

Département du Calvados (14)

Commune de

CULEY LE PATRY

Plan

Local

Urbanisme



RAPPORT DE PRÉSENTATION

Révision du POS et transformation en PLU

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du : *17 décembre 2010.*

1 – Bilan du POS et méthode d'élaboration du PLU

1 – Démarche d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme	4
1.1 Phase 1 : Le diagnostic	4
1.2 Phase 2 : Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).....	5
1.3 Phase 3 : Mise en forme du PLU	6
1.4 Phase 4 : Prise en compte des avis et observations sur le projet de PLU.....	6
1.5 Phase 5 : Mise au point du dossier définitif	6
2 – Contenu du Plan Local d'Urbanisme.....	7
3 – Principes et orientations de nature supracommunale.....	9
4 – Bilan du Plan d'Occupation des Sols approuvé le 25 juin 1982.....	11
4.1 Les objectifs initiaux.....	11
4.2 Révision simplifiée et modification du POS.....	11
4.3 Récapitulatif du zonage et du règlement	11

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

2 – Caractéristiques physiques et gestion des ressources naturelles

1 – Le milieu naturel	17
1.1 Une topographie marquant la bipolarité de la commune	17
1.2 Géologie	19
1.3 Climatologie.....	20
2 – Hydrologie et préservation des ressources en eau	21
2.1 Le réseau hydrographique superficiel.....	21
2.2 La préservation de la ressource en eau	21
3 – Gestion de l'eau potable.....	24
4 – Gestion de l'assainissement.....	26
5 – Zones sensibles et risques	28
5.1 Les ZNIEFF	28
5.2 Les zones humides.....	31
5.3 Le milieu bocager et le rôle des haies	32
6 – Prise en compte des risques	34
6.1 Les zones inondables par débordement des cours d'eau.....	34
6.2 Les remontées de nappes phréatiques.....	34
6.3 Le risque de retrait-gonflement d'argiles.....	36
6.4 Le risque de chutes de blocs et de pierres	36

3 – Organisation des espaces et développement durable

1 – Les grands principes d'organisation spatiale	38
1.1 Les espaces ruraux	39
1.2 Les espaces naturels sensibles.....	41
1.3 Les espaces bâtis.....	43
2 – La perception du site.....	46

4 – Analyse de la morphologie urbaine

1 – Evolution de la trame urbaine.....	50
1.1 Organisation des espaces bâtis	50
1.2 Evolution de la trame urbaine	52
2 – Morphologie urbaine.....	53
2.1 Le parcellaire	53
2.2 La composition urbaine	54

3 – L'habitat et le patrimoine	55
3.1 Les matériaux de construction.....	55
3.2 Analyse architecturale.....	55
3.3 Monuments historiques et vestiges archéologiques.....	56
4 – Voirie et déplacements	58

DIAGNOSTIC

5 – Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

1 – Population	62
1.1 Démographie.....	64
1.2 Une classe d'âge en progression : les 40-59 ans.....	67
1.3 Les ménages.....	68
2 – Logements	71
2.1 Evolution du parc existant.....	71
2.2 La construction neuve.....	75
2.3 L'offre et la demande en logement.....	76
3 – Activités	78
3.1 Emploi – Population active – chômage.....	78
3.2 Répartition par secteur d'activités.....	82
3.3 Equipements et services.....	85
4 – Prévisions de développement - logements	88

LES CHOIX D'AMENAGEMENTS RETENUS

LES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LES DISPOSITIONS SUPRA COMMUNALES

6 – Les choix des aménagements retenus

1 – Rappel des atouts et faiblesses de la commune	90
2 – Les choix d'aménagement de la commune	91
2.1 La maîtrise du développement démographique.....	91
2.2 Un cadre de vie préservé.....	92
2.3 Un environnement naturel préservé et valorisé.....	93
3 – La définition du zonage	94

7 – Incidences du PLU sur l'environnement

1 - Incidences du PLU	102
1.1 Sur les sites naturels.....	102
1.2 Sur les paysages bâtis.....	102
1.3 Sur les ressources en eau et les risques naturels.....	103
1.4 Sur l'évolution de la consommation de l'espace.....	103
2 - Les moyens mis en œuvre pour la protection de l'environnement et sa mise en valeur	104
2.1 Une urbanisation privilégiant un seul secteur.....	104
2.2 La protection et la mise en valeur des sites naturels.....	104

8 – La compatibilité du PLU avec les dispositions supracommunales

1 - Incidences du PLU avec les lois d'aménagement	105
1.1 La compatibilité du PLU avec la loi d'orientation sur la Ville du 13 juillet 2001.....	105
1.2 La compatibilité du PLU avec la loi sur l'eau du 3 janvier 1992.....	105
1.3 La compatibilité du PLU avec la loi paysage du 8 janvier 1993.....	106
1.4 La compatibilité du PLU avec la loi sur les déchets du 3 février 1993.....	106
1.5 La compatibilité du PLU avec la loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999.....	107

Le Plan d'Occupation des Sols de la commune de Culey-le-Patry a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 25 juin 1982. Celui-ci a été réalisé à l'échelle du groupement d'urbanisme de la vallée de l'Orne, constitué de 23 communes. Une modification et une révision simplifiée du P.O.S ont été approuvées par délibération le 18 mars 2005.

Le Plan Local d'Urbanisme a pour objet de définir l'évolution du cadre de vie des habitants de la commune de Culey-le-Patry 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.

Ce document d'urbanisme est donc 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, le PLU 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.

En données de cadrage :

La commune de Culey-le-Patry se situe dans le canton de Thury-Harcourt (département du Calvados). Elle a intégré la Communauté de Communes de la Suisse Normande, fait partie du périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la Suisse Normande et intègre le Pays du Sud Calvados. Sa superficie est de 780 Ha, pour une population de 335 habitants (recensement INSEE 2006).

Commune rurale, Culey-le-Patry s'inscrit dans un paysage vallonné, typique de la Suisse Normande. La commune se situe sur la rive gauche de l'Orne, à 8 km de Thury-Harcourt et à une quarantaine de Km de l'agglomération caennaise.

1 – Bilan du POS et méthode d'élaboration du PLU

1. Démarche d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme

1.1 Phase 1 : le Diagnostic

Recueil des données existantes

Cette phase s'appuiera notamment sur :

- L'analyse du « porter à connaissance » venant des Services de l'Etat au fur et à mesure de sa transmission.
- L'analyse des autres documents d'urbanisme existants concernant la commune et son aire d'implantation (Plan d'Occupation des Sols, Schéma Directeur, Programme Local de l'Habitat, protection des espaces naturels, Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique,...).

L'état initial de l'environnement et sa situation spatiale :

- Espaces naturels et agricoles,
- Espaces urbanisés, formes urbaines, patrimoine architectural, localisation des activités et des services, ...
- Études paysagères et conservation du patrimoine...

Le fonctionnement socio-économique

Tant sur le plan quantitatif avec l'analyse de l'ensemble des données statistiques existantes que sur le plan qualitatif avec l'analyse du cadre de vie des habitants par rapport à l'aire d'attraction :

- Relations domicile/travail,
- Déplacements,
- Attractions des équipements, commerces et services,
- Zones de chalandise et d'emploi,
- Contexte immobilier...

L'énoncé du diagnostic

C'est à partir de l'ensemble du recueil et de l'analyse de ces données économiques et démographiques que sera réalisée le diagnostic, soumis à la Municipalité.

Il s'attache à mettre en avant :

- Les besoins existants,
- Les enjeux liés au développement économique et social,
- Les aspirations et la préservation du cadre de vie des habitants.

Cette première phase analyse l'ensemble des critères spatiaux, socio-économiques et environnementaux énoncés comme autant d'interrogations sur lesquelles les Elus locaux doivent se prononcer avant de pouvoir définir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) de leur commune.

Les documents fournis se doivent :

- D'être directement utilisables pour le rapport de présentation et d'illustration du PADD.
- De servir de supports pour la concertation du public tout au long de l'élaboration du PLU.

1 – Bilan du POS et méthode d'élaboration du PLU

1.2 Phase 2 – Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Le PADD doit exposer les intentions du Conseil Municipal pour les années à venir. Il doit ainsi permettre de définir une politique d'ensemble, à laquelle se référera la commune pour toutes les initiatives particulières à venir.

C'est un document destiné à l'ensemble des citoyens et il convient en conséquence qu'il soit clair et lisible.

Définition d'une politique d'ensemble

La loi « Urbanisme et Habitat » du 2 juillet 2003 précise que ce document, non opposable aux tiers permet de passer d'une approche purement technique à une approche plus politique de l'urbanisme.

Le PADD apporte les réponses possibles aux enjeux mis en avant dans le diagnostic.

Scénarios d'aménagement

Il indique les choix possibles, illustre les scénarios d'aménagement envisagés en référence aux besoins et aux contraintes techniques et environnementales.

L'élaboration du PADD est une étape indispensable et obligatoire du Plan Local d'Urbanisme.

Cette phase présentera de façon claire :

- Les projets d'aménagement des secteurs d'urbanisation nouvelle et les projets de renouvellement urbain éventuels.
- Les dessertes par les réseaux et les équipements publics.
- Les voiries, les cheminements, les espaces verts, ...
- Les formes urbaines et les conditions d'aménagement des entrées de ville.
- Les mesures de nature à assurer la préservation des paysages et des sites.
- La prise en compte des contraintes environnementales (zones inondables notamment) et les choix stratégiques de la Commune.
- La maîtrise de l'étalement urbain et la mixité sociale.
- Les mesures foncières et économiques envisageables.
- Les emplacements réservés, les projets de ZAD et de ZAC éventuelle et de préservation de sites remarquables.

Projet urbain

Cette seconde phase vise à la définition de propositions d'aménagement et d'urbanisme cohérent pour un projet d'aménagement à long terme de la commune. Il doit donc prendre en compte les pistes de réflexion et celles qui se seraient fait lors de l'élaboration du diagnostic.

Il en découle un projet urbain qui précisera les actions et les opérations retenues prioritairement, les principes d'urbanisme qui en découlent et s'y appliqueraient (formes urbaines, aménagements paysagers, renforcement des réseaux,...).

1 – Bilan du POS et méthode d'élaboration du PLU

1.3 Phase 3 – Mise en forme du PLU

Le dossier complet comporte :

- Le rapport de présentation.
- Le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable).
- Le règlement (partie réglementaire, plans et liste des emplacements réservés).
- Les annexes.

Le contenu du règlement du PLU diffère notablement de celui des anciens POS :

- La délimitation des zones est modifiée. Les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières : U, AU, A et N se substituent aux zones U, NA, NB, NC et ND.
- Le règlement du PLU peut comprendre tout ou partie des 14 premiers articles du règlement du POS antérieur.

L'ensemble de ces documents réglementaires, régissant le droit des sols sur la Commune, sera élaboré en concertation étroite avec la commission Urbanisme et sera précédé d'une analyse des litiges contentieux, ou précontentieux éventuels intervenus précédemment lors des différentes phases du POS non approuvé et lors de dépôts de permis de lotir et de construire....

Cette phase de mise en forme du PLU prend fin avec le vote du Conseil Municipal arrêtant le Projet de PLU.

1.4 Phase 4 – Prise en compte des avis et observations sur le projet de PLU

Cette phase débute après l'enquête publique :

- Examen des observations des personnes publiques consultées et les requêtes formulées lors de l'enquête publique.
- Préparation en conséquence les évolutions à faire figurer dans le PLU.

1.5 Phase 5 – Mise au point du dossier définitif

Cette phase se conclut avec l'approbation du dossier définitif par le Conseil Municipal.

● La concertation auprès des habitants

Les documents nécessaires au bon accomplissement de la concertation seront à disposition tout du long de l'élaboration :

- Jusqu'à l'approbation du projet de PLU par le Conseil Municipal, les documents constitutifs du « dossier de concertation » exposant l'état d'avancement de la réflexion et le contenu de celle-ci.
- Les documents d'exposition et de publication (presse locale, bulletin municipal, ...) permettant une bonne compréhension de la réflexion par le public.
- La participation et l'animation des débats concernant le PLU auprès du Conseil Municipal et des réunions d'information du public organisées par la commune.

1 – Bilan du POS et méthode d'élaboration du PLU

2. Contenu du Plan Local d'Urbanisme

Son contenu est défini par le code de l'Urbanisme. Il se compose des pièces suivantes :

- Le rapport de présentation :
 - Expose le diagnostic et analyse l'état initial de l'environnement,
 - Explique les choix retenus par la collectivité pour établir le projet d'aménagement et de développement durable en application de l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme.
 - Évalue les incidences des orientations du PLU sur l'environnement et expose les dispositions prises pour sa préservation et sa mise en valeur.

- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) :
 - Définit les orientations stratégiques d'urbanisme et d'aménagement retenues notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement,
 - Est rédigé de manière détaillée avec croquis, cartes et photos dans le respect des articles L.110 et L.121-1.

- Les orientations par secteur (facultatives) :
 - Peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement, lorsque la commune souhaite préciser les conditions d'aménagement de certains quartiers ou secteurs à mettre en valeur, réhabiliter ou restructurer.
- Le règlement :
 - Définit les différentes zones et précise leur affectation dominante,
 - Fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune d'elles, déterminant au minimum l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises ainsi que leur implantation par rapport aux limites séparatives.

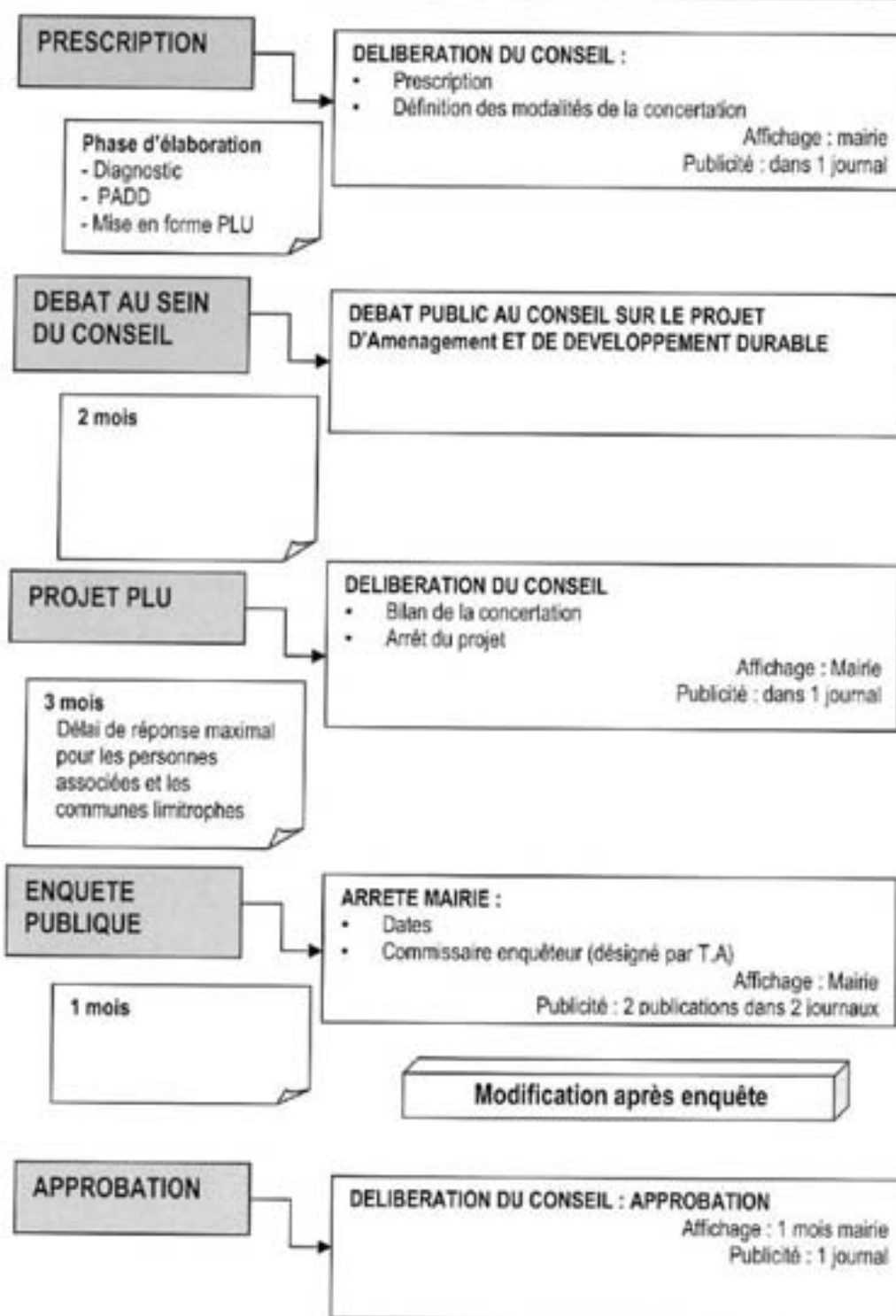
- Les documents graphiques :
 - Délimite les zones :
 - U : zones urbaines
 - AU : zones à urbaniser
 - A : zones agricoles
 - N : zones naturelles et forestières
 - Font apparaître les espaces boisés classés (EBC), les emplacements réservés, les secteurs à risques,....

- Les annexes :
 - Indiquent à titre d'information, les servitudes d'utilité publique, les schémas des réseaux : eaux, assainissement,...

PLU composé de six pièces :

- Rapport de présentation,
- PADD,
- Orientations par secteur
- Règlement,
- Documents graphiques,
- Annexes.

1 – Bilan du POS et méthode d'élaboration du PLU



Cette délibération est applicable après exécution des mesures de publicité. Pour l'affichage, c'est la date du 1er jour qui est à prendre en compte

1 – Bilan du POS et méthode d'élaboration du PLU

3. Principes et orientations de nature supra communale

Le Plan Local d'Urbanisme doit respecter les orientations définies par les documents supra communaux. En effet, les 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.

Le PLU doit être compatible avec les orientations définies par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), s'il existe. Actuellement, le SCOT Suisse Normande, comprenant la communauté de la Suisse Normande et celle de Condé sur Noireau (soit 20 200 habitants), est en constitution et les orientations ne sont donc pas définies. Seul un arrêté préfectoral en date du 1^{er} juillet 2002 a été pris pour déterminer le périmètre du SCOT. Un syndicat mixte a été créé le 8 octobre 2002.

Actuellement, l'intercommunalité met en place des commissions de travail afin de fixer les objectifs du SCOT.

Le PLU doit être également compatible avec les orientations définies par une Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) en l'absence de SCOT. Cependant la commune se situe à l'extérieur du périmètre de la DTA de l'Estuaire de la Seine.

En outre, le Plan Local d'Urbanisme doit respecter les projets d'intérêt général et les opérations d'intérêt national (article L.123.2 du Code de l'Urbanisme).

