, trois grandes fabriques de camembert (dont une d'entre elle produit 1700 à 1800 pièces par jour) et environ 20 fabriques de Livarot sont dénombrées. »

## 2. DEMOGRAPHIE

### A) EVOLUTION DE LA POPULATION

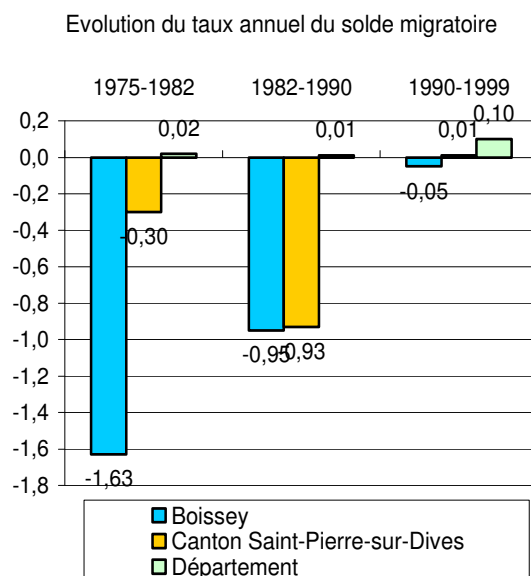
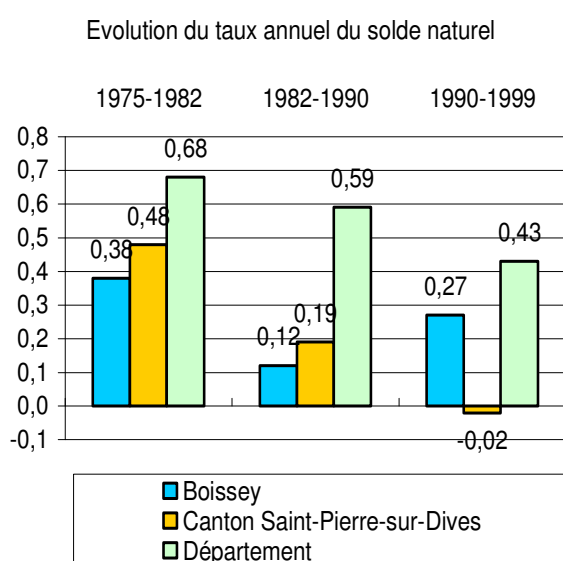
Entre 1962 et 2004, la population a évolué de la manière suivante :



La population de la commune de Boissey a diminué depuis 1962, hormis la période 1990-1999 qui a vu une légère augmentation. Cette baisse de population s'effectue au rythme moyen d'environ 2.7 personnes par an depuis 1962. Depuis 2004, la population a augmenté de nouveau, d'environ 15 habitants.

### B) EXCEDENT NATUREL ET SOLDE MIGRATOIRE

Le tableau ci-dessus indique les taux (en pourcentage) de mouvement naturel et de solde migratoire sur la période 1975-1999 dans la commune, le canton et le département.



Ces graphiques qui montrent les variations des taux annuels du solde naturel (différence entre natalité et mortalité) et du solde migratoire font apparaître la relative bonne tenue du solde naturel, bien qu'en deçà des valeurs départementales. Ils montrent également la réduction progressive et significative du déficit migratoire de la commune vers des valeurs conformes à celle du canton de Saint Pierre sur Dives.

Le solde migratoire de la commune, entre 1975 et 1990, a été fortement déficitaire, cela explique la diminution importante de population pendant ces périodes. Entre 1990 et 1999 ce taux a été proche de l'équilibre, et le solde naturel est resté positif ; c'est ce qui explique l'augmentation de population durant cette période. L'évolution démographique de Boissey est essentiellement due aux variations du solde migratoire.

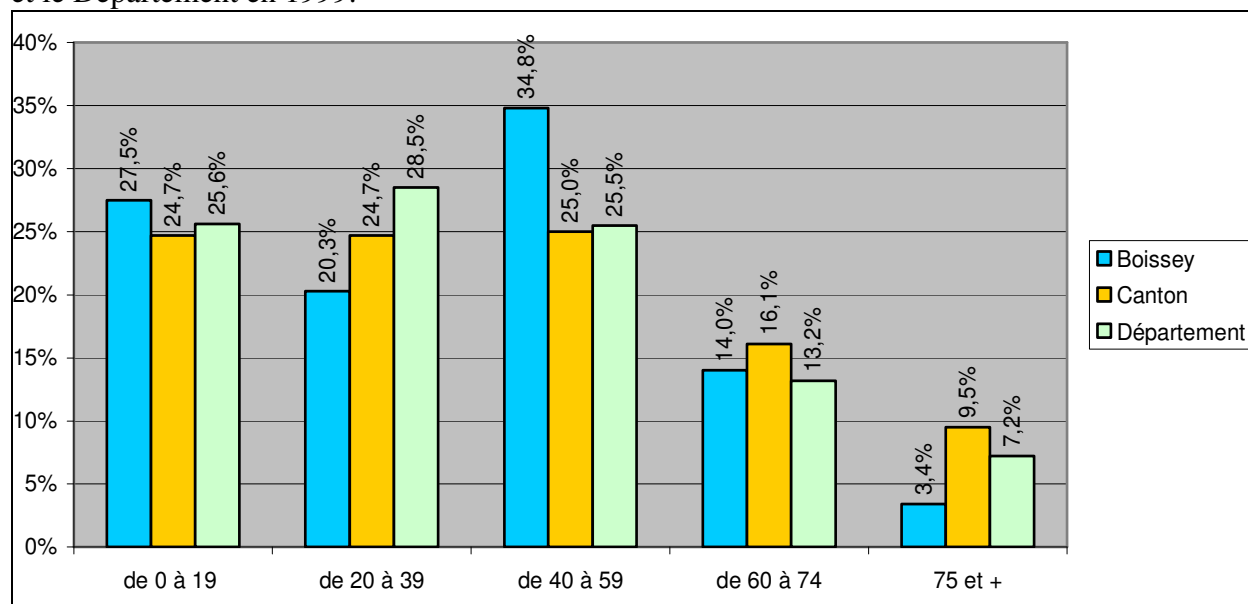
(Valeurs absolues selon source INSEE)	1975-82	1982-90	1990-99
Solde Naturel	6	2	5
Solde Migratoire	-26	-16	-1
Variation Annuel	-20	-14	4

### C) REPARTITION DE LA POPULATION TOTALE PAR AGE

(Source INSEE)	1982	1990	1999	2004
De 0 à 19 ans	69	57	57	<b>35</b>
De 20 à 39 ans	60	59	42	<b>39</b>
De 40 à 59 ans	44	50	72	<b>53</b>
De 60 à 74 ans	27	25	29	<b>41</b>
75 ans et +	16	11	7	

Le tableau, ci contre, montre une nette diminution du nombre de jeunes et une forte augmentation de la population des plus de 40 ans dans la population de la commune. L'âge de la population de Boissey est marqué, par rapport au canton et au département, par une part plus importante des 40-59 ans, ainsi que par une part plus faible des 20-39 ans

Ce graphique illustre les écarts de répartition entre les classes d'âge entre la Commune, le Canton et le Département en 1999.





### 3. HABITAT

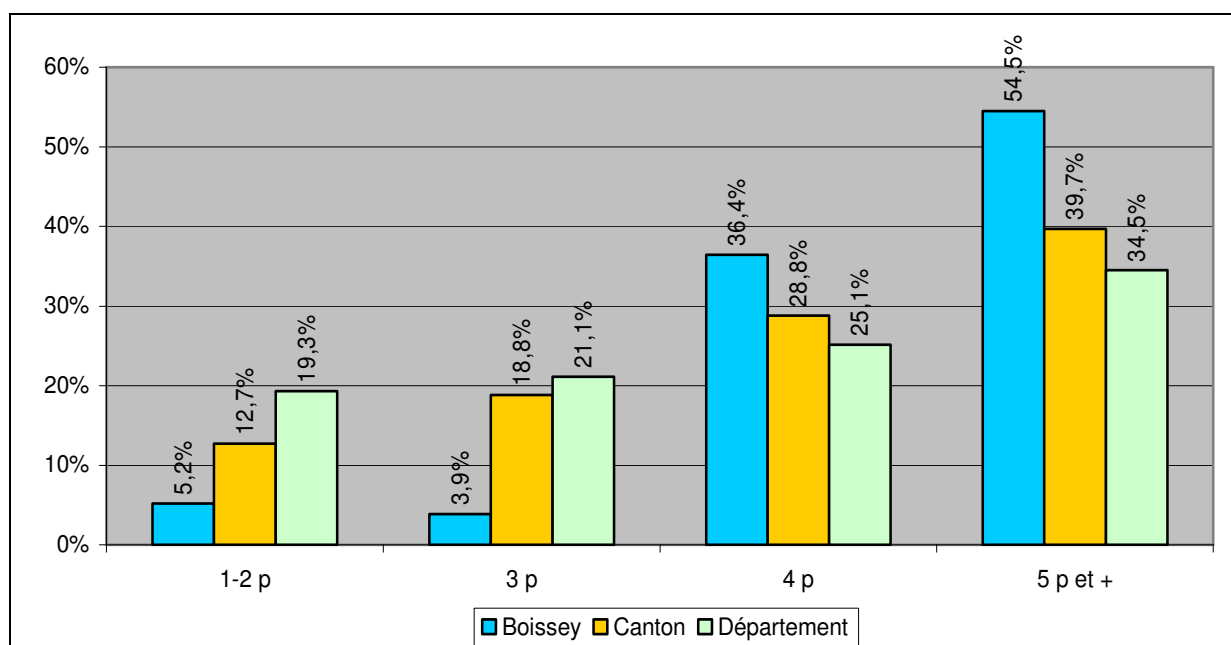
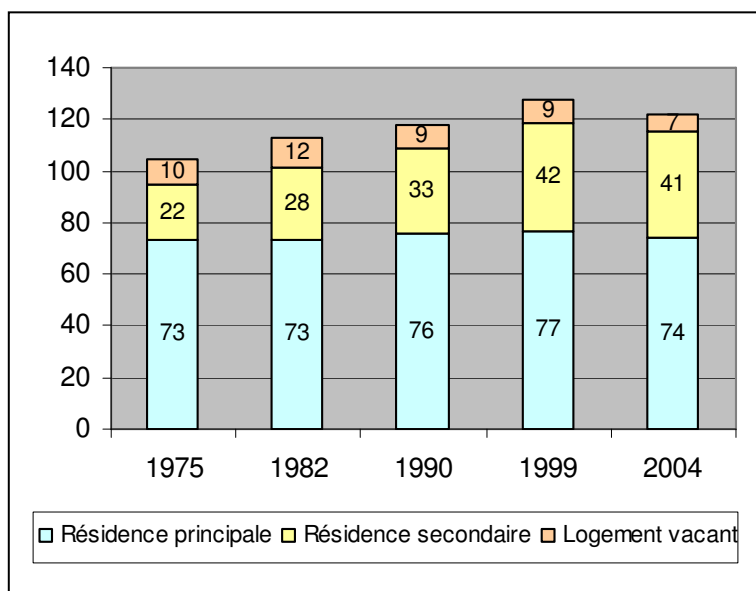
#### A) EVOLUTION DU PARC IMMOBILIER

(Source INSEE)	1975	1982	1990	1999	2004
Résidences principales	73	73	76	77	<b>74</b>
Résidences secondaires	22	28	33	42	<b>41</b>
Logements vacants	10	12	9	9	<b>7</b>
Total	105	113	118	128	<b>122</b>

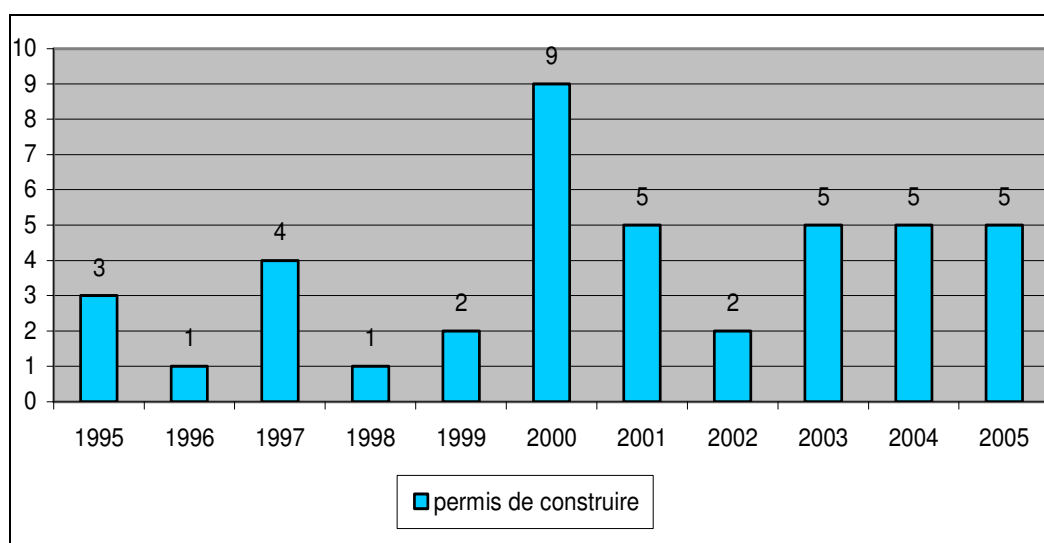
Le nombre de résidences principales est en stagnation depuis 1975. Le nombre de résidences secondaires en revanche a presque doublé en 30 ans, ainsi sa part dans le parc de logement était de 20% en 1975, elle est en 2004 de 33%. Ce taux de résidences secondaires est important en comparaison des 8.5% que l'on observe dans l'ensemble du SCOT Sud Pays d'Auge.

En 2004, les logements en résidence principale sont occupés à 83.8 % par leur propriétaire. Aucun logement n'a de statut HLM. La commune loue 2 logements (en location normale). Le nombre de logements vacants est en régression depuis 1999.

Les logements de la commune sont de grande taille en comparaison de ceux du canton et du Département. 96% des habitations sont des maisons individuelles. Par ailleurs, la commune ne présente pas globalement d'habitat dégradé ou vétuste.



