

# LE BOUILLON

REÇU A LA PREFECTURE  
DE L'ORNE LE :

25 AOUT 2008

## CARTE COMMUNALE



## RAPPORT DE PRESENTATION



Élaboration

Approuvée le :

Arrêtée le :

*Une copie a été déposée à la délibération  
du Conseil Municipal en date du 23/07/2008  
approuvant la carte communale.*

La commune du Bouillon n'est actuellement dotée d'aucun document d'urbanisme. Elle est donc soumise aux dispositions du Règlement National d'Urbanisme (RNU) et notamment par le principe de « construction limitée » énoncé par l'article L111-1-2 du Code de l'Urbanisme.

L'élaboration d'un document d'urbanisme a pour objet de définir l'évolution du cadre de vie des habitants de la commune au cours des prochaines années, par un document réglementaire unique qui précise les règles d'occupation du sol et de constructibilité sur le territoire communal ainsi que les projets d'aménagement à venir : implantation d'équipements publics, création ou aménagement de voies....

La mixité des fonctions urbaines, la préservation de l'environnement et la gestion économe de l'espace constituent les lignes de force de cet outil d'aménagement. Au regard des enjeux du territoire, la commune a choisi de se doter d'une carte communale, document d'urbanisme plus souple qui permet néanmoins de définir les zones constructibles et non constructibles. Par une délibération en date du 17 novembre 2006, la commune du Bouillon a prescrit l'élaboration d'une carte communale.

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

## - Sommaire -

### 1 – Cadre général et dynamique de construction

<b>1 – Situation géographique et administrative de la commune</b> .....	4
1.1 Localisation géographique.....	4
1.2 Situation administrative.....	5
<b>2 – Démarche d'élaboration de la carte communale</b> .....	5
<b>3 – Cadre référentiel de la carte communale et future urbanisation de la commune</b> .....	7
3.1 Principes et orientations de nature supracommunale .....	7
3.2 Situation des procédures des communes limitrophes .....	9
3.3 Bilan de la dynamique de construction depuis 1999 .....	9

## ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

### 2 – Caractéristiques physiques et gestion des ressources naturelles

<b>1 – Le milieu naturel</b> .....	12
1.1 La topographie.....	12
1.2 La géologie et la pédologie.....	13
1.3 Le climat .....	15
<b>2 – Hydrologie et préservation des ressources en eaux</b> .....	16
2.1 Le réseau hydrographique .....	16
2.2 La préservation des ressources en eaux.....	17
2.3 Eaux pluviales et assainissement.....	17
2.4 Gestion de l'eau potable et des captages.....	20
<b>3 - La défense incendie</b> .....	22
<b>4 - Gestion des déchets</b> .....	22
<b>5 - Réseaux électriques</b> .....	23
<b>6 - PVR et raccordement</b> .....	25

### 3 – Organisation des espaces et développement durable

<b>1 – Typologie des espaces</b> .....	26
1.1 Espaces bâtis et évolution.....	26
1.2 Les espaces naturels.....	30
1.3 Espaces agricoles .....	32
1.4 Espaces de déplacements.....	32
<b>2 – Définition des zones sensibles</b> .....	36
2.1 Le patrimoine naturel.....	36
2.2 Les zones inondables à hydromorphie marquée.....	42
2.3 Les cavités souterraines .....	44
2.4 Patrimoine historique et archéologique .....	45
2.5 Les servitudes .....	47
2.6 Agriculture et zones constructibles.....	47
2.7 Les grandes unités paysagères.....	50
2.8 Les éléments structurants du paysage.....	52

## DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE ET AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE COMMUNAL

<b>4 – Données socio-économiques et aménagement du territoire communal</b>	
<b>1 – Population</b> .....	55
1.1 Démographie .....	55
1.2 Des classes d'âge disparates .....	57
1.3 Des ménages de plus en plus petits .....	58
<b>2 – Logements</b> .....	60
2.1 Evolution du parc existant .....	60
2.2 La construction neuve .....	64
<b>3 – Activités</b> .....	66
3.1 Emploi – Population active – chômage .....	66
3.2 Répartition par secteur d'activités .....	69
3.3 Equipements et services .....	70

## SYNTHÈSE DES ENJEUX ET PERSPECTIVES DE DÉVELOPPEMENT

<b>5 – Synthèse des enjeux et perspectives de développement</b> .....	72
1 – Hypothèse de développement - logement .....	73
2 – Synthèse des principaux enjeux .....	74
<b>6 – Parti d'aménagement et incidences sur l'environnement</b> .....	76
1 – Zones urbanisables retenues par la commune .....	76
2 – Incidences sur l'environnement .....	85
3 – Incidences du zonage en terme réglementaire .....	87
4 – Superficie des zones constructibles .....	88

## ANNEXES

1 – Rappel des textes en vigueur .....	90
2 – Servitudes d'utilité publique .....	93

# 1 - Cadre général et dynamique de construction

## 1. Situation géographique et administrative de la commune

Carte de situation



### 1.1 Localisation géographique

La commune de Le Bouillon est située au centre du Département de l'Orne, à proximité de Sées et de l'Agglomération Alençonnaise. Ces villes représentent les principaux pôles d'attraction.

La commune ne possède pas de Plan d'Occupation des Sols (POS). Les demandes de Certificat d'Urbanisme et de Permis de Construire sont étudiées en fonction du Règlement National d'Urbanisme (RNU) qui s'applique sur l'ensemble du territoire.

La commune obéit donc à la règle de la « constructibilité limitée » :

Les permis de construire sont délivrés au nom de l'Etat par la Direction Départementale de l'Equipelement.

Afin de mieux maîtriser son évolution et l'accueil de nouveaux résidents, la commune a souhaité procéder à l'élaboration d'une carte communale, dont le diagnostic constitue l'étape initiale.

# 1 - Cadre général et dynamique de construction

## 1.2 Situation administrative

L'Agglomération Alençonnaise est le « pôle urbain » le plus proche (24 Km), et Sées constitue un « pôle rural » de proximité.

Le Bouillon intègre la communauté de commune du Pays de Sées.

La communauté de communes du Pays de Sées, fondée en 1996 regroupe 12 communes dont Le Bouillon : Aunou sur Orne, Belfonds, La Chapelle Près Sées, La Ferrière Bechet, Macé, Neauphe sous Essai, Neuville Près Sées, Sées, Saint-Gervais du Perron, Saint-Hilaire La Gérard, Tanville.

Elle comptait 7.120 habitants en 1999. Avec 4.504 habitants, Sées constitue le pôle centre de cette communauté de communes.

## 2 - Démarche d'élaboration de la carte communale

Le statut de la carte communale en fait un véritable document d'urbanisme destiné aux petites communes rurales pour lesquelles le PLU n'est pas adapté.

Ce document remplace les Modalités d'Application du Règlement National d'Urbanisme (MARNU) et couvre la totalité du territoire communal.

Cette carte est un document foncier qui précise les modalités d'application des règles générales d'urbanisme et qui délimite les secteurs constructibles et les espaces non constructibles (art. L.124-2).

Elle ne comporte pas de règlement spécifique, contrairement au PLU. Les permis de construire sont délivrés sur le fondement du règlement national d'urbanisme et des autres règles du code de l'urbanisme. Elle peut toutefois délimiter une zone spécifique destinée aux activités et permettre aux communes d'exercer un droit de préemption.

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

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

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

Le dossier de carte communale:

- Un rapport de présentation,
- Un ou plusieurs documents graphiques

### 1 – Le rapport de présentation comprend :

- Un diagnostic des prévisions économiques et démographiques,
- Une analyse de l'état initial du site et de l'environnement (préservation et mise en valeur).
- L'exposé des motifs de la délimitation des secteurs ouverts à l'urbanisation,
- La justification des changements apportés lors d'une nouvelle procédure (révision),

# 1 - Cadre général et dynamique de construction

---

## 2 – Le document graphique délimite :

- Les secteurs communaux ouverts à la constructibilité pouvant préciser ceux consacrés uniquement à l'implantation d'activité,
- Les secteurs où ne sont admises que les constructions nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles ainsi que l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

## Procédure d'élaboration de la carte communale

- La carte communale est soumise à enquête publique et à approbation conjointe (commune et Etat au travers du Préfet).
- Elle devient un document d'urbanisme permanent, sa durée de vie n'étant pas limitée.
- Le Maire ou le Président d'un établissement public conduit la procédure.
- Le Préfet, à la demande du Maire, communique les informations portées par l'Etat.
- Durant l'étude, la consultation des services de l'Etat (DDE, DDA, SDAP,...) ainsi que les chambres consulaires (en particulier la Chambre d'Agriculture) est souhaitée pour la délimitation du périmètre d'urbanisation.
- Après étude, le projet de carte communale est soumis à enquête publique.
- Approbation conjointe :
  - La carte communale est approuvée par le Conseil Municipal qui la transmet au Préfet qui dispose de 2 mois pour approuver le document.
- Après approbation conjointe, la carte communale est permanente jusqu'à sa révision.
- La délibération du Conseil Municipal et l'arrêté préfectoral font l'objet de mesures de publicité (affichage + presse).
- Si elles le décident, les communes dotées d'une carte communale deviennent compétentes en matière d'autorisation du droit des sols.

# 1 - Cadre général et dynamique de construction

## 3. Cadre référentiel de la carte communale et future urbanisation de la commune

### 3.1 Principes et orientations de nature supracommunale et la carte communale de Le Bouillon

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

La Carte Communale doit être compatible avec la Charte actuelle du Parc Naturel Régional Normandie– Maine applicable depuis le 23 mai 1996. En effet, au travers de la charte et du plan de Parc, les grandes orientations devront être prises en considération dans l'élaboration de celle-ci.

Elle se doit d'être compatible avec les Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Loire-Bretagne approuvé le 4 juillet 1996 et Seine Normandie approuvé le 20 septembre 1996 .

Un des objectifs du SDAGE porte sur la limitation des crues et précise que l'Etat et les collectivités doivent mettre en œuvre une politique commune visant à :

- mettre un terme à l'urbanisation des zones inondables,
- améliorer la protection de zones inondables déjà urbanisées,
- sauvegarder ou retrouver le caractère naturel, la qualité écologique et paysagère des champs d'expansion des crues.

La carte communale doit être également compatible avec les orientations définies par une Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) en l'absence de SCOT et de Programme Local de l'Habitat. Cependant, aucun de ces documents ne concerne la commune de Le Bouillon.

Enfin, la commune est intégrée au « Pays d'Alençon » dont la charte de territoire a été validée le 15 juin 2001. Le projet de territoire vise à aménager et valoriser l'ensemble de son espace en s'appuyant sur les forces de toutes ses communes.

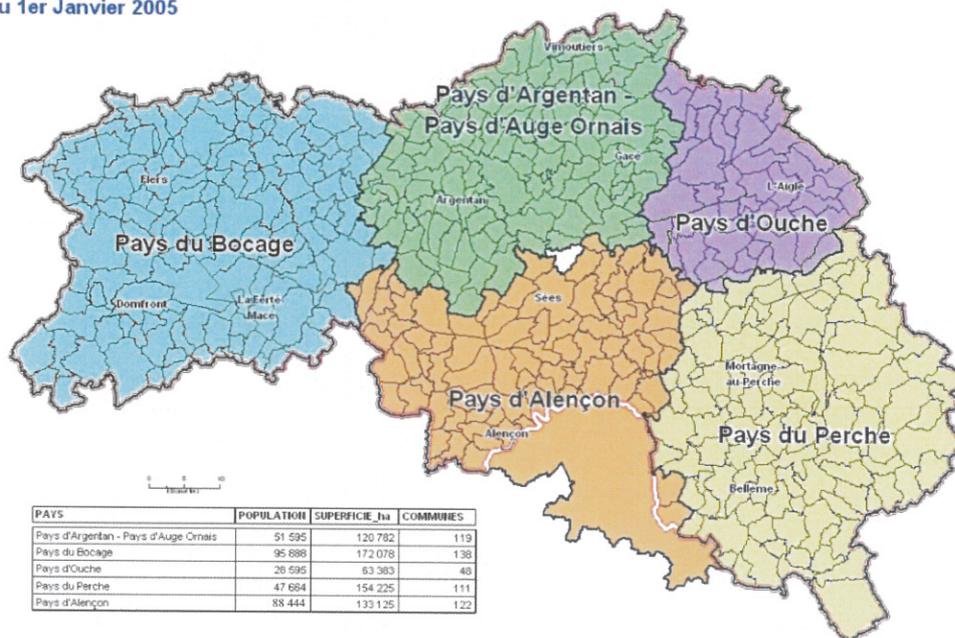
L'objectif est de contribuer à l'équilibre des intérêts économiques avec les intérêts sociaux et patrimoniaux.

Les quatre orientations du projet de territoire du Pays d'Alençon s'articulent autour :

- Des pôles structurants complémentaires et solidaires,
- La mise en réseau des sites patrimoniaux et des acteurs touristiques et culturels,
- Le lien social, facteur du maintien de la population,
- Un aménagement concerté et équilibré.

# 1 - Cadre général et dynamique de construction

Les Pays dans l'Orne  
au 1er Janvier 2005



En outre, la carte communale doit respecter les Projets d'Intérêt Général et les Opérations d'Intérêt National (article L.123.2 du Code de l'Urbanisme).

Enfin, ayant intégré la Communauté de Communes du Pays de Sées par une délibération en date du 14 septembre 2001, la commune de Le Bouillon doit tenir compte des compétences intercommunales :

- Au titre des compétences obligatoires :
- Aménagement de l'espace
- Action pour le développement économique
- Protection et mise en valeur de l'environnement
- Logement et cadre de vie
- Voirie
- Parcs de stationnement
- Construction, entretien et fonctionnement des équipements culturels, sportifs, touristiques et de loisir
- Enseignement
- Schéma communautaire ou intercommunautaire des sentiers de randonnée
- Aménagement et promotion de secteurs touristiques
- Politique sociale
- Secours et incendie
- Solidarité intercommunale ( aide aux associations)



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

# 1 - Cadre général et dynamique de construction

## 3.2. Situation des procédures des communes limitrophes

- Radon est doté d'un PLU approuvé depuis le 12 juillet 2005.
- Sées dont la révision a été prescrite le 28 janvier 2004 et approuvée le 11 juillet 2007.
- Fontenay les Louvets, commune intégrée au PLU intercommunal de la Vallée du Sarthon prescrit le 14 février 2003 et approuvé le 26 février 2008.
- Saint Gervais du Perron dont l'élaboration de la Carte Communale a été prescrite le 24 mai 2005 et approuvée le 19 février 2008.
- La Chapelle près Sées dont l'élaboration de la Carte Communale a été prescrite le 13 octobre 2003 (sans suite à ce jour).

## 3.3 Bilan de dynamique de construction depuis 1999

### ● Un développement à partir des hameaux existants

Ne possédant pas de document d'urbanisme, les demandes de certificats d'urbanismes ou de permis de construire sont traitées au travers du RNU. Entre 1999 et 2004, 32 demandes de certificats d'urbanismes et 5 permis de construire concernant des logements ont été déposés en mairie.

Ce chiffre tend à montrer les limites de développement des communes hors document d'urbanisme. De plus, son territoire est soumis à certaines contraintes.

Toutefois, sans connaître une pression foncière extrêmement importante, la commune est sollicitée pour des demandes d'achat de parcelles : 4 à 5 par an compte tenu notamment du cadre de vie, du calme et de l'espace que procure la commune.

### ● Les objectifs d'aménagement

Afin d'assurer un développement harmonieux et équilibré tout en conservant le caractère de la commune, plusieurs objectifs transparaissent dans l'attribution des certificats d'urbanisme et permis de construire :

- Protection de l'activité agricole et des espaces naturels,
- Développement raisonné de la commune, impliquant le maintien dans ses formes actuelles du bourg et des hameaux existants, dans un souci de continuité urbaine,
- Protection des sites « sensibles » (zones inondables, ZNIEFF...).
- Interdiction de toutes nouvelles constructions et nouveaux accès débouchant sur les routes classées à grande circulation.

### ● Évolution démographique et organisation spatiale

De 1962 à 1975 la population de la Commune de Le Bouillon a régulièrement augmenté passant de 146 à 158 habitants puis elle a perdu 20 habitants entre 1975 et 1982. De cette date à 1990, elle a connu une nette progression avec 18 nouveaux habitants (+13%) soit la plus forte évolution que la commune ait connue.

## 1 - Cadre général et dynamique de construction

---

Toutefois, au recensement général de population de 1999, la commune comptabilisait à 5 habitants près le même nombre de personnes qu'en 1990, marquant ainsi un nouveau ralentissement de la croissance démographique qui se confirme avec l'estimation de la mairie en 2007 avec 147 habitants.

Parallèlement entre 1975 et 2007 le nombre des résidences principales s'est accru de 11 logements, soit une augmentation de 15%.

La proximité géographique de Sées et Alençon et la présence d'un axe routier important : la RN 138 ainsi que l'autoroute A.88 ont favorisé l'émergence d'une demande d'acquisition de « parcelles constructibles » .

**Dans le cadre de la carte communale et autour de ces notions de réhabilitations et d'ouverture de secteurs à la construction, il semble important de définir un triple objectif : une intégration du bâti récent au paysage, une qualification du bâti ancien, une préservation des espaces agricoles et des zones sensibles.**

---

*ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT*

---

## 2 – Caractéristiques physiques et gestion des ressources naturelles

### 1 – Le milieu naturel

#### 1.1 La topographie

Le relief de l'aire d'étude est façonné par la présence de deux éléments majeurs.

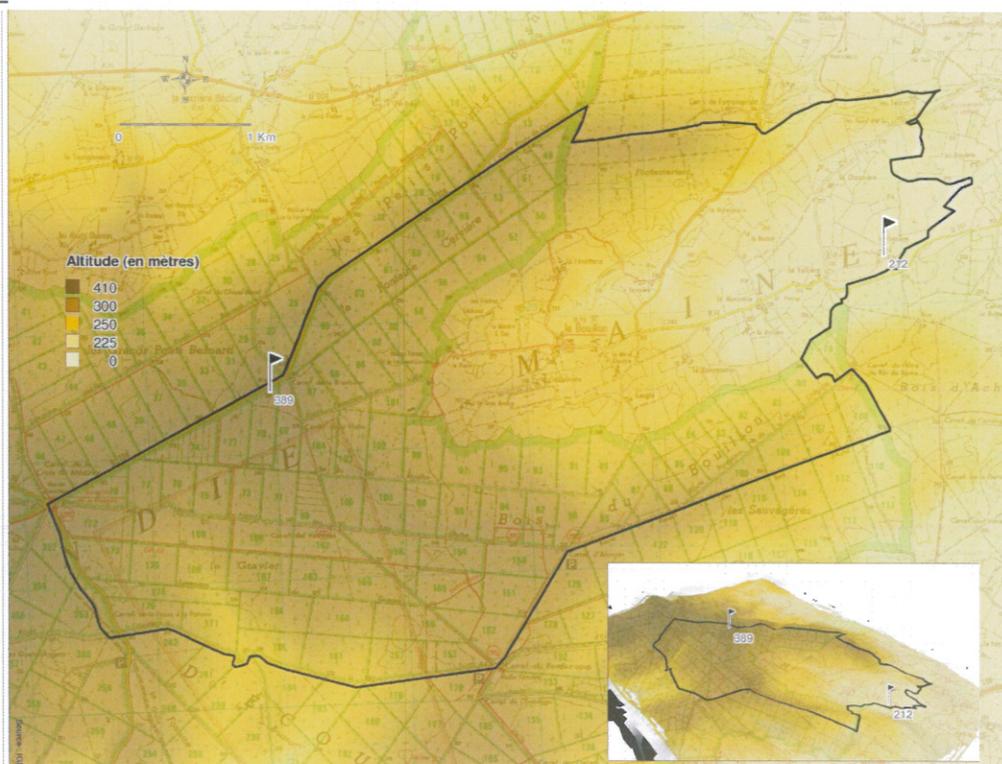
La partie centrale de la commune en forme de dépression dans lequel s'inscrit le cheminement du ruisseau de « La Vandre » qui draine cet espace. Le relief est celui de collines compartimentées qui s'établissent à des côtes variant de 285 mètres à 212 mètres, du lieu dit « La Place » au sud-ouest au hameau de « La Houssaye » au nord-est de la commune.