Faisant partie de la Communauté de Communes de la Suisse Normande constituée en 1996, la commune de Culey le Patry doit tenir compte des compétences intercommunales notamment dans les domaines suivants :

- Aménagement de l'espace
- Développement économique
- Enseignement : restauration scolaire CES, transport scolaire
- Environnement : protection et mise en valeur, élimination et valorisation des déchets ménagers, étude schéma d'assainissement
- Tourisme : promotion et développement
- Voirie et signalisation: création ou aménagement, entretien de la voirie d'intérêt communautaire
- Développement et aménagement sportif de l'espace communautaire

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

1 – Bilan du POS et méthode d'élaboration du PLU

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

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

La commune de Culey le Patry fait partie du périmètre du S.A.G.E Orne Moyenne (arrêté préfectoral du 1^{er} septembre 1999) dont la CLE (Commission Locale de l'Eau) a été constituée par arrêté préfectoral du 30 juin 2006.

Cadre administratif



1 – Bilan du POS et méthode d'élaboration du PLU

4. Bilan du Plan d'Occupation des Sols approuvé le 25 juin 1982

4.1 Objectifs initiaux

Le P.O.S. approuvé par arrêté préfectoral en date du 25 juin 1982 a été réalisé à l'échelle du groupement d'urbanisme de la vallée de l'Orne, constitué de 23 communes.

Les orientations énoncées dans ce document ne sont pas établies au niveau communal mais intercommunal.

Les objectifs initiaux de ce POS étaient :

- Accroître le potentiel immobilier dans les zones urbaines, sous des formes adaptées à chaque commune
- Maintenir ou développer les zones industrielles existantes
- Favoriser l'urbanisation des communes de manière structurée
- Confirmer le rôle touristique du Val d'Orne
- Protéger le milieu naturel et l'environnement

4.2 Révision simplifiée et modification du P.O.S

Une modification et une révision simplifiée du P.O.S ont été approuvées par délibération du Conseil Municipal le 18 mars 2005.

La révision simplifiée porte sur la création d'un lotissement permettant d'ouvrir à l'urbanisation une zone naturelle située en zone naturelle à protéger 1 ND.

La modification a pour objet d'adapter la réglementation de la zone 1 Nac du Pont de la Mousse à l'urbanisation de ces terrains

4.3 Récapitulatif du zonage et du règlement :

Le Plan d'Occupation des Sols se régit en résumé sur la commune de Culey-le-Patry

● La zone urbaine

- La zone 2UC : correspond à l'habitat ancien du bourg et prend compte de l'école, de la mairie et du hameau situé à l'Est du bourg. Elle élargit le périmètre urbain tant vers le Sud que vers l'Est.

● Les zones naturelles

Elles comprennent :

- La zone 1NAc : zone d'urbanisation future par anticipation.
- Les zones NB : correspondant aux principaux hameaux non strictement agricoles qui peuvent encore se développer de façon modérée :
hameaux de la Truffaudière, des Caumettes, de la Vigne et de la Butte aux Rats
- Les zones 1NC : vouées à la protection agricole
- La zone 2NC : destinée à l'exploitation de la carrière du Pont de la Mousse
- Les zones 1ND : destinées à la protection des milieux naturels en raison de la qualité des sites. La construction sera autorisée, à condition toutefois que les sites soient respectés.

1 – Bilan du POS et méthode d'élaboration du PLU

POS du GU de la Vallée de l'Orne- Tableau récapitulatif des surfaces urbanisées et urbanisables à Culey-le-Patry

	Superficie totale (ha)
Zones urbanisées	16
2 UC	16
Zones à urbaniser	4
1 NA	4
Zones naturelles	761
NB	24
1NC	380
2NC	4
1ND	353
Ensemble du territoire	781

1 – Bilan du POS et méthode d'élaboration du PLU

Règlement du POS 1982 de Culey-le-Patry - zones urbaines et à urbaniser

ZUC : Zone urbaine à caractère principal d'habitat individuel ou en petits ensembles de faible densité	1NA : Zone affectée à l'urbanisation future à moyen et long terme
01. Occupations du sol interdites	
<ul style="list-style-type: none"> - Constructions non compatibles avec l'habitat - Terrains de camping caravanning - Etablissements de l'erie et chaudronnerie - Abris de fortune, déchets, dépôts de ferrailles, véhicules désaffectés, matériaux de construction - Ouverture et exploitation de carrières - Entrepôts non liés à un commerce de vente au détail 	<ul style="list-style-type: none"> - Toutes constructions - Installations classées soumises à autorisation - Installations classées soumises à déclaration si gêne au voisinage - Abris de fortune, dépôts de ferrailles, de déchets... - Carrières, affoulements et exhaussements du sol - Camping caravanning - Dérivement des EBC
02. Occupations du sol soumises à conditions spéciales	
<ul style="list-style-type: none"> - Aménagement ou extension des installations classées existantes - Postes de peinture et dépôts d'hydrocarbures liés à une activité économique (garage, station service) - Entrepôts liés à un commerce de vente au détail à condition qu'ils soient implantés à moins de 150 m - Installations classées liées à l'habitation et à l'activité urbaine si non génératrices de nuisances 	<ul style="list-style-type: none"> - Postes de peinture et dépôts d'hydrocarbures liés à une activité économique - Aménagement ou extension des habitations existantes - Reconstruction après sinistre si même destination - Lotissements si terrain min de 25 000m² en secteur c
03. Accès et voiries	
<ul style="list-style-type: none"> - Construction possible si accès à voirie publique ou privée - Largeur minimum de chaussée: 5m - Largeur minimum de plate-forme : 8m 	<ul style="list-style-type: none"> - Construction possible si accès à voirie publique ou privée - Largeur minimum de chaussée: 5m - Largeur minimum de plate-forme : 8m
04. Desserte par les réseaux	
Eau – électrique : Branchement obligatoire pour toute nouvelle construction	
Eaux usées :	
<ul style="list-style-type: none"> - Branchement obligatoire au réseau existant - Assainissement autonome possible en l'absence de réseau 	<ul style="list-style-type: none"> - Branchement obligatoire pour toute nouvelle construction
Eaux pluviales :	
<ul style="list-style-type: none"> - Réalisation d'aménagement approprié par le constructeur - Si réseau existant : branchement obligatoire 	<ul style="list-style-type: none"> - Réalisation d'aménagement approprié par le constructeur - Si réseau existant : branchement obligatoire
05. Caractéristiques du terrain	
<ul style="list-style-type: none"> - Surface minimale : 600m², 400 m² si construction moyenne 	<ul style="list-style-type: none"> - Surface minimale : 600m² pour lotissement ramené à 400m² si mitoyenneté
06. Implantation des constructions par rapport aux voies	
<ul style="list-style-type: none"> - Retrait minimum 5m / alignement, 5m / axe des voies - Distances réduites pour groupes d'habitations et lotissements sur voies nouvelles 	<ul style="list-style-type: none"> - Gt linéaire : 35 m - RN ou CO : 15m - Autres voies : 15m - Retrait minimum 5m / alignement, 5m / axe des voies
07. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
<ul style="list-style-type: none"> - H2 avec minimum de 4m (ramené à 2m pour parcelles anciennes < 500m²) 	<ul style="list-style-type: none"> - H2 avec minimum de 2m
08. Implantation des constructions par rapport aux autres sur la même propriété	
<ul style="list-style-type: none"> - Distance = hauteur construction la plus élevée (4m min) - Distance (2) si aucune baie sur façade 	<ul style="list-style-type: none"> - Distance = hauteur construction la plus élevée (4m min) - Distance (2) si aucune baie sur façade
09. Emprise au sol	
<ul style="list-style-type: none"> - Max 35% de la surface de la parcelle 	<ul style="list-style-type: none"> - Max 35% de la surface de la parcelle
10. Hauteur maximum	
<ul style="list-style-type: none"> - Max 10m : sur terrain en pente hauteur peut être augmentée progressivement sans dépasser de plus de 2 m 	<ul style="list-style-type: none"> - néant
11. Aspect extérieur	
<ul style="list-style-type: none"> - Bâti : Unité par rapport au bâti existant - Clôtures : Haies vives, dispositif à claire voie ou clôtures pleines : 2,20m maxi 	<ul style="list-style-type: none"> - Bâti : Unité par rapport au bâti existant - Clôtures : Haies vives, dispositif à claire voie ou clôtures pleines : 2,20m maxi
12. Obligation de stationnement	
<p>Doit être assuré en dehors des voies publiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Habitation collective : 1 place par logement mini - Habitation individuelle : 2 places par logement - Bureaux : 60% surface de plancher mini - Etablissements artisanaux : 1 place / 60m² de SHO + espaces pour stationnement des camions - Etablissements hospitaliers : 50 places mini pour 100 lits - Commerces : 80% de surface de plancher - Hôtels et restaurants : 1 place / chambre ou 1 place / 10m² de salle de restaurant - Salles de spectacles et réunions : en fonction de la capacité d'accueil - Etablissements d'enseignement : 1er degré (1 place/classe) 2nd degré (2 place/classe) établissement d'enseignement pour adultes (25 places/100 personnes) 	<p>Doit être assuré en dehors des voies publiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Habitation collective : 1 place par logement mini - Habitation individuelle : 2 places par logement - Bureaux : 60m² surface de plancher mini - Etablissements hospitaliers : 1 place mini pour 3 lits - Commerces : 50m² de surface de plancher - Hôtels et restaurants : 1 place / chambre ou 1 place / 10m² de salle de restaurant - Salles de spectacles et réunions : en fonction de la capacité d'accueil - Etablissements d'enseignement : 1er degré (1 place/classe) 2nd degré (2 place/classe) établissement d'enseignement pour adultes (25 places/100 personnes)
13. Espaces libres – Espaces verts	
<ul style="list-style-type: none"> - Espaces verts = 50% surface des parcelles - 1 arbre pour 300m² minimum - EBC : à conserver - Lotissement ou groupes d'habitation > 5000m² = espaces plantés min ou = 10% du terrain 	<ul style="list-style-type: none"> - Espaces verts = 20% surface des parcelles - 1 arbre pour 300m² minimum - EBC : à conserver ou protéger - Lotissement ou groupes d'habitation > 5000m² = espaces plantés min ou = 10% du terrain
14. COS	
<ul style="list-style-type: none"> - 0,30 	<ul style="list-style-type: none"> - 0,30 en secteur c
15. Dépassement du COS	
<ul style="list-style-type: none"> - Autorisé si COS prévu ne permet pas d'édifier une surface min de 140m² de plancher, lorsqu'il ne permet pas la reconstruction à l'identique après sinistre ou si construction bureaux, services ou commerces. 	<ul style="list-style-type: none"> - Soumis aux dispositions des articles L.332-1 à 332-5 du Code de l'urbanisme

1 – Bilan du POS et méthode d'élaboration du PLU

Règlement du POS de CULEY LE PATRY : Zones Naturelles

	NB : Zone naturelle destinée à garder son caractère rural	1NC et 2NC : Zone urbaine à vocation agricole et zone d'exploitation de carrière	1ND : Les zones naturelles destinées à la protection des milieux naturels en raison de la qualité des sites
01. Occupations du sol interdites			
	<ul style="list-style-type: none"> Les lotissements Constructions à usage principal de bureau ou commerce Installations classées pour la protection de l'environnement sauf liés à l'économie rurale Abris de fortune, déchets, dépôts de ferrailles, matériaux de construction Carrières, exhaussements, affouillements de sol Déchirement des FBC 	<ul style="list-style-type: none"> Toute construction, extension, lotissements 	<ul style="list-style-type: none"> Toute construction, équipement, aménagement
02. Occupations du sol soumises à conditions spéciales			
	<ul style="list-style-type: none"> Aménagement ou l'extension des installations existantes classées sous réserves qu'elles n'augmentent pas les nuisances Dépôts d'hydrocarbure et carburant de détail Changements d'affectation de constructions existantes Divisions des lots 	<ul style="list-style-type: none"> Constructions à usage industriel ou agricole Const** à caractère artisanal susceptible de causer une gêne pour le voisinage (bruits, odeurs...) Const** d'entrepôt à usage commercial de + de 200m² Stationnement caravanes de + 3 mois Hébergements légers de loisirs, Carrières 	<ul style="list-style-type: none"> Dépôts d'hydrocarbure et carburant de détail Const** à usage d'habitation Aménagement ou extension des installations existantes classées Divisions de lots bâtis et les changements d'affectation des const** existantes
03. Accès et voiries			
	<ul style="list-style-type: none"> Construction possible si accès à voirie publique ou privée Largeur minimum : 4m Largeur minimale chaussée : 5 m Largeur minimale de la plate-forme : 8 m 	<ul style="list-style-type: none"> Construction possible si accès à voirie publique ou privée Largeur minimum : 4m 	<ul style="list-style-type: none"> Construction possible si accès à voirie publique ou privée Largeur minimum : 4m
04. Desserte par les réseaux			
Eau potable	<ul style="list-style-type: none"> Alimentation obligatoire pour toute nouvelle construction 	<ul style="list-style-type: none"> Alimentation obligatoire pour toute nouvelle construction 	<ul style="list-style-type: none"> Alimentation obligatoire pour toute nouvelle construction
Eaux usées		<ul style="list-style-type: none"> Branchement obligatoire pour toute nouvelle construction 	<ul style="list-style-type: none"> Branchement obligatoire pour toute nouvelle construction
Eaux pluviales		<ul style="list-style-type: none"> Réalisation d'aménagement approprié par le constructeur Si réseau existant : branchement obligatoire 	<ul style="list-style-type: none"> Réalisation d'aménagement approprié par le constructeur Si réseau existant : branchement obligatoire
05. Caractéristiques du terrain			
	Néant	Néant	Ordon de parcelles nouvelles : 500m² minimums
06. Implantation des constructions par rapport aux voies			
	<ul style="list-style-type: none"> Retrait minimum 5m / alignement 5m / axe des voies Alignement si existant 	<ul style="list-style-type: none"> Gd alignement : 35 m RN ou CD : 25m Autres voies : 15m Berge des cours d'eau et rivières : 60 m Retrait de 4m mini par rapport à la limite de propriété 	<ul style="list-style-type: none"> Gd alignement : 35 m RN ou CD : 25m Autres voies : 15m Berge des cours d'eau et rivières : 10 m Retrait d'au moins 10m / alignement des voies
07. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives			
	<ul style="list-style-type: none"> H/2 avec minimum de 4m 	<ul style="list-style-type: none"> Jonction avec limite séparative possible Si pas de jonction distance minimale de 4m 	<ul style="list-style-type: none"> Limite séparative distance : 12 m H/2 avec minimum de 4m
08. Implantation des constructions par rapport aux autres sur la même propriété			
	<ul style="list-style-type: none"> Distance = hauteur construction la plus élevée (4m mini) 	<ul style="list-style-type: none"> Distance = H const** la + élevée (4m mini) Distance /2 si aucune baie sur façade (4m mini) 	<ul style="list-style-type: none"> Pour 2 const** non colligés sur même propriété distance=hauteur const** la + élevée (mini 4m)
09. Emprise au sol			
	Néant	Néant	Néant
10. Hauteur maximum			
	<ul style="list-style-type: none"> Maxi : 10m au faîtage et 6m à l'égout sur terrain en pente hauteur peut être augmentée progressivement sans dépasser de plus de 2 	<ul style="list-style-type: none"> Maxi 15m Tolérance de 2m pour constructions avec combles 	<ul style="list-style-type: none"> Maxi 10m au faîtage et 6 m à l'hauteur à l'égout Tolérance de 2m pour constructions avec combles Bâtiments collectifs 15m maxi
11. Aspect extérieur			
	Unité / bâti existant	<ul style="list-style-type: none"> Unité / bâti existant Haies vives <2.2m Clôtures pleines 1,80m maxi (interdites en bord de mer) 	<ul style="list-style-type: none"> Unité/ bâti existant Haies vives <2m Clôtures pleines 1,80m maxi (interdites en bord de mer)
12. Obligation de stationnement			
		<ul style="list-style-type: none"> Correspondant aux besoins des constructions et doit être assuré en dehors de voies publiques 	<ul style="list-style-type: none"> Correspondant aux besoins des constructions et doit être assuré en dehors de voies publiques
13. Espaces libres – Espaces verts			
		<ul style="list-style-type: none"> Espaces verts 30% superficie des parcelles 1 arbre pour 200m² minimums 	<ul style="list-style-type: none"> Espaces verts 30% superficie des parcelles 1 arbre pour 200m² minimums
14. COS			
	0.50	néant	0.1
15. Dépassement du COS			
	<ul style="list-style-type: none"> Soumis aux articles L. 332-1 et 332-5 du CU 	Sans objet	<ul style="list-style-type: none"> Soumis aux dispositions des articles L. 332-1 à 332-5 du Code de l'urbanisme

*Les zones UB et UC connaissent des déclinaisons :

indice c = secteur dédié aux activités commerciales

indice f = proximité des forages d'eau potable

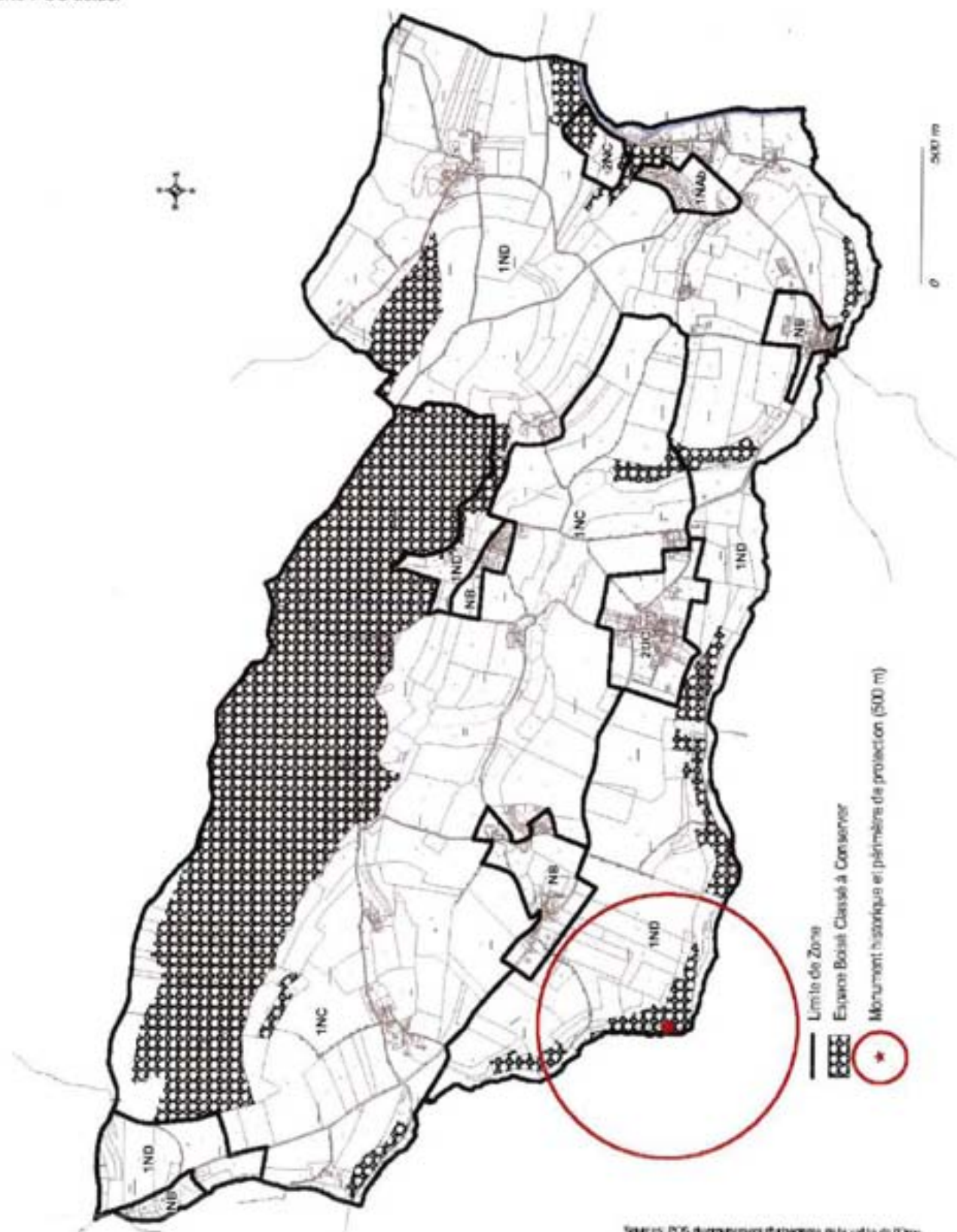
indice t = secteur dédié aux activités touristiques et de loisirs

indice a = présence de vestiges archéologiques

indice s = secteur dédié aux activités sportives et socioculturelles

1 – Bilan du POS et méthode d'élaboration du PLU

Carte POS actuel



Source: POS et groupements d'habitants de la vallée de l'Orne

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

2 - Caractéristiques physiques et gestion des ressources naturelles

1 – Le milieu naturel

1.1 Une topographie marquant la bipolarité de la commune

Située dans la partie Nord de la Suisse Normande, sur la rive gauche de l'Orne, la commune de Culey le Patry s'étend sur un territoire de 780 ha.