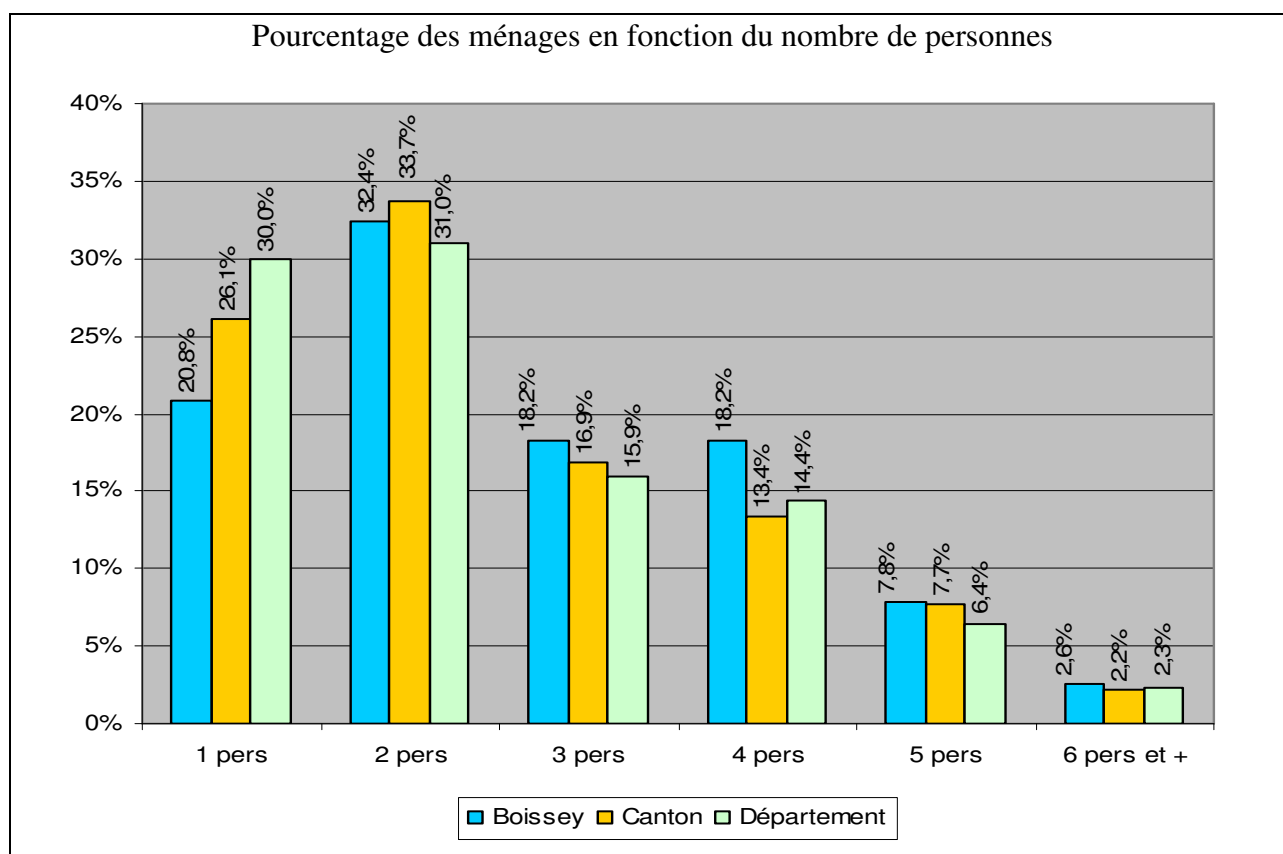
## B) ANALYSE DE LA DEMANDE DE LOGEMENTS



Le rythme de construction durant la période 1995 à 2005 est de l'ordre de 3.8 habitations par an. Sur l'ensemble du SCOT Sud Pays d'Auge, l'augmentation du nombre de logement entre 1999 et 2002 est de 1.33% par an. La croissance observée à Boissey est donc relativement forte.

## C) OCCUPATION DES LOGEMENTS

La taille des ménages qui ont leur résidence principale à Boissey est plus importante que dans le canton et le département. Les ménages d'1 personne sont 30% moins importants que la moyenne départementale ; les ménages de 3 et 4 personnes sont relativement plus nombreux.



## 4. EMPLOI ET ACTIVITES ECONOMIQUES

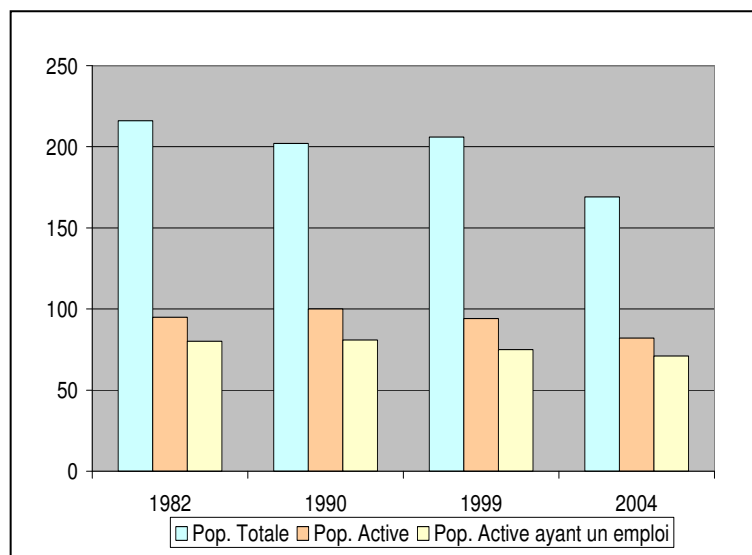
### A) POPULATION ACTIVE

En 2004, la population active sur la commune est de 82 personnes, ce qui représente 48.5% de la population totale, dont 13.5% d'actifs sans emploi.

L'évolution est la suivante :

(Source INSEE)	1982	1990	1999	2004
Pop. Totale	216	202	206	169
Pop. Active	95	100	94	82
Pop. Active ayant un emploi	80	81	75	71
Taux de chômage (en %)	15.8	19.0	20.2	13.5

En 2004, le taux de chômage dans la commune est de 13.5% (17.6% en 1999 dans le SCOT Sud Pays d'Auge).



On note une baisse de l'activité économique (fermeture des fromageries et des exploitations agricoles), le nombre d'actif dans la population de la commune a baissé de 12.75%. La baisse de la population totale ayant été forte, la proportion d'actifs dans la population totale augmente : 45% en 1999 et 48.5% en 2004.

### B) MOBILITE DOMICILE - TRAVAIL

En 1999, sur les 75 actifs ayant un emploi, seuls 17 d'entre eux, travaillent sur la commune. Les 58 actifs qui travaillent à l'extérieur se répartissent comme suit :

- 23 exercent leur activité dans le Canton
- 10 exercent leur activité sur Lisieux
- 17 exercent leur activité sur le reste du Département
- 8 exercent leur activité hors du Département.

Par ailleurs, 21 personnes viennent travailler à Boissey ; ces personnes habitent généralement dans les communes voisines.

### C) ACTIVITES AGRICOLES

L'activité agricole est faiblement présente sur la commune puisque le recensement général agricole de 2000 relevait la présence de 3 exploitations professionnelles et 12 autres exploitations (le nombre d'exploitations professionnelles était de 6 en 1988 et 8 en 1979). La surface agricole utile, en 2000, de 412 hectares sur le territoire communal de 528 hectares se répartit pour 55,1% en surface toujours en herbe. Le Sud et l'Est de la commune, au relief très accidenté, sont utilisés comme des herbages et des pâturages extensifs. Le Nord-Ouest de la commune est quant à lui consacré à des cultures céréalières.



En 2008, il existe 3 exploitations agricoles professionnelles, 4 non professionnelles et 3 haras sur la commune de Boissey. Plusieurs d'entre elles constituent des installations classées (soumises à déclaration) :

M. DESFORGES Philippe, 10500 poules pondeuses,  
M. FAUCON David, 60 vaches,  
Mme POIRIER Monique, 42 vaches

Certaines exploitations disposent d'un plan d'épandage, reportés ci-après dans la mesure où il a été fourni par la commune. A titre purement indicatif, un rayon de 200 mètres est figuré autour des installations agricoles.

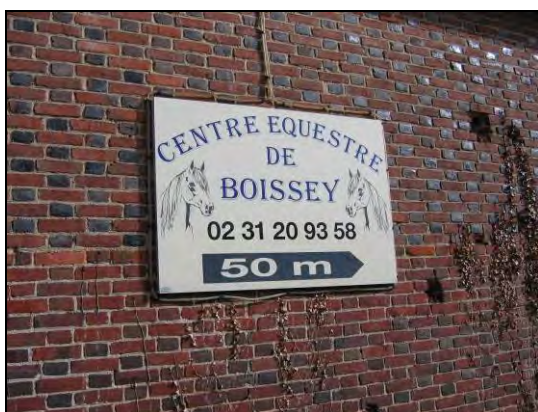


### D) ACTIVITES ARTISANALES, INDUSTRIELLES ET COMMERCIALES

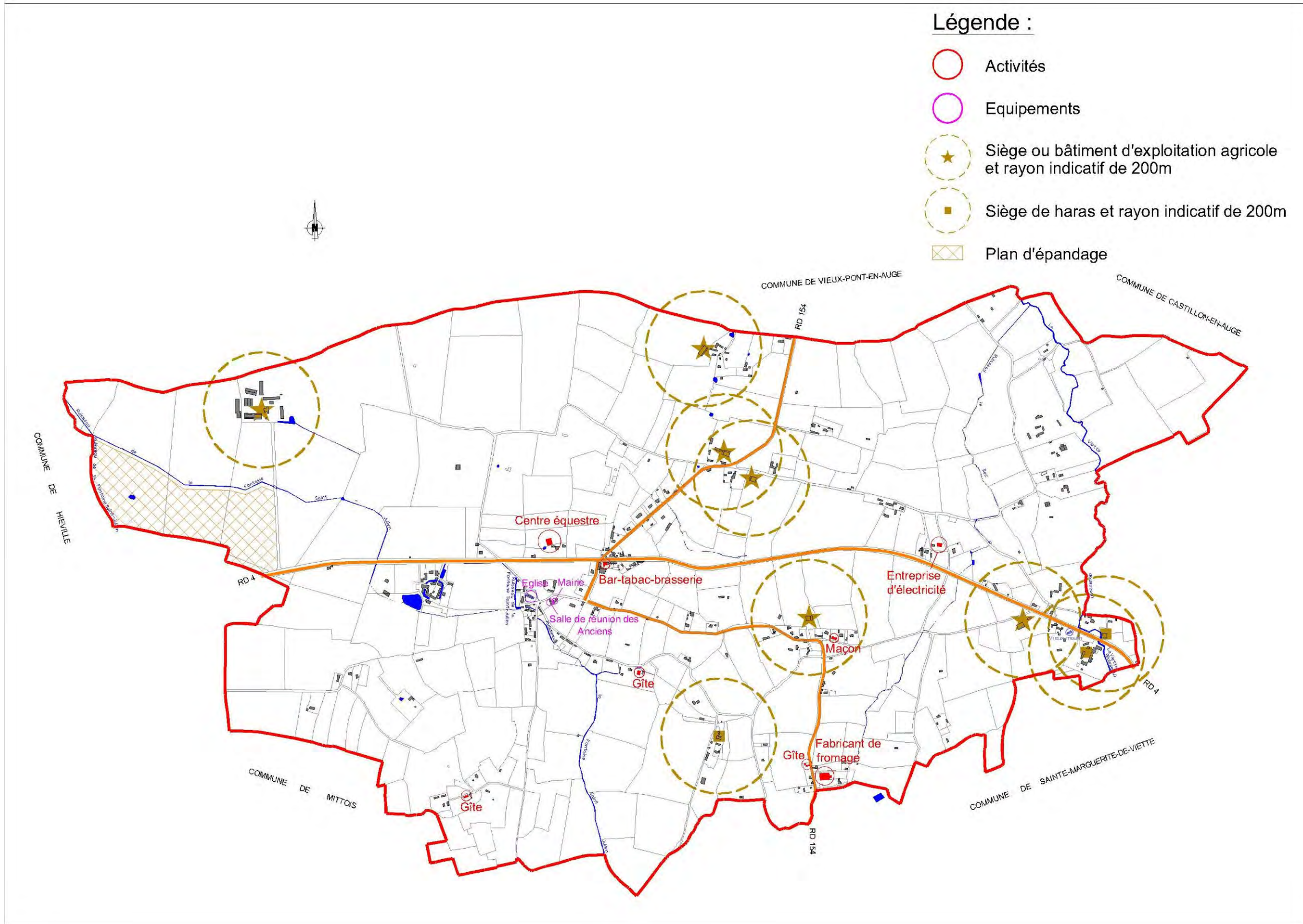
Les différentes activités présentes identifiées sont localisées sur la carte ci après ; on y recense notamment :

- un fabricant de fromage
- un bar-tabac-brasserie
- une entreprise d'électricité
- un centre équestre
- un maçon
- 3 gîtes ou chambres d'hôtes

Il faut noter qu'un commerce de détail a fermé dernièrement sur la commune.



**Carte des activités**  
(exploitations agricoles, commerces et équipements)





## 5. EQUIPEMENTS PUBLICS

### A) EQUIPEMENTS ET SERVICES PUBLICS

#### **Services publics**

La commune possède une Mairie et une salle de réunion des Anciens située à côté.

Elle fait partie d'un groupement scolaire, qui regroupe les communes de Sainte-Marguerite-de-Viette, Castillon-en-Auge, Montviette, Saint-Georges-en-Auge et Boissey. Les écoles primaire et maternelle ainsi que la cantine se situent à Sainte-Marguerite-de-Viette situé à 5km du bourg. Quelques enfants vont aussi à Saint-Pierre-sur-Dives. 14 enfants ont scolarisés sont 7 en primaire et 7 en maternelle. Un bus de ramassage scolaire, géré par la communauté de communes des Trois Rivières, est à la disposition des élèves.

Dans le domaine sportif, il n'existe pas d'équipement public dédié, hormis les chemins de randonnée.

#### **Edifice cultuel**

La commune possède une église, les offices religieux n'y sont pas réguliers.