Cette dépression est délimitée, à l'exception de la partie orientale de la commune, par des hauteurs boisées où se situent les altitudes les plus élevées. Ce sont les « Bois de Bouillon » et de « La Fontaine Cervière » du massif forestier de Normandie-Maine avec des altitudes culminant à 384 mètres au carrefour de Branlaire et à 265 mètres dans le « bois de Bouillon » au sud est de la commune. Ces hauteurs sont occupées par des bois de feuillus et conifères et aucun habitat n'y est recensé.

La partie centrale est structurée par le ruisseau « La Vandre » qui a joué un rôle dans l'organisation de l'espace sur la commune. En effet, elle est le lieu de développement de l'habitat : bourg et hameaux et celui des terres cultivées.

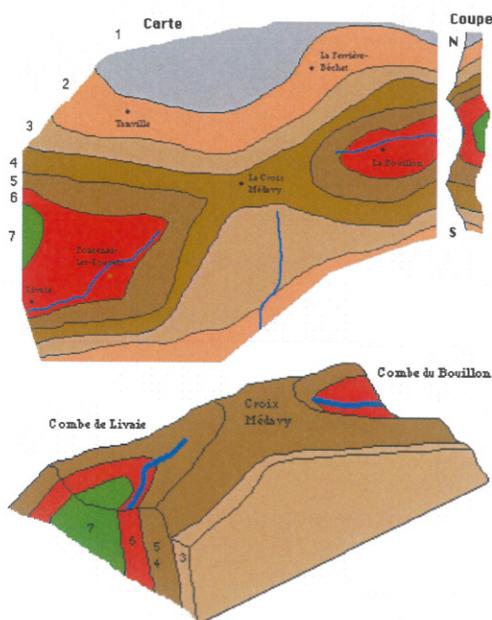
La commune de Le Bouillon se caractérise donc par un relief diversifié avec des hauteurs boisées et une dépression liée à la présence de l'eau avec le ruisseau de « La Vandre ».

#### TOPOGRAPHIE

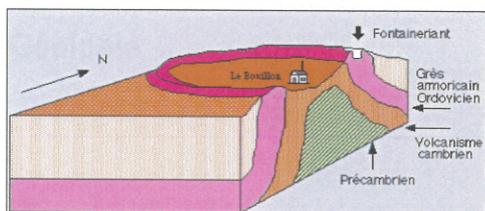
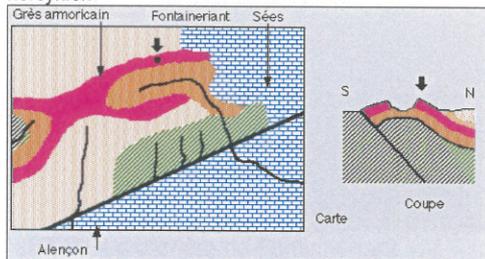


## 2 – Caractéristiques physiques et gestion des ressources naturelles

### 1.2 La géologie et la pédologie



C'est l'érosion d'une crête anticlinale. Le grès armoricain a été exploité sur le bord nord de la combe, comme l'indique la coupe ci-dessous. Les couches primaires ont été redressées à la verticale par le plissement hercynien



Ce secteur a une histoire géologique complexe. Les roches les plus anciennes sont des formations granitiques intrusives mises en place lors d'une phase de plissement précambrien (350 millions d'années).

Au socle hercynien correspondent des produits volcaniques d'âge Cambrien (500 à 530 millions d'années, donc au début du paléozoïque). L'extrémité orientale du Massif Armoricain a été le siège d'une intense activité volcanique localisée dans un vaste fossé qui s'étend du massif d'Ecouves jusqu'au bassin de Laval sur 75 kilomètres de long par 70 kilomètres de large

Les relations pouvant exister entre le substrat géologique, les sols et la végétation permettent de mieux apprécier le profil de Le Bouillon

L'aire de la commune de Le Bouillon appartient à une zone de transition entre le massif armoricain et la bordure occidentale du Bassin Parisien.

Le substrat communal correspond aux étages de l'Ordovicien, du Cambrien dont l'origine et l'histoire sont liés à celles du Massif Armoricain et aux formations superficielles du quaternaire. L'ensemble du territoire est occupé par une formation émanant de l'altération du substrat sous-jacent.

En terme de faciès rencontrés, on dénombre trois formations distinctes :

- **Les rhyolites cambriennes** donnent naissance à des altérites (minéraux argileux) de type illite- montmorillonite-kaolinite. L'ensemble des sols repose sur le même substrat: les rhyolites cambriennes dont l'état d'altération définit la perméabilité des sols. Ils sont pour la plupart limoneux et faiblement argileux avec parfois des faciès plus sableux et sont peu épais. Elles forment le bassin dont l'axe central est matérialisé par le ruisseau « La Vandre » où domine une agriculture tournée principalement vers l'élevage.
- Les roches massives composées de **grès armoricains** du paléozoïque sont des roches très rigides. Cet ensemble occupe les hauteurs de l'amphithéâtre boisé du nord au sud de la commune en passant par l'ouest. Le grès recouvre par endroit les rhyolites du Cambrien et se présente sous forme de conglomérat notamment au nord est de la commune ( Les Vaux). Les grès donnent naissance à des sols maigres, acides et filtrants lorsqu'ils se décomposent. Pauvreté chimique et absence de réserve hydrique se combinent. Ils accumulent les contraintes et ne permettent pas la mise en valeur agricole.
- **Les formations superficielles et limons** dérivent d'une altération du substrat sous-jacent puis d'un transport sur une plus ou moins longue distance. Les faciès rencontrés ici sont divers et se rapprochent plus ou moins de la roche mère. Les formations superficielles du quaternaire rencontrées sont de trois ordres :

## 2 –Caractéristiques physiques et gestion des ressources naturelles

### 2.2 La préservation des ressources en eaux

Le réseau hydrographique de la Commune du Bouillon appartient aux bassins versants de la Sarthe-Amont et de l'Orne-Amont. Il sont gérés par les Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du Bassin Loire Bretagne approuvé le 4 juillet 1996 (pour Sarthe-Amont) et celui du Bassin Seine Normandie approuvé le 20 septembre 1996 (pour Orne-Amont) dont les orientations visent une gestion équilibrée de l'eau et des milieux aquatiques. La mise en œuvre est assurée par le SAGE Sarthe-amont (périmètre approuvé le 28 février 2002 et dont la commission de l'eau a été constituée par arrêté inter-préfectoral le 24 janvier 2003 et modifié le 16 septembre 2004) et le SAGE Orne-amont (périmètre approuvé le 24 décembre 2003, modifié le 8 août 2005 et la commission de l'eau a été constituée par arrêté préfectoral le 8 août 2005)

En application de la loi du 21 avril 2004 qui transpose la directive cadre sur l'eau (intégrant de nouvelles exigences et notamment les objectifs de bon état pour toutes les eaux à partir de 2015), les comités de bassin engagent la révision des SDAGES qui devront être adoptés avant la fin 2009.

Le SDAGE du bassin, constitue la référence réglementaire dans les décisions d'aménagement et d'urbanisme de ce territoire. Il fixe les objectifs de qualité des eaux superficielles à atteindre dans le bassin pour quinze ans, identifie et protège les milieux aquatiques sensibles.

Par ailleurs, il définit des actions de protection des ressources en eau et de lutte contre les inondations qui s'imposent à la carte communale.

Le SDAGE a pour finalité la recherche d'un équilibre entre la préservation des écosystèmes, la protection contre les inondations, la protection et le développement de la ressource, la valorisation de l'eau comme atout économique et la lutte contre la pollution, en tenant compte des potentialités du milieu.

### 2.3 Eaux pluviales et assainissement

#### ● Les eaux pluviales

Il n'existe pas de réseaux de collecte des eaux pluviales. Aucun problème en matière de ruissellement n'est à signaler sur la commune. Les fossés en bordure de route permettent d'évacuer les eaux issues des surfaces imperméabilisées.

#### ● L'assainissement

La commune ne dispose pas de réseau collectif d'assainissement d'eaux usées. Actuellement, les foyers du Bouillon sont équipés de filières d'assainissement non collectif.

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

« Les communes ou leurs groupements délimitent, après enquête publique

## 2 – *Caractéristiques physiques et gestion des ressources naturelles*

### 2.4 Gestion de l'eau potable et des captages

La commune est alimentée en eau potable par le SIAEP du Pays de Sées. Le service de l'eau potable sur le territoire communal est exploité en affermage. Le délégataire est la SAUR France en vertu d'un contrat et de ses avenants ayant pris effet le 1<sup>er</sup> janvier 2001. La durée du contrat est de 9 ans. Il prendra fin le 31 décembre 2009.

Le SIAEP du Pays de Sées dessert 6 communes dont Le Bouillon. Le volume produit en 2005 s'est élevé à 480.000 m<sup>3</sup> et à 420.500 m<sup>3</sup> en 2006.

L'alimentation en eau pour Le Bouillon provient de trois points de prélèvement situés sur la commune de Sées : Ormeau Echassé, La Luzerne et Route de Rouen. Les réserves de capacité en eau potable dont dispose le syndicat sont satisfaisantes pour répondre à une augmentation de la population.



Le volume consommé sur la commune de Le Bouillon s'élève à 7.150 m<sup>3</sup> en 2006 contre 6.516 m<sup>3</sup> en 2005 pour 75 foyers.

En terme de ressource en eau, il est à noter que la commune fait l'objet de quelques points sourceux comme l'atteste la présence de puits avec eau potable qui doivent faire l'objet d'un périmètre de protection de 35 m. Dans la même optique est considéré comme zone sensible tout terrain situé à moins de 100 m d'un cours d'eau.

Il n'existe pas de point de captage ou de forage sur le territoire communal mais il est recensé un réservoir sur tour de 200 m<sup>3</sup> et une bache enterrée avec surpression de 20 m<sup>3</sup>.

D'origine souterraine (forages), les eaux distribuées sont de bonne qualité. Le contrôle officiel est effectué par les services de la DDASS qui relèvent une bonne qualité bactériologique. Les résultats des analyses effectuées conformément à l'article D. 1321-103 du Code de la Santé Publique indiquent un taux de conformité des analyses bactériologiques et physico-chimiques de 100%.

Toutefois il est à noter que la commune est comprise dans un périmètre sensible : Les zones vulnérables aux nitrates d'origine agricole définies par arrêté préfectoral du 30 juin 2004 pour lutter contre la pollution des eaux et pour lesquelles a été définie un code de bonnes pratiques agricoles.

## 2 –Caractéristiques physiques et gestion des ressources naturelles

Carte réseau d'eau potable



## 2 –Caractéristiques physiques et gestion des ressources naturelles

---

### 3 - La défense incendie

La protection incendie est assurée par 3 prises accessoires de capacité insuffisante (60 m<sup>3</sup>/h au minimum) au regard de la défense :

- La Cheunière : 45 m<sup>3</sup>/h
- La Valière : 35 m<sup>3</sup>/h
- La Monnerie : 15 m<sup>3</sup>/h

### 4 - Gestion des déchets

La commune est située dans le périmètre du Plan d'Elimination des Déchets Ménagers et Assimilés de l'Orne (PEDMA) par un arrêté en date du 6 février 1997 et approuvé le 11 juin 2007. Il concerne pratiquement tout le département de l'Orne (soit 547 communes et 343.058 habitants).

Il définit les installations de valorisation et de traitement des déchets ménagers et assimilés, à savoir :

- Les ordures ménagères (déchets recyclables :verre,papier, carton,emballages) et déchets non recyclables
- Les déchets encombrants ménagers
- Les déchets verts municipaux
- Les déchets dangereux des ménages(aérosols, peinture, huile de vidange et de friture,piles...)
- Les résidus de l'assainissement
- Les déchets d'équipement électrique et électronique
- Les autres déchets
- Les déchets des entreprises
- Les déchets des activités de soins à risque infectieux

Les principaux objectifs fixés par le plan sont :

- La réduction des déchets à la source
- Les collectes séparatives et la valorisation « matière »
- La valorisation des déchets organiques
- Le traitement des déchets résiduels avant enfouissement
- L'incitation à la création d'intercommunalités à compétence traitement pour une meilleure maîtrise des coûts
- La mobilisation des entreprises pour le tri sélectif et la valorisation des déchets
- L'information, la communication, la sensibilisation de tous les producteurs de déchets

## 2 –Caractéristiques physiques et gestion des ressources naturelles



La collecte et le traitement des ordures ménagères est une compétence communautaire. La communauté de communes du Pays de Sées a fait appel au Syndicat Mixte de Ramassage et de Traitement des Ordures Ménagères de la région du Merlerault dont les secteurs d'intervention sont :

- Les déchets ménagers
- Les emballages recyclables
- Les déchetteries

Ce syndicat couvre 67 communes pour 20.367 habitants.

La collecte des emballages recyclables par conteneurs (205 conteneurs) se fait en points d'apport volontaire en fonction du remplissage de ceux-ci. Celle des ordures se fait une fois par semaine en porte à porte selon les communes ou 1 fois par semaine en apport volontaire pour les conteneurs (290 conteneurs). Les déchets encombrants peuvent être effectués à la déchetterie intercommunale à Sées. Il n'existe pas de décharge répertoriée sur la Commune.

## 5 - Réseaux électriques

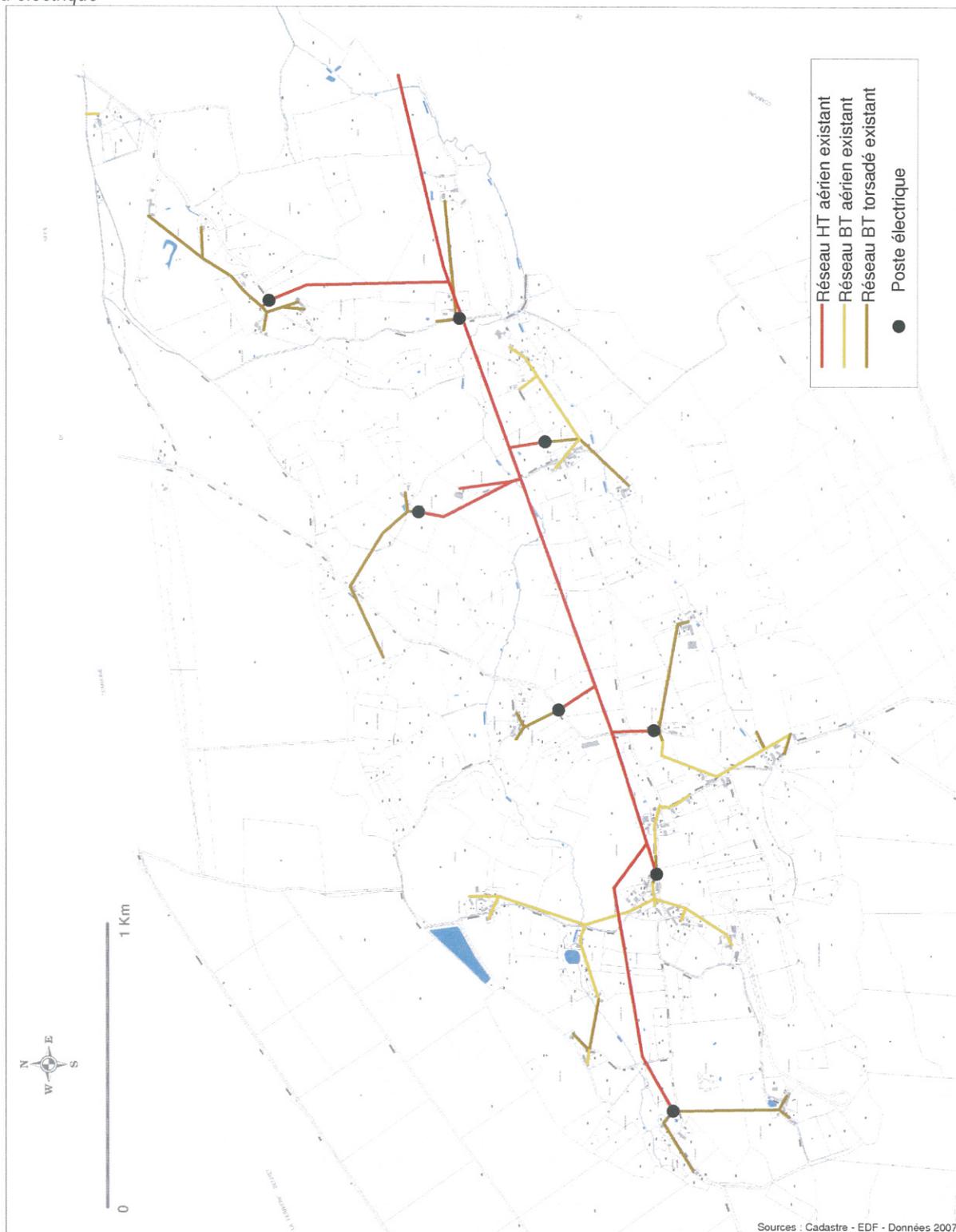
Le réseau basse et moyenne tension ne pose pas de problème particulier.

Selon les secteurs à urbaniser, quelques secteurs devront être développés. Une extension du réseau pour desservir le terrain communal a fait l'objet d'une délibération au sein du Conseil Municipal au printemps de l'année 2007.

L'ouverture de nouvelles constructions sur Le Bouillon devra éviter la proximité du tracé des lignes hautes tensions.

## 2 –Caractéristiques physiques et gestion des ressources naturelles

### Réseau électrique



## 2 –Caractéristiques physiques et gestion des ressources naturelles

### 6 - PVR et raccordement

**La Participation pour Voie et Réseaux (PVR), clarifie la portée du dispositif de financement indiquant ainsi qu'il peut être utilisé pour financer les réseaux sous une voie existante sans que celle-ci fasse l'objet de travaux. La PVR peut financer :**

- tout ou partie de la construction des voies nouvelles (acquisition des terrains, chaussées et trottoirs...)
- l'aménagement des voies existantes (éclairage public, dispositif d'écoulement des eaux pluviales...),
- la réalisation des réseaux d'eau potable, d'électricité et d'assainissement,
- les études nécessaires à ces travaux.

La PVR est instituée sur l'ensemble du territoire communal par une première délibération du conseil municipal. Pour appliquer la PVR, le conseil doit par voie ou secteur prendre une deuxième délibération qui doit préciser, sous peine de ne pouvoir répartir par la suite les sommes engagées, les aménagements prévus et les coûts à prendre en compte pour le calcul de la PVR.

Tous les propriétaires dont les terrains sont situés dans une bande de 80 mètres de part et d'autre de la voie concernée par les aménagements sont assujettis à la PVR, dont la répartition se calcule au prorata de la superficie du terrain comprise dans les 80 m. Cette bande peut être étendue ou diminuée selon les circonstances locales et dans le cadre de la réhabilitation, dans une fourchette comprise entre 60 et 100 m. Cependant à l'ensemble des terrains situés dans le périmètre des 80 m de part et d'autre de la voie, il convient d'exclure, s'il y a lieu, les terrains non constructibles, en vertu de risques ou de servitudes supra communales et qui ne peuvent être assujettis à la PVR.

La loi SRU donne la possibilité aux communes de mettre à la charge d'un particulier le financement d'un raccordement individuel. Cette mesure ne peut être appliquée que si le raccordement aux réseaux d'eau ou d'électricité ne dépasse pas 100 m et reste destiné aux seuls besoins de l'opération.

Il faut également que les réseaux correspondants soient dimensionnés proportionnellement aux besoins du projet et ne desservent pas d'autres constructions existantes ou futures.

Actuellement, la commune de Le Bouillon n'a pas instauré de P.V.R sur le territoire communal.

### 3 -Organisation des espaces et développement durable

#### I- Typologie des espaces

Le Bouillon, est une commune à identité rurale où les paysages naturels, avec une alternance de forêt et boisement, prairies et quelques terres labourables dominent largement sur les secteurs habités.

Il y prédomine un habitat éparé constitué de hameaux et de corps de fermes isolés. Une partie du paysage est aujourd'hui parsemée de constructions récentes dont les tons et les matériaux sont en nette rupture avec ceux de l'habitat traditionnel.