Sa topographie est caractéristique du synclinal bocain, sous ensemble constitutif de la Suisse Normande sur lequel s'étend la commune. Il s'agit en effet d'une barre rocheuse constituée de grès et schistes et dont l'orientation est perpendiculaire à la vallée de l'Orne. Les couches les plus dures ont résisté à l'érosion et apparaissent aujourd'hui en saillie, formant des crêtes le plus souvent boisées.

Un point culminant à 278 m.

Le relief, très marqué, est orienté suivant une direction allant du Nord-Nord Ouest vers le Sud-Sud Ouest. Le point le plus haut est matérialisé par la « Butte aux Rats » au Nord-Ouest de la commune avec 278 mètres d'altitude, tandis que l'on retrouve les points les plus bas dans la vallée de l'Orne, constituant la limite Sud-Est de Culey le Patry, avec des altitudes de l'ordre de 30 mètres.

Deux grandes entités peuvent être identifiées du point de vue de la topographie :

- Un secteur en pentes faibles (inférieures à 6%), constituée par la partie sud-est de la commune où s'est développé l'essentiel de l'urbanisation de Culey le Patry et qui est également le lieu privilégié de l'activité agricole à champs ouverts. Il s'agit du secteur où l'eau est très présente. L'Orne et ses ramifications (ruisseau de l'Herbion et ses affluents) modèlent le paysage. Dans la zone de confluence entre l'Orne et l'Herbion, les vallées sont peu encaissées et les altitudes peu élevées (de l'ordre de 30 à 50 mètres), tandis qu'au lieu-dit « Le Moulin du Pont », le méandre décrit par l'Orne s'inscrit dans un paysage plus escarpé (de 35 mètres dans le fond de vallée à 150 au sommet du versant au lieu-dit « Meslier »). De même, la vallée de l'Herbion est plus encaissée dans sa partie amont, à l'ouest de la commune. Ces deux cours d'eau constituent les limites naturelles de toute la partie sud du territoire communal.
- Un secteur où les altitudes sont plus élevées qui occupe la partie Ouest et Nord de la commune. Les pentes sont supérieures à 15%. Les crêtes sont occupées par des bois (Bois de la Motte, Bois de Culey), et de petits hameaux se sont implantés dans les interfluves (La Tuaudière, Mélogis, la Trufaudière). Le relief culmine à 278 mètres à l'extrême Nord-Ouest et les altitudes y côtoient les 200 mètres en moyenne.

La commune de Culey le Patry fait donc partie d'un vaste plateau incliné, où la vallée de l'Orne et ses affluents marquent la topographie par ses pentes fortes et son talweg très dessiné.

2 - Caractéristiques physiques et gestion des ressources naturelles

1.2 Géologie

La commune de Culey-le-Patry se trouve sur le synclinal bocain qui résulte du plissement de sédiments schisteux et gréseux primaire à l'époque de la formation hercynienne. Le synclinal bocain est un ensemble géologique complexe formé d'une succession de roches différentes.

Ces roches peuvent être regroupées en trois catégories :

- **Les poudingues et grès** sont des roches sédimentaires de couleur violacée dont l'altération fournit dans un premier temps un matériau sablo graveleux. Ils forment une bordure à peu près continue avec le schiste briovérien dans la partie occidentale du synclinal. Cette limite disparaît à l'Ouest. Ces roches sont relativement résistantes à l'érosion, notamment les arkoses. Lorsqu'elles voisinent avec les schistes briovériens, moins résistantes à l'érosion, elles forment des reliefs très marqués à l'affleurement.
- **Les schistes et grès** sont des roches aux couleurs très variables. Ces roches sont présentes quasi exclusivement dans la partie occidentale avec une nette prédominance des schistes sur les grès. On peut noter la présence de schistes verts au Pont de la Mousse utilisés comme matériaux de construction. Le schiste est moins résistant à l'érosion que le grès, donnant un matériau limoneux. Le grès, lui, donne un matériau plus sableux.
- **Les schistes et calcaires** sont des roches faiblement résistantes à l'érosion. Ces schistes sont verdâtres, jaunâtres ou rosés, généralement tendres. Ils renferment des lentilles de calcaires magnésiens exploités pour la fabrication de la chaux. La traduction paysagère de ces roches varie selon leur résistance à l'érosion.

La topographie et la nature des sols entraînent une occupation des sols hétérogène du territoire communal en partie occupée par des bois ou des landes et en partie par des prairies délimitées par des haies. Quelques rares parcelles sont labourées.



Carte géologie (source : BRGM)

2 - Caractéristiques physiques et gestion des ressources naturelles

1.3 Climatologie

Le Calvados aux paysages variés se caractérise néanmoins par une importante façade maritime lui conférant un climat à dominante océanique de type tempéré et humide. L'influence de la topographie se distingue également par la présence plus marquée des pluies sur les reliefs notamment en zone bocagère et un axe plus sec dans la Vallée de l'Orne.

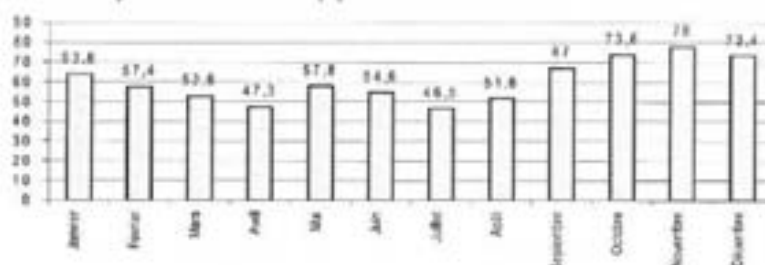
La commune de Culey-le-Patry se situe dans une région transitoire entre ces deux grandes entités paysagères.

Les données climatologiques utilisées pour l'analyse proviennent de la station météorologique de Caen – Carpiquet, station la plus proche.

● Les précipitations

Les données pluviométriques établies sur une moyenne d'une cinquantaine d'années révèlent un cumul annuel de 723,7 mm. Au regard de la topographie et du contexte géographique local de la commune, la situation pluviométrique de Culey-le-Patry reste inférieure aux zones bocagères de l'ouest du département beaucoup plus arrosées.

Hauteur moyenne des précipitations
1951 – 2002 Station de Caen –
Carpiquet
Source : Météo France



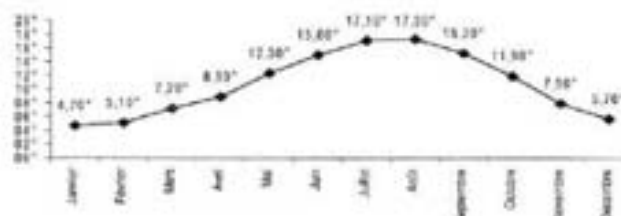
Le climat peut également être caractérisé d'humide au regard des faibles écarts entre le mois le plus pluvieux (mois de novembre avec 78 mm) et le plus sec (46,5 mm en juillet). La saison automnale reste la plus arrosée.

Cette humidité se révèle également par le nombre de jours enregistrant du brouillard avec une moyenne de 51 jours par an.

● Les températures

Avec une température moyenne de 10,7°, Culey-le-Patry se situe dans une zone tempérée. L'amplitude thermique annuelle est ainsi peu marquée avec des minima de 4,7° au mois de décembre et un maximum en août avec 17,3°. De même, le nombre de jours où les températures dépassent 30° n'est que de 2,1 et celui où elles sont inférieures à -10°, de 0,7. Le nombre de jours de gel de l'ordre de 41, caractérise un climat tempéré sous l'influence maritime nuancé par une situation géographique à l'intérieur des terres.

Température moyenne 1951 – 2002 –
Station Caen Carpiquet
Source : Météo France



La période de déficit hydrique que l'on observe entre juin et août reste d'impact modéré et la commune n'est pas soumise, sauf cas exceptionnels, à des grandes périodes de sécheresse.

2 - Caractéristiques physiques et gestion des ressources naturelles

2 – Hydrologie et préservation des ressources en eau

2.1 Le réseau hydrographique superficiel



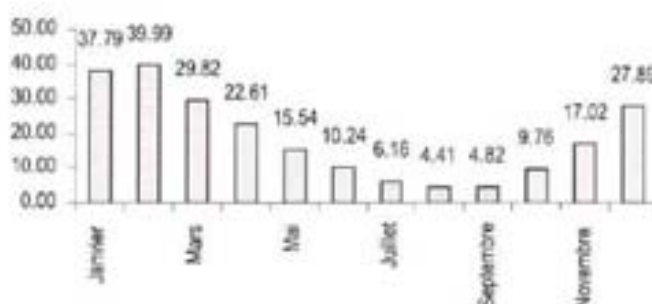
Le réseau hydrographique de la commune de Culey-le-Patry appartient au bassin versant de l'Orne. Il est géré par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) approuvé le 29 juin 1995. Le SDAGE du Bassin Seine Normandie est entré en vigueur le 20 septembre 1996 et constitue la référence réglementaire d'aménagement et d'urbanisme de ce territoire. Il fixe les objectifs de qualité des eaux superficielles, identifie et protège les milieux aquatiques sensibles et définit les actions de protection des ressources en eau et de lutte contre les inondations. Sa mise en œuvre est assurée par le SAGE Orne - Orne moyenne.

L'Orne, le ruisseau de l'Herbion et ses affluents organisent le territoire communal. La Vallée de l'Orne constitue une frontière naturelle à l'Est avec la commune de Saint-Rémy-sur-Orne tandis que la vallée de l'Herbion sépare la commune de celles de Cauville et Saint Lambert au Sud et à l'Est. Seul les affluents de l'Herbion drainent et marquent le territoire communal.

Long de 177,2 kilomètres, le fleuve de l'Orne s'inscrit dans un bassin versant de 2166 km².

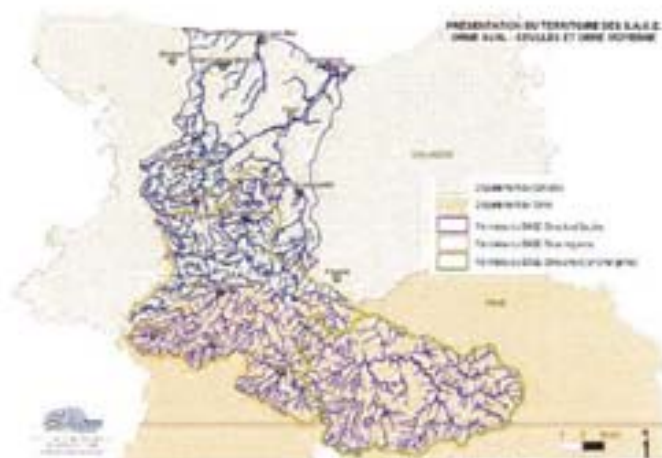
Avec un débit moyen interannuel de 18,84 m³/s, l'Orne constitue un cours d'eau principal. Le QMNA(5) (Débit mensuel de référence le plus bas de fréquence quinquennale) de 1,6 m³/s et le débit de crue de 256 m³/s atteste d'une bonne activité de la rivière.

Débits moyens interannuels de l'Orne
– Station de THURY- HARCOURT -
DIREN



2.2. La préservation de la ressource en eau

● Le S.A.G.E



2 - Caractéristiques physiques et gestion des ressources naturelles

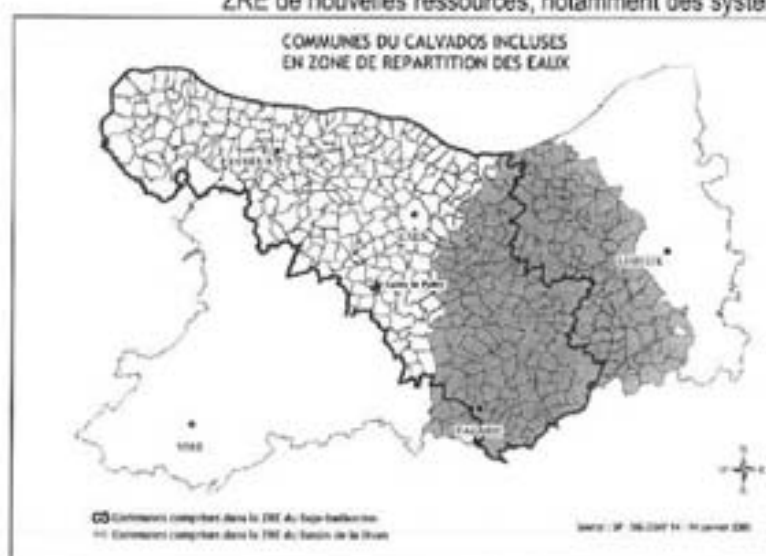
La commune de Culey-le-Patry fait partie du périmètre du le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.A.G.E) Orne Moyenne (arrêté préfectoral datant de septembre 1999). Il a été défini 11 enjeux :

- Atteindre les objectifs de la Directive Cadre européenne sur l'Eau
- Reconquérir la qualité des eaux souterraines et superficielles destinées à l'alimentation en eau potable
- Sécuriser l'alimentation en eau potable
- Restaurer la fonctionnalité des milieux aquatiques
- Préserver le patrimoine naturel des milieux aquatiques pour le maintien de la biodiversité
- Limiter l'exposition des zones urbaines aux inondations par une gestion globale de bassin
- Gérer les débits des cours d'eau en période d'étiage pour préserver les usages
- Préserver la qualité des eaux souterraines et superficielles continentales pour maintenir les activités économiques
- Limiter les risques sanitaires pour les activités de loisir
- Concilier durablement la pratique de la pêche, du canoë-kayak et la protection des milieux aquatiques
- Concilier l'aménagement du territoire avec les potentialités de la ressource et du milieu.

● Zones de répartition des eaux (ZRE)

Les Zones de Répartition des Eaux (ZRE) se caractérisent par une insuffisance chronique des ressources en eau par rapport aux besoins. L'inscription d'une ressource (bassin hydrographique ou système aquifère) en ZRE constitue le moyen pour l'Etat d'assurer une gestion plus fine des demandes de prélèvements de la ressource grâce à un abaissement des seuils de déclaration et d'autorisation de prélèvement.

Le décret du 11 septembre 2003 relatif à l'extension des ZRE a inscrit en ZRE de nouvelles ressources, notamment des systèmes aquifères.



2 - Caractéristiques physiques et gestion des ressources naturelles

La commune de Culey le Patry est concernée par la ZRE de la nappe du bajo-bathonien par arrêté préfectoral du 2 avril 2004. Cette nappe est très exploitée, et est donc particulièrement sensible aux pollutions de surface.

● Directive nitrates

Pour lutter contre la pollution des eaux par les nitrates d'origine agricole, les états membres de la Communauté Européenne doivent définir des « zones vulnérables » sur lesquelles des pratiques plus respectueuses de l'environnement doivent être mises en œuvre (directive 91/676, décret du 28/08/1993). En Basse Normandie ces zones couvrent la quasi-totalité de l'Orne et du Calvados.

Ce classement est réalisé par bassins versants hydrogéologiques et impose des apports limités en fertilisants d'origine animale. Des programmes d'action définissent, à l'intérieur de ces zones, les pratiques agricoles à mettre en œuvre pour réduire le lessivage des nitrates vers les eaux superficielles et souterraines.

De plus, ces zones sont complétées par des objectifs plus ambitieux dans les espaces associant vulnérabilité aux nitrates et fort enjeu d'alimentation en eau potable. Des zones de protection prioritaires nitrates (ZPPN) sont ainsi délimitées.

Néanmoins, la commune de Culey le Patry n'est pas comprise dans ce dernier périmètre.

● Zone sensible aux eaux résiduaires urbaines

La directive européenne du 21 mai 1991 relative au traitement des eaux urbaines résiduaires impose aux collectivités des obligations de collecte et de traitement des eaux usées. Les niveaux de traitement requis et les dates d'échéance de mise en conformité sont fixés en fonction de la taille des agglomérations d'assainissement, mais aussi de la sensibilité du milieu récepteur du rejet final. La France a procédé en 2005 à la révision de la zone sensible à l'eutrophisation. Désormais celle-ci couvre toute la Basse-Normandie.



2 - Caractéristiques physiques et gestion des ressources naturelles

3 – Gestion de l'eau potable

*Aucun point de captage
sur le territoire communal*

L'eau potable, sur la commune de Culey le Patry, est gérée par le Syndicat Intercommunal à Vocation Multiple Vallée d'Hamars regroupant 14 communes. Le service est exploité en affermage, le délégataire étant la SAUR France depuis le 25 août 2004 et pour une période de 12 ans (24 août 2016).

Le Syndicat d'eau de Hamars compte en ressources propres, les sources de Saint Martin de Sallen ainsi que celles de Le Plessis Grimoult.

Il n'existe pas de point de captage sur le territoire communal. Le SIVOM Vallée de l'Hamars dépend de l'agence de l'eau Seine-Normandie.

Selon les dernières données, le réseau en eau est de bonne qualité bactériologique et desservait, en 2005, 189 abonnés sur la commune. Le volume mensuel mis en distribution est en moyenne de 31 017 m³.

La consommation d'eau moyenne par abonné est de 108 m³ en 2005. Une baisse de la consommation d'eau s'est effectuée en raison des forages de puits réalisés par les agriculteurs.