#### **Les associations**

- Les Anciens
- Comité d'Animation
- Anciens Combattants
- La Fromagerie (randonnées VTT et terrestre)

Les services publics, culturels ainsi que l'animation correspondent à ceux d'une commune rurale située à proximité de communes plus importantes (Saint-Pierre-sur-Dives, Livarot, etc.).

### B) LES RESEAUX ET COLLECTES

#### **Eau potable**

La commune de Boissey est desservie par un captage présent sur le territoire communal. La commune a transféré sa compétence d'eau potable au Syndicat Intercommunal d'Eau (SIE).

Au niveau de l'eau potable, les réseaux sont gérés par le syndicat de Thiéville (SIEPA). Aucun problème d'alimentation n'a été recensé (mis à part un faible débit à la fromagerie). Les ressources principales sont la fontaine Saint-Julien et le réservoir de Montviette. Une zone sensible pour le respect de la qualité des cours d'eau à l'eutrophisation a été délimitée sur le territoire de la commune. Au niveau de la défense incendie, il existe des insuffisances en particulier aux lieux-dits « la Houssaye », « les Doucets » et « les Bouvets ». Des espaces soumis au droit de préemption ont été créés afin de réaliser les équipements nécessaires.

La commune compte 156 abonnés qui ont consommé 36.327m<sup>3</sup> d'eau (dont 19.576m<sup>3</sup>, soit plus de la moitié, par la fromagerie). Tous les branchements de la commune sont en PVC.



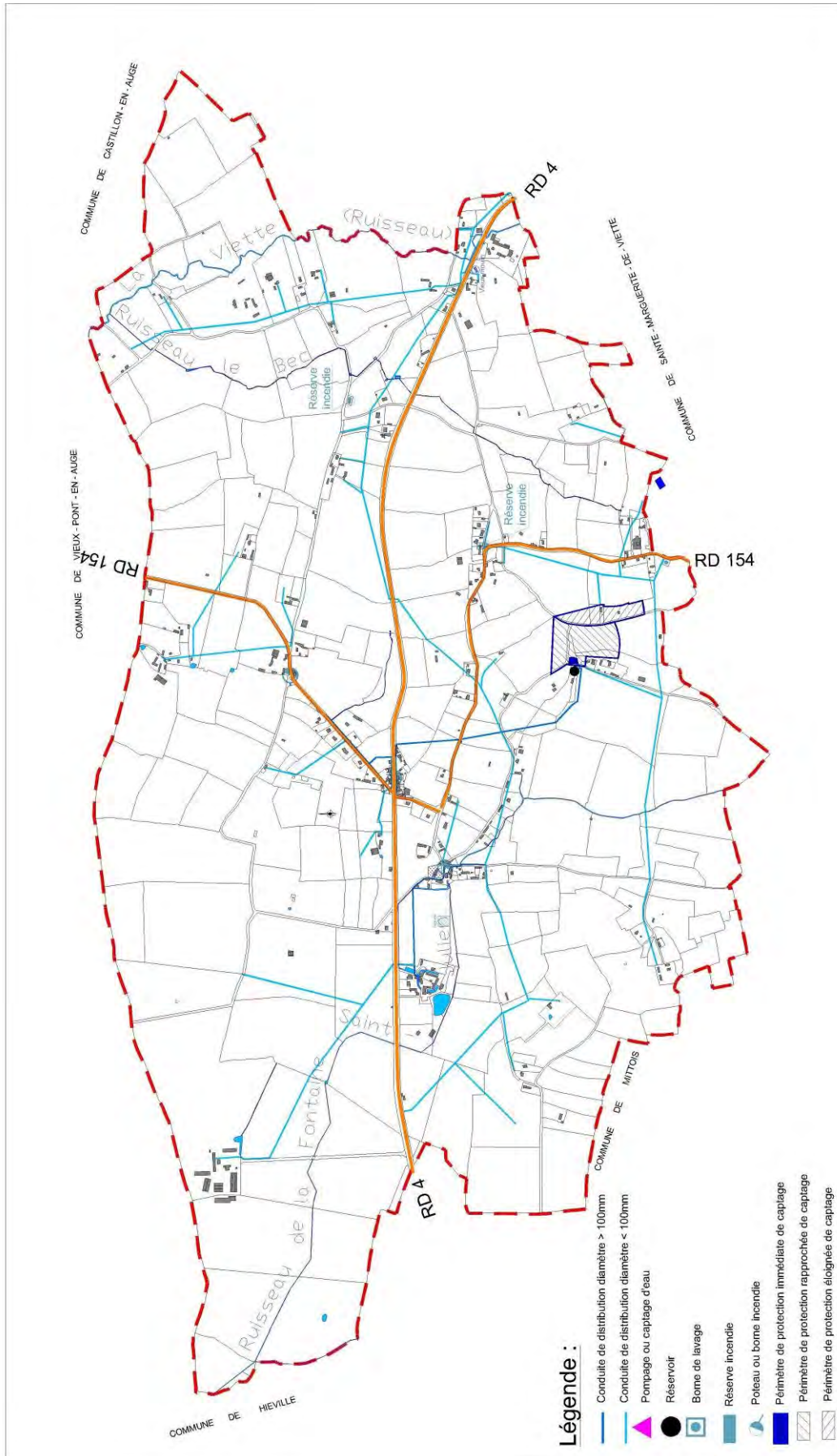
Mairie



Eglise



# Réseau d'alimentation Eau Potable



## Assainissement

La commune de Boissey procède actuellement à une réflexion au sujet de l'élaboration de son projet de zonage d'assainissement collectif qui est prévu soit sur la partie agglomérée du bourg (ce qui concerne 13 habitations), soit sur le bourg et son extension le long de la RD154 ainsi qu'à « l'Eglise » (36 habitations). Il est réalisé dans le cadre du SIVU de la Viette.

La commune est actuellement en assainissement non collectif.

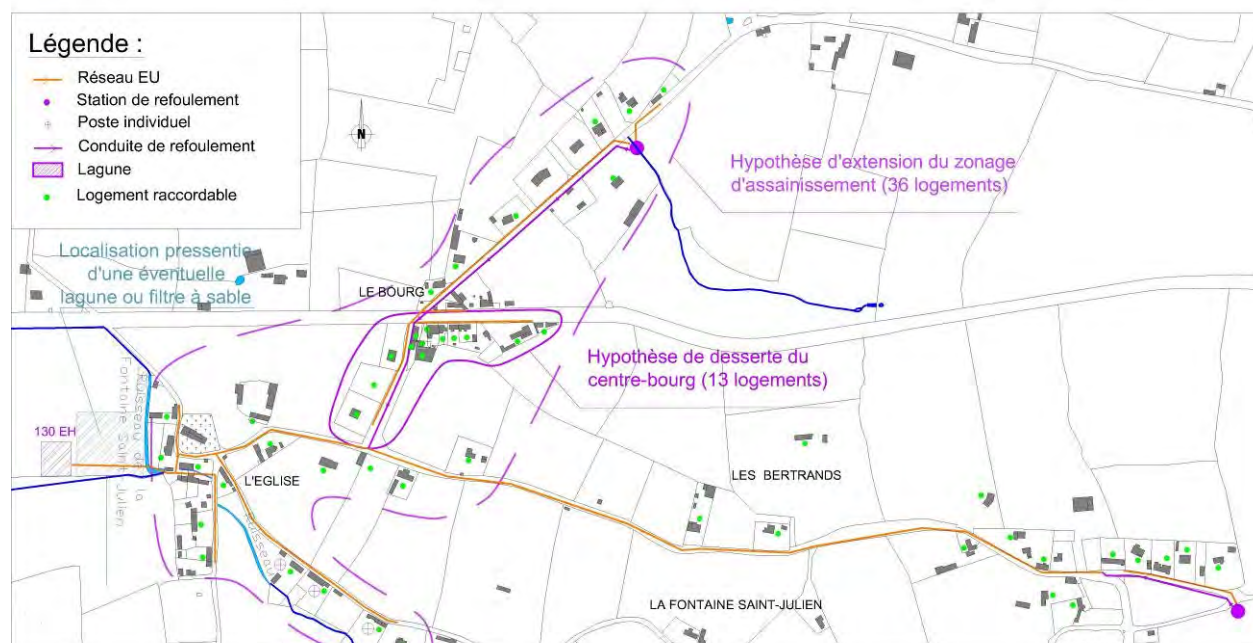
Pour les zones relevant de l'assainissement non collectif, il y aura lieu de prendre en compte les capacités réelles d'absorption du sol.

Un projet et une estimation de filtre à sable (bourg raccordé seulement soit 13 logements) et/ou de lagune (bourg et ses alentours raccordés soit 36 logements) sont en cours d'étude.

L'éventuel filtre à sable ou l'éventuelle lagune pourrait se situer sur la parcelle située entre « l'Eglise » et « le Manoir », à l'emplacement mentionné sur la carte ci-dessous.

Les secteurs potentiellement desservis figurent sur la carte ci-dessous.

### Plan concernant les réflexions autour de la création d'un réseau d'assainissement collectif.



## 6. INFRASTRUCTURES ET MOYENS DE TRANSPORTS

### A) INFRASTRUCTURES

#### **Principales voies**

La commune est traversée par la RD 4, qui relie la commune à Saint pierre sur Dives vers l'ouest et à Livarot vers l'est. Le trafic sur cet axe est assez dense, près de 3000 véhicules par jour en moyenne, dont 12,3% de poids lourds ; par ailleurs, un comptage sur Hiéville, à l'ouest de la commune, fait état en 2005 d'un trafic de 3762 véhicules dont 9% de poids lourds.

L'autre voie principale traversant la commune et le bourg est la RD 154 qui relie Querville à Saint-Georges-en-Auge ; son trafic journalier n'est pas connu.

**Les autres voies** sont de dimensions plus réduites et n'assurent qu'une desserte locale et le passage des engins agricoles (voies communales et chemins ruraux).

L'ouverture de l'autoroute A 28, avec un échangeur à Orbec, peut, à terme, générer un trafic complémentaire sur la RD 4.

#### Vues de la RD 4



#### Vues de la RD 154

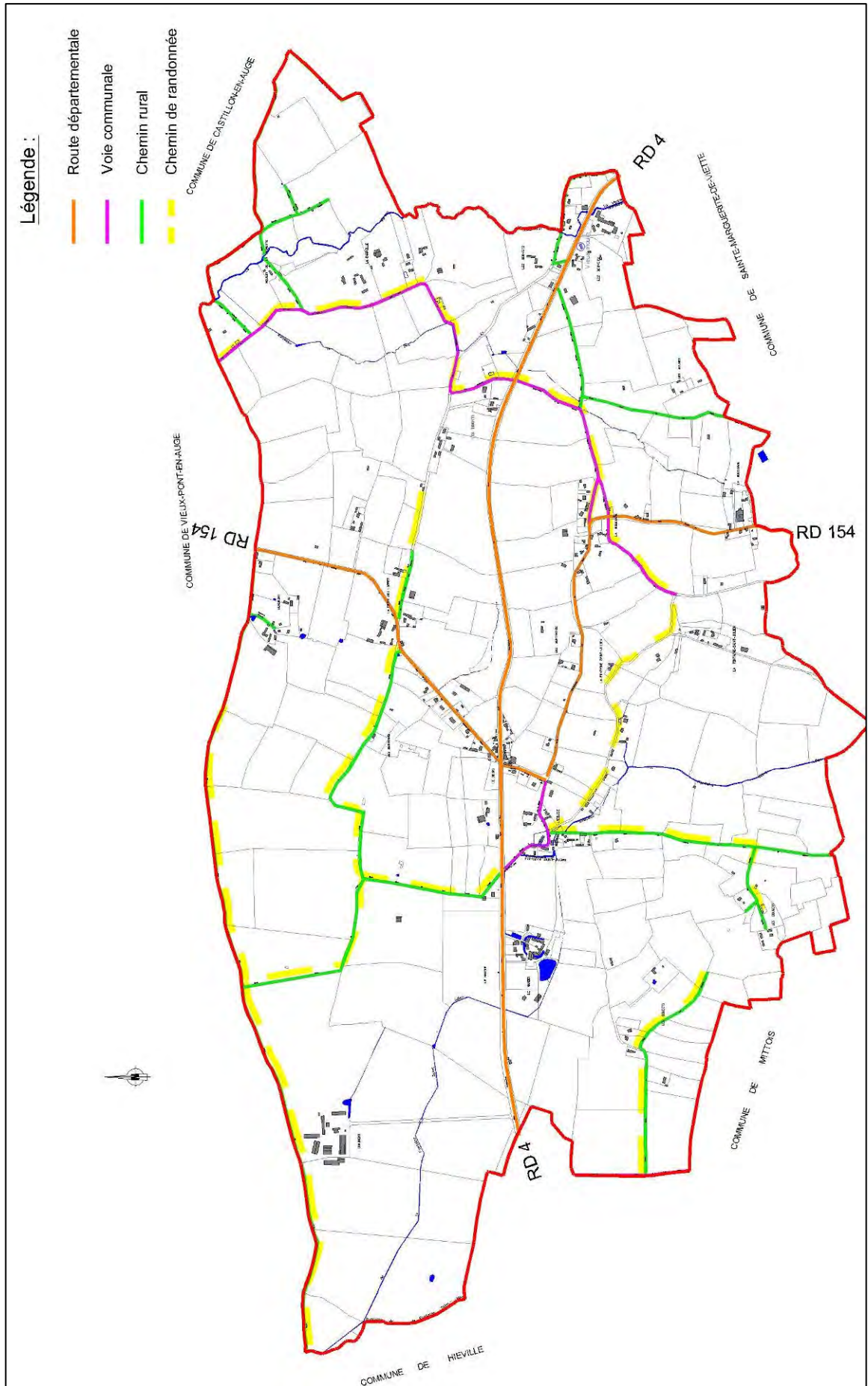


#### Chemin rural



La trame viaire de la commune de Boissey est représentée sur la carte page suivante :





## B) MOYENS DE TRANSPORTS

Il n'existe pas de ligne de bus verts quotidienne, mais une desserte est effectuée une fois par semaine : le lundi pour accéder au marché. La ligne de bus n° 52, qui relie Lisieux à Saint-Pierre-sur-Dives est la ligne la plus proche.