##### 1.1 Espaces bâtis et leur évolution



Entrée du bourg depuis la route venant de la Foretterie



Développement en profondeur



##### ● Organisation des espaces bâtis

Le territoire de Le Bouillon est constitué d'un centre bourg bien dessiné et de nombreux hameaux et lieux-dits. Dans ces hameaux on trouve des maisons d'habitations mais également des garages, des bâtiments agricoles

- Le bourg de Le Bouillon
- Le bourg :est situé au sud-ouest de la commune et correspond au centre de la commune (mairie, église...). Il se compose d'un bâti ancien peu dense et développé à partir de structures agricoles ce qui lui confère une certaine homogénéité. Il s'est ensuite développé en profondeur de part et d'autre de la voie.
- Des chemins communaux et impasses permettent ainsi ce développement en retrait de la RD 741 comme le chemin rural du Bouillon à La Foretterie ou l'impasse menant à l'actuelle mairie.

Il existe quelques hameaux de taille limitée dépassant rarement 6 habitations. Il peut ainsi être évoqué :

- Le hameau de La Monnerie, au sud-est de la commune. Il s'est établi à un carrefour entre de la RD n° 741 et le chemin rural du Bouillon à Sées Il présente un développement linéaire.
- Le hameau de La Foretterie au nord-ouest de la commune. Il s'est établi au pied du bois de « La Fontaine Cervière ». Son accès par la route n'est pas aisé compte tenu de l'étroitesse de la voie.

Ces hameaux présentent une certaine densité d'habitat mais sans aucune commune mesure avec celle constatée sur le bourg du Bouillon.

### 3 -Organisation des espaces et développement durable



Hameau de La Vallière



Hameau de La Bintièrre

Au-delà de ces principaux hameaux, le bâti se répartit sur l'ensemble du territoire communal sous forme de hameaux moins importants développés de part et d'autre de la voie tels les hameaux de La Vallière,, La Boissière, ou autour d'une ferme comme les hameaux de La Houssaye , La Vaimerie, La Heunière... et de lieux-dits (Le Rocher, Les Vaux, La Place...) L'habitat isolé correspond souvent à des fermes tels que « La Bintièrre », « Les friches » ou encore « Les tertres »

#### ● Typologie de l'habitat

Concernant la typologie et l'ancienneté du bâti, nous nous cantonnerons ici à distinguer le bâti « récent » construit ces 50 dernières années et le bâti « ancien », antérieur à 1950 tout en marquant les différences architecturales et différences d'utilisation.

##### Le bâti récent

La plupart des constructions postérieures à 1950 sont des « pavillons », c'est à dire une forme d'habitat individuel isolé sur une grande parcelle, souvent en retrait de la route avec un garage attenant ou en sous-sol. La majorité de ces constructions récentes ont une couverture en tuile mécanique ou en ardoise et les murs sont enduits de ton clair.

On rencontre ce type d'habitat dans le bourg et les hameaux tels que ceux de la Vallière.



Pavillon récent dans le bourg

##### Le bâti ancien traditionnel

Pour le bâti antérieur à 1950, on trouve dans les principaux hameaux des constructions situées le long et à proximité immédiate de la route ou au croisement de celles-ci. Ceci confère un caractère de « rue » aux hameaux notamment au hameau de La Vallière ou au hameau de La Monnerie.

Les maisons de bourg à un et plus rarement deux niveaux y côtoient les anciennes fermes.

Pour les fermes isolées, les bâtiments d'exploitation s'organisent autour de la maison de l'exploitant comme c'est le cas à la Bintièrre.



Bâti ancien dans le bourg



Bâtiment rénové au Hameau de la Monnerie

Certaines habitations anciennes ont été rénovées voir transformées tout en s'inscrivant dans la logique et l'esprit architectural originel tant au niveau des matériaux utilisés que des volumes. Ces rénovations contribuent à redonner un intérêt architectural aux petits hameaux et lieux-dits trop souvent laissés à l'abandon.

### 3 -Organisation des espaces et développement durable

#### ● Espace bâti et intégration aux paysages

Le paysage du Bouillon se caractérise par son espace boisé, son réseau de haies, mais aussi par la spécificité de la répartition de son bâti. Il y prédomine un habitat épars correspondant à de petites unités de ferme, hameaux, bâtiment agricole isolé et de valeur architecturale indéniable.

Il faut rappeler le cloisonnement de l'espace qui fragmente la perception en petites unités et camoufle une partie des constructions, protégées des regards par un réseau des haies. De part leurs matériaux, leur volume et leur emprise parcellaire réduite, les bâtiments les plus anciens s'intègrent mieux à ces paysages dont ils sont une des composantes. Cela permet également aux constructions nouvelles de mieux « se fondre » dans le paysage à condition que les haies soient préservées.



*Réseau de haies conservé*



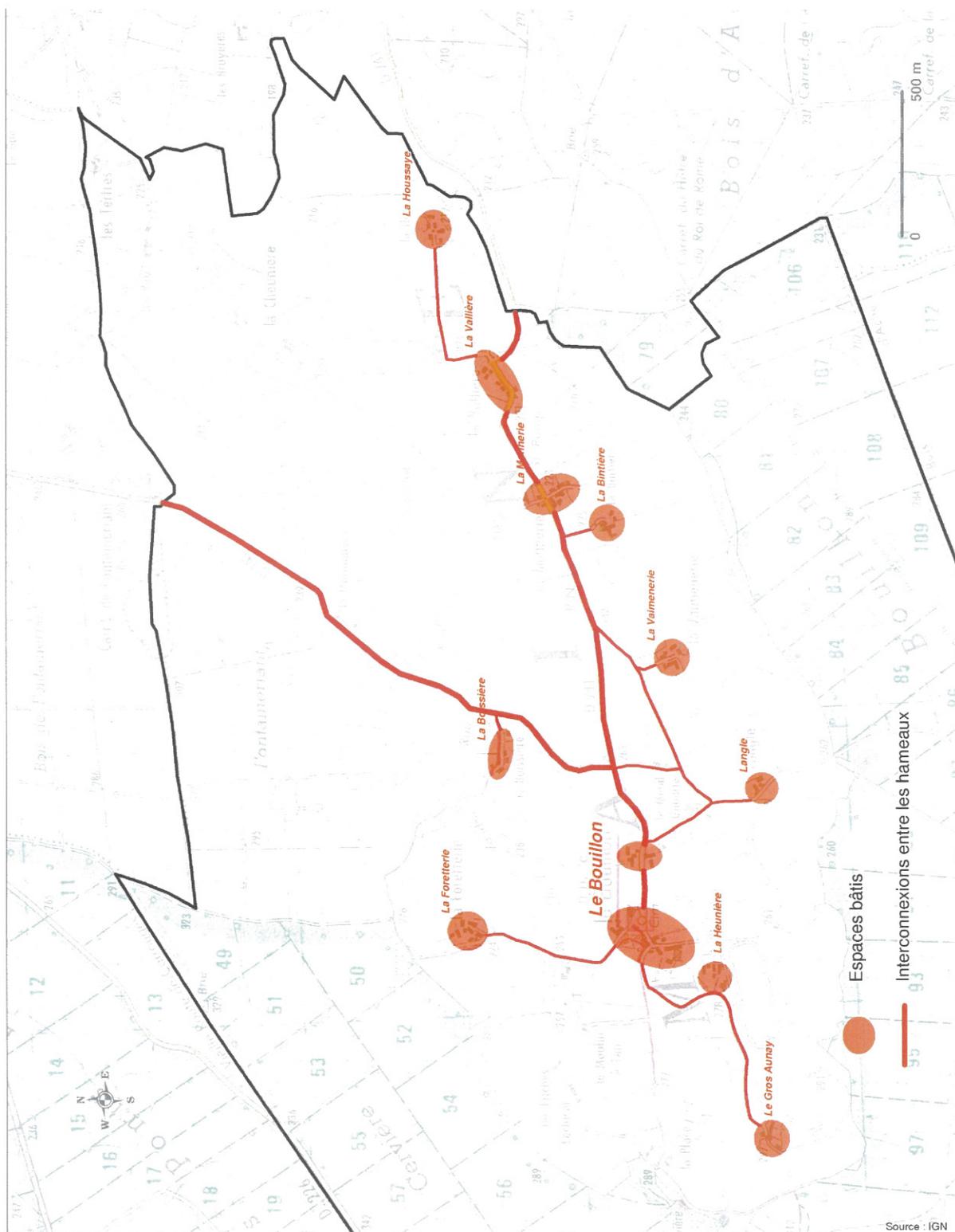
*Construction neuve*

Rappelons qu'à l'inverse de l'habitat ancien, les constructions récentes parfois localisées le long des axes de communication marquent une rupture avec l'architecture traditionnelle par les volumes et leur mode d'implantation. Pour les constructions les plus récentes notamment les pavillons, l'absence de haies les rend particulièrement visible comme au hameau de la Vallière.

L'aménagement de nouvelles zones urbaines doit donc se faire en préservant les unités paysagères et les éléments naturels les plus structurants. Le maintien d'un écran végétal comme les haies contribue à atténuer la visibilité de nouvelles constructions. Dans les hameaux, il appartiendra à la commune de conserver et d'affirmer cette volonté de développer un paysage urbain intégré dans une maille bocagère. A ce titre, l'ouverture d'une zone urbanisée dans ces secteurs devrait s'accompagner soit du maintien des écrans végétaux in situ soit d'un aménagement paysager sous forme de haies d'essences locales.

### 3 -Organisation des espaces et développement durable

Carte des hameaux



### 3 -Organisation des espaces et développement durable

#### 1.2 Les espaces naturels



##### ● Les prairies bocagères

La dépression centrale de la commune de Le Bouillon est caractérisée par les prairies bocagères et quelques espaces ouverts de culture. Le relief favorise la présence de prés souvent destinés à l'élevage bovin. La trame d'herbages clos par des haies illustre le maillage bocager et définit le principal type d'espace agricole.

La petite vallée du ruisseau «La Vandre» qui entaille la dépression, scinde la commune en deux selon un axe est-ouest.

On note la présence de zones humides en bas de pente ou en fond de vallée. Le ruisseau est alors bordé de prairies humides. Ces zones sont souvent riches en espèces végétales et animales.

Quelques bosquets se rencontrent également.

Ces espaces sont aujourd'hui à préserver pour leur richesse écologique et leur qualité paysagère. De plus, ils se situent à proximité des zones habitées, il est donc nécessaire de déterminer un juste équilibre entre essor de l'urbanisation et préservation de l'activité agricole encore présente sur Le Bouillon.

##### ● Les boisements

Les espaces boisés sont des repères visuels et s'observent essentiellement sur les sommets et buttes aux altitudes élevées avec le massif d'Ecouves ceinturant la commune et culminant à 389 mètres dans le Bois de Bouillon. Ils sont composés de feuillus (chênes, hêtres, châtaigniers...) et de résineux (pin sylvestre, sapin pectiné).

Les atteintes à leur intégrité et à leur qualité paysagère peuvent revêtir des aspects différents comme l'enrésinement systématique, les grandes coupes rases et le développement anarchique de la fréquentation touristique. La qualité paysagère peut également être entachée par la pratique de monoculture d'Etat (ONF) ou privée (sous contrôle DDAF) tel la peupleraie au hameau de l'Epart ou l'enrésinement constaté «aux Blandinières» sur la commune voisine de Livaie. La répartition entre population de résineux et de feuillus est équivalente.

### 3 -Organisation des espaces et développement durable

#### Haies et espaces boisés



## 3 -Organisation des espaces et développement durable

### 1.3 Espaces agricoles

Selon le recensement agricole de 2000, 131 ha de terres agricoles restent toujours en herbe soit 73% des terres agricoles de la commune.



Exploitation à la Rouerie

On dénombre actuellement 3 exploitations sur la commune

Si le nombre d'exploitations professionnelles a lourdement chuté depuis 1979, il convient toutefois de préserver l'activité agricole et les paysages qu'elle génère, tout en ouvrant à l'urbanisation certaines parties du territoire de la commune du Bouillon.

**Ainsi les nouvelles constructions ne devront pas enclaver les parcelles agricoles ou en gêner l'accès. De même, afin de ne pas freiner le développement futur des exploitations, il appartiendra à la carte communale de maintenir certaines distances (au minimum 100 mètres) entre les sièges des exploitations, les bâtiments et les nouvelles constructions à usage d'habitat.**

### 1.4 Espaces de déplacements



RD.226



RD.741



Voie communale du Bouillon à Alençon

Les espaces de déplacement (voirie et chemins) contribuent à la structuration et au fonctionnement du territoire.

#### ● Les axes routiers majeurs:

Hormis deux départementales à l'ouest de la commune : La RD.26( 2041 véhicules/jour et la RD. 226( 336 véhicules/jour ) la particularité de la commune du Bouillon est d'être scindée en deux par la RD 741 qui constitue un axe principal du territoire. Celle-ci passe au milieu de bourg d'est en ouest .

D'autres voies desservent la commune du Bouillon tel la voie communale du Bouillon à La Chapelle près Sées comme son nom l'indique relie les deux communes ou encore celle du Bouillon à Alençon. Ces 2 axes sont classés dans le réseau d'intérêt local.

### 3 -Organisation des espaces et développement durable



Chemin rural de « La Heunière » à « La Rouerie ».

#### ● Les chemins ruraux et vicinaux

Hormis les routes départementales et routes communales, l'infrastructure routière se compose de chemins ruraux et vicinaux. Ils permettent notamment de desservir les parcelles agricoles et les ensembles bâtis groupés. Ils génèrent un trafic automobile moindre comme le chemin rural de « La Heunière » à « La Rouerie ».



Chemin forestier

● **Les chemins forestiers** : Il est à noter l'existence de nombreux chemins et sentiers forestiers sur le territoire communal qui quadrillent tout le périmètre forestier et revêtent surtout une fonction de randonnée.

Ces sentiers à but de découverte des milieux (ruraux et forestiers) afin de développer le tourisme « raisonné » en milieu rural (écrin de zones boisées: forêt d'Ecouves, haies bocagères) se doivent d'être protégés.



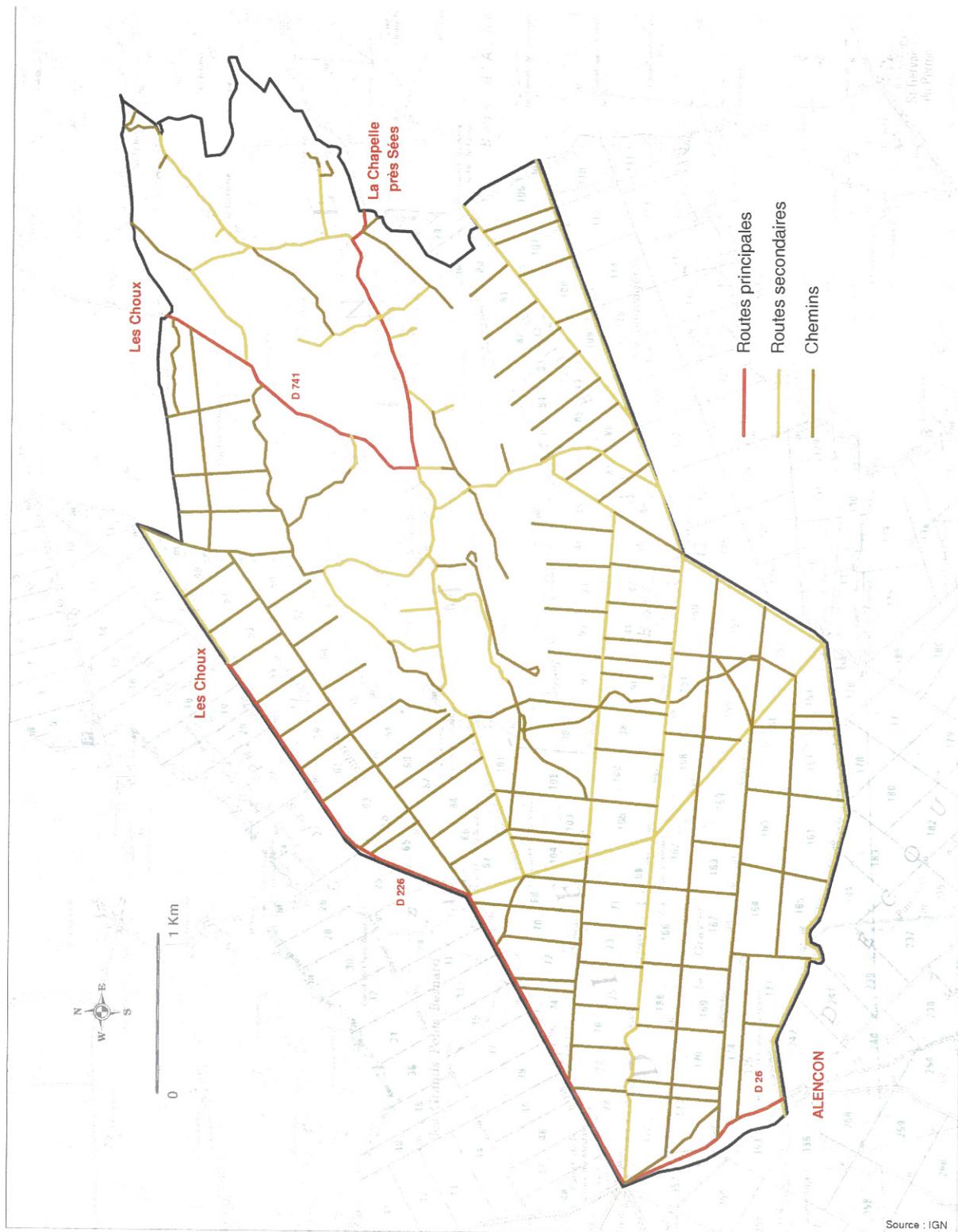
Circuits de randonnée

Rappelons que moins de 20% de ces circuits doivent emprunter une partie goudronnée pour pouvoir être classés comme chemins de randonnée.

**La carte communale devra prendre en compte le projet de circuits et ne pas ouvrir de nouvelles zones de constructions sur le long du futur tracé.**

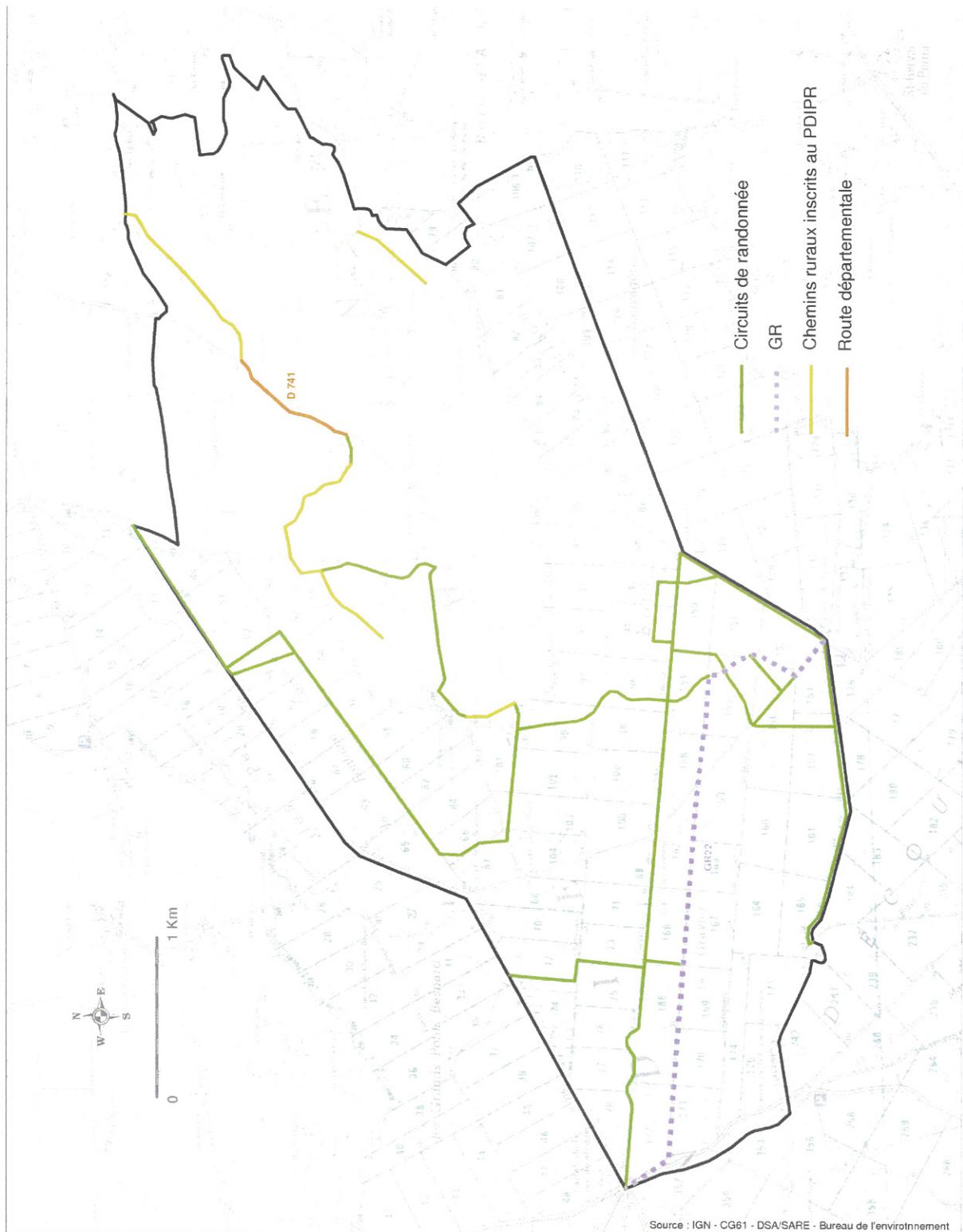
### 3 -Organisation des espaces et développement durable

Carte des axes routiers



### 3 -Organisation des espaces et développement durable

#### Chemins de randonnée



### 3 -Organisation des espaces et développement durable

## 2 – Définition des zones sensibles

### 2.1 Le patrimoine naturel

« La loi du 10 juillet 1976, relative à la protection de la nature, renforcée par celle du 2 février 1995 range dans le patrimoine commun de la nation les espaces, ressources et milieux naturels, les sites et paysages, les espèces animales et végétales, la diversité et les équilibres écologiques auxquels ils participent. Leur protection et leur mise en valeur, leur restauration et leur gestion sont déclarés d'intérêt général et concourent à l'objectif de développement durable. Les milieux naturels peuvent être identifiés sous forme d'inventaires, ils peuvent aussi faire l'objet de mesures de protection.