- La Production :

Point d'eau	Saint Martin de Sallen	Le Plessis Grimoult	Total
2004	345 864 m ³	17 638 m ³	363 502 m ³
2005	353 940 m ³	18 259 m ³	372 199 m ³
Evolution 2005/2004	+ 2,3 %	+ 3,5 %	+ 2,4 %

*Rapport annuel du Syndicat d'eau de
la Vallée d'Hamars 2005*

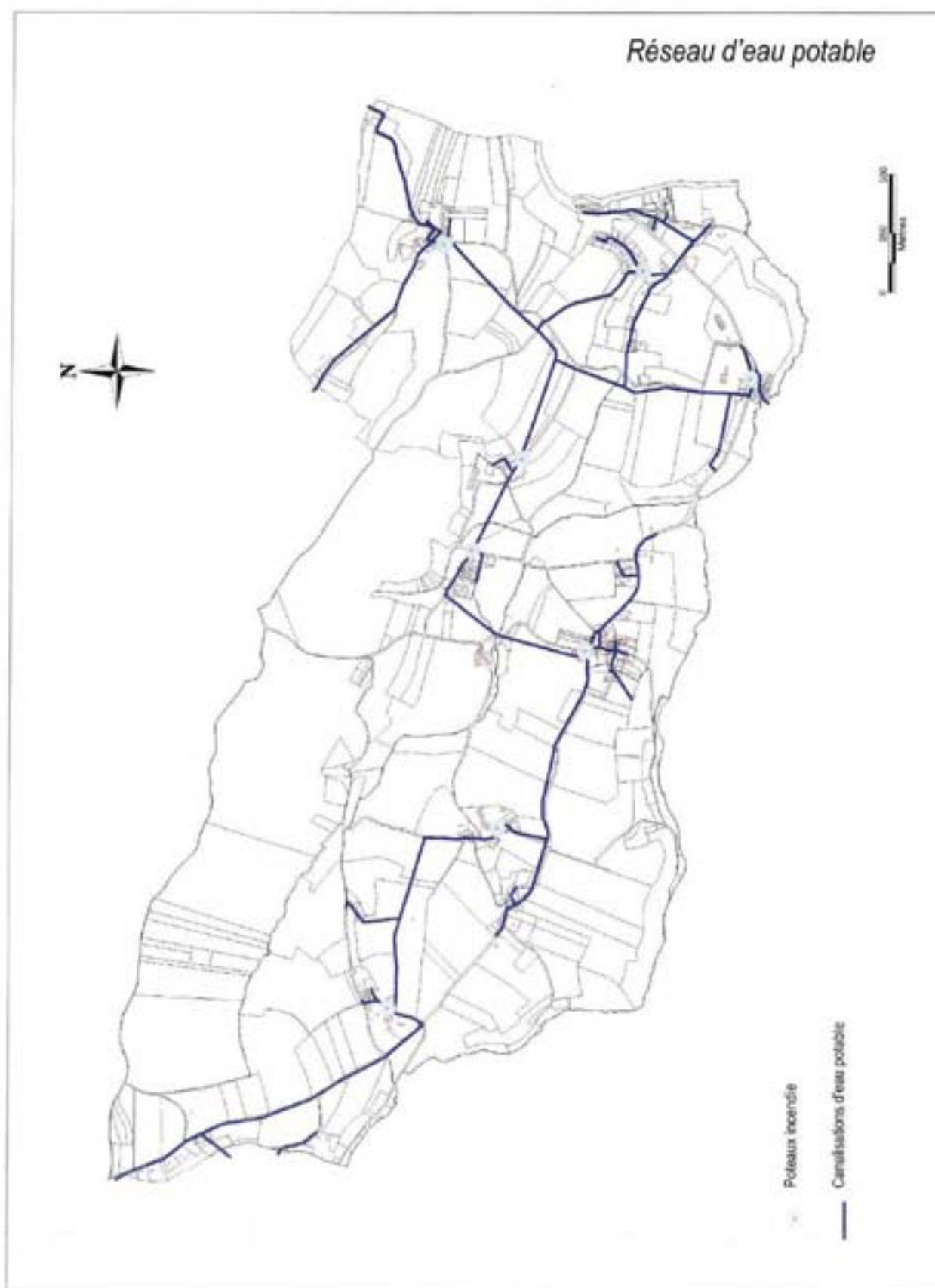
- Volume d'eau mis en distribution sur le réseau :

Paramètres	2002	2003	2004	2005
Volume produit en m ³	335 058	344 548	363 502	372 199
Volume importé en m ³	5 157	6 341	9 407	6 134
Volume exporté en m ³	11 314	21 865	44 866	70 748
Volume distribué en m ³	328 901	329 024	328 043	307 585
Evolution annuelle		+ 0,04 %	- 0,30 %	- 6,65 %

L'ensemble des espaces bâtis sont desservis par le réseau d'eau potable néanmoins, des problèmes de pressions sont identifiés dans le hameau de la Trufaudière, du fait de sa situation topographique.

Concernant la défense incendie, des travaux de mise aux normes ont été réalisés en 2004 sur l'ensemble de la commune.

2 - Caractéristiques physiques et gestion des ressources naturelles



2 - Caractéristiques physiques et gestion des ressources naturelles

4 – Gestion de l'assainissement

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

« Les communes ou leurs groupements délimitent, après enquête publique

- les zones d'assainissement collectif où elles sont tenues d'assurer la collecte des eaux usées domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation de l'ensemble des eaux collectées,
- les zones relevant de l'assainissement non collectif où elles sont seulement tenues, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement et, si elles le décident, leur entretien,
- Les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement,
- Les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elle apporte au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement. »

Le schéma Directeur d'Assainissement de la SIEPA de la Vallée d'Hamars a été réalisé par le Cabinet GAUDIOT en septembre 2000 et a été approuvé par délibération du Conseil Syndical du SIVOM de la Vallée d'Hamars.

Le rapport d'assainissement fait un état des lieux de la commune de Culey le Patry :

- la commune ne possède pas de réseau d'assainissement des eaux usées
- la plupart des maisons sont équipées de traitement de type fosse septique avec épandage
- l'aptitude des sols à l'épandage est globalement moyen : ce qui permet d'utiliser le sol en place comme système de dispersion sauf au niveau des villages La Cour, Carcanet, La Normandière, Le Moulin du Pont et Mesliers Ouest où l'aptitude a été jugée faible
- la surface des parcelles, le relief (présence de pente permettant un rechargement de terre végétale sur le sol actuel) et les facilités d'accès aux parcelles favorisent la réhabilitation de l'assainissement autonome.

2 - Caractéristiques physiques et gestion des ressources naturelles

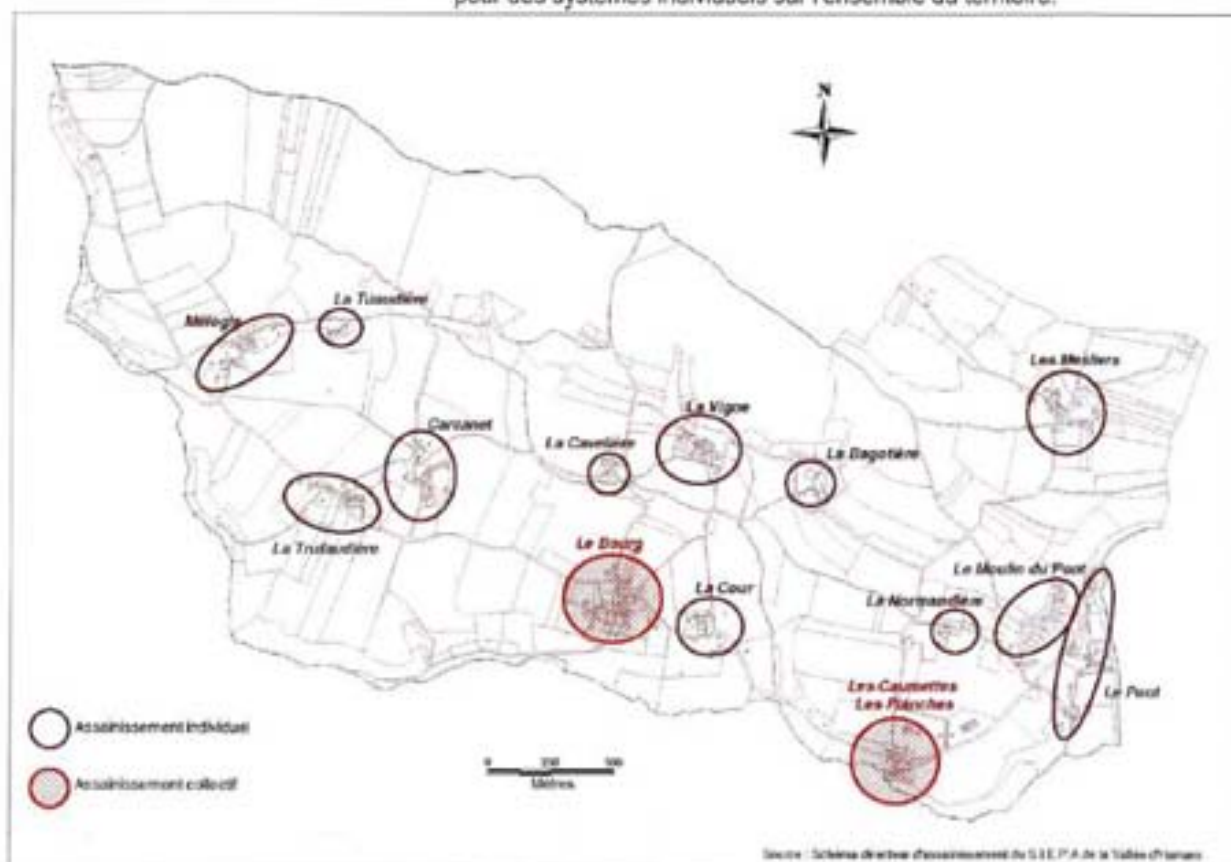
N°	SECTEURS	CONTRAINTES PARCELLAIRES				TOTAL
		INSURMONTABLES	FORTES	QUELQUES	AUCUNE	
	TOTAL	9	70	68	23	170
	HABITAT DIFFUS	0	17	39	11	67
1	LE BOURG	0	15	7	3	25
2	LES PLANCHES	4	6	4	1	15
3	LE MOULIN DU PONT	1	15	2	1	20
4	LA TRUFAUDIÈRE	3	2	5	2	13
5	LA VIGNE	1	9	3	3	16
6	LES MESLIERS	0	5	7	2	14

Dans certains cas, un examen de la parcelle peut se montrer nécessaire pour définir le système le plus adapté.

Le choix des zones à urbaniser doit tenir compte des capacités réelles d'absorption du sol. Dans cette optique, la filière de référence demeure généralement l'épandage souterrain à faible profondeur assurant une bonne épuration et une évacuation par le sol. Néanmoins, la nature pédologique des sols est peu favorable à l'utilisation de cette technique.

L'ensemble des habitations devra se doter d'un système d'assainissement conforme à la législation en vigueur

Le schéma d'assainissement a proposé un assainissement collectif pour le bourg et le hameau des Caumettes, le reste du territoire communal restant en assainissement individuel. Toutefois, étant donné les coûts engendrés par la mise en place d'un système d'assainissement collectif, la commune a opté pour des systèmes individuels sur l'ensemble du territoire.



2 - Caractéristiques physiques et gestion des ressources naturelles

5 – Définition des zones sensibles et mesures de protection

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

5.1 Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (Z.N.I.E.F.F.)

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

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

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

ZNIEFF : Identification des milieux de grand intérêt biologique

2 - Caractéristiques physiques et gestion des ressources naturelles

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

La commune de Culey-le-Patry est concernée par la présence de deux ZNIEFF.

ZNIEFF de type 1



L'HERBION

● Le ruisseau d'Herbion et ses affluents

Le ruisseau d'Herbion et ses affluents composent un réseau hydrographique d'environ 19 kilomètres de long qui s'écoule dans des vallées encaissées, aux flancs souvent boisés.

Les pentes fortes, les fonds pierreux et caillouteux, les écoulements variés et la bonne qualité de l'eau sont à l'origine de la présence de nombreux habitats aquatiques de qualité.

La Truite de mer (*Salmo trutta trutta*) trouve ici des conditions satisfaisantes pour frayer et la Truite fario (*Salmo trutta fario*) compte une belle population. Pour ces deux espèces, cet ensemble hydrographique constitue l'un des principaux affluents frayères de l'Orne.

ZNIEFF de type 2



L'ORNE

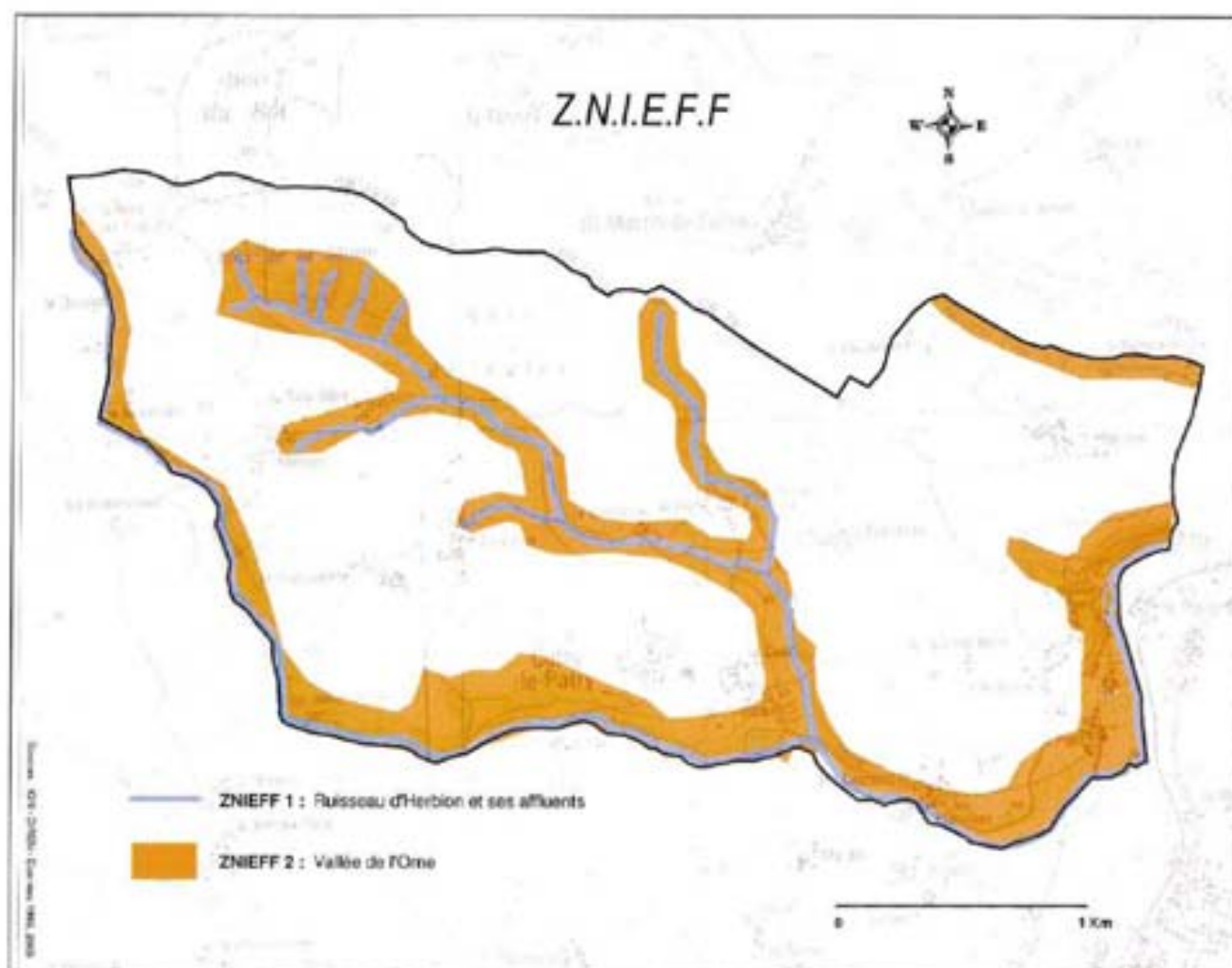
● La vallée de l'Orne

Entaillant le massif Armoricaïn et le bassin Parisien, la vallée de l'Orne constitue une zone de contact entre bocage et plaine. La variété des paysages et des biotopes, allant des landes sèches sommitales aux cours d'eau en passant par les pelouses des vires rocheuses, les prairies humides et les bois, confère au site une très grande valeur paysagère, à laquelle s'ajoute une valeur biologique due à la présence d'espèces animales et végétales rares.

La diversité des milieux offerts est à l'origine de la présence de nombreuses espèces botaniques rares dont plusieurs sont protégées au niveau national ou régional. Surplombant les méandres de l'Orne, les escarpements rocheux permettent le développement d'une flore typique des pelouses siliceuses sur sols superficiels et dalles rocheuses. Par endroits, l'existence de calcaire est révélée par la présence du Spiranthe d'automne (*Spiranthes spiralis*) ou encore du Dompte-venin (*Vincetoxicum hirundinaria*). Les sous-bois plus ou moins clairs sont le refuge d'espèces plus sciaphiles. Dans les fonds de la vallées, les prairies humides alluviales renferment par exemple l'Oenanthe fauxbocage (*Oenanthe pimpinelloides*).

2 - Caractéristiques physiques et gestion des ressources naturelles

Les relevés entomologiques réalisés sur cette zone ont permis de recenser un grand nombre d'espèces dont certaines de fort intérêt patrimonial. La présence de l'eau sur l'ensemble de cette zone est à l'origine de sa richesse en odonates parmi lesquelles on recense quelques espèces rares comme la Cordulie à corps fin (*Oxygastra curtisii*) protégée au niveau national... Parmi les orthoptères recensés, citons le Sténobothre bourdonneur (*Stenobothrus nigromaculatus*), espèce considérée comme disparue et qui a été retrouvée en 97. Une espèce intéressante de coléoptère a été trouvée ici : le Calosome sycophante (*Calosoma sycophanta*). Le réseau hydrographique de cette zone est dense et s'inscrit majoritairement dans un substrat géologique composé de roches dures (granites et grès). Cela contribue à la grande valeur biologique et piscicole des cours d'eau, caractérisés par des pentes marquées, des écoulements diversifiés et une granulométrie élevée. Dans ces secteurs, se rencontrent donc plusieurs espèces piscicoles d'intérêt patrimonial.