Des transports scolaires sont assurés au bourg et dans les lieux-dits « La Houssaye » et « Chaumont ».

## C) CIRCUIT TOURISTIQUE

La commune de Boissey fait partie du circuit de la « route du fromage ». Plusieurs chemins de randonnées sont représentés sur la carte ci-dessus.

## **CHAPITRE 2**

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



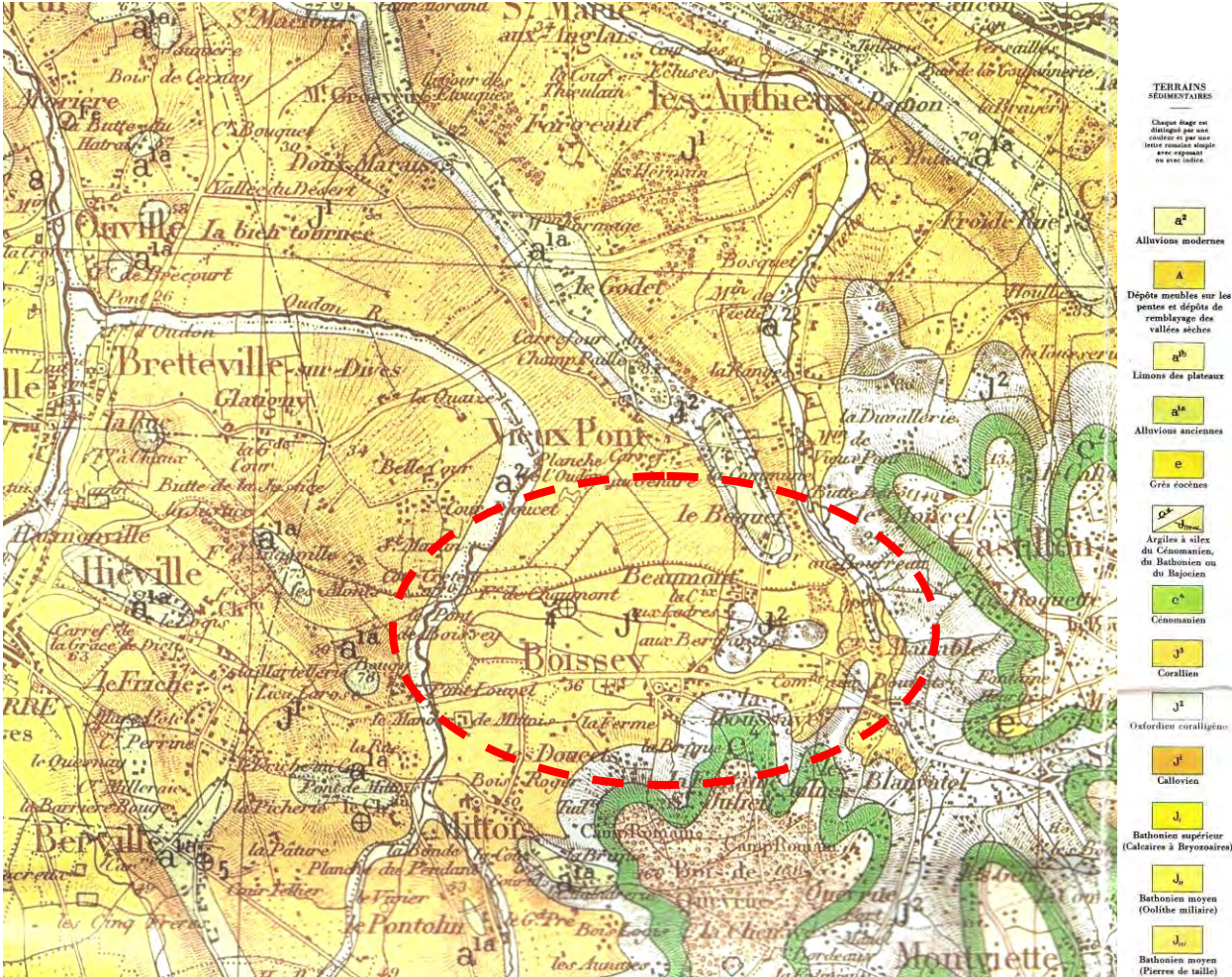
# 1. DONNEES NATURELLES

## A) LE CLIMAT

L'aire d'étude est caractérisée par un climat tempéré de type océanique. Les températures moyennes varient de 5.1°C en janvier à 17.6°C en août, il n'y a pas de période de sécheresse régulièrement observée. Le niveau des précipitations est modéré, environ 723.4mm par an, leur répartition est par contre régulière tout au long de l'année. Les mois les plus humides sont les mois d'octobre, novembre et décembre. Le secteur est soumis à l'influence des vents dominants d'orientation ouest à sud-ouest.

## B) LA GEOLOGIE

La commune se trouve dans le *Pays d'Auge*. Les formations supérieures du jurassique affleurent au-dessous du Cénomaniens sur les flancs de vallée de la Viette et de ses affluents.





Le territoire communal est constitué de cinq formations géologiques (des plus récentes aux plus anciennes) :

- Alluvions modernes et anciennes
- Argile à silex
- Cénomaniens
- Oxfordien coralligène
- Callovien

### C) LE RELIEF

La commune de Boissey présente une topographie mouvementée typique de cette région du talus du Pays d'Auge, avec une altimétrie variant de 35 mètres le long du ruisseau de la fontaine Saint-Julien et de l'Oudon, à l'ouest de la commune, à 160 mètres sur la partie Sud de la commune près du bois de Quévrue.

Le bourg se situe à une altitude d'environ 78 mètres. Le vallonnement est légèrement plus abrupt sur la partie ouest de la commune.

Le relief est marqué par les vallées principales de la Viette et de l'Oudon d'orientation Nord-Sud. On note aussi quelques petites vallées secondaires suivant les douets. En bordure de ces vallées, on constate la présence de coteaux calcaires. Par ailleurs, la partie ouest constitue une plaine relativement horizontale. Enfin la partie extrême Sud du territoire communal se situe à la limite d'un plateau (180 mètres) où le relief est peu marqué (bois de Quévrue).

### D) L'HYDROGRAPHIE

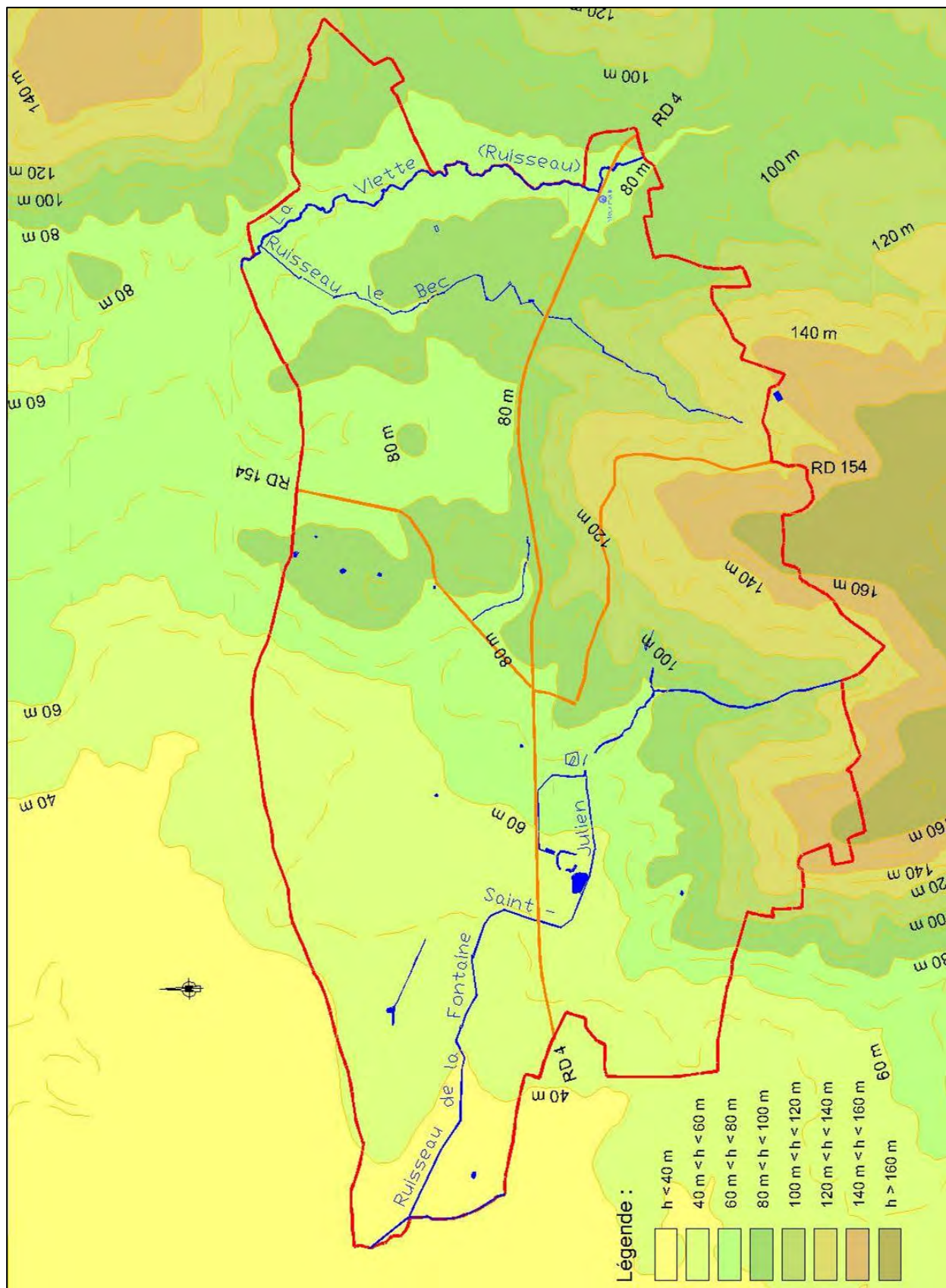
La commune appartient au réseau hydrographique du bassin de la Dives, elle est traversée du Sud au Nord par la Viette à l'Est de la commune.

Le bourg est traversé (en souterrain) par le ruisseau de la Fontaine Saint-Julien et jouxte l'Oudon à l'Ouest. Le réseau hydrographique est complété par un ruisseau plus petite taille : le ruisseau au Bec orienté Sud-Ouest/Nord-Est, à l'Est de la commune.

Sur l'ensemble du territoire, des fossés agricoles drainent les eaux des cultures et sont utilisés comme exutoire des eaux pluviales.



## Carte du relief et du réseau hydrologique de Boissey





## E) LA FAUNE ET LA FLORE

L'inventaire du Patrimoine Naturel de Basse Normandie (DIREN) classe la commune de Boissey dans une zone appelé « Escarpement occidental du Pays d'Auge ». :



### En matière de faune :

Le bocage est constitué de haies, bosquets, arbres isolés et mares qui forment un réseau de grande valeur écologique pour de nombreuses espèces animales. Ces lieux ont des fonctions diverses : reproduction, refuge, alimentation, ils facilitent également le déplacement de certaines espèces. Il faut donc à ce titre préserver la densité de maillage des haies.

La zone de plaine est constituée de grandes cultures et de zones délaissées par l'agriculture, indispensables à de nombreuses espèces animales (petits et grands mammifères, chiroptères, oiseaux, insectes...) car elles offrent alimentation, abri et refuge. Il est nécessaire de maintenir et restaurer les éléments fixes du paysage.

Le milieu forestier est aussi riche en espèces animales et végétales (dont le gibier).

### En matière de flore :

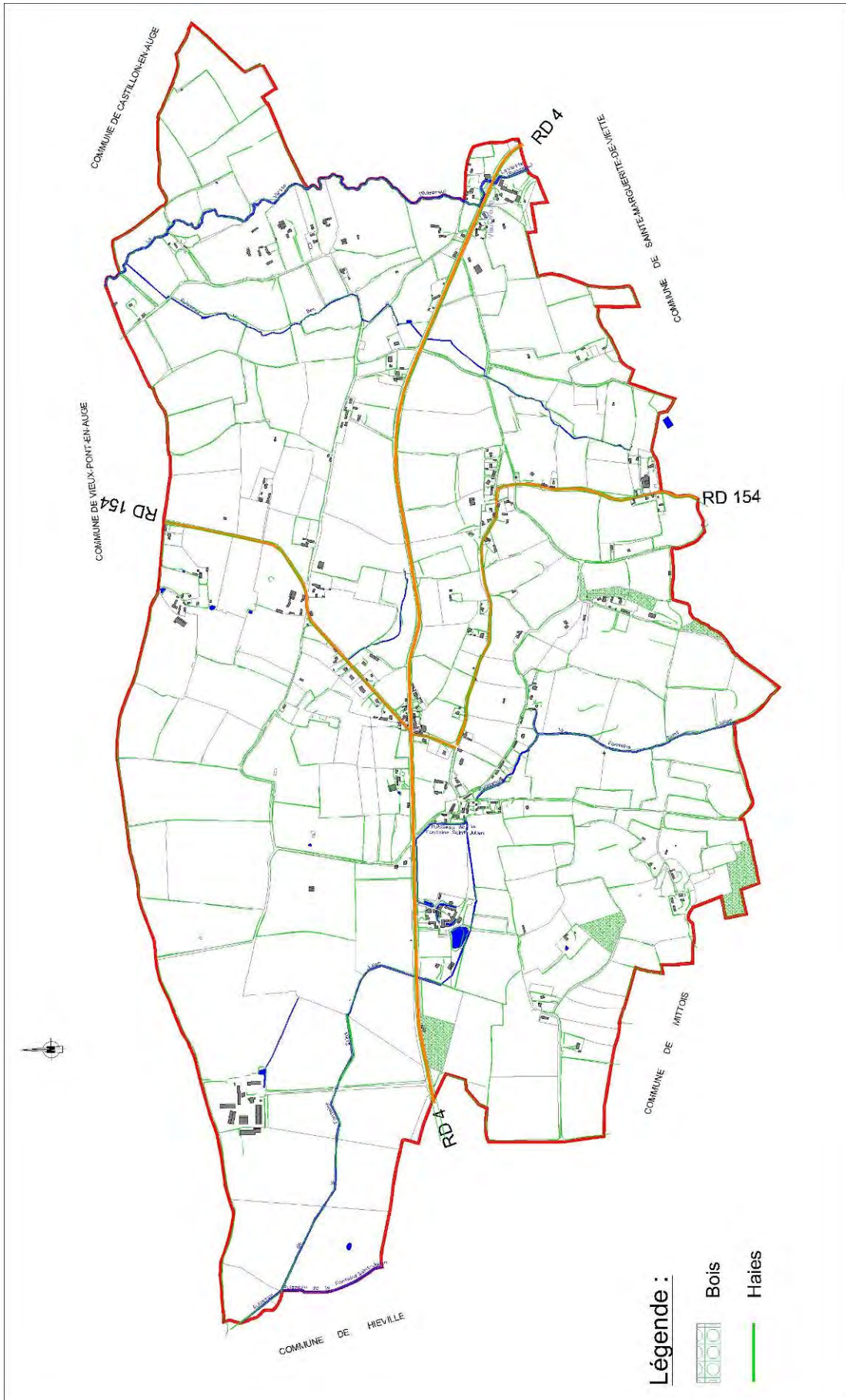
Le bocage recouvre le piémont d'un réseau de haies de types variés dans lesquelles dominent chênes sessiles et hêtres renforcés de frênes et de noisetiers. Le talus et les zones proches des hameaux anciens sont composés de larges parcelles complantées de pommiers. Les zones boisées regroupent également des espèces végétales à protéger.