On peut mentionner à ce titre :

#### ● Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF.)

Une ZNIEFF est une partie d'un territoire national terrestre ou maritime qui présente un intérêt reposant soit sur l'équilibre et la diversité de l'écosystème, soit sur la présence d'espèces de plantes ou d'animaux rares ou menacés. L'inventaire dressé à ce titre permet d'avoir une connaissance permanente aussi exhaustive que possible des milieux naturels, terrestres et marins présentant un intérêt patrimonial. Deux types de zone sont définis :

- Zone de type I : secteur de superficie généralement limitée, caractérisés par leur intérêt biologique remarquable. On relève la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou de milieux rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel national et régional.
- Zone de type II : grands ensembles naturels riches et peu modifiés ou qui offrent des potentialités biologiques importantes.

On recense sur la Commune du Bouillon une ZNIEFF de type 2. Ce secteur et les mesures de protection qui l'accompagnent doivent faire l'objet d'une attention particulière dans la carte communale.

Lancées en 1982, à l'initiative du Ministère de l'Environnement, les zones naturelles d'intérêt écologique, floristique et faunistique sont des outils de connaissance. Elles se définissent par le repérage scientifique d'un secteur de territoire particulièrement intéressant sur le plan écologique, où ont été identifiés des éléments rares, remarquables, protégés ou menacés du patrimoine naturel. Sans valeur juridique directe, l'inscription d'une zone à l'inventaire des ZNIEFF a notamment pour objet de contribuer à la prise en compte du patrimoine naturel, tel que prévoit la législation française, dans tous projets de planification ou d'aménagement.

### 3 -Organisation des espaces et développement durable

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

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

Les ZNIEFF contribuent à l'application des lois du 10 juillet 1976 et du 2 février 1995 relative à la protection de la nature par lesquelles la protection, la mise en valeur, la restauration et la gestion des milieux naturels sont déclarés d'intérêt général et concourent à l'objectif de développement durable.

La jurisprudence rappelle que l'existence d'une ZNIEFF n'est pas en elle-même de nature à interdire tout aménagement. En revanche, la présence d'une ZNIEFF est un élément révélateur d'un intérêt biologique qui doit être apprécié au regard des dispositions législatives et réglementaires protectrices des espaces naturels.

Les principaux objectifs des ZNIEFF sont de trois ordres :

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



#### ● Une ZNIEFF de type 2 : Le massif forestier d'Ecouves et ses marges

La forêt domaniale d'Ecouves s'étale sur 39 communes, dont la commune de Le Bouillon ( le massif domanial d'Ecouves plus les forêts et bois privés : 18.000 hectares). La nature du sol, le climat, le réseau hydrographique dense sont à l'origine de la diversité des milieux observés dans ce massif et de la richesse biologique qui le caractérise, révélée par un grand nombre d'espèces animales et végétales rares.

On observe également la présence d'une faune riche et diversifiée : les libellules, des criquets, des coléoptères dont diverses variétés de carabes, les papillons aussi très nombreux. L'omniprésence de l'eau est favorable à la présence d'amphibiens (tritons, crapauds), de reptiles (le lézard et le lézard des Murailles).

### 3 -Organisation des espaces et développement durable

---



D'autre part, la présence de nombreux cours d'eau de première catégorie aux eaux de bonne qualité biologique est favorable à la présence de belles populations d'écrevisse à pieds blancs et de truite fario.

La superficie et la quiétude des divers massifs forestiers sont propices à la présence de belles densités de cervidés, de suidés et de nombreuses espèces d'oiseaux.

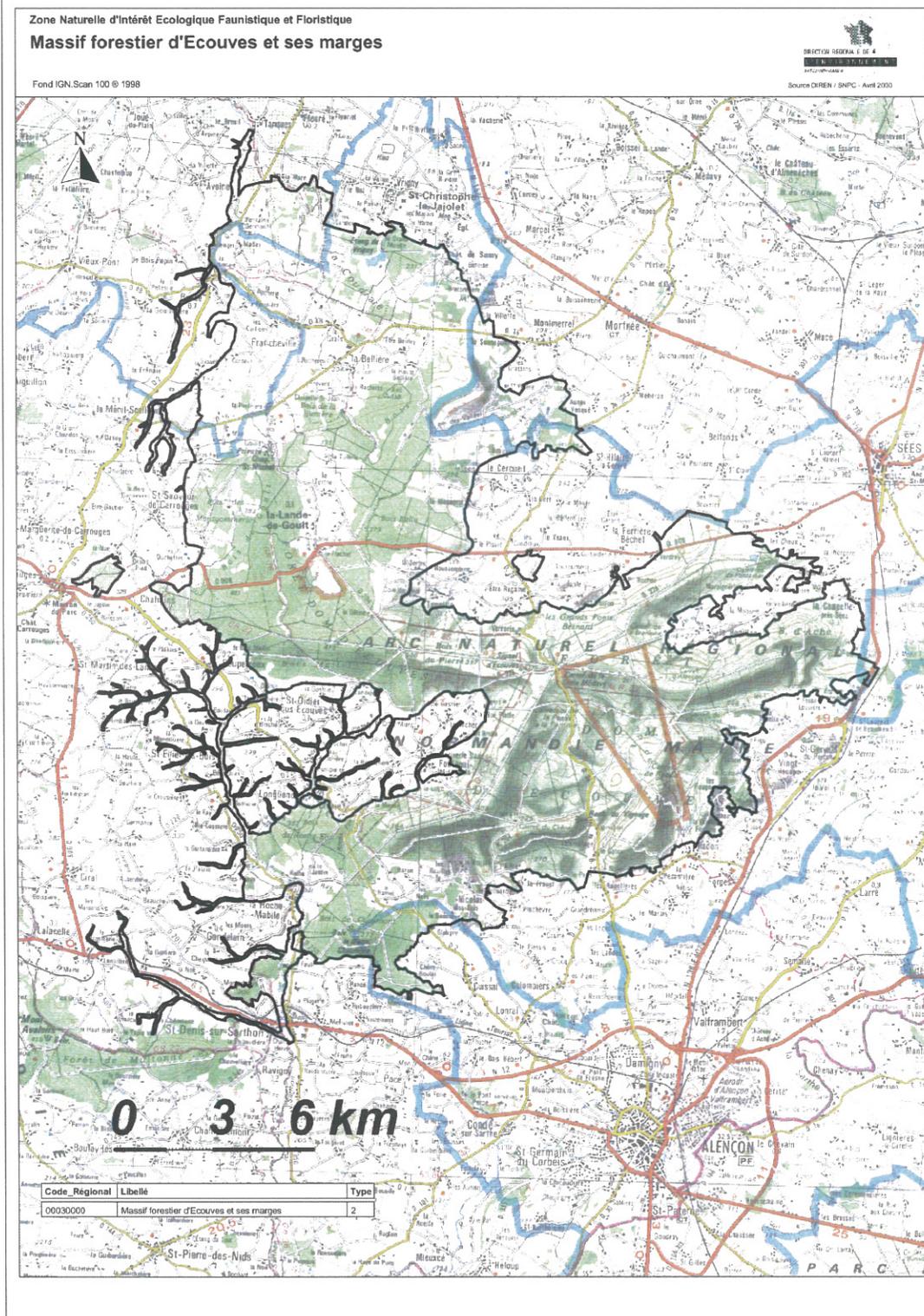
Les fonds de vallées, les prairies humides plus ou moins tourbeuses les pentes, les pierriers, les abords des étangs, les secteurs forestiers et les berges des ruisseaux sont autant de lieux où une flore diversifiée se développe. On y recense deux espèces de champignons inscrites sur la liste rouge européenne, la Poule des Bois (*grifola frondosa*) et le Bolet de Quélet (*boletus queleti*).

**La superficie et la quiétude des divers massifs forestiers sont propices à la présence de belles densités de cervidés, de suidés et de nombreuses espèces d'oiseaux.**

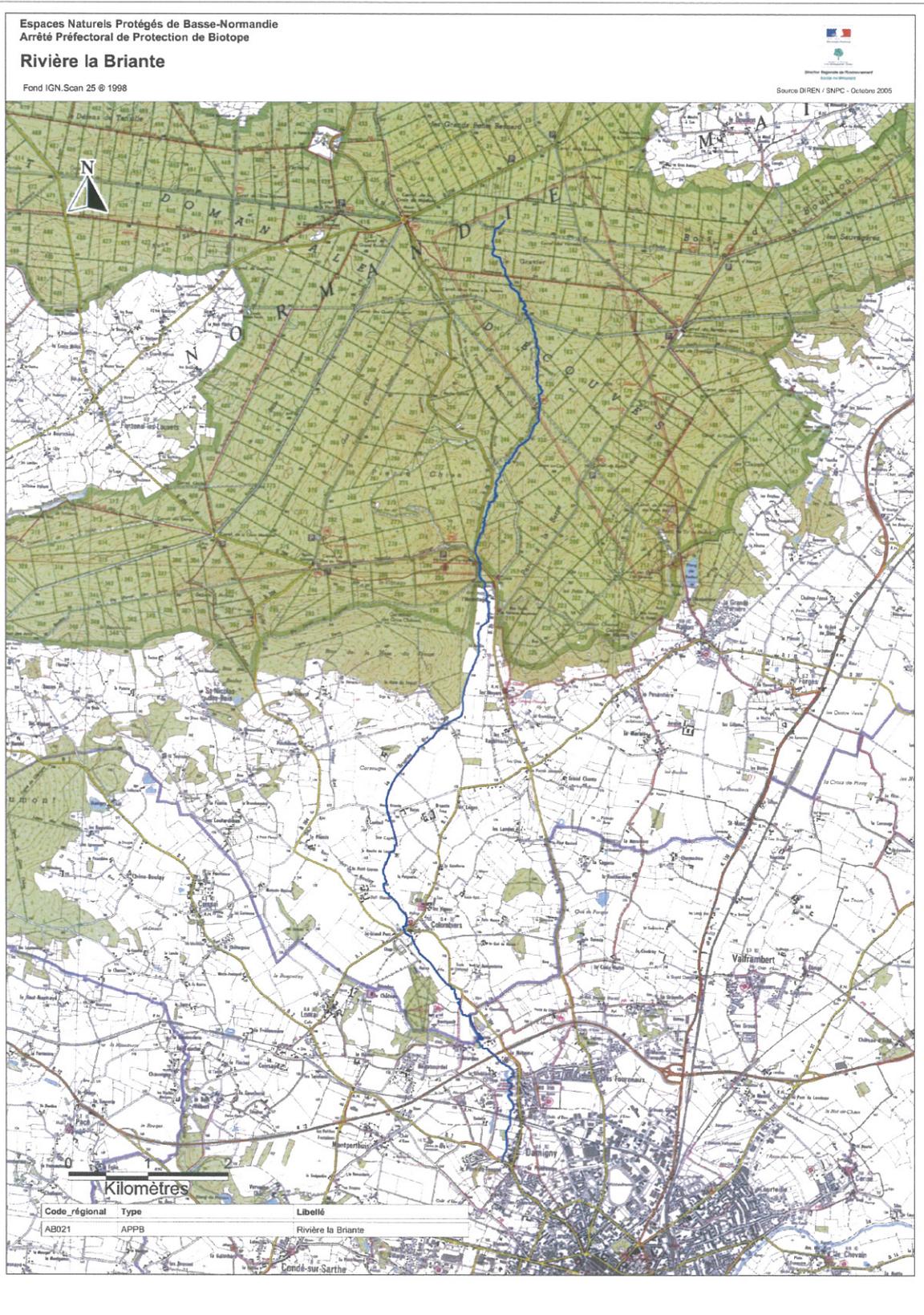
Contrairement aux mesures de protections, les inventaires ne constituent pas des documents directement opposables. Ils établissent un état des lieux à un moment donné.

### 3 - Organisation des espaces et développement durable

ZNIEFF



### 3 -Organisation des espaces et développement durable



### 3 -Organisation des espaces et développement durable

---

Au titre du Parc Naturel Régional Normandie Maine, la commune du Bouillon doit prendre en compte le cadre des espaces naturels protégés et de l'inventaire du Patrimoine Naturel de Basse Normandie :

**Il appartient à la carte communale de préserver la qualité du patrimoine naturel de l'ensemble de ces zones en ne les ouvrant pas à l'urbanisation.**

#### 2.2 Les zones inondables à hydromorphie marquée

Au regard de l'édition de l'atlas des zones inondables de la DIREN (mis à jour en 2004), le territoire communal est soumis à un risque d'inondation par débordement de la rivière « La Briante ». Toutefois, de par sa situation en limite sud du territoire communal et de surcroît dans le périmètre du massif forestier où l'habitat n'est pas recensé, celle-ci ne devrait pas poser problème.

La carte communale devra tenir compte de ces risques majeurs dans ces choix d'urbanisation. Ainsi, elle devra exclure des secteurs constructibles toutes les parcelles inondables.

**Toutefois la commune n'est pas inscrite dans le périmètre de prescription d'un Plan de Prévention des Risques naturels.**

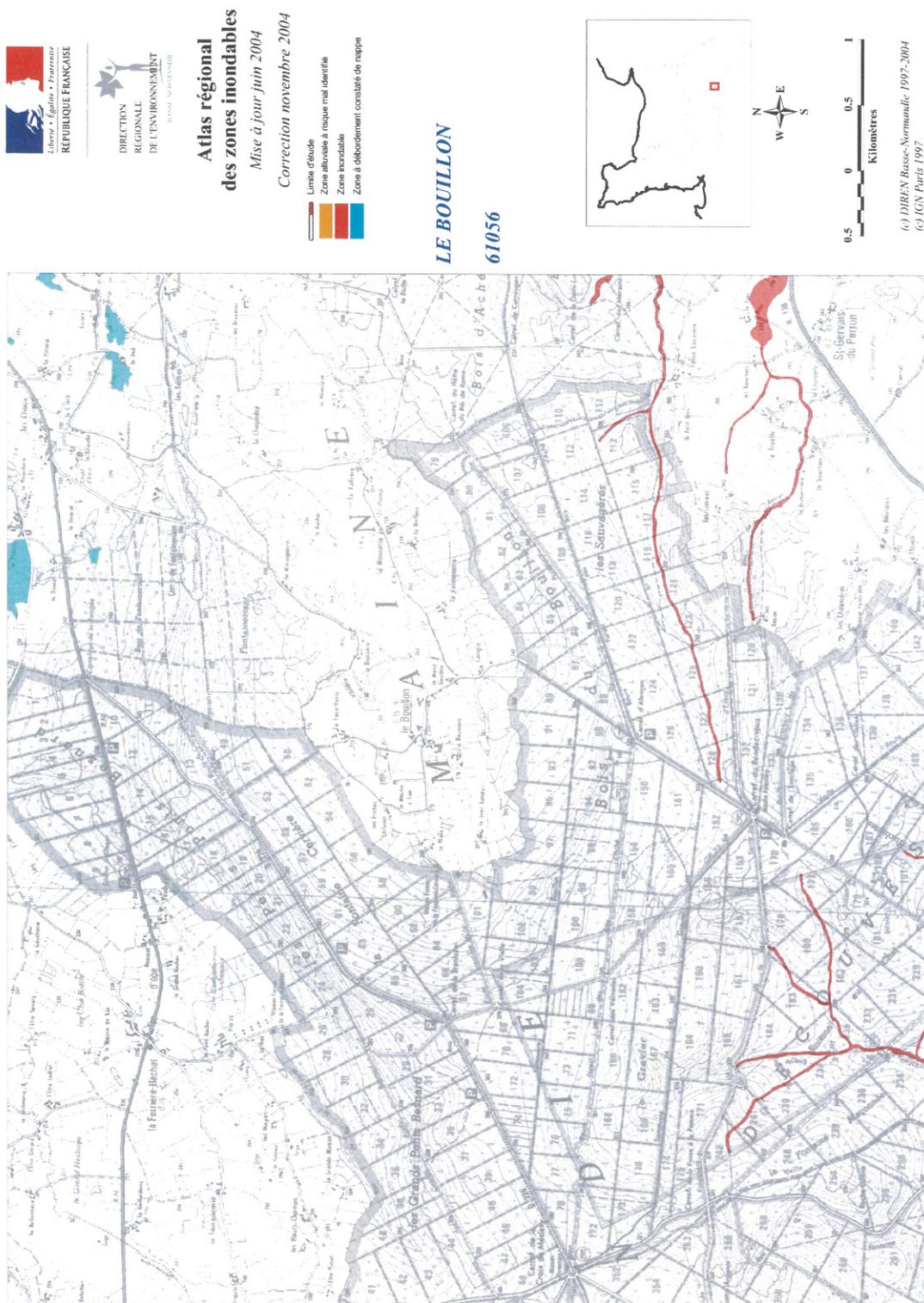
**La carte communale ne devra donc pas ouvrir à l'urbanisation ce secteur comme l'ensemble de la zone inventoriée au titre des zones inondables par les services de la DIREN.**

Selon les dispositions de l'article L.121.1 du code de l'urbanisme, la carte communale devra prendre en compte l'existence des risques naturels prévisibles et notamment ceux liés aux inondations. En vertu de la loi 95-101 du 2 février 1995 de renforcement de la protection de l'environnement, toutes les dispositions devront être prises pour exclure des secteurs constructibles les parcelles inondables et pour ne pas augmenter l'aléa.