2 - Caractéristiques physiques et gestion des ressources naturelles

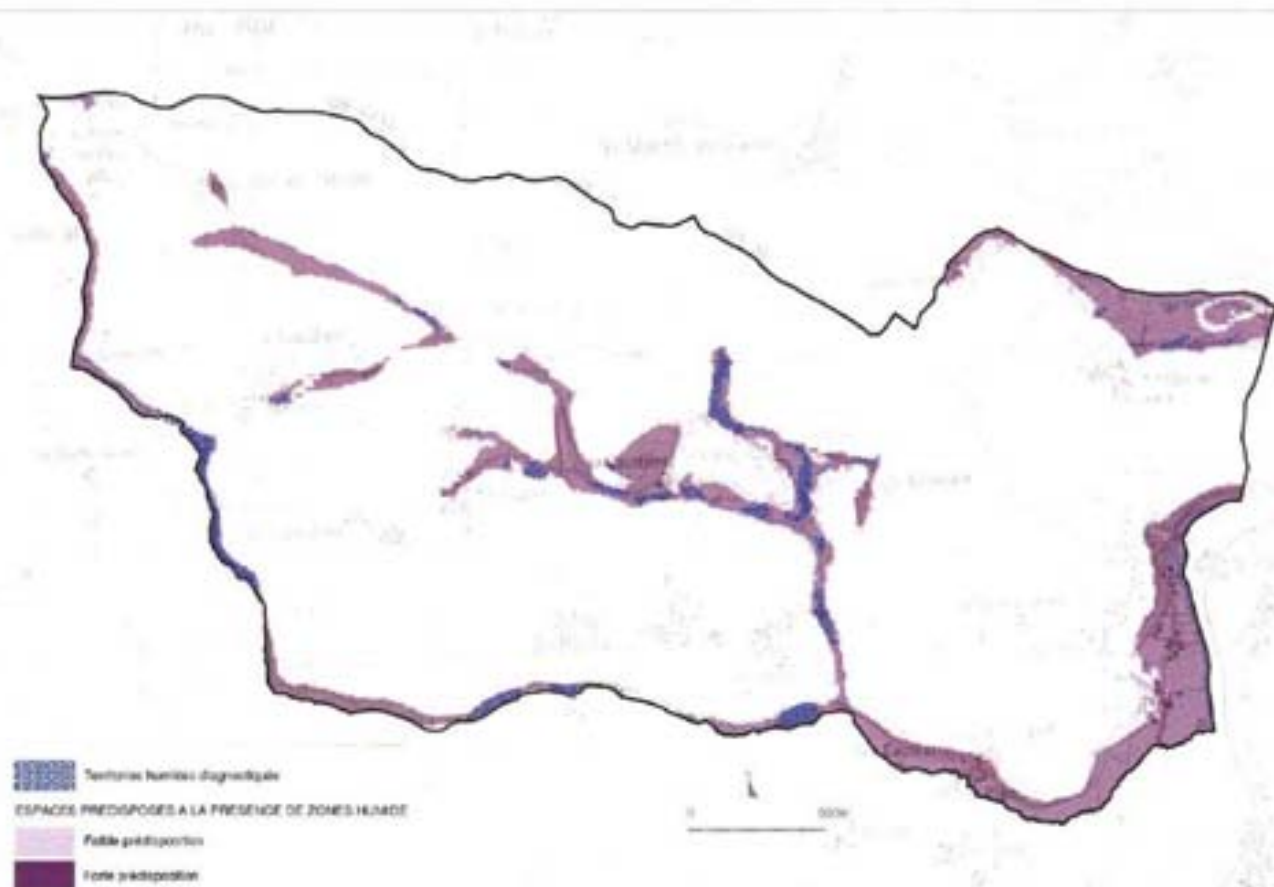
5.2 Les zones humides

Selon l'atlas de la DIREN, des zones humides sont répertoriées sur la commune. Elles suivent le tracé des différents cours d'eau et de leurs affluents secondaires.

Cette cartographie des territoires humides constitue un inventaire aussi complet que possible à l'échelle de la région, et sur la base de l'exploitation d'images aériennes et de documents géographiques numérisés. Les zones humides sont présentes sur une partie du territoire et devront être prises en compte lors de l'ouverture à l'urbanisation.

Toutefois, le développement envisagé sur la commune (le Bourg principalement) ne serait pas concerné par ce zonage.

Territoires humides



2 - Caractéristiques physiques et gestion des ressources naturelles

5.3 Le milieu bocager et le rôle des haies

Les boisements et les haies caractéristiques du milieu bocager se rencontrent de façon éparse sur l'ensemble du territoire communal. Il s'agit essentiellement de haies arborées ou arbustives, de petites unités boisées (en dehors du Bois de la Motte et de Culey précédemment cités) et de vergers.

Cette forme d'occupation de l'espace dans le Calvados est un élément identifiant fondamental et représentatif de la composition du paysage de bocage. Cependant en raison des mutations dans les pratiques agricoles et des remembrements passés favorisant l'agrandissement de la taille des parcelles, de nombreuses haies ont été supprimées. Le manque d'entretien et l'absence de renouvellement entraînent un appauvrissement et un éclaircissement de la haute strate. La basse strate est en général mieux conservée mais souvent discontinuée et sacrifiée pour faciliter le travail des machines.

Au-delà du caractère paysager intéressant qui favorise l'intégration du bâti, les haies jouent un rôle très important d'un point de vue écologique. Elles constituent des obstacles naturels à l'érosion des sols et aux vents. Elles ralentissent les ruissellements et permettent ainsi de fixer les sols et d'éviter les coulées boueuses. Enfin, elles forment un abri pour la faune et la flore.

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

De façon identique, les chemins ruraux sont souvent supprimés lors des remembrements alors qu'ils jouent un rôle important pour l'écoulement des eaux et l'entretien des haies.

Conscient des risques occasionnés par le recul du bocage qui se caractérise aujourd'hui par l'uniformisation du paysage et un maillage discontinu et irrégulier, le département a mis en place des aides afin de favoriser la création ou de la reconstitution des éléments fixes du paysage (haies, talus, mares).

Les haies et les boisements à proximité du bourg relèvent donc d'une importance toute particulière dans la composition du paysage. Les zones sensibles des vallées, dans lesquelles les contraintes de pentes et d'inondation sont importantes peuvent devenir un enjeu d'évolution potentielle de boisement.



2 - Caractéristiques physiques et gestion des ressources naturelles



2 - Caractéristiques physiques et gestion des ressources naturelles

6. Prise en compte des risques

6.1 Les zones inondables par débordement des cours d'eau

L'atlas des zones inondables de la DIREN fait apparaître une zone soumise à un risque inondable par débordement des cours d'eau sur la commune. Ce risque se situe sur les rives de l'Orne.

En vertu de la loi 95-101 du 02 février 1995 concernant la protection de l'environnement, toutes les dispositions doivent être prises pour exclure des secteurs constructibles les parcelles inondables et ne pas augmenter l'aléa (par exemple, proscrire les exhaussements de sol dans le champ d'expansion des crues).

Il convient, dans ce sens, en présence de zones inondables, de préserver les capacités d'écoulement et les zones d'expansion des crues. De même, en cas de grandes surfaces constructibles (de type lotissement), toute mesure devra être prise pour lutter contre le ruissellement urbain.

Le risque le plus important concerne l'Est du territoire communal. Il sera par conséquent nécessaire d'en tenir compte dans les choix d'urbanisation et de prendre les mesures nécessaires pour limiter les risques.

6.2 Les remontées de nappe phréatique

Au regard de l'édition DIREN de l'atlas des remontées de nappes sont répertoriées sur Culey le Patry. Elles suivent le tracé des différents cours d'eau répertoriés sur la commune.

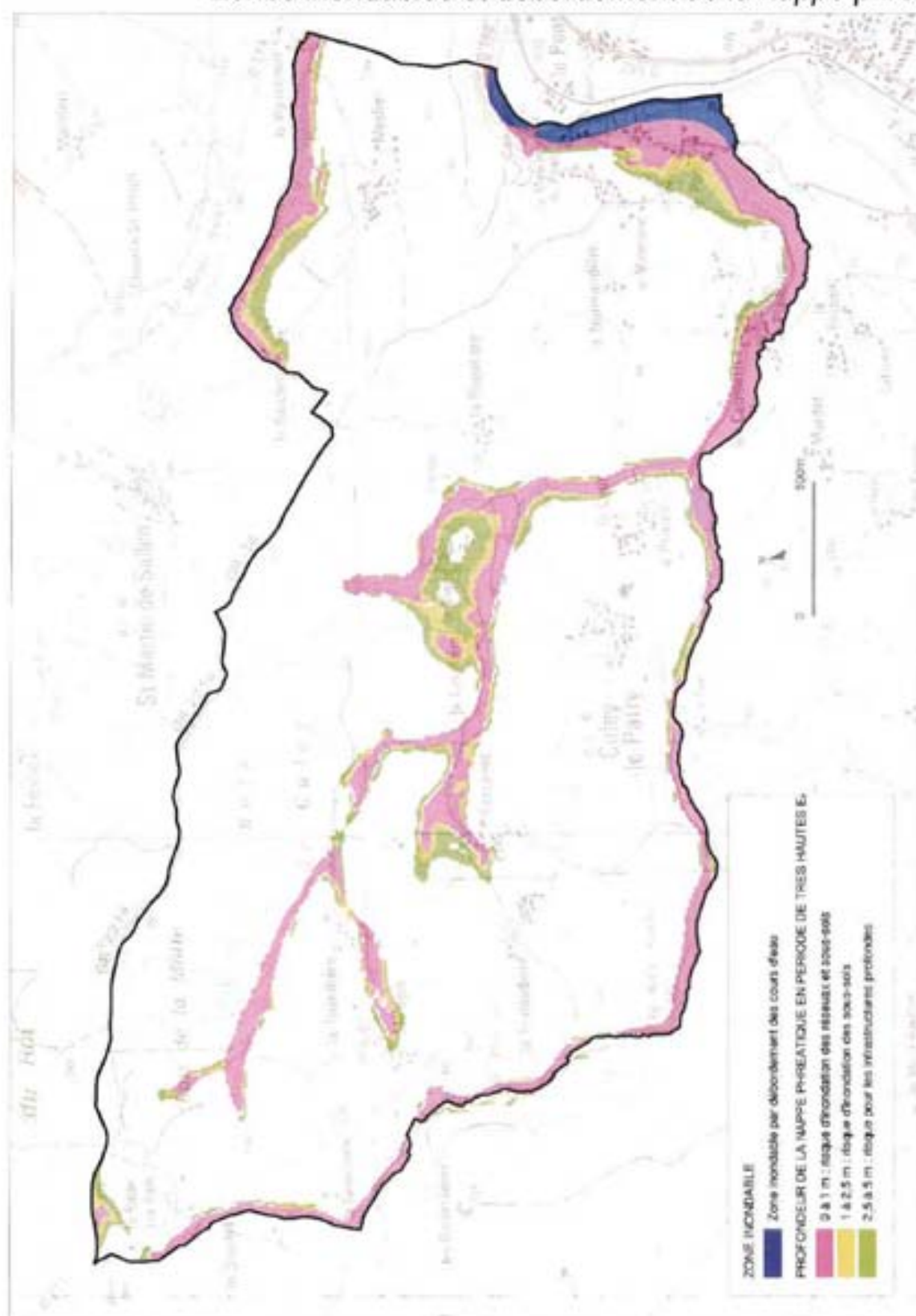
La cartographie de la profondeur des nappes phréatiques décrit une situation proche de celle d'avril 2001 soit de hautes eaux phréatiques. Elle permet de cerner les territoires où la nappe est en mesure de déborder, d'affleurer le sol ou au contraire de demeurer à grande profondeur lors des hivers les plus humides.

Dans toutes les zones concernées par les plus forts aléas, les infrastructures enterrées et les sous-sols peuvent être inondés durablement. Ces derniers devront donc être interdits et les constructions autorisées sous condition que l'assainissement soit techniquement possible.

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

2 - Caractéristiques physiques et gestion des ressources naturelles

Zones inondables et débordement de la nappe phréatique

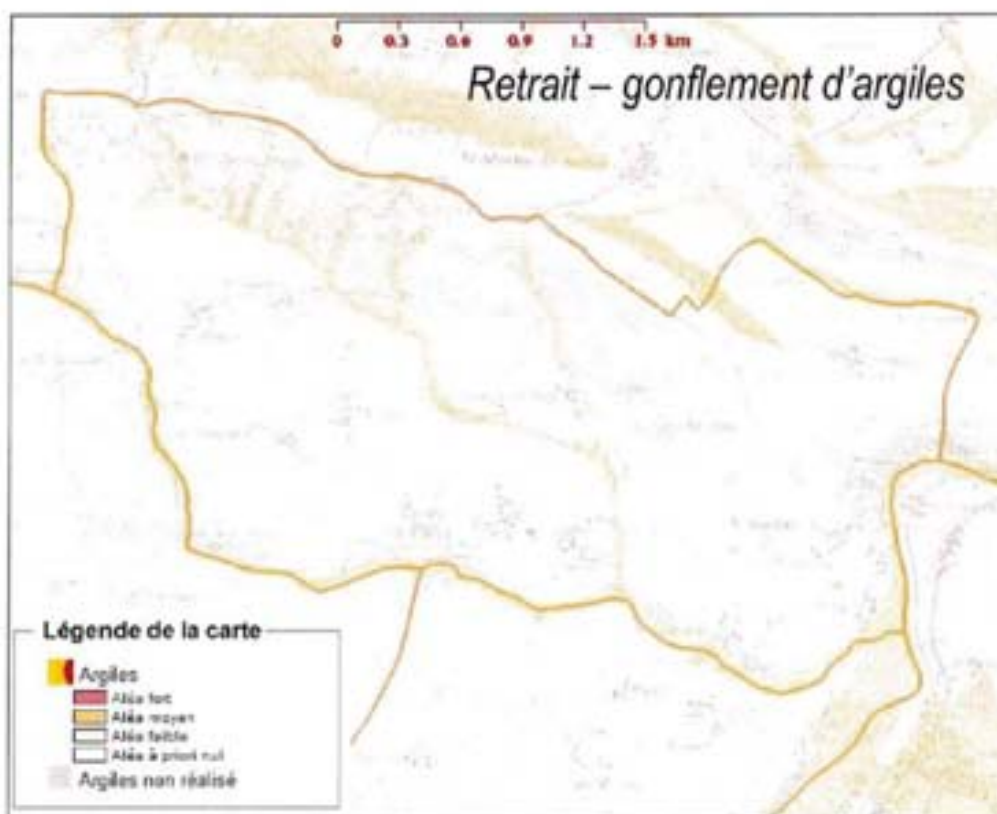


2 - Caractéristiques physiques et gestion des ressources naturelles

6.3 Le risque de retrait-gonflement d'argiles

Les sols argileux se rétractent en période de sécheresse, ce qui se traduit par des tassements différentiels qui peuvent occasionner des dégâts parfois importants aux constructions. La commune de Culey le Patry est concernée par un aléa faible dans la vallée de l'Orne à l'Est et dans les vallons qui traversent le territoire. La présence de l'aléa n'empêche pas la construction.

Elle invite cependant les constructeurs à procéder à la réalisation d'études géotechniques plus poussées sur les terrains, à réaliser des fondations appropriées, à consolider les murs porteurs, à désolidariser les bâtiments accolés et à éviter les variations d'humidité à proximité des bâtiments.



6.4 Le risque de chutes de blocs et de pierres

La commune fait l'objet de prédispositions aux chutes de blocs. Cet indice de prédisposition évalué à partir de critères de pentes concerne les vallées de l'Orne, de l'Herbion et de ses petits affluents, ainsi que les coteaux présents au Nord du territoire.

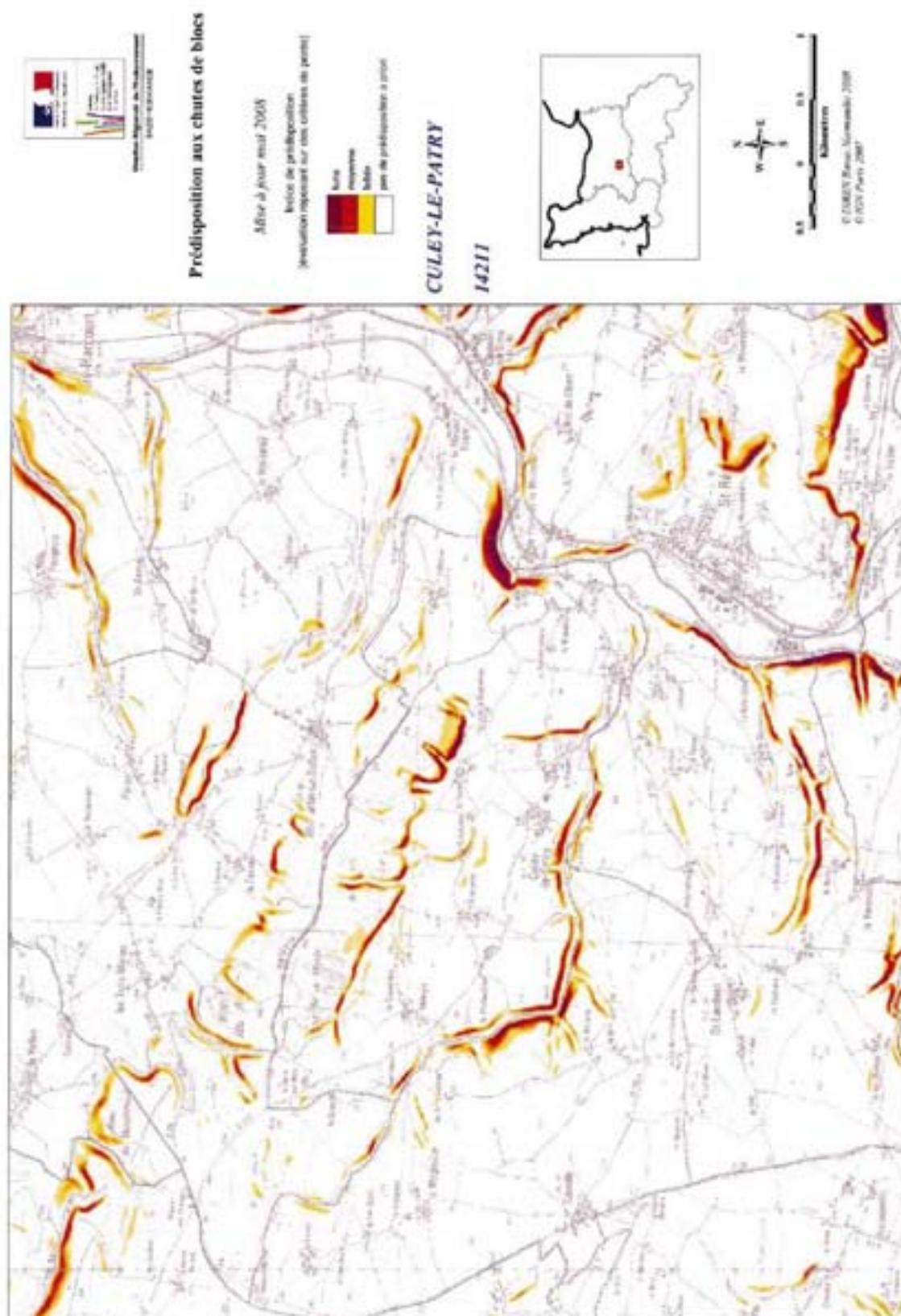
Trois indices sont relevés :

- La prédisposition faible pour les pentes comprises entre 20 et 30°,
- la prédisposition moyenne pour les pentes fortes entre 30 et 40°,
- la prédisposition forte s'applique sur les pentes supérieures à 40°.