Le patrimoine végétal est également constitué de haies bocagères présentant généralement une strate arborescente et une strate arbustive.



On note, juste au sud de la limite communale de Boissey, la présence d'un boisement important : le bois de Quévrue (200 hectares), sur le territoire de la commune de Mittois.

# Carte de localisation des haies





## 2. LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

### A) ZONE NATURELLE D'INTERET ECOLOGIQUE FAUNISTIQUE ET FLORISTIQUE (ZNIEFF) :

La commune de Boissey n'est dans le périmètre d'aucune ZNIEFF.

### B) SITE D'INTERET COMMUNAUTAIRE :

La Directive européenne n°92/43 du 21 mai 1992, dite « Directive Habitats » ne concerne pas la commune de Boissey.

### C) SITE NATUREL ET URBAIN :

Le territoire communal ne fait partie d'aucun site inscrit.

### D) PROTECTION DIVERSES :

La commune de Boissey fait l'objet de l'arrêté ministériel 11/23/1994, la classant en Zone sensible eau résiduaires urbaines

La commune de Boissey est classée en zone de répartition des eaux ZRE par l'arrêté préfectoral 2/4/2004

### **3. LES RISQUES NATURELS ET LES CONTRAINTES**

#### **A) LES ZONES INONDABLES**

L'article L 121-1 du code de l'urbanisme indique dans son 3<sup>ème</sup> alinéa que les cartes communales déterminent en particulier les conditions qui permettent d'assurer la prévention des risques naturels prévisibles.

Le risque inondation, limité sur le territoire communal, que peuvent constituer les débordements de l'Oudon et de la Viette sera pris en compte. Les espaces naturels dont l'inondation a pu être constatée lors de crues diverses, seront laissée inconstructibles. Par ailleurs, tout éventuel aménagement dans le lit majeur d'un cours d'eau fera l'objet d'une procédure au regard de la loi sur l'eau.

#### **B) LES ZONES DE REMONTEES DE NAPPES PHREATIQUES**

Le territoire intercommunal est également concerné de manière relativement importante, par le phénomène de remontée de nappe souterraine (événement de référence : printemps 2001). L'aléa est qualifié de fort (en rouge sur la carte page suivante) sur environ 52% du territoire de la commune ; en situation de très hautes eaux, les infrastructures enterrées et les sous-sols peuvent être inondés durablement, rendant difficile la maîtrise de la salubrité et de la sécurité publique. 25% de la commune est concerné par un risque moyen à faible, les sous sols et/ou les infrastructures profondes peuvent être inondés lors de périodes de hautes eaux. Le bourg, les hameaux des Doucets, de Fontaine St Julien, de la Houssaye ne sont pas ou peu concernés par ce type de risque.

#### **C) LES MOUVEMENTS DE TERRAIN**

Le territoire communal est concerné par des risques de mouvements de terrain. Ces risques sont localisés essentiellement le long des coteaux qui bordent les vallées de la Viette et de l'Oudon et leurs affluents (autour du bois de Quévrue). Quelques logements sont concernés par ces risques.

La carte ci-dessous établie par la DIREN, localise de façon indicative les secteurs prédisposés aux mouvements de terrain (fluages, glissements de pente et phénomènes associés) et elle en indique la sensibilité.

Aucun phénomène de ravinement n'a été observé depuis celui de faible intensité le long du chemin rural de Boissey au Bois de Quévrue, au sud de la commune (à la hauteur du lieu-dit « Les Doucets ») lors des inondations de décembre 1988 car des drainages et un busage ont été effectués depuis.

Le développement de l'urbanisation dans les zones de prédisposition très forte et modérée à forte n'apparaît pas souhaitable et devrait, en tout état de cause, faire l'objet d'études géotechniques préalables.

À ce jour, la commune de Boissey ne dispose pas d'un Dossier Communal Synthétique des risques (DCS).

#### **D) LES CHUTES DE BLOCS**

La commune est concernée par le risque de chute de bloc sur une partie très limitée de son territoire. Les hameaux des Doucets et de la Fontaine Saint Julien sont concernés par ce risque à un niveau moyen ou faible.

## E) LES CAVITES

Aucune cavité ni carrière n'a été cartographiée par la base de données nationale des cavités souterraines abandonnées en France métropolitaine (*source : [www.bdcavite.net](http://www.bdcavite.net)*).

## F) LES ARRETES DE CATASTROPHE NATURELLE

La commune a fait l'objet de 3 arrêtés de catastrophe naturelle :

- Arrêté ministériel du 22/10/1987 faisant suite à une tempête exceptionnelle survenue les 15 et 16 octobre 1987
- Arrêté du 20/04/1989 suite aux inondations et coulées de boue des 5 et 6 décembre 1988.
- arrêté ministériel du 29/12/1999 suite aux dommages survenus à l'occasion des intempéries du 25 au 29 décembre.

Les arrêtés d'octobre 1987 et de décembre 1999 ont concerné toute la région.

L'arrêté d'avril 1989, relatif aux inondations, a concerné des secteurs non destinés à l'urbanisation (ravinement dans le chemin rural de Boissey au bois de Quévrue).

## G) LA SECURITE ROUTIERE

Sur la RD 4, il existe un carrefour considéré dangereux à environ 1 km à l'est du bourg, plusieurs accidents s'y sont produits depuis quelques années. Aucune zone constructible à proximité de ce carrefour ne pourra être envisagée.

Aucun dispositif de ralentissement ne marque les entrées de bourg sur les 2 axes principaux que sont les RD 4 et 154.

Concernant les espaces extérieurs au bourg plusieurs constats peuvent être faits :

- La RD 154 ne dispose pas de marquage de signalisation au sol en axe de chaussée.

- A l'exception de la RD 4 et de la RD 154, les autres voies sont étroites et non adaptées à la circulation en double sens.

- Les chemins ruraux sont principalement des chemins de terre, certains présentant de fortes pentes.

- Diverses chaussées paraissent nécessiter d'une réfection.



Carrefour dangereux



Entrée de bourg

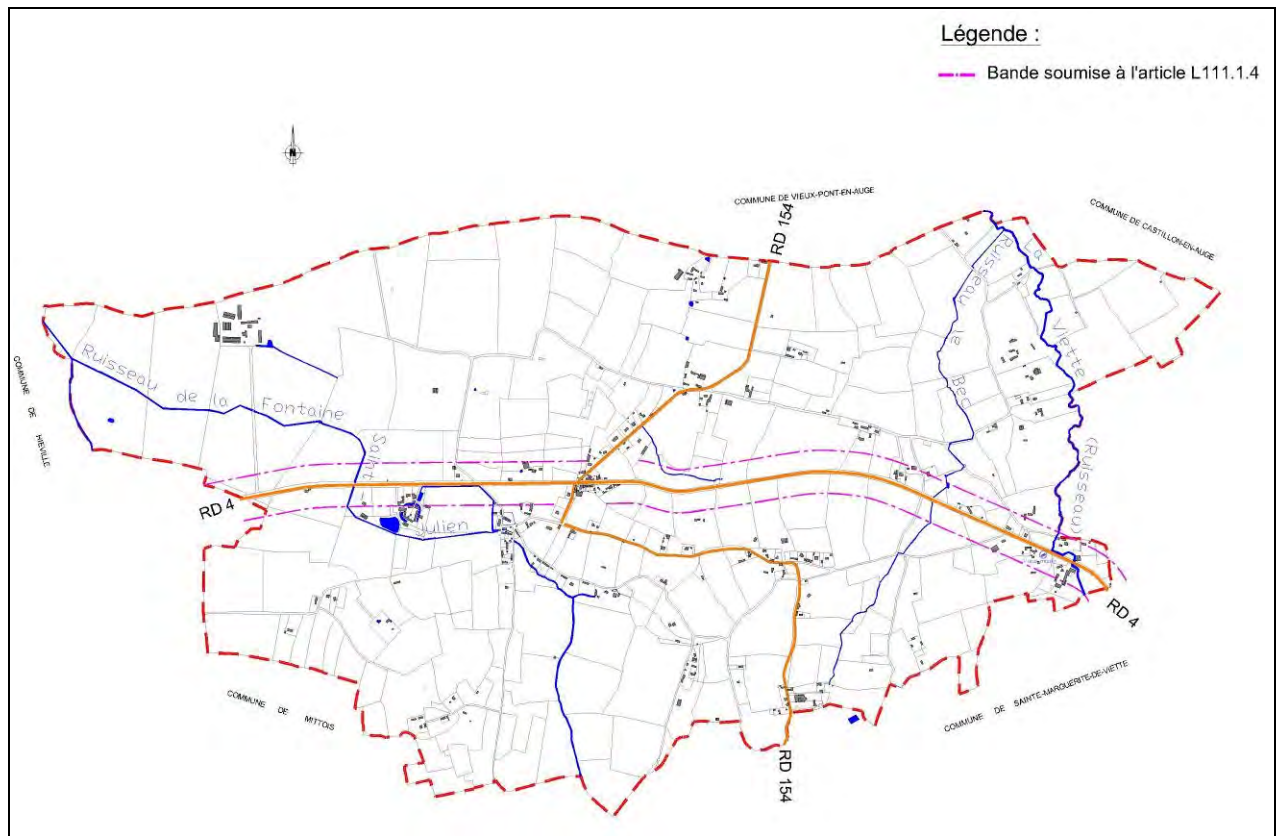
Les accès aux nouvelles zones constructibles devront être étudiés avec soin et limités en nombre. Ils devront bénéficier d'une bonne visibilité (bien voir et être vu) et d'une bonne lisibilité, donc dans un alignement droit et plat.



## H) ABORDS DE VOIE CLASSEE A GRANDE CIRCULATION

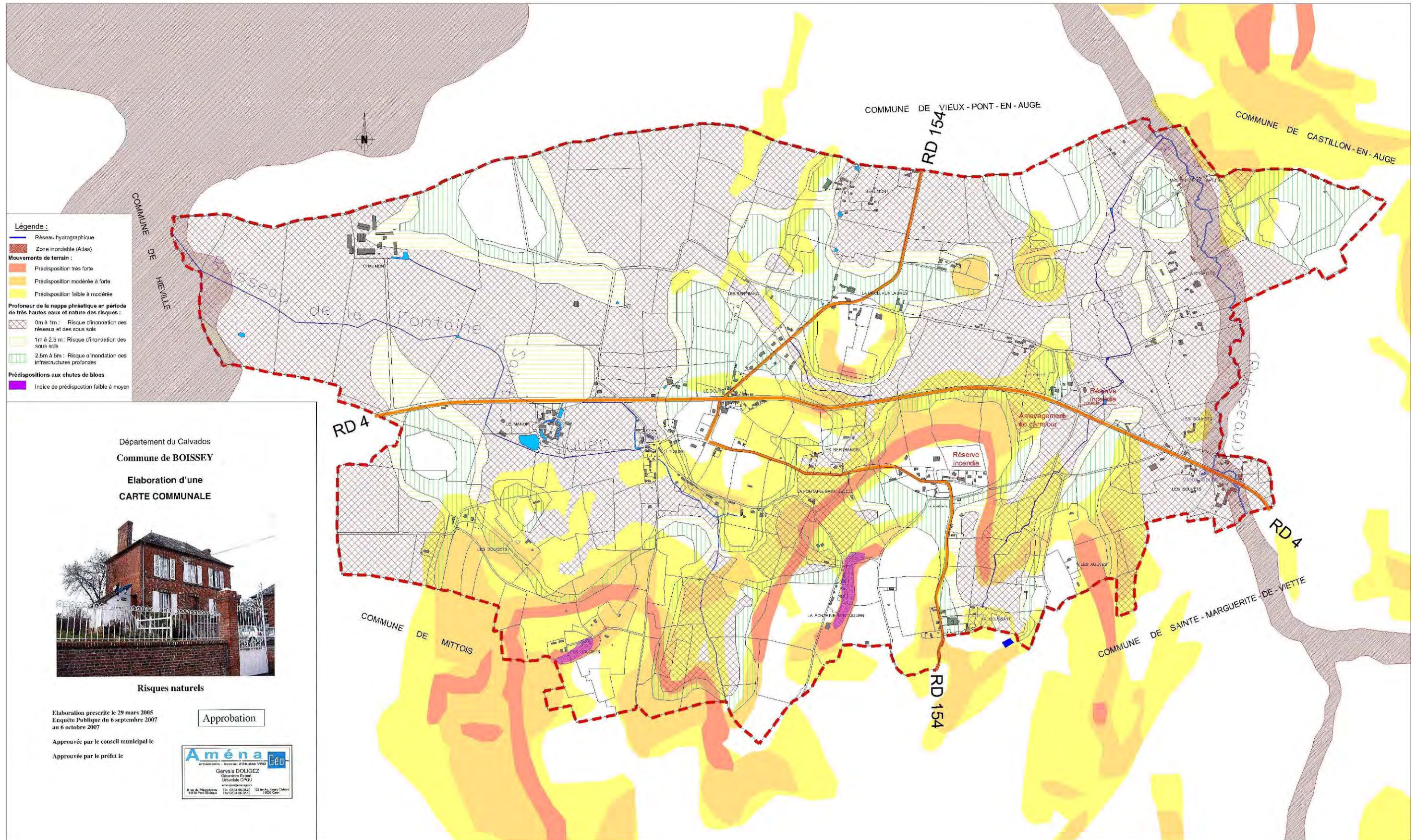
La commune est concernée par les dispositions relatives au niveau sonore des infrastructures terrestres, néanmoins le flux de circulation relativement important sur les RD 4 et RD 64 peut générer des nuisances sonores qui ne doivent pas être ignorées dans les hypothèses de développement urbain.