**En zone inondable, il convient de préserver les capacités d'écoulement et les zones d'extension des crues.**

### 3 -Organisation des espaces et développement durable

#### Zones inondables



### 3 -Organisation des espaces et développement durable

#### 2.3 Les cavités souterraines sur des communes voisines

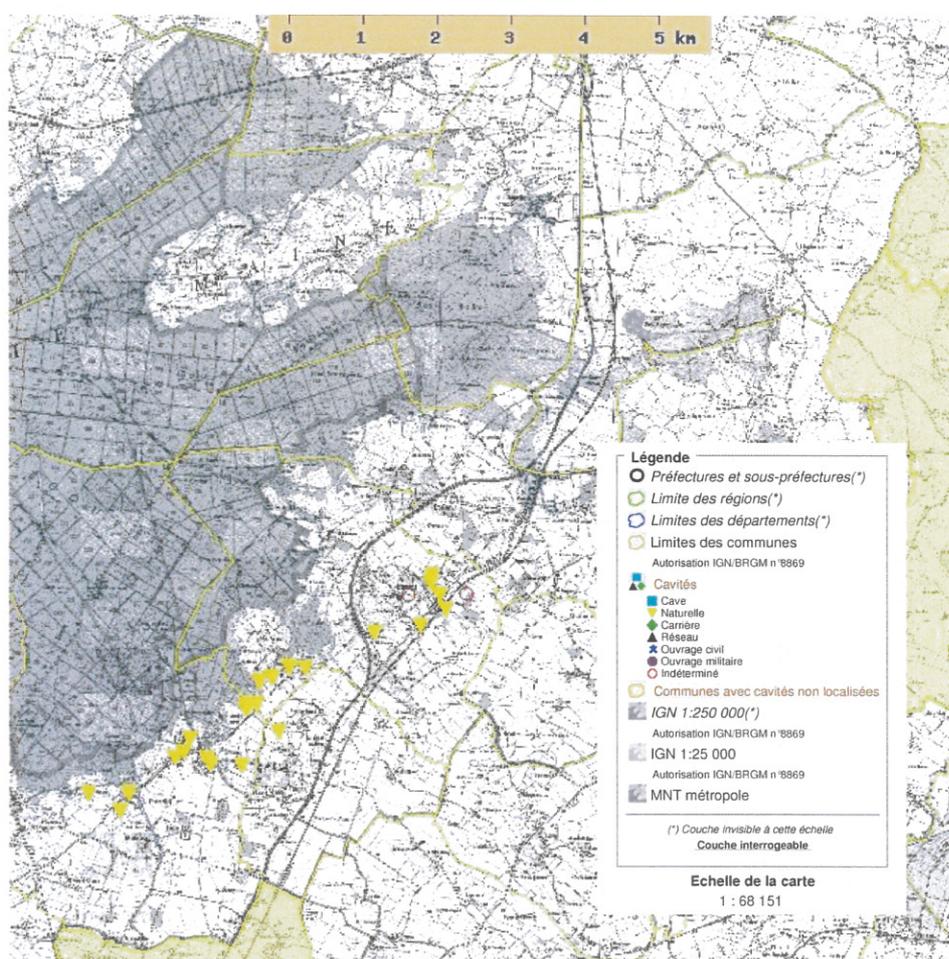
Au regard de l'inventaire des cavités souterraines du BRGM, il est répertorié sur les communes voisines du territoire communal de Le Bouillon des cavités souterraines.

En effet, les cavités souterraines naturelles et indéterminées sont inventoriées sur les communes de Radon, Vingt Hanaps et Forges.

Toutefois, de par leur situation géographique éloignée des futures zones constructibles, celles-ci ne devraient pas générer de risques.

La carte communale devra tenir compte de ces risques majeurs dans ces choix d'urbanisation. Ainsi, elle devra exclure des secteurs constructibles toutes les zones de cavités souterraines.

**Toutefois les futures zones constructibles répertoriées sur la commune du Bouillon sont en dehors du périmètre de ces cavités, donc sans incidences sur celles-ci.**



### 3 -Organisation des espaces et développement durable

#### 2.4 Patrimoine historique et archéologique



L'église de Le Bouillon

● **Vestiges archéologiques.** Sur le plan archéologique, la commune de Le Bouillon se situe dans un secteur sensible. En effet, trois sites ont été recensés :

- La métallurgie antique
- L'église d'origine médiévale (XI ème siècle)°
- La voie antique

Il convient de rappeler la loi du 27 septembre 1941, selon laquelle « 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, soit par l'intermédiaire de la mairie ou de la Préfecture du Département. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être aliénés ou détruits avant l'examen par un spécialiste mandaté par le Conservateur régional. » Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du nouveau code pénal.

La loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive et son décret d'application n°2002-89 du 16 janvier 2002 ont modifié les modalités d'instruction des dossiers d'urbanisme : Pour la commune du Bouillon, « devront être examinés qu'elles que soit leur localisation, les projets de lotissements, les Zones d'Aménagement Concerté, les aménagements précédés d'une étude d'impact, les travaux sur les immeubles protégés au titre de la loi sur les monuments Historiques. » Ces différents dossiers devront être obligatoirement transmis pour examen par le service instructeur à la Direction Régionale des affaires Culturelles (Service régional de l'Archéologie.) Ils pourront le cas échéant faire l'objet de prescriptions archéologiques.

### 3 -Organisation des espaces et développement durable

#### Sites archéologiques



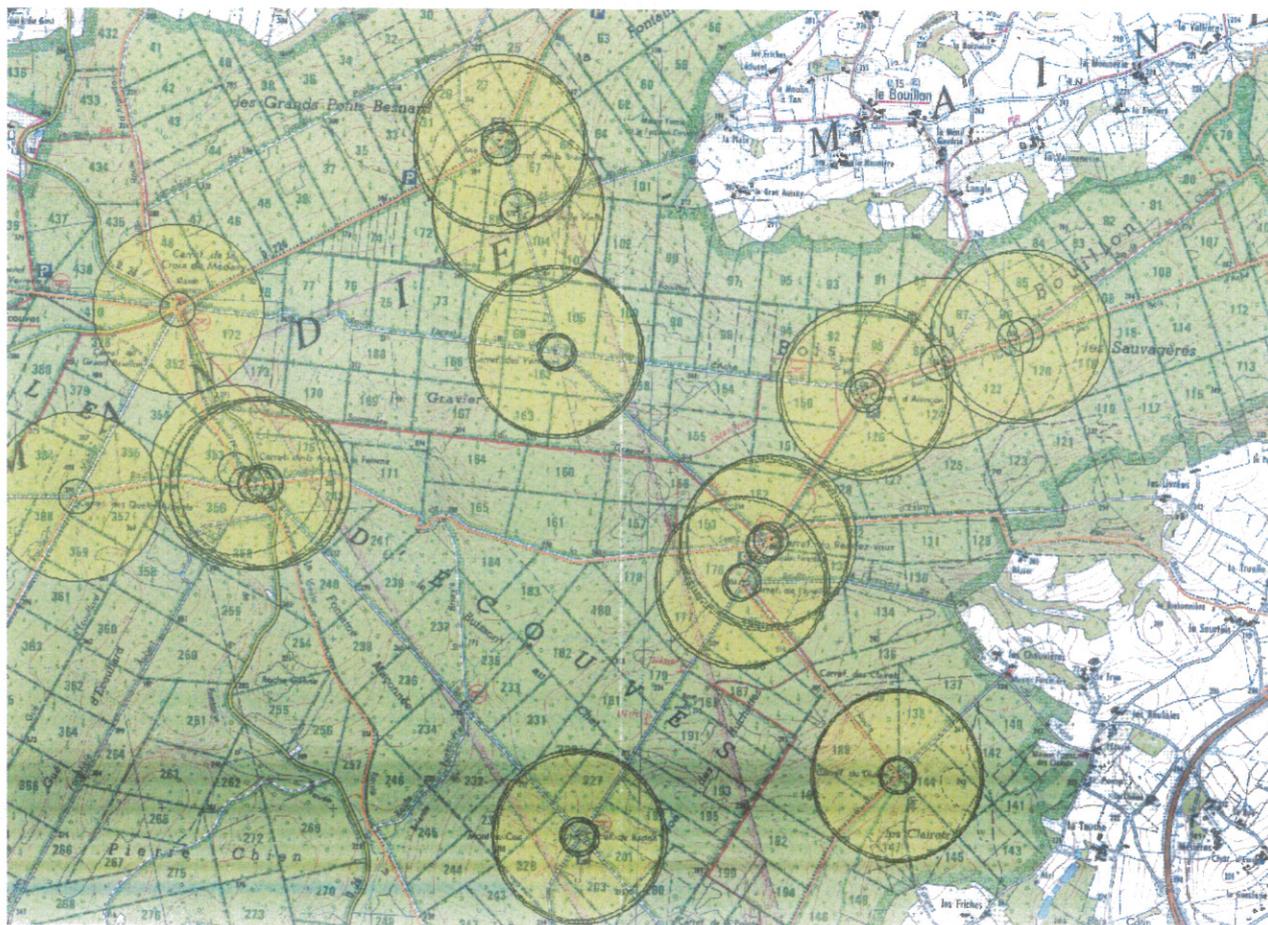
### 3 -Organisation des espaces et développement durable

#### 2.5 Les servitudes

On recense une servitude de protection des monuments historiques. Il s'agit des 80 bornes de la Forêt d'Ecouves qui présentent un intérêt public.

Les abords du champ de tir créés en application de l'article 25 de la loi du 13juillet 1927 sont également à prendre en compte au titre des servitudes.

*Une partie des 80 bornes de la Forêt d'Ecouves*



#### 2.6 Agriculture et zones constructibles

##### ● Sièges d'exploitations et bâtiments agricoles

Avec 179 ha de superficie agricole utilisée, soit 16% de la surface totale de la commune, Le Bouillon apparaît comme une petite commune agricole. Trois sièges d'exploitations sont actuellement présents sur le territoire communal du Bouillon.

### 3 -Organisation des espaces et développement durable



Elevage de volaille

Les bâtiments agricoles renfermant des animaux et dont le nombre dépassent un certain seuil (variable en fonction du type d'animal), sont soumis à une procédure de déclaration aux services vétérinaires, puis à une procédure d'autorisation si elles dépassent un seuil supplémentaire. Ces installations sont alors classées et soumises à contrôle des services du Ministère de l'environnement. La distance réglementaire par rapport aux habitations passe alors de 50 à 100 mètres. Cette distance de 100 mètres est également applicable aux annexes servant à l'élevage (fumières, silos...)

On peut mentionner la présence d'une exploitation classée sur la commune : un élevage en batterie ( 7.283 volailles). Il est à noter la cessation d'activité programmée d'une exploitation à l'horizon 2015 : celle située à La Rouerie.

**Ne pouvant prévoir pour les prochaines années si d'autres installations vont dépasser les seuils réglementaires évoqués ci-dessus, il paraît donc impératif de ne pas établir de futures zones constructibles à une distance inférieure de 100 mètres des bâtiments d'élevages et des sièges d'exploitation.**

#### ● Les plans d'épandage

Sur Le Bouillon, l'activité agricole principale repose sur la production laitière. Ceci tend à générer une quantité de déchets organiques .

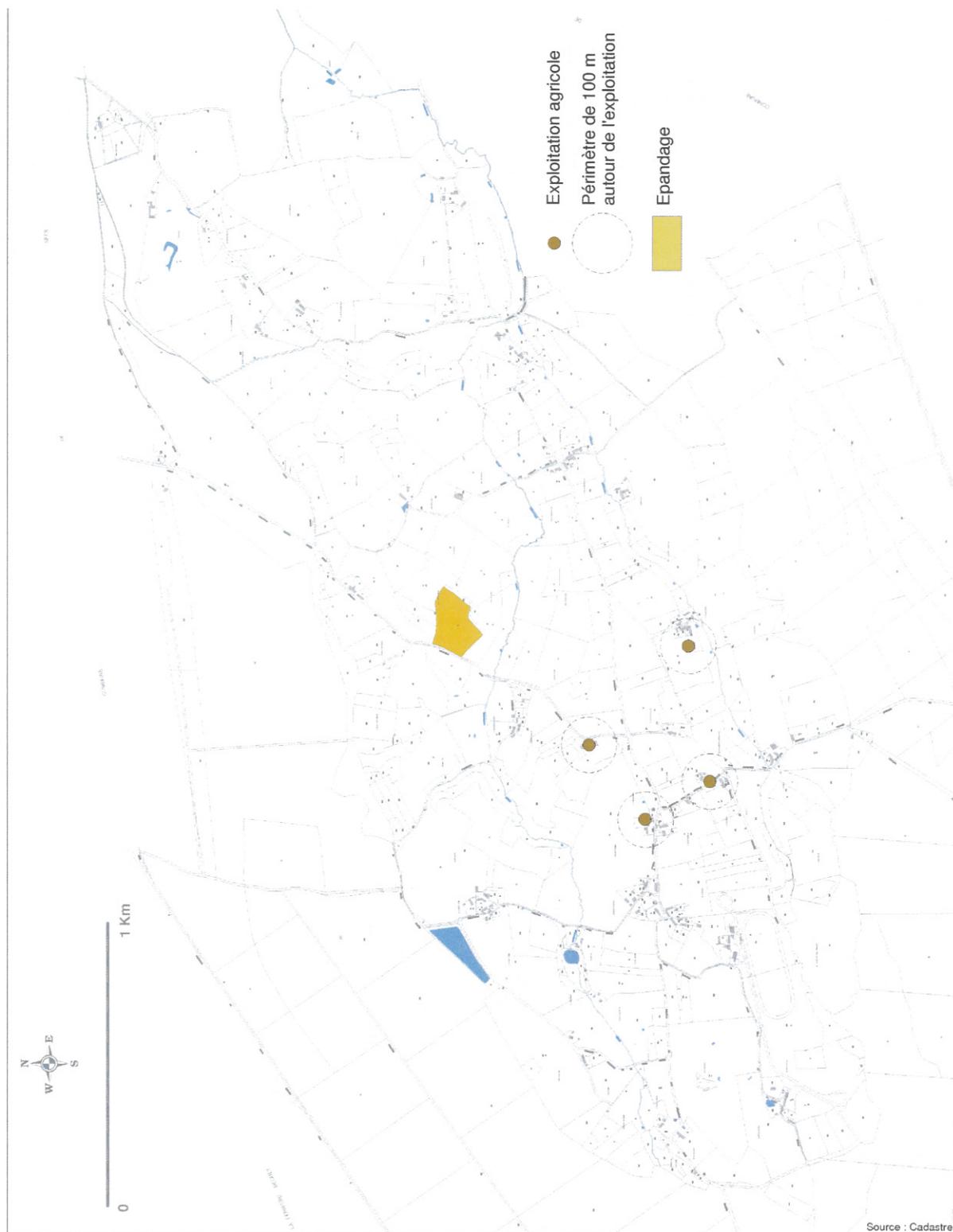
L'évacuation des boues organiques résiduelles peut s'inscrire dans un plan d'épandage, après étude par un cabinet spécialisé qui détermine des sols les plus aptes à recevoir les effluents. Il est également important de mentionner que les superficies de zones d'épandages sont calculées en fonction du nombre d'UGB de l'exploitation. En conséquence la réduction de ces surfaces en cas d'ouverture à l'urbanisation de certains de ces secteurs pourrait pénaliser les agriculteurs. Cette donnée est à prendre en considération lors de la pré définition de ces zones.

Chaque exploitant sur la base d'une démarche volontaire peut faire établir un plan des zones d'épandages. Ces dernières sont restreintes par **l'obligation de respect de la marge de recul sanitaire prévoyant un retrait fixe de 100 mètres par rapport aux habitations (50 mètres en cas de traitement atténuant les odeurs) et de 35 mètres aux abords des cours d'eau.**

Toutefois, il convient de souligner que ces zones sont susceptibles de subir des évolutions. Néanmoins, l'installation de nouvelles maisons d'habitations à proximité de zones susceptibles d'épandage ou référencées en tant que tel, a une conséquence directe sur l'activité agricole compte tenu de la législation évoquée ci-dessus. **En conséquence, les nouvelles zones de constructions devront se développer de façon compatible avec l'activité agricole et les zones d'épandages.**

### 3 -Organisation des espaces et développement durable

Emplacement des exploitations agricoles



### 3 -Organisation des espaces et développement durable

#### 2.7 Les grandes unités paysagères

La loi du 8 janvier 1993, relative à la protection et à la mise en valeur des paysages traduit une obligation de prise en compte des paysages dans les documents d'urbanisme. Elle vise à protéger des paysages non seulement remarquables mais également des éléments structurants de paysages jugés de qualité et/ou méritant une mise en valeur. La notion de paysage s'entend ici comme une organisation et une utilisation d'un espace en fonction de ses caractéristiques physiques et son mode d'occupation humaine.



Du fait de sa topographie, Le Bouillon possède de nombreux points de vue offrant une vision panoramique sur le territoire de la commune. Les perspectives sont rarement masquées. L'analyse paysagère illustrée par des photographies panoramiques est donc plus difficile

Toutefois, il se dégage trois types de paysage : un paysage de bocage, de champ ouvert et un paysage de hauteurs boisées. En sillonnant le territoire de la commune depuis les axes de communication, on distingue nettement une alternance entre ces trois unités paysagères.



● **Le bocage** occupe la partie centrale de la commune. Il présente une végétation de haies et parfois de bosquets bordant des prés. On observe également des haies d'arbres et d'arbustes le long des axes de communications.

Cependant ces espaces ont tendance à se refermer sur les pentes et tout particulièrement là où le bocage se dégrade (maillage discontinu, haies non entretenues), il en résulte un paysage plus ouvert.

Ces espaces sont aujourd'hui à préserver pour leur richesse écologique et leur qualité paysagère.



### 3 -Organisation des espaces et développement durable



● **Les champs ouverts** : ils sont minoritaires sur Le Bouillon. Ils se caractérisent par de grands espaces ouverts où subsistent parfois quelques haies bocagères.

L'évolution des pratiques agricoles favorisant l'arrachage des haies ont contribué à façonner un paysage d'étendues découvertes vouées à l'agriculture et notamment les cultures fourragères voire céréalières. Ces espaces en infériorité sur la commune en terme d'occupation du sol sont fragilisés par leur caractère dénudé qui les rend plus exposés aux vents et circulation des eaux.



● **Les hauteurs boisées** , élément visuel marqué, se caractérisent par de fortes pentes visibles depuis les espaces ouverts. Tout autant que le bocage, les bois de « Bouillon » et de « La Fontaine Cervière » du massif forestier de Normandie- Maine font partie intégrante du paysage communal.

### 3 -Organisation des espaces et développement durable

De par leur permanence et leur continuité, ils en assurent l'unité, la cohérence et l'identité. Par ailleurs, la physionomie de ces hauteurs en forme d'amphithéâtre qui encadre la commune lui confère un particularisme qu'il convient également de préserver pour leurs qualités biologique et paysagères.



#### 2.8 Les éléments structurants du paysage

##### ● Les haies.

Selon leur silhouette, les haies s'inscrivent plus ou moins vigoureusement dans les paysages. Présentes sous formes arbustive (noisetier, charmes...) ou d'alignement d'arbres de haut jet (chêne, châtaigner, hêtre, frêne, aulne) leur densité va donc singulièrement déterminer l'ambiance des secteurs de bocage.

Mais il faut également rappeler à quel point la position, la composition des haies et leur mode d'entretien sont importants pour déterminer la perception des paysages. Le degré d'opacité, la position vis-à-vis des routes et des chemins conditionnent la visibilité des territoires. Il y a par exemple une grande différence entre les haies opaques sur toute leur hauteur et les haies basse taillée. Elles assurent toutes néanmoins l'identité du bocage en offrant des premiers plans de grande qualité. Toutefois, le système bocager n'est pas un système en équilibre naturel car il suppose l'intervention régulière de l'homme pour l'entretien.

Si ce dernier ne rejoint plus uniquement les besoins économiques auxquels il a répondu dans l'histoire, il faut, dans le projet de le maintenir, lui trouver d'autres justifications parmi lesquelles l'économie touristique n'est pas la moindre. La qualité des promenades et des espaces qu'elles donnent à considérer, forme ici un élément important de produit touristique.



### 3 -Organisation des espaces et développement durable

---

Il appartient à la carte communale de veiller à les préserver tant au niveau des espèces qui les composent que des unités paysagères qu'elles modèlent. Il faut préciser que les haies en limite de voirie sont bien entretenues par la commune.

A ce titre, conscient des risques occasionnés par le recul du bocage et la volonté de préserver ces entités paysagères, le Conseil général de l'Orne a mis en place un programme sous forme d'aides financières afin d'améliorer la qualité des haies (création ou restauration).



---

*DIAGNOSTIC socio-économique  
et  
Aménagement du territoire communal*

---

## 4 – Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

### 1 – Population

Lors du dernier recensement INSEE de 1999, la communauté de communes du Pays de Sées comptabilisait 7.120 habitants. Sées constitue le pôle majeur de ce territoire avec 4.504 habitants (soit 63 % du poids total de la population de la Communauté de Communes). Les autres communes ayant toutes moins de 500 habitants.

Afin d'appréhender les évolutions enregistrées sur la Commune du Bouillon, il est intéressant de replacer la commune à l'échelle du département. Le département de l'Orne peut se caractériser par quelques tendances dominantes :

- Un département avec une population en baisse constante depuis 1982 (- 3135 habitants).
- Un territoire dominé par un réseau de petites villes et gros bourgs avec une aire d'influence limitée.
- Un nombre important de communes rurales éloignées de pôles d'influence, notamment dans la moitié est du département.
- Un taux de natalité en baisse (11.78 ‰ entre 1990 et 1999, contre 14.58 ‰ entre 1975 et 1982) mais cependant supérieur au taux de mortalité donnant un taux d'accroissement naturel positif annuel de + 0.16 % entre 1990 et 1999. Par contre, le solde migratoire est légèrement négatif pour la même période (- 0.19 %, annuel).
- Un vieillissement de la population caractérisé par une légère augmentation de 2.6 % de la tranche d'âge des 75 ans et plus entre 1990 et 1999 et un fléchissement des classes d'âge de moins de 29 ans de l'ordre de 5 %.