Ces zones sont le plus souvent synonymes de forte valeur paysagère. Le principe de précaution devra être appliqué en préservant de toute nouvelle urbanisation les zones situées en amont ou en aval de ces secteurs.

2 - Caractéristiques physiques et gestion des ressources naturelles

Prédisposition aux chutes de blocs



3 – Organisation des espaces et développement durable

1 – Les grands principes d'organisation spatiale

La commune est établie sur un versant orienté perpendiculairement à la Vallée de l'Orne. Le relief s'élève graduellement du Pont de la Mousse au Sud-est (34m) à la Butte au Rats au Nord-Ouest (279 m). Le ruisseau d'Herbion et ses affluents modèlent le territoire en versants plus ou moins encaissés.

L'analyse de l'état initial du territoire permet de définir celui-ci en trois types d'espaces :

- Au Nord, un paysage aux pentes marquées couvert de bois (Bois de Culey, Bois de la Motte)
- Au Sud Est et Sud Ouest, un paysage vallonné fortement marqué par la présence de l'eau, où subsistent quelques linéaires de haies.
- Enfin, au centre de la commune, un paysage de champs ouverts relativement plat.

Afin d'évaluer leur sensibilité face aux évolutions naturelles et anthropiques, il est nécessaire d'analyser la façon dont ces espaces s'organisent.

Dans une démarche de développement durable, la gestion équilibrée du territoire se doit d'associer la préservation des espaces naturels et la maîtrise de l'évolution de l'habitat et des activités économiques.



3 – Organisation des espaces et développement durable

1.1 Les espaces ruraux

Bien que l'activité agricole soit en baisse, la commune se caractérise par une dominante rurale, avec actuellement sept sièges d'exploitation.

En effet, les pratiques agricoles du passé ont contribué à façonner le territoire et les paysages. Le passage progressif des parcelles en herbages vers la mise en labour des terres facilement cultivables s'est effectué tout le long du siècle dernier.

De ce fait, autour des hameaux et le long des cours d'eau, subsistent quelques prairies encloses de haies bocagères. Le territoire communal est marqué par des champs ouverts avec un paysage de bocage à mailles lâches sur pentes plus ou moins marquées et dos de collines constituant aujourd'hui la physionomie générale de l'espace agricole. La commune offre un paysage mixte constitué de bocages et de champs ouverts dominants.



Les champs cultivés se retrouvent sur une partie de la commune et non dans sa totalité cela peut s'expliquer par la typologie des cultures, du sol ou encore de la topographie.

Ces zones occupées par les cultures offrent des vues dégagées. Seules quelques haies bocagères entre de grandes parcelles subsistent, structurant le paysage et permettant une insertion du bâti dans le site naturel.

Le remembrement des activités agricoles a ainsi agrandi le dessin parcellaire en éliminant certaines haies. Les paysages perdent alors leurs détails et s'ouvrent à des horizons d'autant plus vastes que les dénivellations du relief les favorisent.

La Suisse Normande a davantage évolué vers un système de champs ouverts déstructurant l'ancien système bocager.

De plus, l'implantation des sièges d'exploitation constitue des entités parcellaires avec un fort impact sur le territoire.



Champ ouvert (vue depuis la RD 211 vers le bois de la Motte)

3 – Organisation des espaces et développement durable



Paysage bocager (Chemin communal n°3 vers le Sud)



Exploitation agricole (Hameau de Carcanel)

3 – Organisation des espaces et développement durable

1.2 Les espaces naturels sensibles

Trois espaces sensibles peuvent être identifiés sur la commune :

Les vallées : à savoir les vallées de l'Orne et de l'Herbion mêlant zones humides en herbages et bosquets. Si à la confluence de ces deux cours d'eau, le relief est relativement plat, en revanche la partie amont de l'Herbion est marquée par des versants encaissés et boisés, tout comme la Vallée de l'Orne, au lieu dit « Le Moulin du Pont ». La vallée de l'Orne n'occupe qu'une petite partie de la commune alors que celle de l'Herbion, forte entité de la commune, sert de frontière naturelle avec la commune de Saint Lambert (au sud) et celle de Cauville (sud ouest). Il est important de rappeler que ce site est classé en ZNIEFF et comporte des risques naturels.

Les espaces boisés qui occupent une superficie importante sur le territoire communal (200 ha de bois sur 780 ha). Ils sont constitués au Nord par un vaste massif boisé situé sur la crête (Bois de la Motte, Bois de Culey), et par des boisements linéaires le long de l'Herbion et sur les versants abrupts de la vallée de l'Orne

Le bocage : caractéristique de la commune, cette entité paysagère doit être préservée. La présence de haies est fréquente sur la commune. Qu'elles soient buissonnantes ou constituées d'arbres de haut jet, les parcelles ainsi déterminées font alterner des espaces clos avec de larges points de vue. Outre son rôle traditionnel dans l'économie agricole, la végétation garantit une protection naturelle et délimite les parcelles. La haie ainsi que les arbres restent un élément structurant et fondamental liant bâtis et champs. Certains arbres, à majorité à haut jet, bordent les routes, d'autres délimitent les parcelles.

La commune présente ainsi une forte valeur paysagère. Ces sites structurent le paysage et forment la base de l'identité de ce territoire ainsi que de la Suisse Normande. Cette qualité d'image entraîne un fort impact territorial sur Culey-le-Patry.



La Vallée de l'Orne

3 – Organisation des espaces et développement durable



Haies le long de la RD211



Haies le long d'un chemin communal



Le bois de Culey et celui de la Motte (depuis la RD 211)

3 – Organisation des espaces et développement durable

1.3 Les espaces bâtis

Comme celui de nombreuses communes de Suisse Normande, le bâti de Culey-le-Patry se caractérise par la présence d'une multitude de hameaux à l'architecture homogène et de taille variable. Le caractère rural de la commune prédomine avec peu de constructions neuves mise à part quelques habitations dans le bâti traditionnel et un lotissement.

- **Les Hameaux**

Le bâti de la commune se caractérise par des constructions anciennes et traditionnelles (schiste et ardoise). Elles sont implantées en alignement le long des voies. L'urbanisation s'est développée d'une manière dense autour de ruelles étroites. Ce bâti a été inégalement restauré et réutilisé (du hameau des Planches qui a été mis en valeur, à celui de la Tuaudière où des signes d'abandons du bâti sont visibles). Le bourg possède la même morphologie que les hameaux, avec comme particularité une urbanisation qui s'est développée à partir de l'église essentiellement en direction du Sud. Il concentre les quelques services et l'unique commerce de la commune. De plus, l'activité agricole y est très prégnante, notamment dans les hameaux de Carcanet, la Cavalière, et Meslier.

Morphologie d'un hameau type
(Vue aérienne du Bourg)



Maison en schiste traditionnelle
(Hameau de Carcanet)



Bâti anciens aux ruelles étroites
(Hameau de la Trufaudière)

3 – Organisation des espaces et développement durable

- **Les constructions neuves :**

Les quelques habitations, érigées à proximité ou à l'intérieur des hameaux, viennent bouleverser leur homogénéité que ce soit dans leurs formes, leurs volumes, leurs parcellaires ou encore leurs matériaux. Le lotissement au lieu dit du « Moulin du Pont » (versant dominant la Vallée de l'Orne), lui, se trouve à l'écart des zones anciennement bâti. Ces constructions transforment le paysage et ont un fort impact visuel.



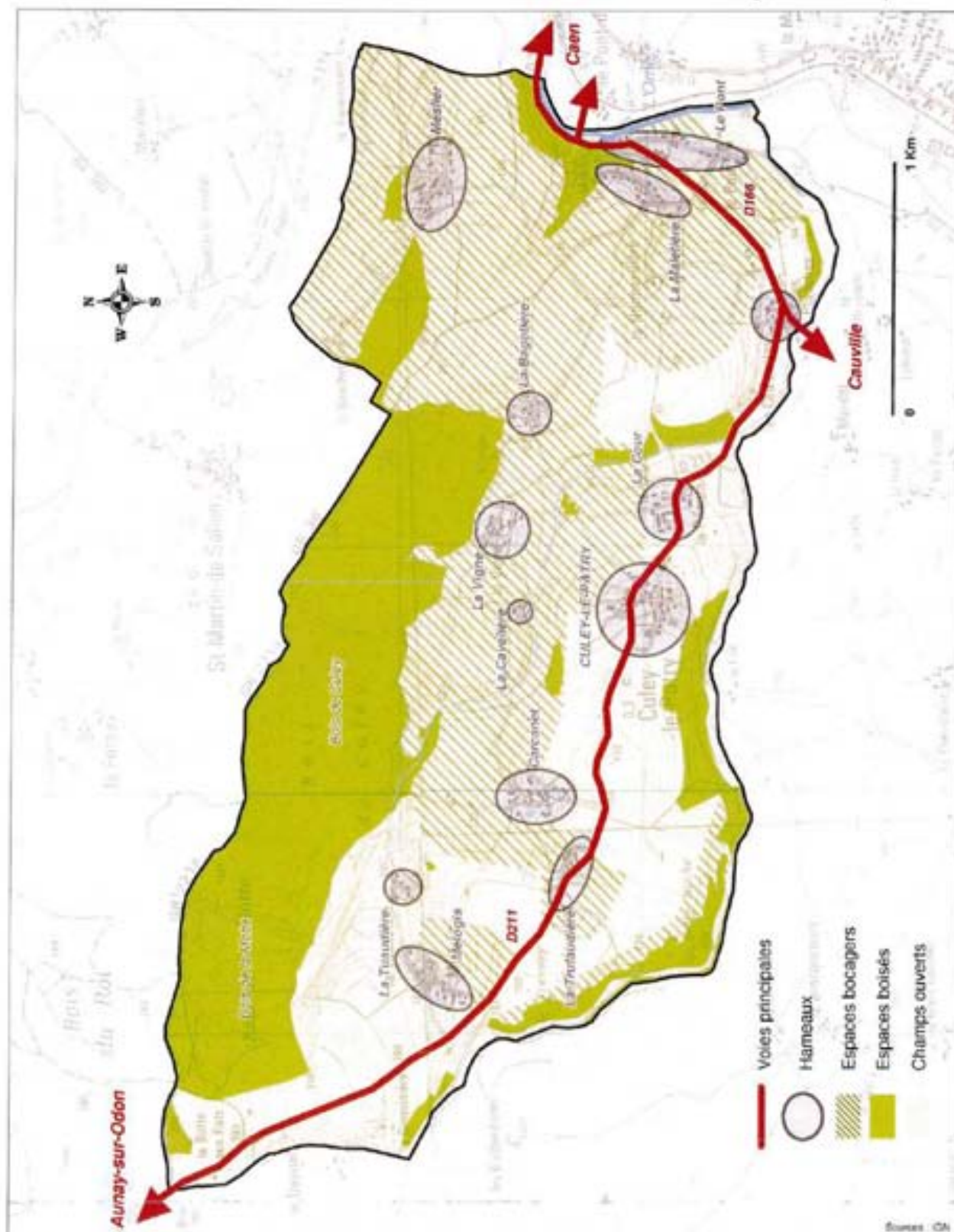
Lotissement du « Moulin du Pont » vu de la vallée de l'Orne



Bâti récent à proximité des maisons traditionnelles

3 – Organisation des espaces et développement durable

Organisation spatiale



3 – Organisation des espaces et développement durable

2 La perception du site

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

Trois perceptions s'opposent entre les espaces boisés, les espaces agricoles dégagés et un bocage à larges mailles dont la sensibilité visuelle est plus atténuée.



Depuis la RD 211, une forte ouverture visuelle permet de voir les différentes unités paysagères :

- Au premier plan, de larges champs agricoles constituent une part importante du territoire de la commune. Ceux-ci offrent des perceptions visuelles sur les différents hameaux et sur la partie boisée de Culey-le-Patry.

- Sur le versant opposé de l'affluent du ruisseau d'Herbion, marqué par un relief plus accentué, le paysage est caractérisé par la présence de haies bocagères limitant davantage la sensibilité visuelle.

- Le bois de Culey, patrimoine naturel remarquable, surplombe le territoire communal. Accueillant des parcours de randonnées (GR 22), ce site est un atout touristique pour la commune, tout comme la présence de l'Orne.

● Les champs agricoles : une perception visuelle dégagée



Perception depuis la RD 211 vers le Bois de la Motte

A l'Ouest de la commune, le paysage est constitué de vastes champs cultivés sur un relief relativement plat, offrant ainsi une vue dégagée sur les hameaux. Cette partie du territoire révèle une présence forte de l'activité

3 – Organisation des espaces et développement durable

agricole, caractéristique des communes rurales, avec de grandes exploitations au sein des hameaux. Cette présence a un impact visuel fort, accentuée par la morphologie du terrain.



Perception depuis la RD 211 vers le Hameau de la Trufaudière

La perception visuelle est importante, toutefois limitée par la présence de haies et de talus le long de la RD 211.

● Les espaces bocagers : un site vallonné



Perception du hameau de la Cavalière vers le Bourg



Perception du hameau de la Cavalière vers la Vallée de l'Orne

3 – Organisation des espaces et développement durable

Au centre de la commune se dessinent des vallons plus marqués, avec une sensibilité visuelle atténuée par la présence de vergers et de haies bocagères. L'intégration paysagère des espaces bâtis est ainsi favorisée sur ce versant.

La topographie du terrain est ici marquée par la présence de l'affluent de l'Herbion, classé ZNIEFF. Le panorama qu'offre le site dévoile aussi l'influence de la Vallée de l'Orne sur le relief de la commune.



Perception depuis le chemin communal n°5 vers le bourg

A l'Ouest de la commune, le maillage bocager et le caractère vallonné est également présent. Cependant, ce site offre une vue dégagée sur la Vallée de l'Orne du fait de la topographie du terrain et de l'activité agricole.



Perception depuis la route communale n°5 vers le bourg

3 – Organisation des espaces et développement durable



Perception depuis la route communale n°5

● Les espaces boisés : le Bois de la Motte et de Culey



Perception depuis la RD211 vers les espaces boisés

Au Nord de la commune se trouve un large espace boisé, culminant à plus de 200 m. Il est visible de part et d'autre de la commune.

Situés sur un terrain en forte pente, ce type de bois s'étire en longueur sur la Vallée de l'affluent de l'Herbion.

Cet espace constitue un élément fort du paysage. Dans le cadre du développement des pratiques touristiques de la Suisse Normande, les bois sont traversés de part et d'autre par les sentiers de Grande Randonnée GR221a et GR36 permettant de découvrir des points de vue sur la vallée de l'Orne au nord et à l'est de la commune. Il est vrai que la proximité immédiate de la Vallée de l'Orne confère à ce site un rôle de point d'ancrage pour découvrir la Suisse Normande.



Les espaces boisés sur la commune occupent une superficie importante. L'espace boisé se trouve le long de l'Herbion et sur les versants abrupts de la vallée de l'Orne.

Les espaces boisés constituent des entités paysagères à part entière puisque ceux-ci s'étalent sur les communes environnantes.

4 – Analyse de la morphologie urbaine

1. Evolution de la trame urbaine

1.1 Organisation des espaces bâtis

Commune à forte identité rurale, Culey le Patry se distingue par la présence d'un bourg et de nombreux hameaux comme celui de la Vigne, de la Tuaudière ou encore Carcanet regroupant la quasi-totalité des habitations. L'organisation du bâti se retrouve dans des contextes différents dans des paysages bocagers caractéristiques de la Suisse Normande.

Au sein d'un paysage mixte mêlant ambiance bocagère et de champs ouverts, le bâti, souvent masqué par la végétation, est perceptible différemment selon la topographie et la présence d'écrans végétaux.

L'implantation de l'habitat s'organise selon deux types d'organisation :

● Le bourg

Au Sud de la commune, le bourg de Culey le Patry, installé sur le versant dominant la vallée de l'Orne en situation de mi-coteau orienté Est, s'inscrit dans un paysage vallonné contribuant à créer une silhouette villageoise particulièrement bien intégrée dans le site environnant. L'axe de communication, la Route Départementale 211, structure sa morphologie urbaine ainsi que l'Eglise, point central du bourg. Bien qu'établi sur cet axe majeur, sa perception demeure préservée par la présence de haies bocagères. Il regroupe un cinquième des habitations.

Le bourg, caractérisé par un habitat traditionnel, préserve une image villageoise. Le bourg se définit également par un petit centre administratif avec la Mairie et la salle polyvalente.

● Les hameaux et le bâti isolé

Le territoire communal se caractérise également par la présence d'une multitude de hameaux et d'habitats isolés dont l'activité agricole est souvent l'origine et qui concernent 80% des foyers. Il se dénombre ainsi une quinzaine de hameaux. Les hameaux et les fermes ont colonisé les pentes plus ou moins vallonnées du versant ainsi que la vallée de l'Orne. Certains sont amenés à être confortés dans cette organisation alors que d'autres au regard de leur potentiel de réhabilitation du bâti existant, la qualité des accès, la desserte des réseaux peuvent être amenés à se développer. Toutefois, il est important dans ce contexte de s'attacher également à l'intégration paysagère de nouvelles constructions. Les extensions devront dans ce sens être étudiées avec attention afin de permettre une urbanisation nouvelle dans les plus importants uniquement et ainsi ne pas accentuer la dispersion du bâti.

Il peut ainsi être évoqué :

- Les regroupements de bâti ancien autour d'une structure agricole comme à Carcanet
- L'urbanisation d'une voie à partir de bâti ancien comme la Trufaudière
- La création de lotissements indépendants : le Moulin du Pont



4 – Analyse de la morphologie urbaine

1.2 Evolution de la trame urbaine

La trame urbaine a évolué depuis de nombreuses années. Si au fil du temps, ce réseau a été amené à se transformer et à se développer, les grandes directions géographiques, qu'il dessine, persistent à ce jour.

La trame récente s'est insérée le plus souvent au tissu ancien. L'occupation linéaire le long des axes de circulation et des implantations isolées de l'habitat sont apparues principalement dans le bourg et les hameaux.

Malgré des évolutions différentes des espaces bâtis, il se retrouve une caractéristique commune dans un manque d'organisation de l'urbanisation qui finalement s'est développée au gré des opportunités par le biais de constructions nouvelles. Ce manque de maîtrise de l'évolution de l'espace urbanisé engendre un certain nombre de constatations :

- La limite de l'espace urbanisé apparaît floue.
- Les aménagements publics tels l'entrée de bourg, la place ou encore les carrefours sont peu développés. Ces espaces, caractéristiques de l'image de la commune, méritent d'être valorisés et sécurisés.

Les voies de communication ont par ailleurs joué un rôle moteur dans le développement urbain ancien et actuel.

Même s'il existe un bourg, celui-ci s'est peu développé, au profit d'autres hameaux, en particulier sur la partie Est du territoire communal.

● Le bourg

Il s'est développé à partir de l'Eglise et le long des infrastructures routières, en particulier vers le sud. De chaque côté des voies, s'organise un alignement de maisons individuelles et/ou mitoyennes. Le développement au gré des opportunités se traduit par une alternance de bâtis traditionnels et de constructions nouvelles plus ou moins intégrées.