Le territoire communal est concerné par les dispositions relatives au renforcement de la protection de l'environnement (loi du 2 février 1995, article 52, codifié à l'article L 111.1.4 du Code de l'Urbanisme). Il stipule qu'en dehors des espaces urbanisés de la commune, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des voies classées à grande circulation (ici la RD 4).





# Cartes des risques naturels





## 4. ANALYSE DES PAYSAGES ET DU PATRIMOINE

### A) LES PAYSAGES

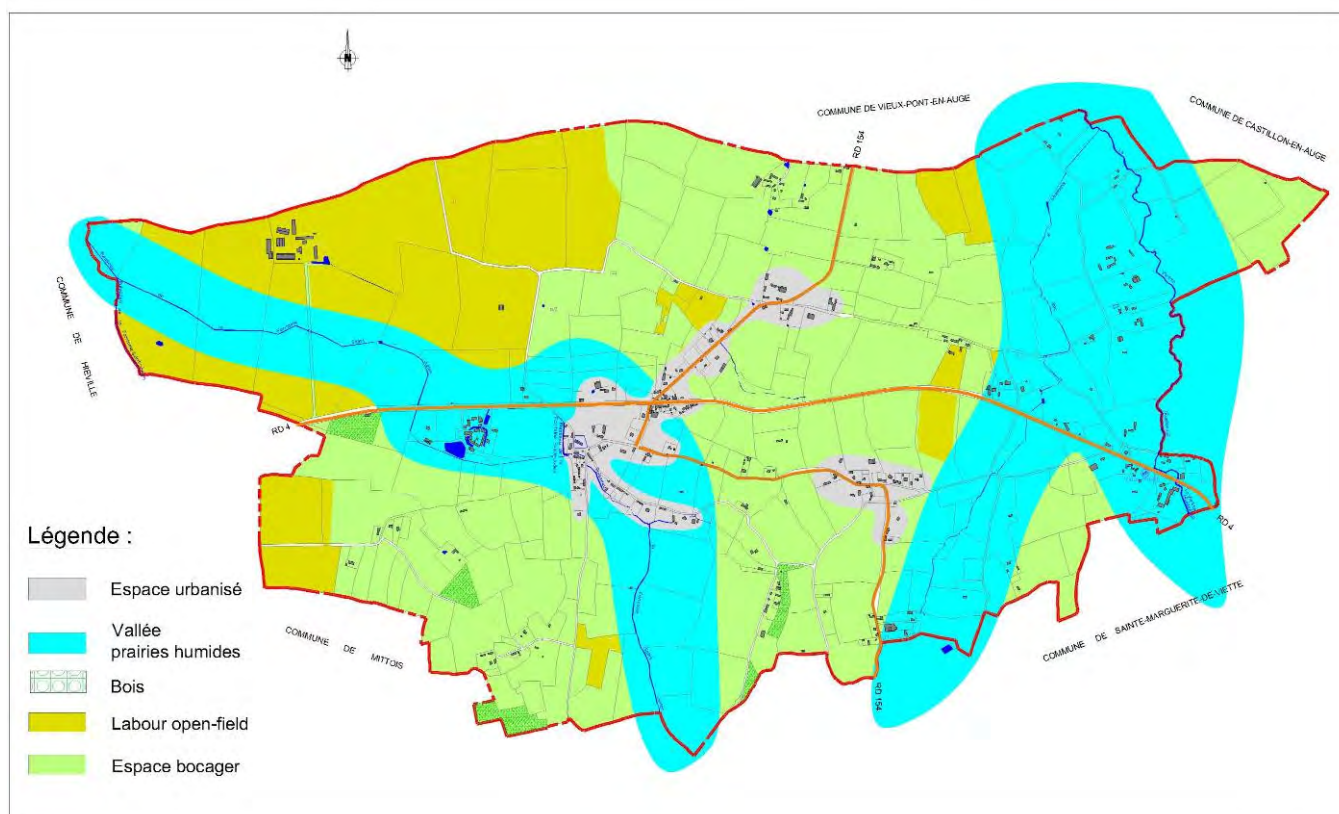
La commune de Boissey offre des paysages diversifiés marqués :

- Par la topographie : présence d'une vallée encaissée le long de la Viette et de l'Oudon et de petites vallées secondaires perpendiculaires, puis d'un plateau au Sud de la commune.
- Par un centre bourg regroupé à l'intersection des 2 axes routiers principaux (la RD 4 et la RD 154),
- Par la présence d'un habitat dispersé en dehors du bourg,
- Par de nombreuses prairies présentant un maillage bocager aéré, lesquelles constituent des espaces accueillant une de nombreuses espèces animales et végétales,
- Par des zones de labour à l'Ouest de la commune principalement,
- Par la présence d'espaces boisés disséminés principalement au Sud du bourg (proximité du bois de Quévrue à noter), et près des cours d'eau.

Comme le reste du Pays d'Auge, les abords de la vallée de la Viette sont essentiellement une région de pâturages, d'herbages et de vergers, où se succèdent collines boisées, vallées encaissées, prés humides et de nombreux ruisseaux.

La topographie est liée au paysage de bocage. L'occupation du sol de la commune est principalement composée de pâturages entourés de haies taillées avec une activité agricole des sols tournée vers l'élevage et la polyculture.

### Carte de typologie du territoire



## B) LES PERSPECTIVES VISUELLES



*Vues depuis la RD 4*



*Vues de la RD 154*

La présence d'une vallée et de coteaux de part et d'autre de la Viette et de l'Oudon induit des perspectives visuelles très longues, tant à partir des versants qu'à partir des principaux axes de communication. Cela permet de découvrir le paysage du bocage et la vallée de la Dives. La présence d'espaces boisés, de prés et d'un maillage bocager assez serré contribue à renforcer ce sentiment d'espace naturel harmonieux.

Les enjeux paysagers sont donc importants et il convient de prendre en compte l'impact visuel de chaque projet afin de conserver intacte cette perception positive du territoire.

## C) LE TISSU URBAIN

**Dans le bourg :** le tissu urbain est globalement dense et s'organise autour du carrefour principal entre la RD 4 et la RD 154, le long de ces 2 axes perpendiculaires (et particulièrement à l'Est). Une partie urbanisée se situe également au lieu-dit « L'Eglise ».

On constate une certaine homogénéité le long de la RD 4 avec principalement deux types d'habitations : en colombages (la majorité) ou composées de briques rouges.

Le long de la RD 154 l'habitat semble plus hétérogène avec un mélange de couleurs et de matériaux, allant des maisons en briques rouges, en pierre ou aux pavillons modernes. Cette hétérogénéité donne une impression plus harmonieuse sur la partie Ouest de la RD 154 et au Sud de la RD 4.

Un ensemble de pavillons neufs s'est organisé derrière la mairie et le long de la RD 154 dans « La Bourg ».



**A l'extérieur du bourg** : l'habitat est diffus et l'on retrouve de nombreux hameaux éparpillés sur tout le territoire communal. On ne peut pas clairement définir d'espaces urbanisés tant l'habitat est épars. Certaines zones se sont plus développées ces dernières années : les Bertrand au Nord du territoire communal, la Houssaye et la Fontaine Saint-Julien au Sud-Est.

La plupart de ces hameaux se sont développés en bordure de route et à proximité d'espaces boisés.

Les hameaux plus anciens (« Le Manoir », « La Chapelle », « La Houssaye » ...) regroupent des maisons de charme en briques rouges ou à colombages, typiques du Pays d'Auge.

La commune compte notamment 3 édifices remarquables :

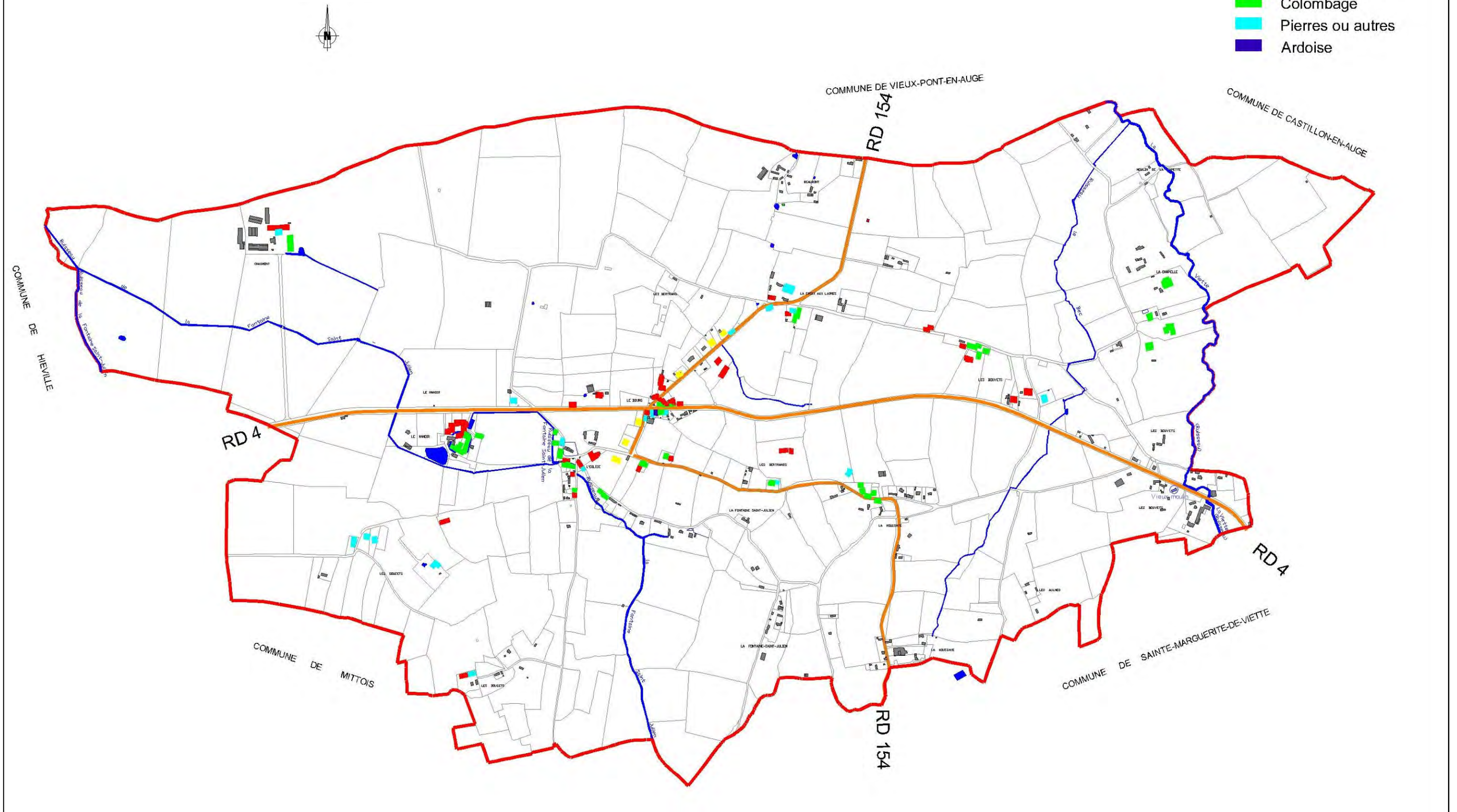
- le manoir du lieu-dit « Le Manoir » (photo),
- la fromagerie,
- l'habitat fortifié en limite communale Sud.



# Légende :

## Type d'habitation :

- Pavillon récent
- Briques rouges
- Colombage
- Pierres ou autres
- Ardoise



## **CHAPITRE 3**

**PERSPECTIVE DE DEVELOPPEMENT  
ET JUSTIFICATION DES CHOIX**



## **1. PERSPECTIVES D'EVOLUTION ET OBJECTIFS D'AMENAGEMENT**

### A) LES DOCUMENTS D'URBANISME ANTERIEURS

La commune de Boissey ne possède aucun document d'urbanisme à ce jour. La commune est donc soumise à la règle dite de l'urbanisation limitée (article L111-1-2 du code de l'urbanisme). La commune est située à l'intérieur du SCOT du Sud Pays d'Auge qui est en phase d'élaboration de son document gérant le territoire.

### B) LES OBJECTIFS COMMUNAUX

#### **Les motivations de l'élaboration de la carte communale**

Le contexte de la région ayant évolué, notamment en matière de pression foncière, la commune a été amenée à définir de nouvelles perspectives d'aménagement. Le but est de mener à bien le développement de la commune en définissant des zones constructibles, afin d'organiser l'accueil de nouveaux habitants de manière régulière sans mettre en péril l'équilibre actuel de l'occupation de l'espace et l'activité agricole et en prenant en compte les risques naturels divers.

#### **Les objectifs de développement et d'aménagement**

Pour l'élaboration de cette carte communale, la commune s'est fixée les objectifs suivants :

- Réflexion de développement parallèle à celle relative à l'assainissement.
- Développement estimé à 15 à 25 nouvelles constructions sur la prochaine décennie.

Les objectifs ainsi fixés par la commune ainsi que la prise en compte des différentes contraintes évoquées ci-avant, l'ont conduite à localiser différents espaces constructibles :

- 1) Au bourg : quelques logements pourraient être construits derrière le bar-tabac et le long de la RD 154 avant le chemin de la Vierge (le long de l'axe et dans les profondeurs, derrière le centre équestre) ainsi qu'entre l'église et « le Manoir » (à côté de la lagune envisagée).
- 2) Hors du bourg : d'autres logements pourraient être créés le long de la voie communale de Vieux-Pont, dans les hameaux « la Chapelle » et « les Bouvets » (dès lors que le carrefour sur la RD4 sera sécurisé).
- 3) Il y a lieu de noter que quelques bâtiments hors de ces secteurs peuvent être transformés en habitations.