#### Contexte départemental

La population sur l'ensemble de la Communauté de Communes a enregistré une légère baisse de 1975 à 1990 de l'ordre de 1,90 %. Toutefois, elle connaît une progression entre 1990 et 1999 équivalente à 0,77 %. La baisse est en partie due à celle enregistrée sur la commune principale : Sées.

#### Contexte intercommunal

### 1.1 Démographie

De 1962 à 1975, la population de la Commune de Le Bouillon a régulièrement augmenté passant de 146 à 158 habitants. Entre 1975 et 1982, elle a connu une nette diminution avec 20 habitants en moins (-12,6%).

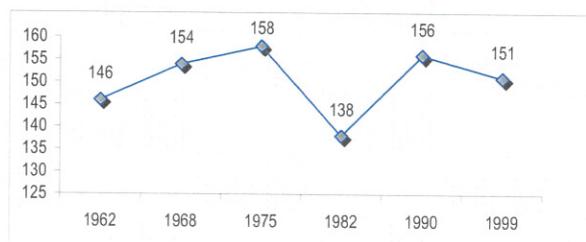
Toutefois, au recensement général de population de 1999, la commune comptabilisait à 151 habitants soit à peu près le même nombre de personnes qu'en 1990 ou qu'en 1968 marquant ainsi une stabilité de sa croissance démographique.

Selon l'enquête communale réalisée dans le cadre de l'élaboration de ce document d'urbanisme, Le Bouillon comptabiliserait actuellement 147 habitants. La commune connaît donc une légère régression, régression qu'elle souhaite annihiler.

## 4 –Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

### Evolution de la population

Recensements INSEE	1962	1968	1975	1982	1990	1999
Population	146	154	158	138	156	151
Variation en nombre	8	4	-20	18	-5	
En pourcentage par an	0,90	0,37	-1,91	1,54	-0,36	
Mouvement naturel (pourcentage par an)	1,12	0,37	0,19	0,34	0,14	
Solde migratoire (pourcentage par an)	-0,22	0,00	-2,10	1,20	-0,51	



Entre 1962 et 1975, l'augmentation de la population s'explique uniquement par un solde naturel positif qui a toutefois fortement régressé de 1968 à 1975. Le solde migratoire négatif de 1962 à 1968 devient nul sur la seconde période. En 13 ans la commune a gagné 12 habitants.

L'année 1982 marque un renversement de la tendance. En effet, au cours de la période 1975-1982, le solde migratoire enregistre un net recul alors que le solde naturel continue de régresser et ne permet pas de combler la perte de population liée aux départs des jeunes et au recul de l'activité agricole.

Entre 1982 et 1990, le duo positif mouvement naturel ( 17naissances pour 13 décès) et solde migratoire (14 nouveaux venus) permet à la population d'augmenter.

Durant la dernière période intercensitaire, la commune a perdu 5 personnes. Cette perte est liée principalement au départ de 7 personnes car le nombre des naissances (13) couvrait celui des décès (11).

Les chiffres communiqués par la mairie de Le Bouillon pour 2007 (147 habitants) montre une légère diminution de la population depuis le dernier recensement compte tenu de nouveaux départs d'enfants de familles en place et de l'impossibilité actuelle pour accueillir de nouveaux habitants.

Si la population augmenté entre 1982 et 1990, ceci s'explique en partie par l'arrivée de nouveaux ménages déjà composés sur la commune au cours de cette période.

Toutefois les constructions de maisons individuelles ne pouvant se réaliser qu'en dehors de lotissements sur des parcelles isolées, l'apport extérieur de cette première catégorie de nouveaux arrivants s'est réalisée « au coup par coup » sans véritable maîtrise de la commune.

## 4 – Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

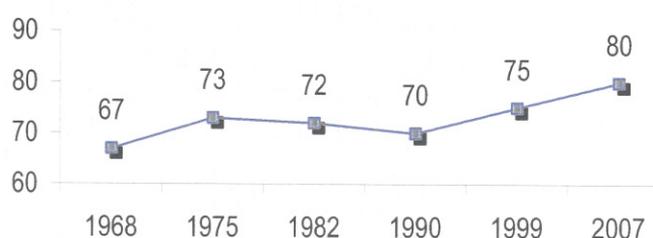
### 2 – Logements

Depuis 1968 le nombre global de logements a évolué positivement tout en enregistrant une baisse du rythme d'évolution entre 1975 et 1990.

La commune comptait 75 logements lors du dernier recensement de 1999 soit une progression de 7,1% au cours de la dernière période intercensitaire. Il est estimé aujourd'hui à 80 par la municipalité. L'évolution des résidences principales de la commune entre les deux derniers recensements de près de 2% est nettement inférieure aux données départementales (4,8 %).

#### 2.1 Evolution du parc existant

Evolution du nombre de logements - Le Bouillon – Source INSEE



	Nombre de logements	Variation	
		En nombre	en % par an
1968	67		
1975	73	6	1.23
1975	73		
1982	72	-1	-0.20
1982	72		
1990	70	-2	-0.35
1990	70		
1999	75	5	0.77

Répartition du nombre de logements – Le Bouillon – Source INSEE

En 1999, le parc de logements (75) est majoritairement composé de résidences principales (73%). Les résidences secondaires comptent pour 17% (taux supérieur à celui du Département : 12%) et les logements vacants pour 9%. Toutefois, selon des données EDF du second trimestre 2006, ce chiffre serait tombé à 4 logements soit 4,8% du parc total (7,9% pour l'Orne) profitant ainsi aux résidences principales. Selon l'estimation de la Mairie, il semblerait qu'elles aient encore diminué depuis 1999 (3 logements).

*Une majorité de résidences principales*

Les logements vacants après une période de stabilité jusqu'en 1975 ont augmenté de 1975 à 1982 pour redescendre à un chiffre nul en 1990. Depuis cette date, le nombre de logements vacants est quasi identique à celui de 1982 et ne concerne principalement des logements du parc ancien d'avant 1948. Parallèlement, le nombre de résidences secondaires s'est accru régulièrement de 1968 à 1990.

## 4 – Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

Depuis 1990, plusieurs de ces logements ont connu un changement d'occupation en passant au statut de résidence principale. Par ailleurs, selon l'estimation de la Mairie, quatre d'entre elles ont changé d'usage au cours des cinq dernières années.

Outre les constructions neuves, la réhabilitation des logements vacants et la transformation des résidences secondaires en logements occupés à l'année restent les seules options possibles pour accroître le nombre de résidences principales. Or, au vu des dernières données communales le potentiel de logements « mobilisables » dans ces deux catégories s'est encore réduit (3 logements vacants en 2007 et 11 résidences secondaires recensées selon l'estimation de la Mairie.)

Type de résidence : Le Bouillon - CDC – Département – Source INSEE

Résidences principales	1990	1999	Evolution
<b>Le Bouillon</b>	<b>54</b>	<b>55</b>	<b>+ 1,9%</b>
CDC du Pays de Sées	2 474	2 694	+ 8,9%
Département	110 571	118 733	+ 7,4%

Résidences secondaires	1990	1999	Evolution
<b>Le Bouillon</b>	<b>16</b>	<b>13</b>	<b>-18,8%</b>
CDC du Pays de Sées	300	263	-12,3%
Département	18 681	17 861	-4,4%

Logements vacants	1990	1999	Evolution
<b>Le Bouillon</b>	<b>0</b>	<b>7</b>	<b>-</b>
CDC du Pays de Sées	164	208	+ 26,8%
Département	10 103	9 453	-6,4%

Une comparaison des chiffres de la commune avec ceux de la communauté de communes montre une évolution relativement différente du parc de logements. La progression des résidences principales est nettement moins marquée à Le Bouillon. Par ailleurs, on doit souligner que les résidences secondaires connaissent un recul plus marqué sur Le Bouillon que sur la Communauté de Communes et de très loin au deçà de celui du Département. Le cadre de vie, atout non négligeable dans le choix de l'installation, a sans doute renforcé le choix pour la commune.

### ● Ancienneté dans le logement

	moins de 2 ans	2 à 9 ans	plus de 9 ans
<b>Le Bouillon</b>	<b>4</b>	<b>18</b>	<b>33</b>
<b>CDC du Pays de Sées</b>	<b>387</b>	<b>906</b>	<b>1404</b>

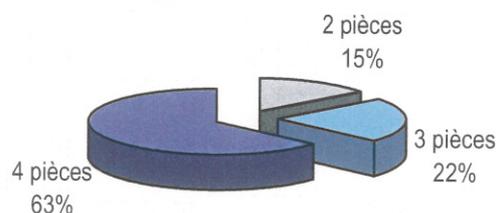
	moins de 2 ans	2 à 9 ans	plus de 9 ans
<b>Le Bouillon</b>	<b>7%</b>	<b>32%</b>	<b>60%</b>
<b>CDC du Pays de Sées</b>	<b>14%</b>	<b>34%</b>	<b>52%</b>

Date d'emménagement des ménages –  
1999 – Source INSEE

## 4 – Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

La faible représentation des familles ayant emménagé dans leur logement depuis moins de 2 ans en 1999 (7%) confirme l'évolution limitée du nombre de logements et la faible rotation de la population. Ceux sont principalement de jeunes ménages. La forte représentation des ménages occupant leur logement depuis plus de 9 ans (60%) contre 52% des ménages sur la Communauté de communes est signe d'un attachement à la commune et donc d'une stabilité de celle-ci. En effet, plus de 60% des personnes de 50ans ou plus étaient dans leur logement avant 1990. Celle-ci doit cependant avoir évolué compte tenu de la progression constatée du nombre de résidences principales depuis 1999, notamment par le changement d'affectation des résidences secondaires.

Nombre de résidences principales selon nombre de pièces – 1999



Source INSEE

Le parc de logements est essentiellement composé de maisons individuelles, ce qui explique la répartition des logements selon le nombre de pièces. En effet, 63 % des résidences principales sont composées de 4 pièces et plus, contre 14,5 % de 2 pièces maximum. Le profil est symbolique du milieu rural dans lequel se situe la commune et correspond à la composition des ménages ( 2,7 personnes par ménage en moyenne en 1999). Le caractère résidentiel de la commune est affirmé par la présence de logements et de terrains de grande taille.

*Des logements de grande taille*

### ● Ancienneté du parc

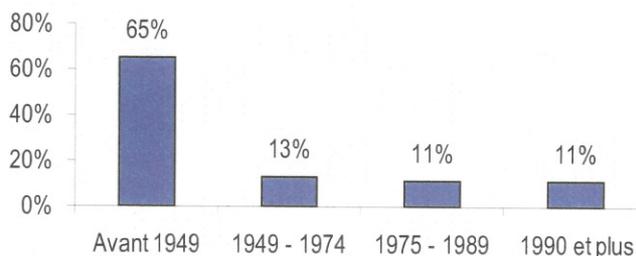
L'ancienneté du parc révèle deux périodes principales de constructions sur la commune. Le bâti ancien, datant d'avant 1949, est le plus important avec 65 % dont 56,4% d'avant 1915. Ce parc est nettement plus ancien que la moyenne ornaise qui compte 45,4% de son parc logement d'avant 1948. Il est constitué de maisons, de fermes ou d'anciens corps de ferme isolés ou situés dans les principaux hameaux.

*Un parc ancien important*

Suite à une période de croissance modérée voire une légère atonie de la construction jusqu'en 1990, le rythme s'est accéléré (10,9% contre 6,7% pour l'Orne sur la même période) avec 6 constructions de 1990 à 1999.

## 4 – Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

Ancienneté du parc 1999 – Le Bouillon – Source INSEE

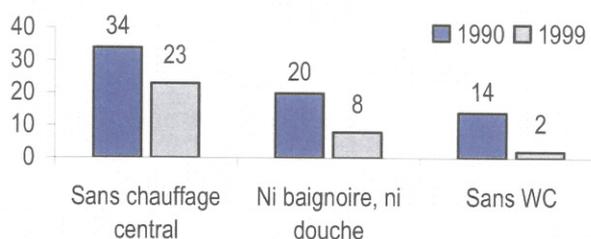


### ● Confort du parc

Selon l'INSEE, l'inconfort d'un logement se détermine selon qu'il manque au moins l'un des éléments principaux suivants :

- Un WC intérieur,
- Une salle de bains (équipée d'un lavabo et d'une douche ou une baignoire),
- Un chauffage central (appareils de chauffage fixes et conformes, convecteurs ou radiateurs dans chaque pièces d'habitation).

Evolution du confort – Le Bouillon – Source INSEE



En 1999, seulement 56,4% des résidences principales possèdent tout le confort mais la situation s'est nettement améliorée puisqu'en 1982, on ne comptait que 7,5% de ce parc comme confortable. Avec 10 résidences principales sans WC intérieur ou salle de bains recensés, on enregistre une amélioration notable du niveau du confort des logements depuis 1990 (34). L'amélioration, plus modeste (11%) pour la création de chauffage central, mais avec un pourcentage supérieur à 20% émane d'un mode de chauffage largement utilisé sur le territoire : le bois issu d'un espace environnant de forêt, bois et haies à régénérer et de surcroît énergie renouvelable.

Par ailleurs, une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) a été menée de 2001 à 2003 sur les Communautés de communes de la Vallée du Sarthon, du bassin Carrougien et du Pays de Sées. Au terme des 3 années d'animation 70 logements (47 logements propriétaires occupants et 23 de propriétaires bailleurs) ont été réhabilités induisant ainsi une diminution de logements inconfortables.

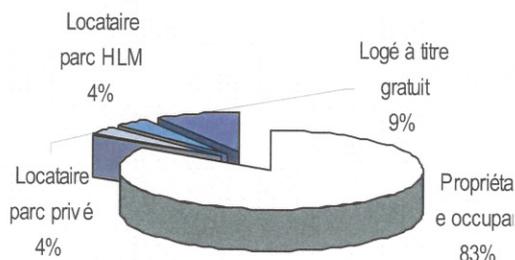
Ces trois éléments permettent de déterminer officiellement l'inconfort des logements. Néanmoins d'autres critères tels que la vétusté des équipements, des installations électriques, l'absence d'isolation ou de problèmes permettent de mieux qualifier cet inconfort.

Près d'un logement sur deux n'a pas tout le confort.

## 4 –Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

Répartition du parc de logement selon le statut d'occupation – 1999- INSEE

### ● Statut d'occupation



83% de propriétaires occupants et une carence de logements sociaux

Le statut de propriétaire est nettement majoritaire sur la commune puisqu'il représente 83 % des résidences principales. Cette forte représentation favorise un faible taux de mobilité résidentielle. Parallèlement, l'ensemble des locataires représentent 8% des statuts d'occupation, dont 4% de locataires dans le parc social HLM. Un logement locatif social présent sur la commune est propriété communale.

Enfin on peut noter que 9% des habitants sur la commune sont logés à titre gratuit.

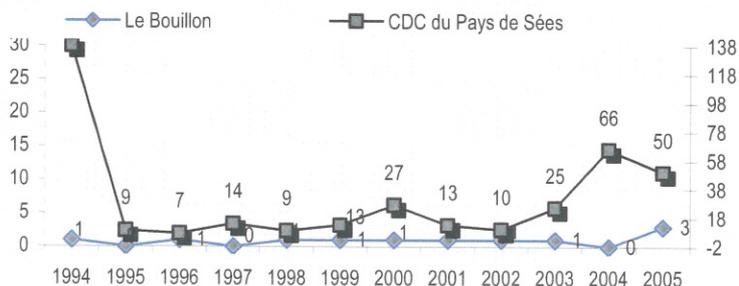
### 2.2 La construction neuve

La municipalité enregistre une demande importante de terrains à construire auxquelles elle ne peut répondre. La commune semble de plus en plus sollicitée. Ainsi, en 2005, elle a eu 13 demandes de certificats d'urbanisme et 3 demandes pour terrains constructibles. En moyenne la commune enregistre 4 à 5 demandes par an qui émanent principalement de jeunes ménages.

De 1994 à 1998, la commune enregistre 2 constructions neuves. A partir de cette date, on constate une nette évolution avec 8 nouveaux logements entre 1998 et 2005 confirmant l'attrait de la commune du Bouillon.

Constructions neuves – Le Bouillon / Communauté de communes

Logements commencés



Cette évolution est la résultante de plusieurs facteurs : la croissance démographique, la variation du stock de logements, l'arrivée d'une nouvelle population mais aussi le desserrement correspondant à la variation de la taille des ménages (à population égale, la réduction de la taille des ménages nécessite davantage de logements).

## 4 –Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

---

La construction neuve concerne uniquement des pavillons individuels ; aucun programme groupé de type « lotissement » ou d'ensemble locatif social n'a été réalisé. Un projet de 4 parcelles à construire sur un terrain communal proche du bourg est envisagé.

Bloquée par un manque de terrains constructibles et une carence de biens vacants pouvant être transformés en résidences principales, la commune de Le Bouillon ne peut répondre favorablement à l'accueil d'une nouvelle population qui lui permettrait notamment d'assurer le renouvellement des générations. Parallèlement, la commune enregistre des demandes d'achat pour construire (tranquillité et qualité du site).

L'enjeu de l'élaboration de la carte communale, est d'envisager une croissance adaptée à l'échelle communale permettant d'assurer un essor contrôlé de la population tout en conservant l'identité rurale de la commune du Bouillon.

## 4 – Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

### 3 – Activités

#### 3.1 Emploi – population active – chômage

L'offre réduite d'emplois sur son territoire et sa situation géographique privilégiée due à la proximité de la voie de communication majeure que constitue la N.138, influent directement sur les migrations alternantes entre domicile et travail (en 1999, 71% des actifs de la commune ayant un emploi possédait une activité professionnelle extérieure.)

Sées à 8 Km et Alençon à 24 Km, constituent les principales zones d'emplois pour les actifs de Le Bouillon.

*Evolution de la population active – Source INSEE*

	Population active	Population active ayant un emploi	
		Nombre	%
<b>1999</b>	<b>58</b>	<b>54</b>	<b>93,1%</b>
1990	78	69	88,5%
1982	55	49	89,1%

La population active est en progression jusqu'en 1990 et s'inverse dès 1990 pour atteindre le chiffre de 1982. Inversement à cette tendance, la population active ayant un emploi a augmenté de 4 points entre 1982 et 1999 passant de 89% à 93%.

*Evolution du taux d'activité – Source INSEE*

	20 - 39 ans		40 - 59 ans		TOTAL
	Hommes	Femmes	Hommes	Femmes	
<b>1999</b>	<b>81,3%</b>	<b>61,5%</b>	<b>81,8%</b>	<b>61,9%</b>	<b>72,2%</b>
1990	91,3%	80,0%	100,0%	85,0%	88,9%
1982	76,9%	63,6%	95,2%	47,4%	71,9%

Sur la commune, toute tranche confondue, le taux d'activité de la population a diminué entre 1990 et 1999 passant de 63,9% à 47,9%.

Cependant, sur des catégories ciblées, les données diffèrent. Entre 1982 et 1990, le taux d'activité a progressé de 17% mais celui-ci connaît une évolution inverse depuis 1990. Cette évolution pour la première période doit être attribuée à la forte augmentation du taux d'activité des femmes âgées de 40 à 59 ans. Celui-ci passe en effet de 47,4% en 1982 à 85% en 1999 soit une progression de 37,6% mais aussi chez celles de 20-39 ans avec plus de 15% sur cette période. L'arrivée sur la commune de jeunes femmes désormais actives, contrairement à leurs aînées, apparaît comme un facteur de dynamisme.

Pour les hommes, et quel que soit leur âge, le taux d'activité augmente également mais de façon moins marquée pour la tranche 40-59 ans.

Sur la seconde période, la baisse du taux d'activité est liée à celle des hommes et des femmes quel que soit l'âge de référence.