A l'intérieur du bourg, l'activité agricole est également présente, ce qui tend à confirmer l'identité rurale de la commune.

● Les hameaux

- **Les hameaux traditionnels :**

Ceux-ci parsèment la commune. Les hameaux et les fermes ont colonisé les fonds de vallées, et les versants les moins pentus. Souvent, ils se sont établis le long des infrastructures routières et se caractérisent par un bâti ancien qui a été inégalement restauré et réutilisé : ainsi, le hameau les Planches a été mis en valeur tandis que celui de la Tuaudière montre des signes d'abandon. De plus, quelques constructions neuves ponctuent ces espaces bâtis.



4 – Analyse de la morphologie urbaine



- **Les hameaux créés ex-nihilo** : le Pont de la Mousse est le seul hameau récent de la commune. L'urbanisation s'y est réalisée sous forme de lotissement. Situé sur un versant raide dominant la vallée de l'Orne, ce dernier offre à la vue son chapelet de maisons de crépis clairs, ne favorisant ainsi pas son intégration.

Il est à noter que l'urbanisation récente de la commune de Culey le Patry s'est implantée le long des infrastructures routières alors qu'il serait souhaitable de privilégier certaines parcelles encore disponibles dans les espaces déjà bâtis. La maîtrise du développement urbain doit conduire à donner une épaisseur au tissu existant afin de créer une dynamique de centre bourg.

La configuration originelle des espaces bâtis, leur évolution et la construction de lotissements ont conduit à la constitution d'un tissu urbain assez hétérogène.

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

Ainsi, il serait souhaitable afin de préserver le caractère rural identitaire, d'encourager la densification modérée du tissu urbain existant et d'éviter une d'urbaniser les espaces vierges de construction.

2. Morphologie urbaine

2.1. Le parcellaire

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

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

● Parcellaire de petite taille à géométrie irrégulière

Le bâti occupe une grande partie de la parcelle, et les cours intérieures sont parfois occupées par des constructions annexes.

Le parcellaire est dessiné au gré des constructions dont l'implantation néanmoins se situe en bord de voie et/ou sur une limite séparative. Le plus souvent dans les secteurs les plus urbanisés, un alignement caractérise une occupation du bâti sur la largeur totale de la parcelle. Il n'y a pas de véritable orientation dominante, le bâti pouvant être parallèle ou perpendiculaire à la voie. Ce parcellaire de faible dimension est néanmoins occupé par de nombreuses constructions qui donnent une image de densification aux espaces concernés accentué par la mitoyenneté des habitations.



4 – Analyse de la morphologie urbaine



● Parcelle de grande taille

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



● Parcelles calibrées à géométrie régulière

Le parcellaire pavillonnaire des constructions les plus récentes offre l'exemple le plus représentatif. Les parcelles sont quadrangulaires de taille souvent homogène. Elles se succèdent de façon régulière le long des voies. L'implantation du bâti s'effectue au centre de la parcelle. Ce type d'organisation favorise une forme urbaine peu dense avec un espace important consacré aux aménagements paysagers. Cette morphologie caractérise la plupart des pavillons construits en alignement le long des voies.

2.2. La composition urbaine



Dans les hameaux anciens tels que celui de la Trufaudière, les constructions sont implantées en alignement le long des voies de circulation, offrant à la vue des murs de schistes.

Souvent construites sur des terrains plus ou moins inclinés, les façades sur rue sont de hauteurs variables, donnant une perspective « en escalier » des constructions.

Les entrées des habitations sont situées côté cour, dans ce cas la façade sur rue offre peu de percements ; soit côté rue, celle-ci montre de nombreuses ouvertures.

Les nouvelles constructions qui sont parfois venues se greffer au tissu ancien ne suivent pas les mêmes règles d'implantation, générant ainsi un certain « désordre » dans la composition urbaine.

4 – Analyse de la morphologie urbaine

3. L'habitat et le patrimoine

Compte tenu d'un développement modéré des constructions récentes, Culey le Patry reste une commune où le patrimoine ancien domine. Qu'il s'agisse des maisons de bourg ou des sièges d'exploitations, il existe une certaine homogénéité dans le bâti ancien caractéristique de la Suisse Normande.

3-1 les matériaux de construction



Ancienne carrière du Pont de la Mousse



L'habitat ancien de Culey le Patry se définit par une grande homogénéité du point de vue des matériaux de construction.

En majorité, les toitures sont en ardoise naturelle, et les murs en pierres apparentes sont constitués de schistes dit « du Pont de la Mousse » employé non seulement pour les murs des constructions mais également pour les clôtures.

Cette pierre offre des tons bleu gris veinés de rose. Nous retrouvons cette matière dans le sous-sol de la commune, d'où elle était d'ailleurs extraite.

En effet par soucis d'économie et en raison des moyens de communication limités, les maisons traditionnelles en milieu rural sont construites avec les matières premières locales, en l'occurrence la carrière du Pont de la Mousse située à Culey le Patry, sur le versant escarpé de l'Orme.

Pour les constructions récentes ou réhabilitées, on constate une plus grande diversité des matériaux employés :

- La tuile mécanique et l'ardoise en toiture
- L'enduit en façade

3-2 Analyse architecturale



● Les maisons de bourg traditionnelles

Les maisons de bourg sont caractéristiques de l'architecture traditionnelle de Suisse Normande, qui s'apparente à la maison de type armoricain :

- L'architecture se caractérise par la pureté et la simplicité des lignes,
- Par soucis de se protéger des intempéries, les façades orientées vers le nord n'offrent pas ou peu d'ouvertures, tandis que les percements vers le sud sont plus nombreux,
- Elles sont constituées d'un ou deux étages en plus des combles,
- Parfois, elles présentent un escalier extérieur, perpendiculaire ou parallèle à la façade,
- Les murs sont en schiste, et les toitures sont à deux pans symétriques en ardoise,
- Les ouvertures occultées par des volets bois, présentent des proportions plus hautes que larges,
- Les linteaux sont constitués soit de bois, soit de pierre,
- Les châssis de toit ou les lucarnes sont rares.

4 – Analyse de la morphologie urbaine

● Les maisons individuelles récentes

Les nouvelles constructions se sont développées à la périphérie immédiate du bourg et des hameaux. Elles sont le plus souvent implantées en milieu de parcelle paysagère. Elles sont soit regroupées en lotissements, soit implantées à proximité du bâti existant.

Contrairement au bâti traditionnel, elles présentent une grande diversité de conception architecturale, mais restent pour l'essentiel constituées de volumes simples :

- Rez-de-chaussée plus un étage en combles aménagés.
- Toiture à deux ou quatre pans, en ardoise, tuile mécanique ou plate.
- Châssis de toiture.
- Façades enduites de couleur claire.

Lorsqu'elles viennent s'adosser au bâti ancien, ces constructions bouleversent le paysage bâti traditionnel, tant par les volumes que par les couleurs.

L'intégration paysagère de ce type de bâti s'avère donc nécessaire à travers la conservation de haies bocagères ou l'usage de matériaux dont les teintes s'apparentent à celles du bâti ancien.



Lotissement du Moulin du Pont



Pavillon récent – La Trutaudière



Pavillon récent – La Bourg

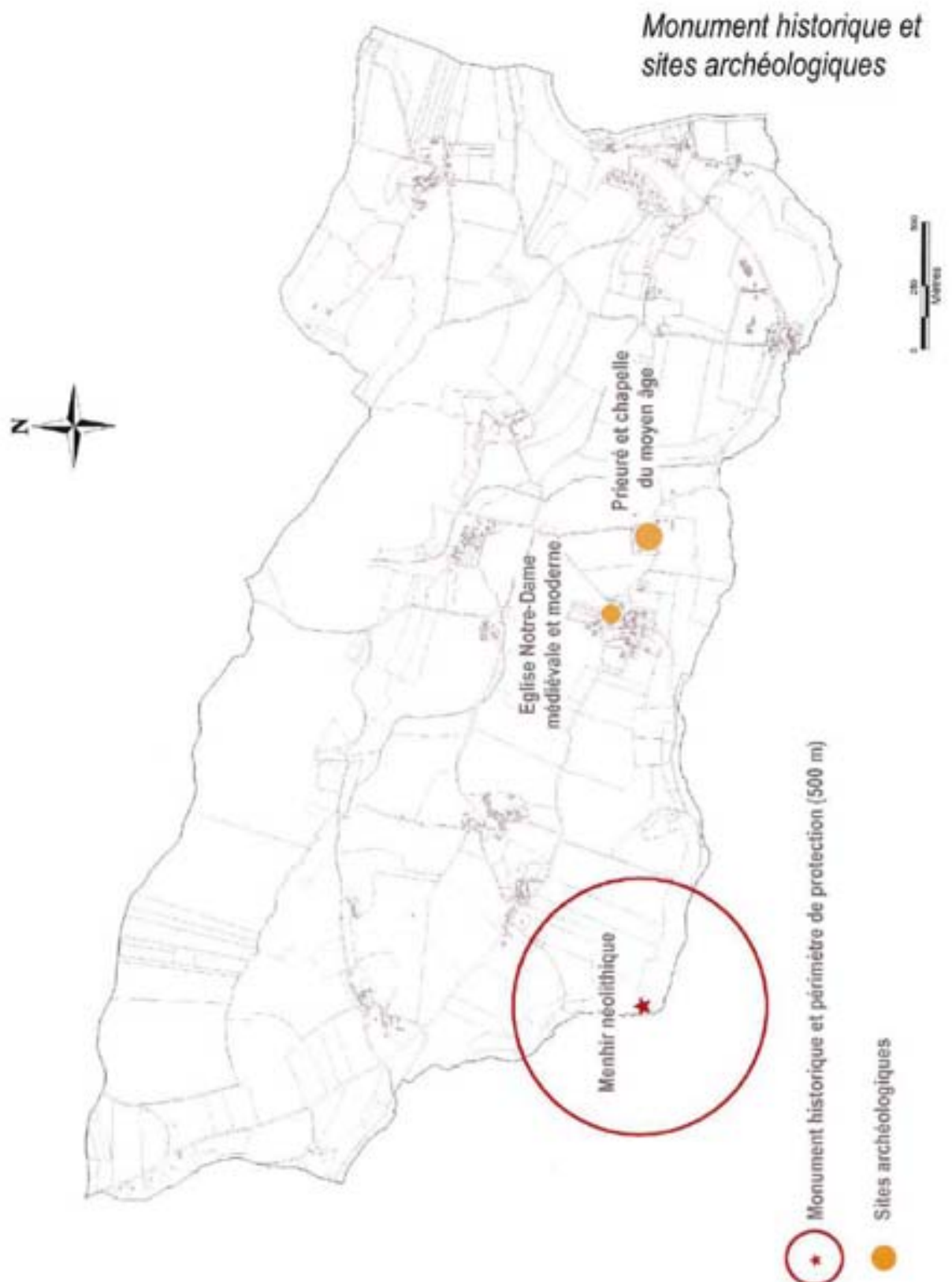
3-3 Monuments historiques et vestiges archéologiques



Un seul monument historique est protégé sur la commune de Culey le Patry, le Menhir dit « la Belle Roche » classé Monument Historique au titre du code du Patrimoine par arrêté du 19 mai 1954. A ce titre, un périmètre de protection est institué sur la zone : « Dès qu'un monument a fait l'objet d'un classement ou d'une inscription sur l'inventaire, il est institué pour sa protection et sa mise en valeur un périmètre de visibilité de 500 mètres dans lequel tout immeuble nu ou bâti visible du monument protégé ou en même temps que lui est frappé de la servitude des "abords" dont les effets sont visés au III A-2° (code du patrimoine). »

Parallèlement, des vestiges archéologiques sont recensés sur le site même du Menhir (époque néolithique) et sur les sites de l'Eglise et du Prieuré (époque médiévale). Cet élément devra être pris en compte dans les projets d'aménagement en application des lois du 17 janvier 2001 et du 1^{er} août 2003 relative à l'archéologie préventive selon laquelle tout projet d'urbanisme situé sur un site archéologique reconnu doit faire l'objet d'un examen particulier de l'Etat.

4 – Analyse de la morphologie urbaine



4 – Analyse de la morphologie urbaine

4. Voirie et déplacements

● Hiérarchisation de la voirie

Le tissu urbain est décomposé en différentes strates. Un intérêt particulier est porté au réseau viaire, envisagé comme le « squelette » supportant l'urbanisation dans un premier stade, puis facilitant les déplacements urbains en multipliant ses voies secondaires et venelles, dans un deuxième temps. Son exploitation doit permettre de comprendre les principales règles, qui régissent la croissance du tissu urbain.

La commune de Culey le Patry observe un réseau de voie de communication assez faiblement développé. Néanmoins, la situation géographique de la commune la situe à 30 mn de Caen et de Flers et à 10 mn de Thury Harcourt.

- Le réseau principal

Il regroupe l'ensemble des voies qui structure le territoire et porte son urbanisation. Ces voies, par leur morphologie, leur ancienneté ou leur étendue organisent un réseau principal cohérent. Celui-ci s'appuie sur un maillage de voies départementales d'intérêt cantonal ou local.

Le réseau majeur sur la commune est représenté par :

- **La RD 211**, traversant la commune d'Est en ouest et rejoignant un axe structurant (axe Caen – Flers), la RD 562, via la RD 161 et le pont de la Mousse. Plusieurs hameaux se sont constitués le long de cet axe structurant pour le territoire communal : le Bourg, la Cour, les Caumettes, les Planches et la Trufaudière.
- **La Route départementale 166**, dessert la partie Est du territoire communal, le long de la vallée de l'Orne. La proximité de la RD 562 avec son accès aisé par le Pont de la Mousse tend à favoriser le développement des hameaux situés dans la moitié Est de la commune. Une réflexion sur l'organisation du développement urbain de cette partie du territoire pourrait être menée par la commune.



RD 211

Par ailleurs, bien qu'aucun tracé n'ait été arrêté à ce jour, la commune doit tenir compte des incidences du projet de la 2x2 voies Caen-Flers sur son développement futur et sur ses paysages (hypothèse variante passant sur la commune).

- Les voies secondaires et communales

Niveau hiérarchique et organisationnel subordonné au réseau majeur, ce réseau regroupe l'ensemble des voies qui desservent le bourg et les hameaux principaux. Il s'agit d'un réseau important puisqu'il assure la liaison avec les zones bâties et devra parfois également drainer les zones d'urbanisation futures.

Il permet également d'assurer la transition entre le réseau majeur et la micro-trame. Il se caractérise par la voirie communale qui dessert les hameaux tels le Carcanet ou encore la Normandière.



Rue de la Trufaudière

4 – Analyse de la morphologie urbaine



CR 41

- La micro trame

Il s'agit ici du plus petit niveau hiérarchique du réseau viaire. Il dessert localement les habitations. Sur Culey le Patry, ce réseau se présente le plus souvent sous la forme de chemins ruraux permettant de desservir les habitations isolées et les parcelles agricoles.

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

De plus, des chemins de randonnées pédestres parsèment le territoire communal. Les GR 221a et 6 permettent de découvrir le patrimoine naturel et bâti de cette commune à identité rurale.

- Les carrefours

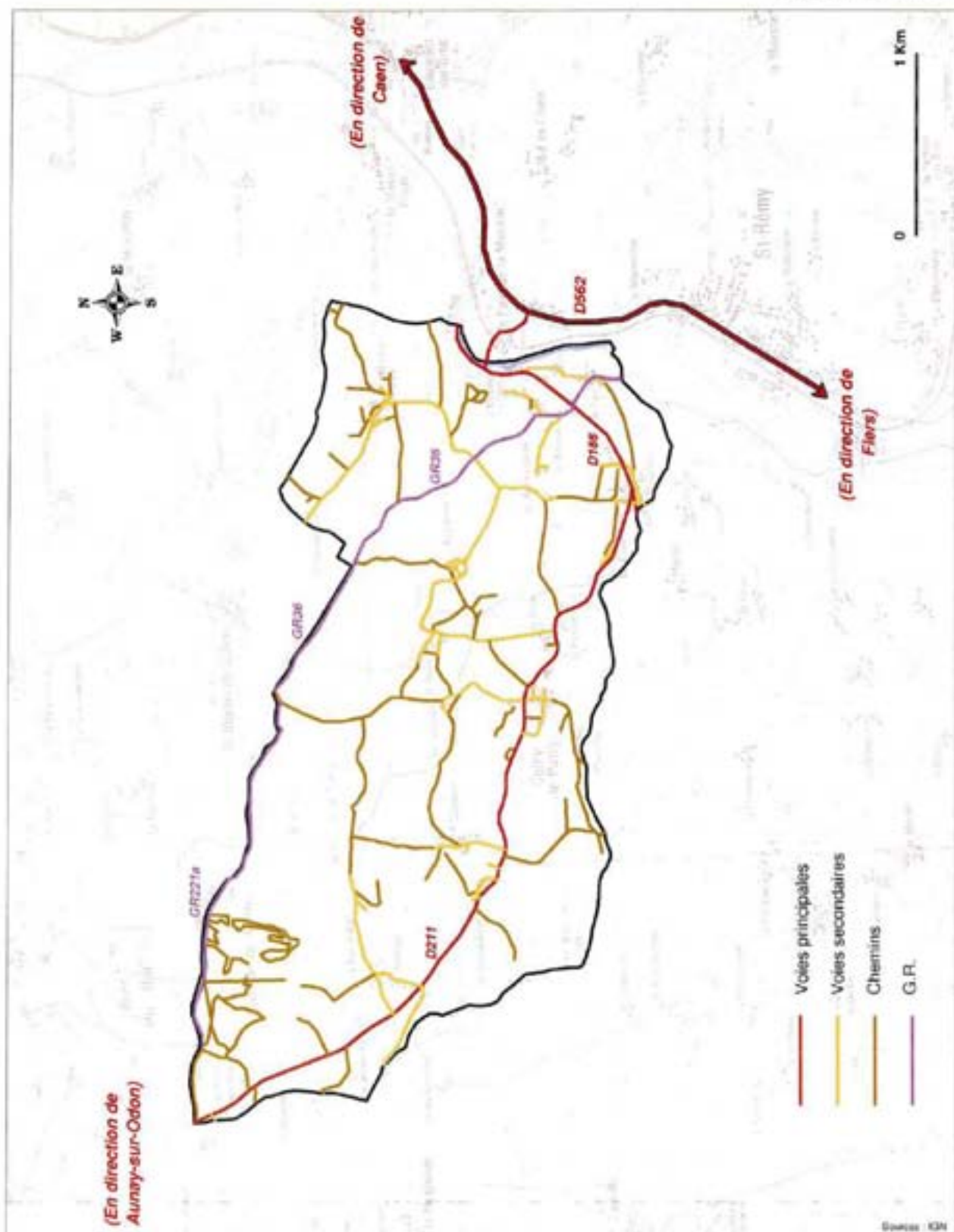
La configuration de la voirie sur la commune et plus particulièrement dans le bourg et les hameaux principaux (voies étroites, site vallonné...) pose des problèmes de sécurité au niveau de certains croisements.