Il est important de ne pas allonger la zone bâtie le long de la RD 154 (au Nord de la commune), de prendre en compte le trafic de camions qu'induit la fromagerie et de protéger la qualité des aménagements à proximité de l'église.

En dehors de ces espaces, les parties actuellement bâties ont également été classées en zones constructibles de façon à en permettre l'évolution notamment la construction d'annexes.

## Les objectifs de protection des paysages

Afin de préserver la qualité des paysages, quelques boisements ainsi que les haies présentes le long des voies feront l'objet d'une protection au titre de la loi Paysage. Les éléments concernés sont identifiés sur la carte.

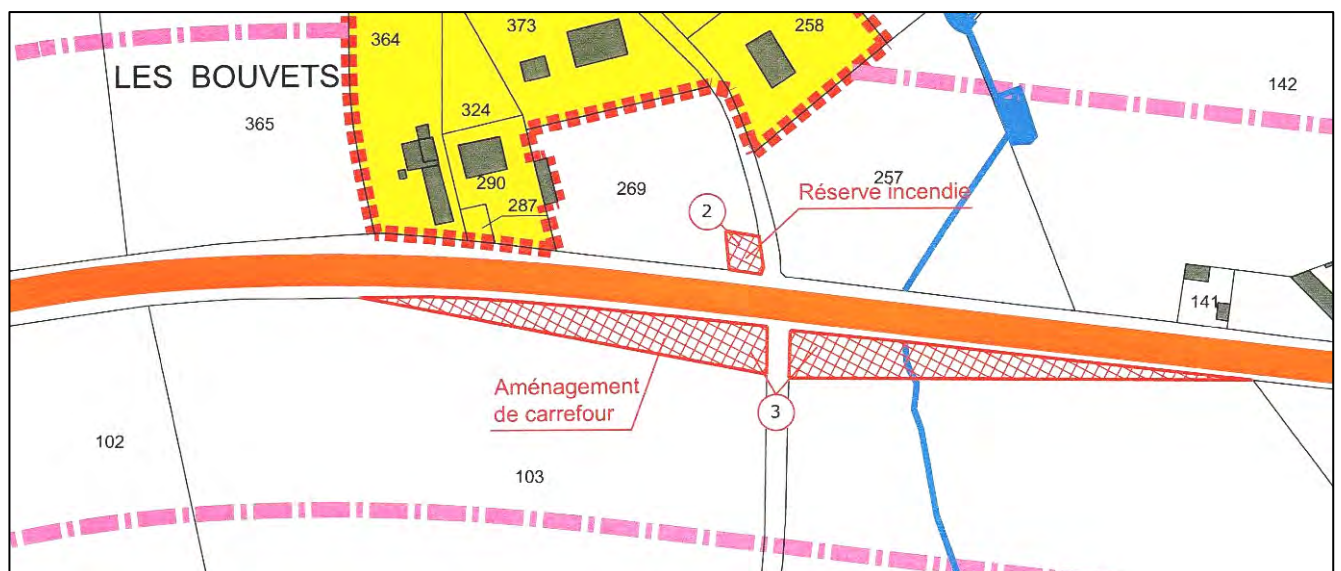
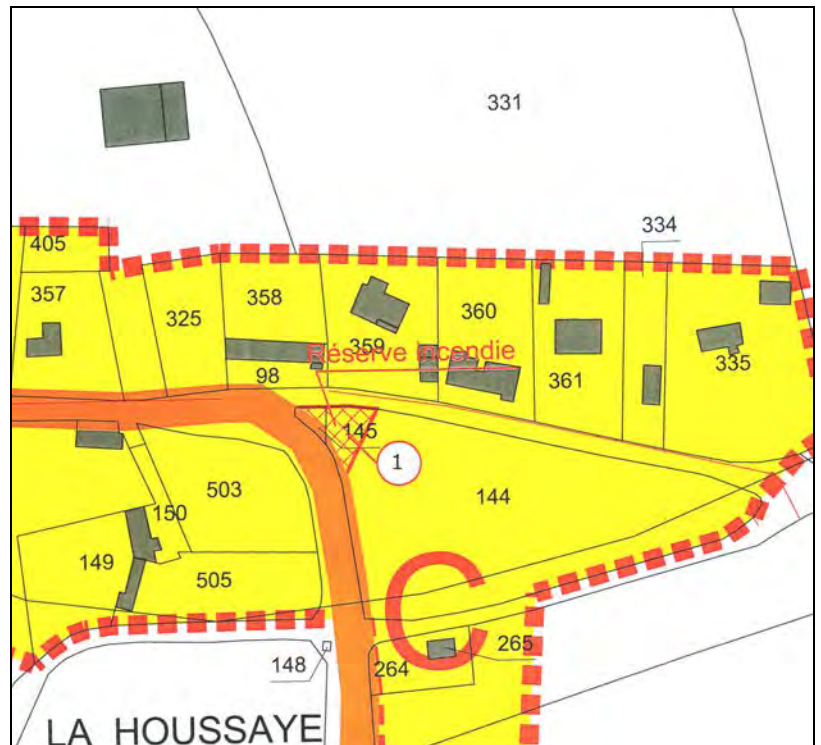
## Les besoins d'équipement

Deux secteurs nécessitent un renforcement de la défense incendie. Ils sont localisés pour l'un au hameau « la Houssaye » et pour l'autre au hameau « les Bouvets ».

Pour répondre à ce constat, deux espaces soumis à droit de préemption sont identifiés pour constituer de futures réserves.

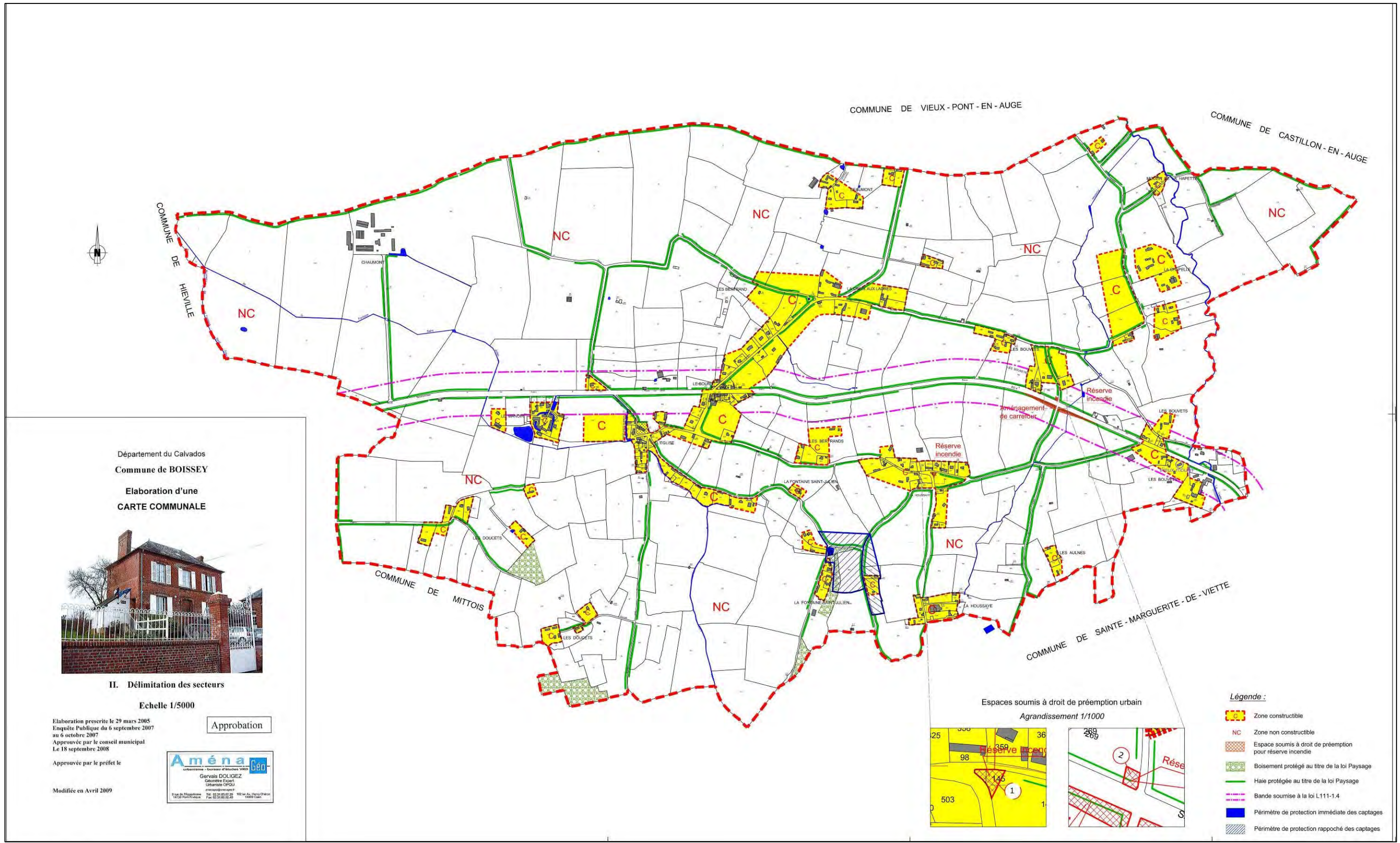
Un carrefour dangereux sur la RD4 devra également être aménagé afin de faciliter la visibilité à ses abords.

Les zooms de la carte de délimitation des secteurs, ci-joints, localisent l'ensemble de ces éléments.





# Carte de délimitation des secteurs



Département du Calvados  
Commune de BOISSEY  
Elaboration d'une  
CARTE COMMUNALE



## II. Délimitation des secteurs

Echelle 1/5000

Elaboration prescrite le 29 mars 2005  
Enquête Publique du 6 septembre 2007  
au 6 octobre 2007  
Approuvée par le conseil municipal  
Le 18 septembre 2008

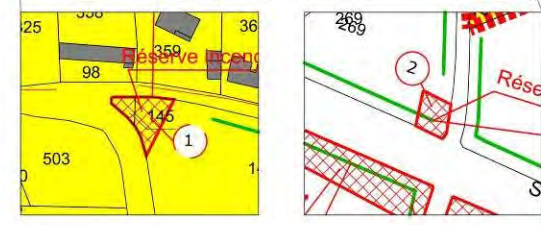
Approuvée par le préfet le

Modifiée en Avril 2009

Approbation



Espaces soumis à droit de préemption urbain  
Agrandissement 1/1000



### Légende :

- C Zone constructible
- NC Zone non constructible
- Espace soumis à droit de préemption pour réserve incendie
- Boisement protégé au titre de la loi Paysage
- Haie protégée au titre de la loi Paysage
- Bande soumise à la loi L111-1.4
- Périmètre de protection immédiate des captages
- Périmètre de protection rapproché des captages



## **2. JUSTIFICATION DES CHOIX D'AMENAGEMENT RETENUS**

### JUSTIFICATION DES CHOIX D'AMENAGEMENT AU REGARD DES PREVISIONS DEMOGRAPHIQUES

La commune de Boissey souhaite assurer un rythme de croissance de 1 à 3 constructions par an en moyenne. Cet accroissement entraîne la construction de 15 à 25 logements environ sur une période de 15 ans. L'augmentation de population sera de 40 à 60 habitants sur cette période.

### JUSTIFICATION DES CHOIX D'AMENAGEMENT EN MATIERE DE DELIMITATION DU SECTEUR CONSTRUCTIBLE

*Les secteurs constructibles ont été définis en continuité de l'espace bâti hors des voies principales comme le préconise le législateur. Le caractère dispersé de l'habitat existant ne permet pas une urbanisation compacte de la commune, cependant les espaces qui ont des réelles capacités sont situés en priorité en prolongement du bourg. Ils seront proches des voies d'accès afin de permettre de réduire les déplacements tout en limitant les accès aux voies structurantes en particulier la RD 4 (des retraits de constructibilité ont été prévus en conséquence). Deux hameaux disposent d'une capacité d'accueil d'environ 8 à 10 logements.*

Afin de délimiter le secteur constructible, différentes orientations ont été mises en œuvre :

- *Renforcer le centre bourg,*

L'objectif principal de la carte communale est de renforcer le bourg au travers de la création d'habitations nouvelles. Ce parti d'aménagement est cohérent avec les objectifs de développement durable visant à renforcer les centralités dans les espaces ruraux. Il est prévu de permettre un potentiel de création d'environ 15 logements sur le bourg et les hameaux au nord de celui-ci qui ont un accès facilité vers la RD4.

- *Stopper l'extension anarchique de la commune,*

Le projet de développement de Boissey s'appuie sur la proximité des secteurs constructibles avec des hameaux constitués. Il est prévu de permettre dans deux hameaux ciblés (*les Bouvets à l'ouest de la commune à proximité de la RD4, la Chapelle à l'ouest de la commune près de la voie communale n°2*) un potentiel de 8 habitations.

- *Eviter les constructions ayant un impact sur les activités notamment agricoles les périmètres d'épandage et près des exploitations agricoles,*

Le parti d'aménagement décidé par la commune est de limiter l'impact de l'urbanisation sur l'activité agricole, en particulier l'élevage, ainsi que sur les activités présentes telles que la fromagerie.

Espaces concernés	Superficie de la zone constructible	Superficie à potentiel nouvellement constructible	Potentiel de logements pressentis
Le Bourg et les hameaux <i>Les Bertrand et la Croix des Ladres</i>	17 ha	5 à 6 ha potentiels	Environ 15
<i>Les Bouvets à l'est de la commune à proximité de la RD4</i>	0.6ha	Constructions interstitielles	Environ 4
<i>La Chapelle à l'est de la commune près de la voie communale n°2</i>	3 ha	3 ha potentiels	Environ 5
Autres espaces divers	-	-	Environ 5

Le potentiel constructible permet d'envisager la possibilité de construire entre vingt et trente de logements sur la commune, ce qui permettra d'assurer les objectifs de développement à moyen terme de la commune.