## 4 – Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

### ● Les catégories socio-professionnelles – Source INSEE

	1999	% des actifs	1990	1982	CDC du Canton de Sées	
Agriculteurs	3	2,8%	16	20	241	3,3%
Artisans - commerçants	4	3,7%	0	8	273	3,8%
Cadres - professions int.	4	3,7%	0	0	157	2,2%
Professions intermédiaires	8	7,5%	12	4	464	6,4%
Employés	28	26,2%	12	4	900	12,5%
Ouvriers	32	29,9%	20	20	958	13,3%
Retraités	28	26,2%	32	36	1 692	23,4%
Autres inactifs	60	-	72	36	2 538	35,1%

En 1999, la population du Bouillon se répartit essentiellement selon deux catégories : les ouvriers, les employés. Les ouvriers déjà nombreux en 1982 sont désormais majoritaires parmi les actifs de Le Bouillon. C'est cependant la catégorie des employés qui connaît la plus forte progression puisqu'elle passe de 4% des actifs en 1982 à 26,9% en 1999. Les classes moyennes ont été majoritaires à venir s'installer. Si les agriculteurs constituaient une des trois CSP les plus représentées en 1982, ils enregistrent néanmoins un recul très marqué puisque la commune aujourd'hui n'en compterait plus que deux et un éleveur de chevaux. Quant aux retraités, leur part ne cesse de diminuer depuis 1982 alors que la catégorie autres inactifs a quasiment doublé en plus de 15 ans.

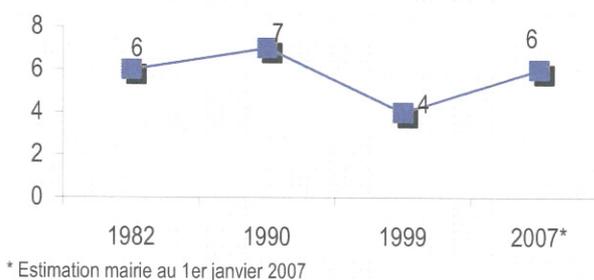
*Une forte progression des employés*

### ● Chômage

En 2007, 6 demandeurs d'emplois d'un âge moyen de 30 ans étaient recensés sur la commune du Bouillon. Ce chiffre est en progression puisqu'en 1999, on dénombrait 4 demandeurs d'emplois. Le taux de chômage sur Le Bouillon, à l'inverse de la communauté de communes et du département de l'Orne, est moins élevé chez les femmes que chez les hommes. La situation du Bouillon se situe 4 points en deçà des taux enregistrés dans la communauté de communes et 5 points dans le département de l'Orne.

*6 demandeurs d'emploi en 2007*

*Evolution du nombre de chômeurs – Le Bouillon – source INSEE*



## 4 – Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

Taux de chômage 1999 – source  
INSEE

	Le Bouillon		CDC du Pays de Sées		Orne	
	Nombre chômeurs	Taux chômage	Nombre chômeurs	Taux chômage	Nombre chômeurs	Taux chômage
<b>TOTAL</b>	4	6.9%	318	10.9%	14 879	11.7%
Hommes	3	8.8%	143	9.0%	6 660	9.6%
Femmes	1	4.2%	175	13.2%	8 219	14.1%

### ● Revenus – Source INSEE

Le niveau moyen des revenus de la population est inférieur aux taux enregistrés pour la Communauté de communes, le Département et la Région Bas-Normande.

	Le Bouillon	CDC du Pays de Sées	Orne	Basse- Normandie
Revenu imposable moyen	11 031 €	12 013 €	13 157 €	13 872 €
Taux d'imposés	38%	38%	46%	47%
Nbre de foyers fiscaux	78	3 855	157 906	765 662
Nbre de foyers fiscaux imposés	30	1 459	72 211	362 426

Ce niveau des ressources est à mettre en parallèle avec la forte proportion d'ouvriers et d'employés parmi les actifs de la commune, et la répartition des classes d'âges caractérisée par une part importante de jeunes, que des terrains pas trop chers, attirent sur la commune.

### ● Les navettes domicile - travail

En 1999, 11% des actifs ayant un emploi travaillaient sur la commune. Cette part des actifs a connu une baisse de 25% entre 1990 et 1999. Cette tendance lourde de baisse est liée à la forte diminution de catégories socio- professionnelles tel les agriculteurs.

Par ailleurs on constate que les actifs possédant un emploi en dehors de la commune restent sur le département et plus précisément dans la même zone d'emploi..

Un taux peu élevé d'actifs travaillant  
sur la commune

Lieu de résidence – lieu de travail – Le Bouillon– Source INSEE

	1999		Evolution de 1990 à 1999
	Nombre	Taux	
Ensemble	54		-21,7%
Travaillant et résident :			
- dans la même commune	6	11%	-79,0%
- dans deux communes différentes	48	89%	9,1%
. de la même unité urbaine	-	0%	-
. du même département	47	87%	11,9%
. de départements différents	1	2%	-50,00%

## 4 – Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

### 3.2 Répartition par secteur d'activité

2 exploitations professionnelles dont 1  
élevage de volailles en batterie  
1 élevage de chevaux

Une prépondérance de l'élevage



#### ● L'activité agricole

L'activité agricole est la principale activité économique de Le Bouillon.

La Superficie Agricole Utilisée représente 16% du territoire communal soit 286 ha. Ce pourcentage paraît faible compte tenu du contexte rural dans lequel se situe la commune, mais une surface importante occupée par des espaces boisés expliquant ainsi le nombre négligeable d'exploitations.

Selon les renseignements fournis par la mairie, ce nombre serait en 2007 de 3 y compris l'élevage de chevaux. Il est à noter que l'une d'entre elle concerne un élevage intensif de volailles sur le territoire communal. En 2000, était recensé 11 exploitations agricoles. La tendance est toutefois au recul puisqu'on comptait 17 exploitations en 1979 puis 16 en 1988. Ce déclin est une tendance nationale qui s'explique par plusieurs raisons :

- le vieillissement de l'âge des chefs d'exploitation qui ne trouvent pas de repreneurs après leur retraite,
- l'augmentation de la taille des exploitations et le regroupement des parcelles.

La superficie agricole utilisée des exploitations communales est de 179 ha (RGA 2000) dont 73 % sont des superficies toujours en herbe. La vocation principale de l'activité agricole sur Le Bouillon est l'élevage même si le nombre de têtes a diminué.

En effet, la nature des terrains, la topographie se prêtent davantage à l'élevage qu'à la culture. Les autres terres agricoles sont dédiées à la culture de céréales et principalement le maïs fourrage/ensilage.

Les terres agricoles se répartissent sur l'ensemble du territoire communal à l'exception des zones boisées.

Toutefois, à l'exception d'une, les exploitations en activité aujourd'hui sont pérennes ce dont il faudra tenir compte dans la Carte Communale.

Les exploitations détiennent un cheptel bovins de 143 têtes en 2000. Cet effectif enregistre une régression marquée par rapport aux chiffres de 1988 (-423 têtes) et de 1979 avec 498 têtes en moins.

Il est à noter depuis 1988 un élevage de chevaux (17 têtes) ainsi qu'un élevage intensif de volailles sur le territoire communal. En effet, l'effectif de volailles est passé de 238 en 1988 à 7.283 en 2000.

L'ensemble des fermes se situe dans des hameaux ou de façon isolé ne présentant ainsi pas de problème de proximité avec les habitations et ceci dans le cadre d'un développement de l'activité agricole ou d'une extension de l'urbanisation.

L'urbanisme en secteur rural est souvent confronté entre protéger le développement de l'activité agricole ou favoriser l'accueil de nouveaux habitants. Dans ce sens, les articles L.111-1-2 et R.111-14-1 permettent d'éviter le mitage et de protéger ainsi l'activité agricole qui a besoin d'espace disponible pour pouvoir s'exercer en respectant notamment le règlement sanitaire départemental

## 4 –Données socio-économiques et aménagement du territoire communal



Sur Le Bouillon, les exploitations se situent essentiellement dans les hameaux en dehors du bourg ce qui limite les conflits avec l'habitat. Leur localisation doit être, en effet, précisée afin d'appréhender le problème des nuisances de proximité avec les zones bâties. Il est nécessaire, dans cette optique, de préserver des distances d'éloignement entre bâtiments agricoles et habitations et recommandé de ne pas établir de zone constructible à une distance inférieure à 100 mètres des sièges d'exploitations et des stabulations. L'extension du bourg ne devra ainsi pas nuire à la protection des espaces agricoles.

### ● Artisanat et commerces

La commune du Bouillon est une commune résidentielle et l'offre commerciale inexistante. Les habitants de la commune dépendent donc principalement de Sées pour leurs achats.



L'activité artisanale bien que modeste est présente. Outre le parc animalier, on recense un maître d'oeuvre et un infographiste.

### ● L'accueil des entreprises

Il n'existe pas de petites et moyennes entreprises sur le territoire de la commune. Aucune zone d'activité n'est répertoriée et il n'y a pas de projet de création. Par contre, des zones artisanales ont été aménagées à Sées distante de 8 Km.

### ● L'hébergement touristique

Considérant le milieu naturel de la commune intégrée au Parc Naturel Régional Normandie-Maine, le tourisme est très nettement orienté vers la nature. Des sentiers de découverte de l'environnement ont aussi été balisés pour permettre aux promeneurs d'ajouter une dimension éducative à leurs activités de loisirs. C'est également le site par excellence de la randonnée pédestre, équestre ou VTT. Le choix des randonnées est multiple. On peut d'ailleurs noter que dans le massif forestier d'Ecouves il existe 23 boucles de randonnées pédestres, équestre et VTT représentant 470 kilomètres de circuit. On recense actuellement 1 gîte rural et 2 chambres d'hôtes sur la commune.



### 3.3 Equipements et services

#### ● Scolarité

Le Bouillon n'est pas constituée en regroupement pédagogique.

Pour le collège, les élèves sont accueillis à Sées. Il en est de même pour les lycéens. Un service de bus assure le ramassage scolaire tous les jours de l'école.

#### ● Services

La commune ne bénéficie pas de services que la population va chercher principalement à Sées. Les services d'aide à domicile pour les personnes âgées : ASSAD et portage de repas sont basés à Sées.

## 4 –Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

---



### ● Equipements

Une salle communale permet une animation au sein de la commune. Deux associations sont d'ailleurs recensées : club des anciens et Le Bouillon Animation.

Une aire de détente sur laquelle un kiosque a récemment été construit est présente dans le bourg, près de l'église.

Deux terrains de boules sont également à la disposition de la population.



---

*Synthèse des enjeux  
et  
Perspectives de développement*

---

## 5 – Synthèse des enjeux et perspectives de développement

### 1 – Hypothèses de développement - logement

La définition d'hypothèses d'évolution de la population sur Le Bouillon a principalement pour but d'évaluer le nombre de logements nécessaires permettant de répondre aux évolutions démographiques à l'horizon 2017 et les surfaces constructibles à mettre en œuvre pour y arriver.

Il est à noter que la dernière estimation mairie du poids de population atteint 147 habitants soit une certaine stabilité par rapport au recensement INSEE de 1999 (151 habitants).

Afin d'évaluer le besoin en production de logement, trois estimations d'évolution de la population et du nombre de logements ont été réalisées.

Trois hypothèses de développement

**La première hypothèse dite modérée**, se base sur le nombre de logements construits entre 1998 et 2005 soit une moyenne de un logement par an. Cette hypothèse intègre une stabilisation de la population.

**Une deuxième hypothèse dite médiane** a été réalisée sur la base de la dynamique démographique observée entre 1982 et 1999. Ce scénario table donc sur une légère croissance de la population, et se base donc sur un taux de croissance annuel égal à 0,6 %.

Cette hypothèse est établie pour répondre au mieux à la demande actuelle des particuliers en terrain à construire et pour poursuivre l'accueil de nouvelles familles.

**Une troisième hypothèse dite haute** a été réalisée sur la base de la dynamique démographique observée entre 1982 et 1990, mais néanmoins tempérée. Ce scénario table donc sur une croissance de la population et se base donc sur un taux de croissance annuel que l'on peut évaluer à 1,54%.

Cette hypothèse table donc sur un regain démographique et tient compte de la volonté de la commune d'accueillir de nouvelles familles mais également d'un développement plus marqué de la fonction résidentielle lié à l'attrait de la commune (environnement et calme).

Les hypothèses utilisent comme mode de calcul le nombre de personnes par résidences principales recensées par l'INSEE, en sachant qu'il est de 2,7 personnes lors du recensement de 1999. Cependant, la baisse constante du nombre d'occupants par logement est une donnée à prendre en compte pour les prospectives.

Hypothèse n°1

1 logement par an  
Logements neufs :10

Total en 2017 : environ 160 habitants

● Première hypothèse

- **Sur la base de 8 nouveaux logements construits entre 1998 et 2005**

Si l'on envisage une poursuite de ce rythme de construction, soit une moyenne de un logement par an, on peut estimer à 10 le nombre de logements supplémentaires en 2017, pour une population d'environ 160 habitants en 2017 .

## 5 – Synthèse des enjeux et perspectives de développement

### Hypothèse n°2

augmentation de la population : 36  
Logements neufs : 15  
soit 1 à 2 logements par an

Total en 2016 : environ 185 habitants

#### ● Hypothèse médiane

Pour la période 1982-1999, la croissance annuelle atteint un taux de 0,6% en raison de la construction de nouveaux logements.

Si l'on estime la poursuite de la croissance annuelle à 0,6%, la population en 2017 serait donc de 185 habitants, soit 36 habitants supplémentaires, ce qui correspond à environ 15 nouveaux logements en tenant compte du desserrement des ménages.

### Hypothèse n°3

augmentation de la population : 50  
Logements neufs : 20  
soit 2 logements par an

Total en 2016 : environ 197 habitants

#### ● Hypothèse haute

Pour la période 1982-1990, la croissance annuelle est égale à 1,54 % compte tenu de la construction de nouveaux logements.

Si l'on estime la poursuite d'une croissance annuelle identique à cette période mais néanmoins contenue, la population en 2017 serait donc de 197 habitants, soit 50 habitants supplémentaires ce qui correspond à environ 20 nouveaux logements en tenant compte du desserrement des ménages.

## 2 – Synthèse des principaux enjeux

Bloquée par un manque de terrains constructibles et une carence de biens vacants pouvant être transformés en résidences principales, la commune du Bouillon ne peut répondre favorablement à l'accueil d'une nouvelle population qui lui permettrait notamment d'assurer le renouvellement des générations.

Parallèlement, la commune enregistre des demandes d'achat pour construire sur son territoire associant cadre de vie et proximité d'une desserte routière favorable avec notamment la RN 138 et l'autoroute A.88.

La mise en œuvre d'une nouvelle démarche foncière globale et structurée à l'échelle de la commune constitue donc une condition à son dynamisme démographique.

### Enjeu n°1 : Définir de nouvelles zones constructibles pour accueillir dans de bonnes conditions les nouveaux arrivants

- Privilégier le développement du bourg et de deux hameaux uniquement.
- Construire à proximité des axes principaux de circulation pour éviter de générer du trafic automobile sur les routes les plus étroites.
- Maintenir un juste équilibre entre zones bâties et préservation du paysage.

## 5 – Synthèse des enjeux et perspectives de développement

---

### **Enjeu n°2 : Harmoniser le développement des constructions avec l'activité agricole**

- Eviter l'enclavement des exploitations agricoles par des constructions en bordure de parcelle ou de route.
- Permettre aux exploitations de se développer en prévoyant des zones d'extension à l'écart des lieux d'habitation.
- Maintenir les haies et le caractère bocager des exploitations.
- Eviter de générer, sur les petites routes, un trafic automobile important pour faciliter la circulation des engins liés à l'exploitation agricole.

### **Enjeu n°3 : Permettre le maintien des zones naturelles**

- Protéger de toutes constructions les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) ainsi que les abords des espaces boisés et plus particulièrement ceux de la Forêt d'Ecouves.
- Interdire toute construction en zone inondable.

## 6 - Parti d'aménagement et incidences sur l'environnement

---

### - La Rouerie

Situé au sud est du bourg, ce hameau est voisin de celui de « La Quinquière ». Son développement permet de recréer un hameau plus compact.

Par ailleurs, l'activité agricole de l'exploitation ne peut être enfreinte par le choix des parcelles urbanisables compte tenu de la cessation d'activité à échéance prochaine et du fait que l'exploitation classée à « La Quinquière » est prise en compte ( limite de la zone en delà du rayon de 100m de l'exploitation classée).

Le choix d'une partie de l'urbanisation future s'est porté sur ce hameau afin de donner une certaine cohérence à ce secteur.

L'ensemble des parcelles constructibles bénéficie de l'équipement des réseaux ou de leur proximité immédiate et de sols aptes à recevoir un assainissement autonome.

Enfin, la desserte de ces parcelles pourra s'effectuer à partir et de la voie communale N°3 du Bouillon à Alençon

Sur le plan de l'intégration paysagère des nouvelles constructions, l'urbanisation de ce secteur doit s'accompagner du maintien voir du développement «d'écrans végétaux».

### - La Monnerie

Situé au sud-est de la commune, ce hameau présente aujourd'hui une certaine densité d'habitat Il s'est établi à un carrefour entre de la RD n° 741 et le chemin rural du Bouillon à Sées

Le choix d'une partie de l'urbanisation future s'est porté sur ce hameau déjà bien constitué afin d'épaissir en profondeur et donner une certaine cohérence à ce secteur.

L'ensemble des parcelles constructibles bénéficie de l'équipement des réseaux ou de leur proximité immédiate et de sols aptes à recevoir un assainissement autonome.

Enfin, la desserte de ces parcelles pourra s'effectuer depuis les voies à partir desquelles s'est construit le hameau: la RD.741 et le chemin rural du Bouillon à Sées.

Sur le plan de l'intégration paysagère des nouvelles constructions, les préconisations retenues sont les mêmes que pour le hameau de la Rouerie.

### - La Cheunière

Ce secteur est situé au nord est de la commune

Si le choix d'une partie de l'urbanisation future s'est porté sur une parcelle de ce secteur par l'équipe municipale, c'est afin de répondre à des demandes réitérées du propriétaire.

De plus, celle ci n'enfreint en rien l'activité agricole du fait de son éloignement des sièges d'exploitations.

Le choix de développer une urbanisation sur une parcelle du hameau émane d'un respect de la préservation du paysage de par son éloignement de la Forêt d'Ecouves (ZNIEFF) mais également par l'orientation de la construction en direction du sud de la commune.

## 6 - *Parti d'aménagement et incidences sur l'environnement*

---

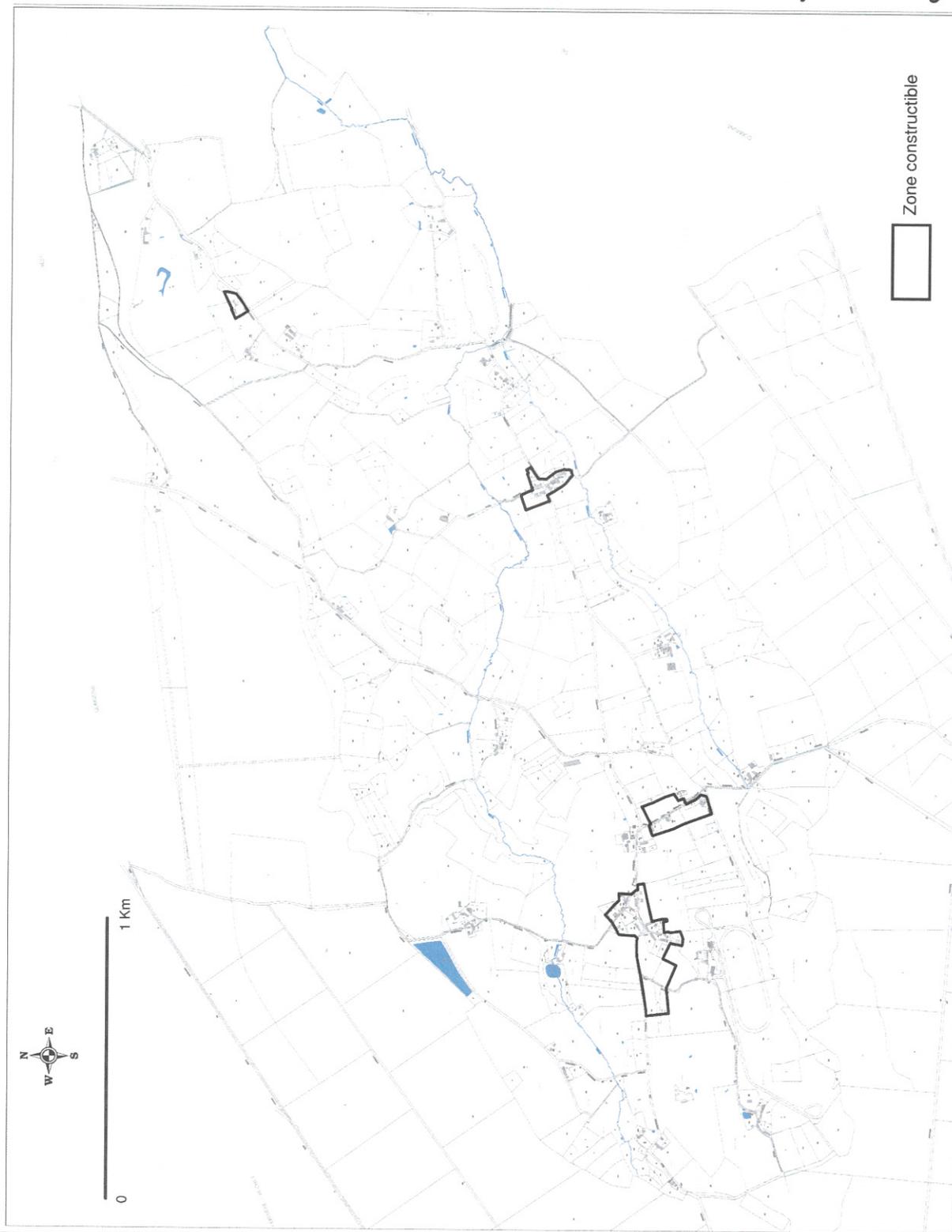
Au même titre que le secteur du bourg, de « La Rouerie » et de « La Monnerie », la parcelle constructible retenue bénéficie de sols aptes à recevoir un assainissement autonome.