#### JUSTIFICATION DES CHOIX D'AMENAGEMENT AU REGARD DES PREVISIONS ECONOMIQUES

Le territoire de la commune n'est pas concerné par le développement de zones d'activités. La commune de Boissey fait partie de la communauté de communes des Trois Rivières qui a la compétence en matière économique et qui ne paraît pas envisager de secteur à vocation d'activités sur le territoire communal.

#### JUSTIFICATION DES CHOIX D'AMENAGEMENT AU REGARD DES RESEAUX ET DES INFRASTRUCTURES

Les secteurs constructibles présentent les équipements nécessaires et suffisants pour accueillir de nouvelles constructions, ils coïncident avec les secteurs desservis en eau potable et électricité. Si des extensions ou des renforcements s'avèrent nécessaires les dispositions légales s'appliqueraient notamment avec l'application de la PVR. La commune réserve trois espaces soumis à droit de préemption, deux en vue de la constitution de réserves incendie et un pour l'aménagement d'un carrefour.

#### JUSTIFICATION DES CHOIX D'AMENAGEMENT AU REGARD DES RISQUES NATURELS

La commune de Boissey est soumise au risque d'inondation due au débordement de la Viette et de l'Oudon et au risque de débordement de nappes. Une faible partie de son territoire est prédisposée aux chutes de blocs et aux glissements de terrain.

L'ensemble des risques liés à ces aléas naturels ont été pris en compte dans la détermination des secteurs constructibles. Les zones inondables, selon l'atlas de la DIREN, ne sont pas constructibles.

## TRADUCTION DES CHOIX SUR LE PLAN

Le document graphique « Délimitation des secteurs » localise :

- a) Des secteurs constructibles. Au bourg, une réflexion d'organisation d'ensemble est à privilégier
- b) Un secteur non constructible dans lesquels sont seuls autorisés l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes. Dans l'ensemble de ce secteur, les constructions ou installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole et forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles sont autorisés. Les bâtiments pour lesquels le changement de destination en habitation est possible en préservant le caractère général du bâtiment et des lieux.
- c) Les boisements ainsi que les haies à protéger au titre de la loi Paysage.
- d) Trois espaces soumis à droit de préemption, deux pour la création de réserves incendie, et un en vue de l'aménagement d'un carrefour dangereux sur la RD4.



## **CHAPITRE 4**

### **DISPOSITIONS DE LA CARTE COMMUNALE**

## **1. LA PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT ET SA PRESERVATION**

Les secteurs constructibles ont été délimités de façon à préserver les espaces naturels existants sur l'ensemble de la commune notamment en ce qui concerne :

- La prise en compte des risques naturels : les périmètres constructibles ont été définis en prenant en compte la présence des risques potentiels de mouvement de terrain, de prédisposition aux chutes de bloc, de hauteur maximale de la nappe phréatique et d'inondation.
- La préservation des activités agricoles : les périmètres constructibles au bourg et dans les hameaux ont été établis dans un souci de concilier au maximum l'activité agricole (les corps de ferme et les espaces concernés par des plans d'épandage) et le développement urbain souhaité.
- La préservation du paysage : la préservation des paysages est assurée par la limitation des espaces constructibles. Elle devra être accompagnée par une préoccupation affirmée sur les volets paysagers des permis de construire.  
Cette préservation est également assurée par l'identification de certaines zones boisées ou certaines haies au titre de la loi Paysage.

D'une façon générale, les limites des secteurs constructibles ont été déterminées au regard de l'urbanisation et des réseaux existants, des accès mais aussi en tenant compte de l'organisation géographique du site.

L'ensemble du secteur constructible répond ainsi aux exigences et objectifs visés par la carte communale :

- Etre compatible avec la préservation des terres agricoles, des espaces, paysages et milieux remarquables et caractéristiques du patrimoine naturel et culturel, la protection contre les risques naturels
- Permettre d'obtenir une forme urbaine plus étoffée
- Contribuer à l'amélioration du cadre urbain et paysager.

## **2. EVALUATION DE L'INCIDENCE SUR L'ENVIRONNEMENT**

La commune de Boissey souhaite accueillir sur son territoire communal de nouvelles constructions afin de répondre aux besoins de développement de sa population. Cependant le rythme de constructions envisagé est limité à 1 à 3 habitations par année et la commune souhaite avant tout garder l'image d'une commune rurale.

Les incidences du développement projeté sur l'environnement sont de faibles conséquences puisque la volonté communale est de préserver l'espace environnant en limitant les espaces constructibles aux abords du bourg et des hameaux actuels.

De plus, les secteurs constructibles sont en conformité avec la zone inondable, les zones présentant une prédisposition importante aux glissements de terrains et les zones faisant l'objet d'une protection particulière.

### **3. MODALITES D'APPLICATION DU REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME – RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES**

**La carte communale ne peut pas édicter de règles d'urbanisme propre au territoire communal. C'est uniquement le Règlement National d'Urbanisme qui peut être appliqué. L'ensemble des règles qui sont édictées ci-dessous n'est pas opposable. Ces recommandations ne pourront être exigées que dans la mesure où un motif suffisant est trouvé au travers des articles du Règlement National d'Urbanisme.** (Dans le respect de quelques règles simples en matière d'intégration dans le paysage, au regard de l'application du R.N.U. et notamment des articles R111-1 à R111-21).

D'une manière générale, les préceptes de base sont les suivants :

- L'architecture rurale doit revêtir une très grande simplicité
- Elle doit conserver des proportions ramenées à l'échelle humaine
- Elle doit respecter les principes d'intégration au site

#### CONSIDERATIONS GENERALES

- Conserver le caractère et la typologie du bâti d'origine
- Respecter la nature et la couleur des matériaux existants

#### **Plantations :**

- Préserver les plantations existantes faisant partie du patrimoine local (notamment le long des voies)
- Interdire l'introduction d'espèces exotiques
- Respecter la charte paysagère du Pays d'Auge.

#### POUR LES BATIMENTS EXISTANTS :

##### **Architecture :**

- Conserver la volumétrie et l'aspect général s'ils sont conformes au caractère local
- Respecter les dimensions réduites des percements
- Respecter les façades et l'équilibre des ouvertures
- Enduits ou rejointoiements mis en œuvre de manière traditionnelle
- Respecter la mise en œuvre traditionnelle
- A l'exclusion des ruines, les bâtiments pourront faire l'objet de réfection ou de réhabilitation à condition de respecter les dispositions du règlement national d'urbanisme et l'article L145-3

#### POUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES :

##### **Implantation :**

(Articles R111-3-1, R111-5, R111-16, R111-18, R111-19, R111-20, R111-24)

- Exclure les mouvements de terre trop importants
- Limiter la grande profusion des voies d'accès et leur largeur souvent trop importante
- Ne pas s'éloigner de l'entrée sur le terrain.

**Volume :**

(Article R111-21)

- De forme simple, sans décrochements inutiles
- Epousant au mieux la pente du terrain
- Réduire les mouvements de terrain

**Hauteur :**

(R111-20 ; R111-21, R111-22)

- Harmoniser au mieux avec les constructions existantes

**Ouvertures :**

(R111-20, R111-21, R111-22)

- Surface largement inférieure à celle des pleins
- De dimension plus haute que large
- Les volets seront pleins

**Annexes :**

(R111-20, R111-21, R111-22)

- A intégrer si possible au volume de la construction principale ou à regrouper en un bâtiment annexe de même aspect que la construction principale

**Clôtures :**

(R111-20, R111-21, R111-22)

- Maintenir les haies existantes en façade sur rue
- Les clôtures seront discrètes et constituées par un muret, un grillage, éventuellement à l'arrière d'une haie
- Eviter tous matériaux étrangers à la pratique locale
- Mur en matériaux nobles

**Toitures :**

(Article R111-21)

- Les matériaux de couverture devront être d'un même ton sur l'ensemble de la propriété
- Les éléments principaux de toiture seront à deux pans
- Tous les matériaux de couverture sont autorisés à l'exception des matériaux ondulés, des bacs-aciers, des bardeaux d'asphalte, des matériaux en fibrociment pour les habitations et les bâtiments accolés.
- Les toits terrasse devront être justifiés par le projet architectural
- Les toits à la Mansard sont autorisés.

**Enduits et couleurs :**

(Article R111-21)

- Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, béton) devront l'être par un enduit ou d'un parement. Les couleurs vives sont interdites.
- Respecter l'esprit des matériaux environnants.



#### 4. LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

La commune est soumise à différentes servitudes d'utilités publiques :

##### 1. Servitudes relatives à la conservation du patrimoine :

- Protection des eaux potables

Des périmètres de protection rapproché et éloigné sont en cours d'établissement autour du captage de la Fontaine Saint-Julien.

- Patrimoine culturel

Aucun édifice n'est protégé au titre des monuments historiques.

Sur le plan archéologique, les sites de l'église Saint-Julien d'origine médiévale et son cimetière, et un ensemble de bâtisses du XVI<sup>ème</sup> siècle du manoir (dont les éléments les plus anciens correspondent à une ancienne motte castrale du X<sup>ème</sup> siècle) sont recensés sur le territoire de la commune.

Il faut aussi attirer l'attention sur l'important habitat fortifié (probablement dès l'âge de fer) qui s'élevait sur la commune de Mittois, en se prolongeant de part et d'autre de la RD 154 sur la commune de Boissey.

##### 2. Servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements :

- Energie

Il existe un réseau basse et moyenne tension (cf. plan joint en fin de document).

Le territoire communal est traversé par la ligne HTB 90kV Percy-Livarot (servitudes I4) et par la canalisation de transport de gaz (Saint-Pierre-sur-Dives – Vimoutiers – diamètre 100).

- Communications

Le territoire de la commune n'est pas grevé par des servitudes relevant de l'Aviation Civile.

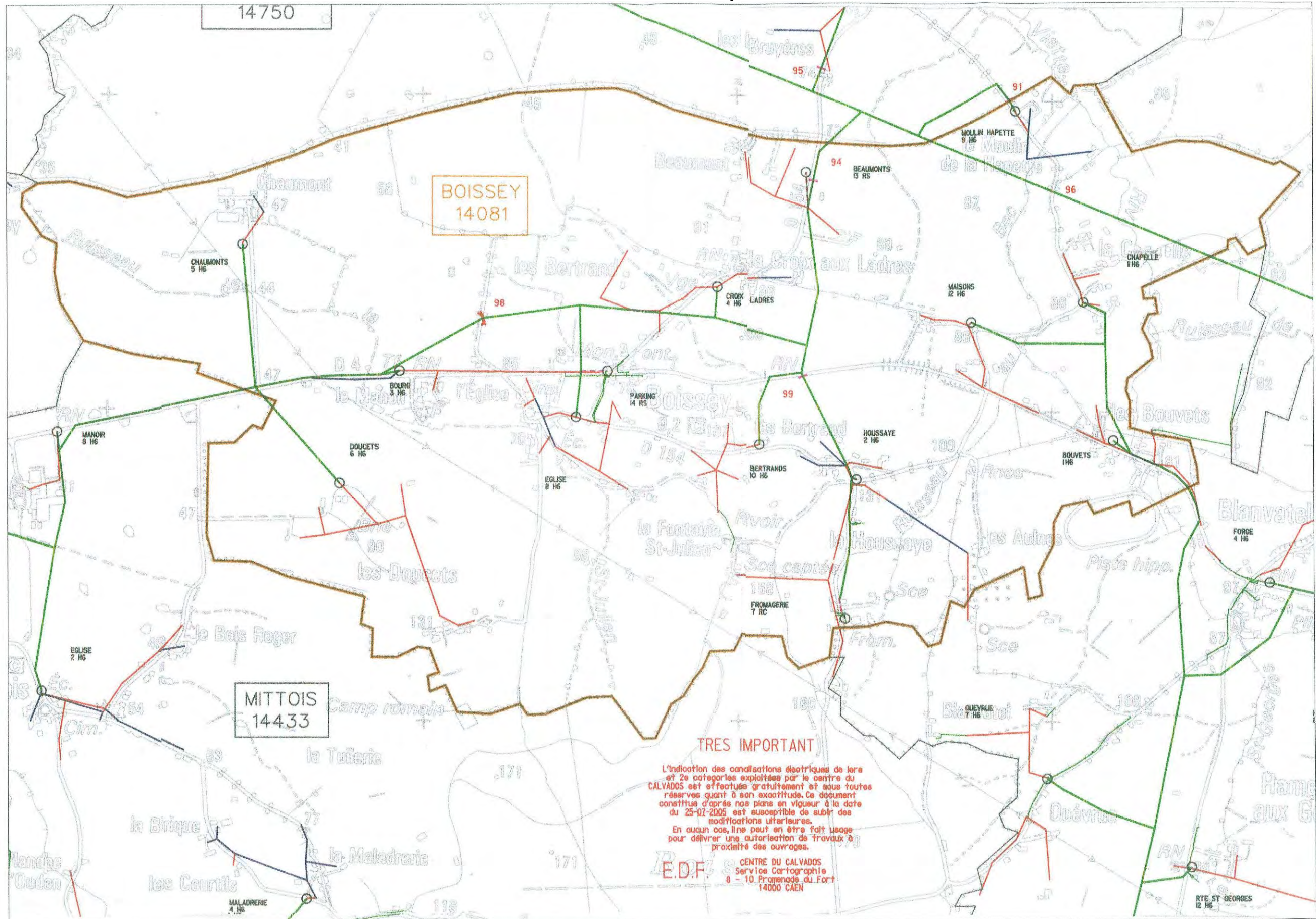
Il faut cependant attirer l'attention sur les dispositions de l'arrêté du 25 juillet 1990 relatif aux installations dont l'établissement à l'extérieur des zones grevées de servitudes aéronautiques de dégagement est soumis à autorisation et de la circulaire du 25 juillet 1990 prise en application pour l'instruction des dossiers concernant ces demandes d'autorisation d'installations.

- Télédiffusion

Il est nécessaire pour les collectivités de veiller à la distribution des signaux télévision et radio. TELEDIFFUSION de France souhaite voir mettre en place, dans l'intérêt des usagers de Radiodiffusion et de la Télévision, des réseaux d'antennes communautaires lors de la création de zone pavillonnaire et îlot d'habitation, ceci pour des raisons d'esthétique, de commodité et de qualité de réception des émissions.



### Carte du réseau EDF basse et moyenne tension





# Carte des servitudes et dispositions diverses