Enfin, la desserte de la parcelle pourra s'effectuer sans soucis à partir de la voie communale n°2 du Bouillon à Sées.

Toutefois, l'ouverture à l'urbanisation dans ce secteur devrait s'accompagner d'un aménagement paysager sous forme de haies d'essences locales(charmilles, noisetiers, chênes, hêtres...) afin que les constructions s'intègrent dans le paysage.

## 6 - Parti d'aménagement et incidences sur l'environnement

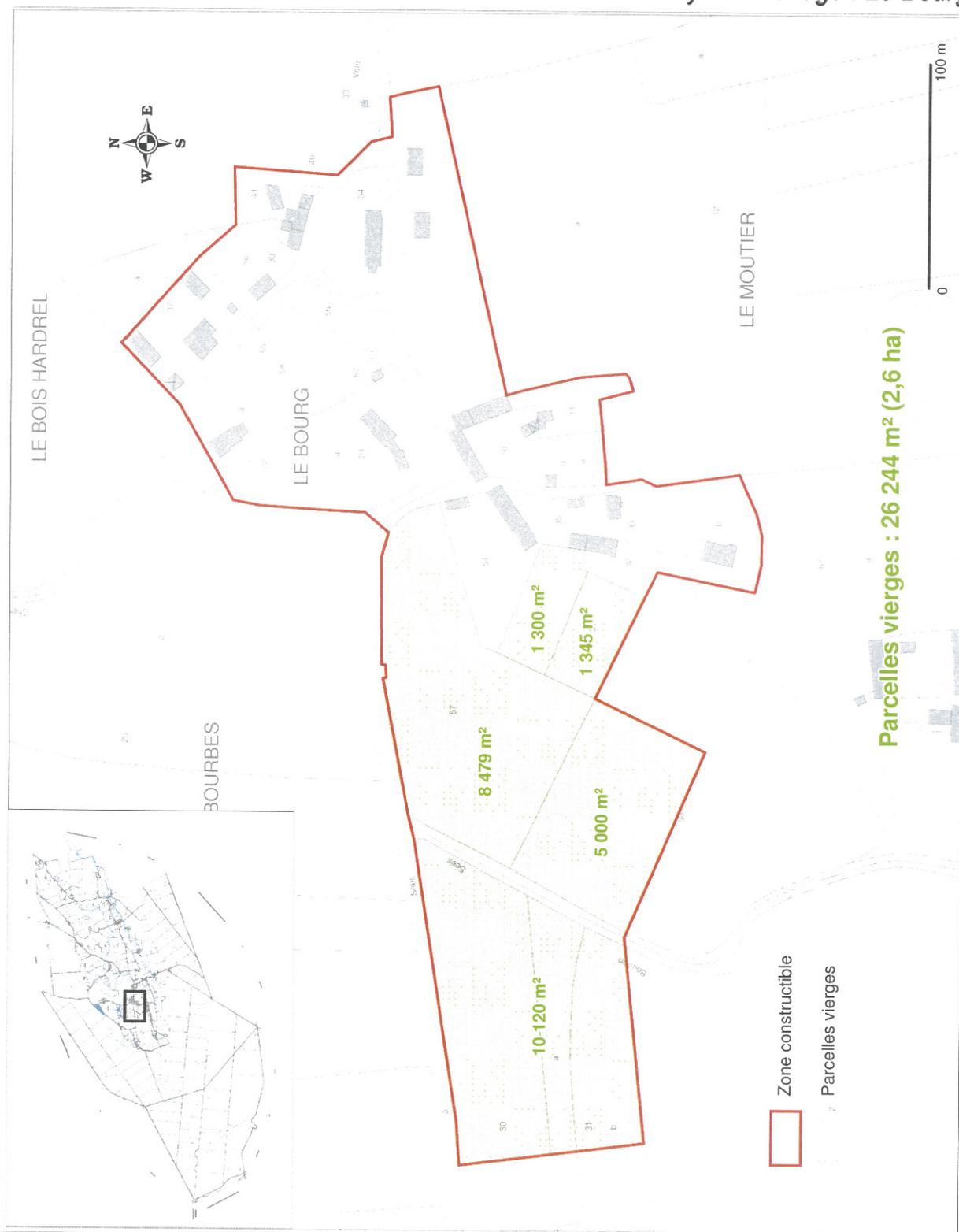
### Projet de zonage



Commune Le Bouillon - ARIM des Pays Normands

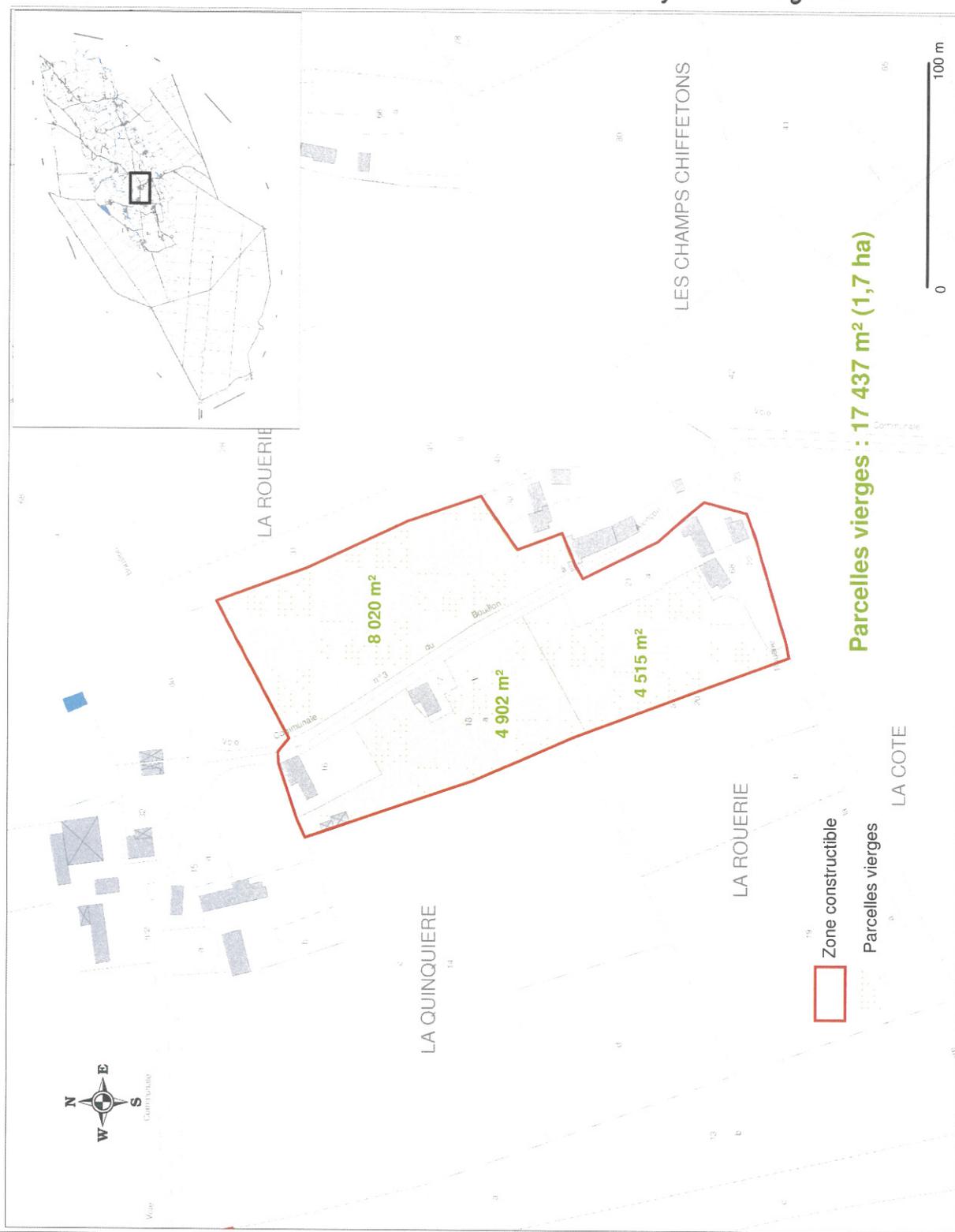
## 6 - Parti d'aménagement et incidences sur l'environnement

### Projet de zonage : Le Bourg



## 6 - Parti d'aménagement et incidences sur l'environnement

### Projet de zonage : La Rouerie



Commune Le Bouillon - ARIM des Pays Normands

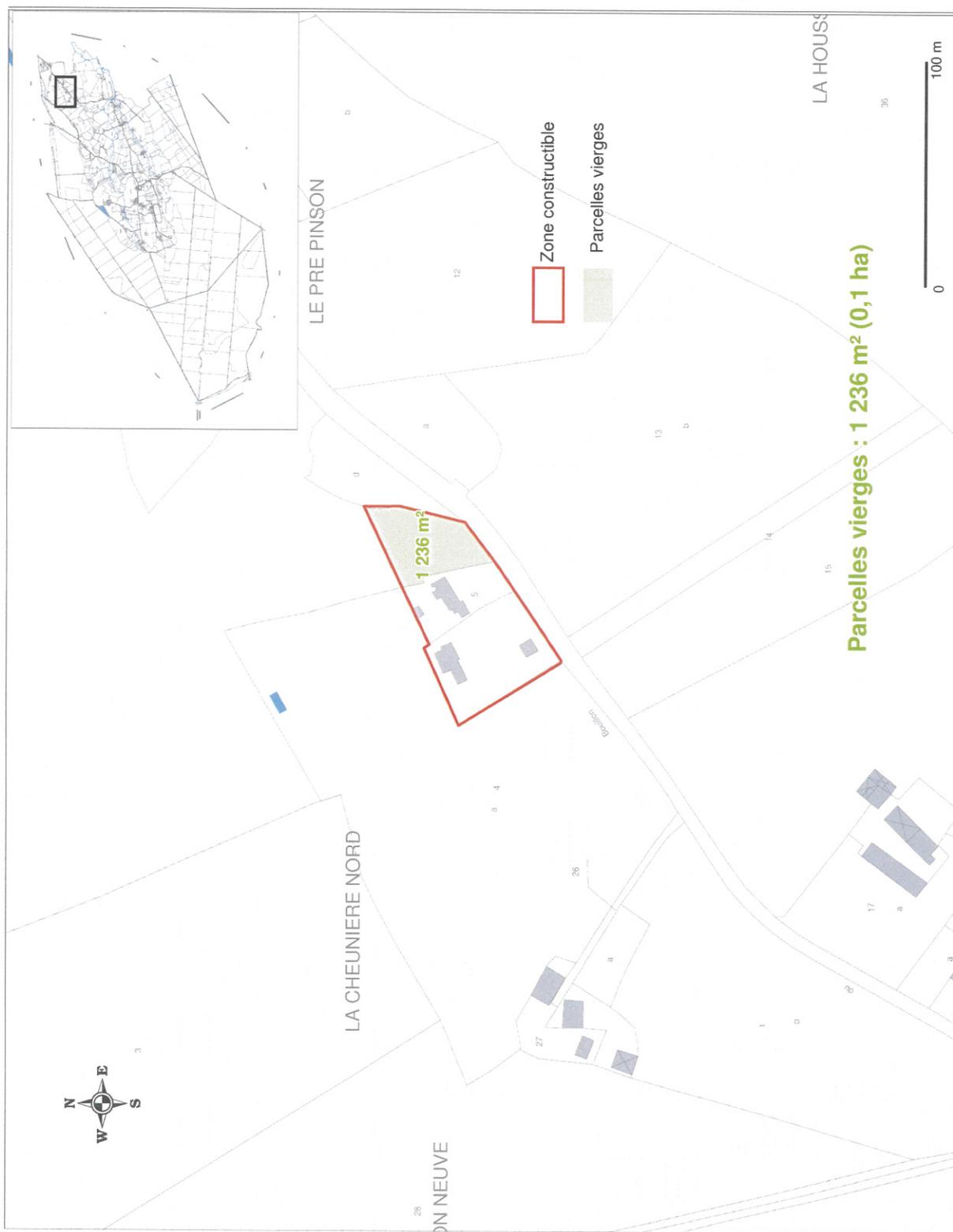
## 6 - Parti d'aménagement et incidences sur l'environnement

### Projet de zonage : La Monnerie



## 6 - Parti d'aménagement et incidences sur l'environnement

### Projet de zonage : La Cheunnière



Commune Le Bouillon - ARIM des Pays Normands

## 6 - Parti d'aménagement et incidences sur l'environnement

---

### 2. Incidences sur l'environnement

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

Bien que la municipalité se soit décidée en faveur d'une urbanisation raisonnable par rapport à son échelle, de l'ordre de 2 logements par an, le fait de concentrer ces nouvelles zones dans le prolongement du bourg actuel et sur trois hameaux seulement permet d'assurer le respect des grands équilibres entre espaces bâtis et espaces naturels.

La définition des nouvelles zones d'urbanisation a dans ce sens pris notamment en compte la localisation des sièges d'exploitation afin de ne pas nuire à leur activité et leur développement

La protection des espaces boisés notamment de la forêt d'Ecouves (et par ailleurs identifiées au titre des ZNIEFF), contribue à la conservation du paysage. Dans ce sens, au sein de ces zones naturelles aucune construction n'est envisagée.

Conformément aux principes de développement durable et en compatibilité avec les SDAGE, la carte communale s'attache à la préservation des ressources en eau de la commune. Sur Le Bouillon, les cours d'eau notamment la Briante sont préservés de toute nouvelle urbanisation et le principe de précaution est appliqué par le gel des constructions des zones inondables.

Par ailleurs et de façon générale, la définition des nouvelles zones constructibles prend en compte le choix de la municipalité de rester en assainissement individuel. Dans ce cadre, les parcelles devront répondre à des surfaces de l'ordre de 1500-2000 m<sup>2</sup> afin de recevoir des dispositifs conformes aux normes en vigueur. De la même façon, dans un souci de gestion économe de l'espace et d'optimisation des équipements en place, les secteurs bénéficiant d'ores et déjà des réseaux ou de leur proximité immédiate ont été privilégiés.

En terme de réseau d'eau potable, la capacité est satisfaisante pour répondre à une augmentation de la population.

Pour le réseau électrique, selon les secteurs à urbaniser, quelques uns devront être développés.

Par ailleurs, dans certains cas, le renforcement des réseaux notamment en terme de défense incendie devra être développé. En effet, sur certains secteurs le débit en m<sup>3</sup>/h est trop faible.

## 6 - Parti d'aménagement et incidences sur l'environnement

---

### ● Le bourg

Dans une commune qui se caractérise par une dispersion de son bâti sur l'ensemble de son territoire, l'élaboration d'un document d'urbanisme est l'occasion de définir des secteurs de développement privilégié tout en veillant à préserver l'identité villageoise : le bourg.

L'urbanisation de nouvelles parcelles va se traduire inévitablement par une modification de sa physionomie. Afin de limiter ces incidences notamment sur le bourg, les secteurs retenus se situent vers l'Ouest.

L'aménagement de cet espace impliquera une réflexion d'ensemble mettant l'accent sur la qualité des intégrations paysagères dans l'esprit bocager de la commune.

Un large parcellaire a été défini afin de répondre à la fois aux normes d'assainissement individuel et à la recherche d'une intégration paysagère réussie. Les nombres d'accès directs sur la voie communale n°2 (du Bouillon à Sées) devront être limités.

L'intégration paysagère des constructions neuves demeure un élément important dans le succès de tout projet d'aménagement. De ce fait, il convient de recréer des haies bocagères et de préserver les haies en place dans la mesure du possible notamment en raison de la visibilité du terrain et de leur localisation en sortie de bourg.

### ● La Rouerie

L'urbanisation de ce secteur proche du hameau de la Quinquière permet de recréer un hameau en le densifiant. Afin de conserver l'identité de ce secteur: seules les parcelles de par et d'autre de la voie communale N°3 du Bouillon à Alençon et comprises entre les deux hameaux ont été retenues.

Afin de permettre la création d'un assainissement autonome aux normes, de grandes parcelles ont été définies.

Cette urbanisation respecte l'équilibre entre espace bâti et espace agricole. En effet, l'exploitation in situ à La Rouerie est amenée à disparaître et ne sera pas reprise. Quant à celle de la Quinquière, l'urbanisation prévue n'enfreint en rien son développement eu égard au respect de la règle de réciprocité.

Ce secteur devra faire l'objet d'aménagements paysagers conformes aux caractéristiques bocagères de la commune afin de conserver l'identité de celui-ci. De ce fait, il convient également de recréer des haies bocagères d'essences locales (notamment en limite de zone) et de préserver les haies en place dans la mesure du possible.

### ● La Monnerie

L'urbanisation de ce secteur situé au sud-est de la commune permettra de densifier ce hameau déjà constitué en permettant des constructions proches de celles existantes. Afin de conserver l'identité de celui-ci seulement une partie de la parcelle N°9 a été retenue.

## 6 - Parti d'aménagement et incidences sur l'environnement

---

Dans un souci de préservation des espaces agricoles, cette localisation répond à l'objectif de ne pas entraver l'activité agricole du fait du respect de l'éloignement d'un siège d'exploitation.

Ce secteur devra faire l'objet d'aménagements paysagers comme évoqué dans le choix des secteurs retenus (notamment en limite de zone) et de préserver les haies en place dans la mesure du possible.

### ● La Cheunière

Cette nouvelle zone constructible sur laquelle une construction est prévue; est située au nord de la commune. Sa localisation évite la proximité des exploitations agricoles, des zones sensibles notamment les espaces boisés recensés au titre des ZNIEFF et les cours d'eau.

Dans un souci de préservation des espaces agricoles, cette localisation répond à l'objectif de ne pas entraver l'activité agricole du fait de son éloignement des sièges d'exploitation.

Dans ce milieu particulièrement vallonné, le choix d'implantation du nouveau bâtiment requiert une importance non négligeable et devra faire l'objet d'une attention particulière notamment en raison de sa localisation.

Seul un accès direct sur la voie communale n° 2 du Bouillon à Sées sera créé.

Ce secteur devra faire l'objet d'aménagements paysagers. Ceux-ci seront importants en limite de zone afin de conserver un caractère paysager harmonieux du site.

### 3. Incidences du zonage en terme réglementaire

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

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

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

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

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre ou la restauration des bâtiments dont l'essentiel des murs porteurs subsiste
- L'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes

## 6 - Parti d'aménagement et incidences sur l'environnement

---

- La réalisation de constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

### 4 - Superficie des zones constructibles

Dénomination des secteurs	TOTAL
Le bourg	26 244 m <sup>2</sup>
La Rouerie	17 437 m <sup>2</sup>
La Monnerie	3 696 m <sup>2</sup>
La Cheunière	1 236 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>48 613 m<sup>2</sup>, soit 4 ha 86 a 13 ca</b>