Ainsi, certains carrefours pourraient faire l'objet d'un aménagement qui permettrait d'améliorer la visibilité pour les conducteurs ; il peut être cité par exemple au lieu-dit Les Planches, le croisement entre la RD 211 et le CR n°27 ou bien encore au niveau du carrefour entre la RD 166 et la VC n°4, à proximité du Pont de la Mousse.

La commune a par ailleurs engagé une étude avec le Conseil Général concernant la sécurisation le long de la RD 211, axe principal de la commune.

4 – Analyse de la morphologie urbaine

Réseau routier



DIAGNOSTIC

5 – Diagnostic socio-économique et aménagement du territoire communal

1 – Population

Afin de retracer les évolutions démographiques enregistrées par Culey le Patry, il est intéressant de replacer la commune dans son contexte départemental. Le Calvados est organisé autour de territoires agglomérés denses que sont la capitale régionale (Caen et son agglomération) et les pôles secondaires (Lisieux, Bayeux, Vire et Falaise).

La progression de la population bas-normande est liée à la seule croissance du Calvados (près de 30 000 personnes supplémentaires entre 1990 et 1999), soit 86 % de la croissance régionale.

Une baisse du solde naturel en 1990 (- 0.43 %) est à observer, compensé par le solde migratoire (+ 0.10 %).

Le bassin d'emploi caennais reste le principal moteur de croissance régional. Le gain de population entre 1990 et 1999 représente 72 % sur Caen et son aire d'influence.

Sur l'ensemble du département, la plupart des chefs lieux de canton constituent des îlots de densité au milieu d'espaces moins peuplés à vocation rurale.

Le monde rural regroupe seulement trois habitants sur dix, dans le Calvados (contre 6 sur 10 dans la Manche et l'Orne). De plus, un nombre important de communes rurales sont sous influence périurbaine.

Après une baisse de population, ces espaces se stabilisent et se trouvent même parfois en situation de croissance. Celle-ci est fortement influencée par les axes rapides de circulation. Ces communes sont dites sous faible influence urbaine, c'est à dire que plus de 20 % environ de la population travaille dans l'aire urbaine.

La Basse-Normandie, contrairement à la plupart des autres régions rurales, poursuit sa croissance démographique grâce au dynamisme de ses villes. Quant à l'espace rural bas-normand, il est représenté par sa multitude de bourg qui maintient la population sur place. La Basse-Normandie est la 4^{ème} région rurale française : 44 % de ses habitants vivent en campagne.

Le vieillissement de la population est caractérisé par une augmentation de 21 % de la tranche d'âge des 75 ans et plus entre 1990 et 1999 et un fléchissement des classes d'âge les plus jeunes.

La commune de Culey le Patry intègre le Pays Sud Calvados, comptant 101 communes avec un poids démographique de plus de 45 000 habitants.

Elle appartient à la Communauté de Communes de la Suisse Normande créée en 1992. Forte des 34 communes qui la composent, cette entité représente un poids de population de 11.409 habitants. Cette structure intercommunale s'est recoupée avec la Communauté de Communes Condé Intercom afin d'élaborer le SCOT (20 966 habitants).

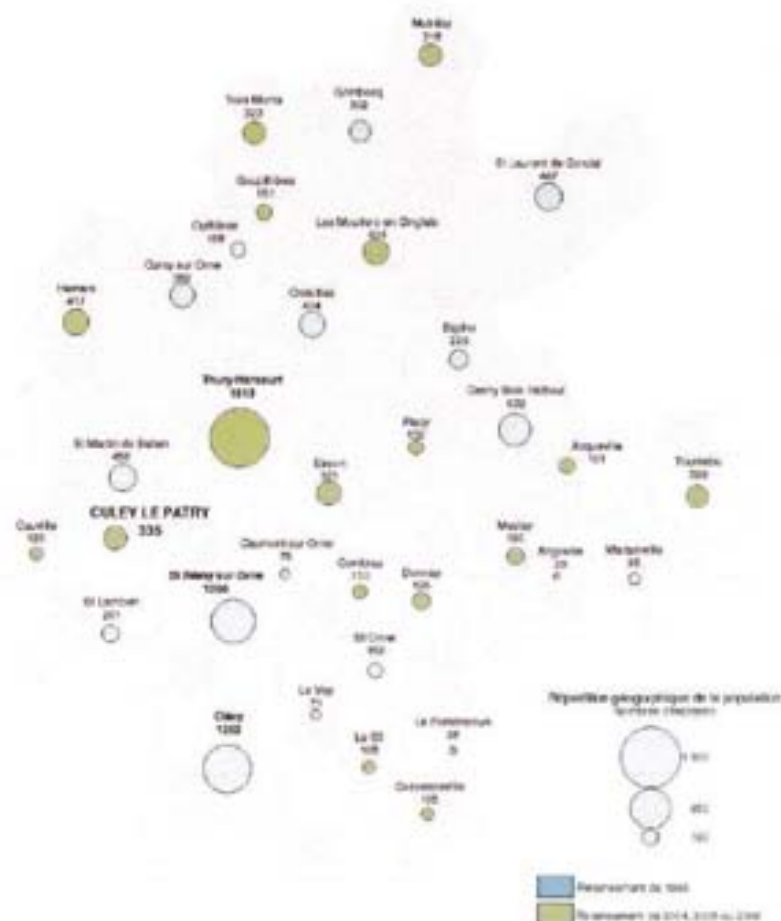
Contexte départemental

Contexte intercommunal

5 – Diagnostic socio-économique et aménagement du territoire communal

Répartition géographique de la population (derniers recensements 1999, 2004, 2005 et 2006)
Communauté de Communes de la Suisse Normande

Culey le Patry :
335 habitants au recensement INSEE de 2006



Seules trois communes dépassent le seuil des 1000 habitants : Thury-Harcourt (1828 habitants), Clécy (1253 habitants) et Saint Rémy sur Ome (1072 habitants). Le reste du territoire est composé de communes formant de petites unités rurales qui, hormis Cesny-Bois-Halbout, sont inférieures à 500 habitants. La Communauté de Communes compte en moyenne 336 habitants par commune.

La population sur l'ensemble de la Communauté de Communes de la Suisse Normande a régulièrement augmenté depuis 1975 enregistrant un taux de variation annuel moyen de 0.73 %. Entre 1990 et 1999, la Communauté de Communes a connu un taux de variation annuel important de 0.56 %. Cependant, il est à relever, tout de même, que certaines communes ont vu leur démographie stagner voire diminuer. Depuis 1999, avec les derniers recensements effectués entre 2004 et 2006, aucune tendance générale est à relever ne confirmant ni une augmentation, ni une diminution de la population. Sur les 34 communes composant la Communauté de Communes, les derniers recensements concernent 19 d'entre elles : 6 communes ont vu leur population diminuée alors que les 13 autres connaissent une croissance démographique.

5 – Diagnostic socio-économique et aménagement du territoire communal

1.1 Démographie

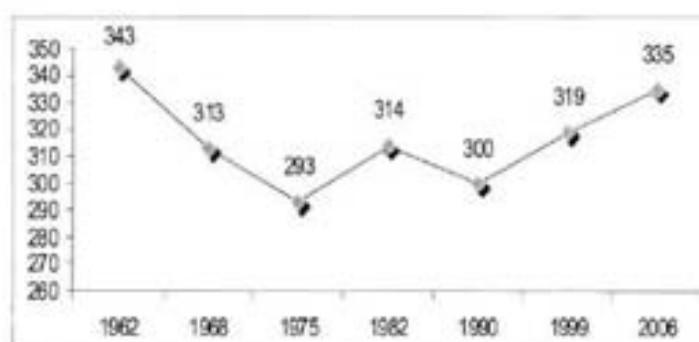
Après une période de déclin observée entre 1962 et 1975, Culey le Patry enregistre une progression démographique régulière depuis, hormis une légère inflexion entre 1982 et 1990. Elle atteint ainsi 335 habitants au recensement de 2006.

Ces fluctuations de la population émanent essentiellement de la variation combinée du solde migratoire déficitaire dans les années 1960 et d'un mouvement naturel tout juste positif voire négatif. L'exode rural peut expliquer cette désaffiliation, les jeunes, préférant s'expatrier vers les villes notamment vers la capitale normande mais aussi sur Falaise ou des bourgs plus dynamiques. Depuis 1990, l'augmentation de la population résulte pour une large part de migrations résidentielles. L'arrivée de nouvelle population semble se conforter, depuis quelques années, synonyme de l'attractivité communale.

Recensements INSEE	1962	1968	1975	1982	1990	1999	2006
Population	343	313	293	314	300	319	335

Variation en nombre	-30	-20	21	-14	19	16
En pourcentage par an	-1,52	-0,94	0,99	-0,57	0,68	0,70
Mouvement naturel (% par an)	0,66	0,80	-0,42	0,00	0,11	0,70
Solde migratoire (% par an)	-2,18	-1,74	1,41	-0,57	0,58	0,00

Evolution de la population – INSEE



La commune possède un taux de natalité de 9,4 ‰ supérieur à celui de la mortalité pour la période 1990-1999. Ce taux, inférieur au taux départemental (12,8 ‰), a diminué depuis 1962. Néanmoins, il est toutefois à dénoter que, durant la période 1982-1990, il a été particulièrement élevé (11,8 ‰).

L'écart entre les deux taux s'amenuise caractérisant une population vieillissante.

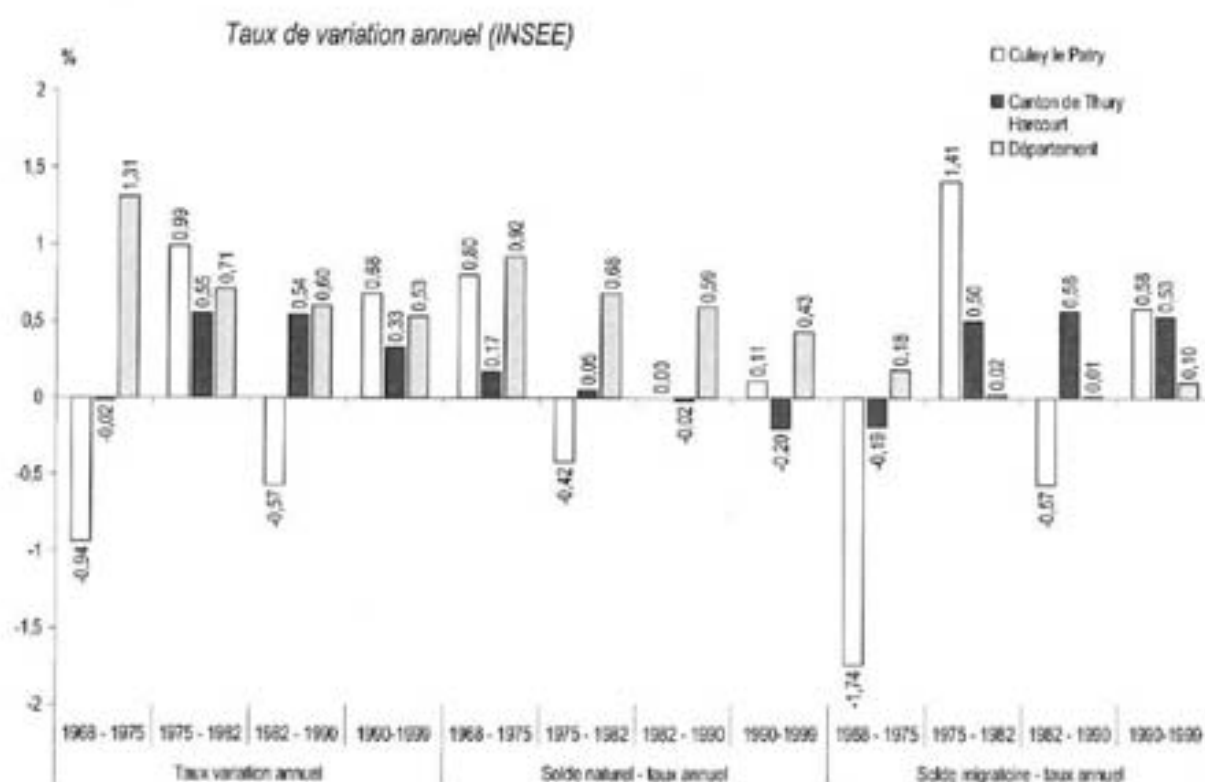
5 – Diagnostic socio-économique et aménagement du territoire communal

Le graphique ci-dessous illustre la particularité du rythme d'évolution de la population communale par rapport au canton et au département.

La commune a connu une arrivée importante de nouvelles populations dans les années 1970.

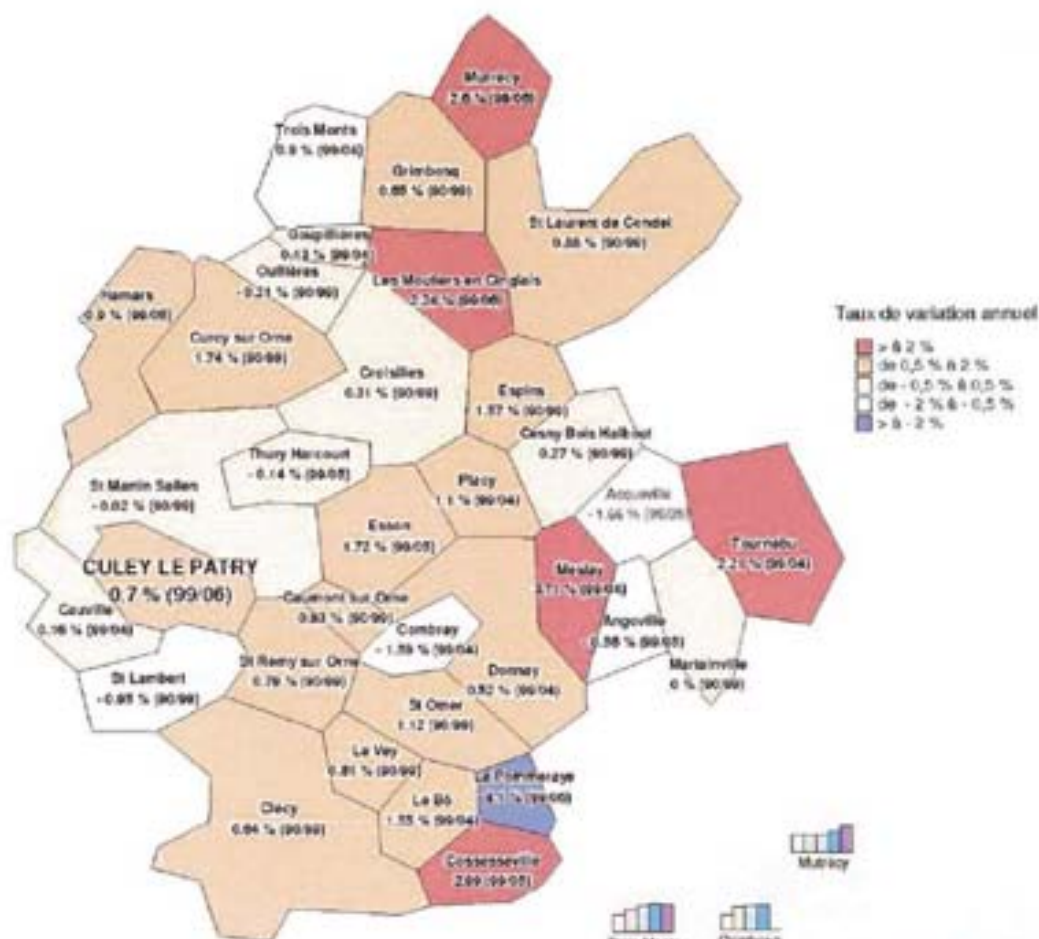
Alors qu'entre 1982 et 1990, le taux de variation annuel est négatif et largement inférieur à celui du canton et du département, il redevient ensuite supérieur dans les années 1990.

Cette augmentation du taux de variation est essentiellement le fait du solde migratoire, puisque le solde naturel est peu élevé (0.11 % entre 1990 et 1999).

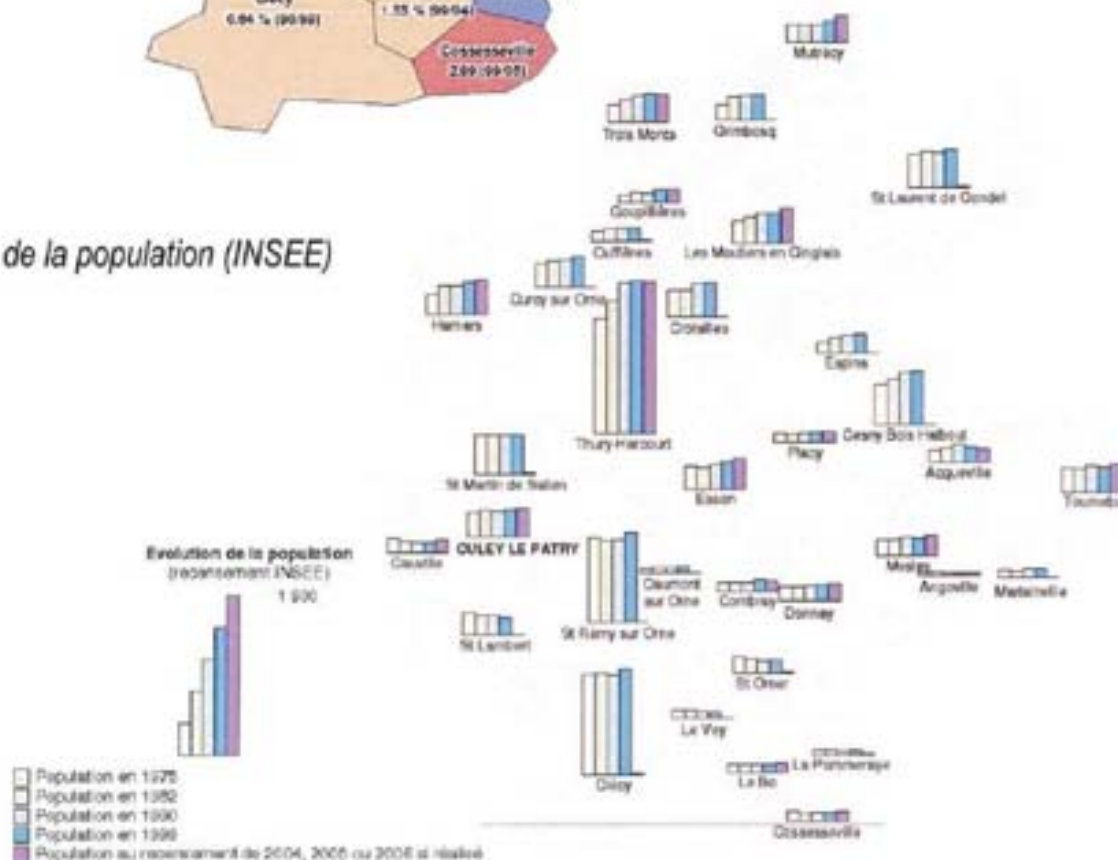


Aujourd'hui, face à une demande en logements et désireuse d'augmenter sa population pour assurer le renouvellement des générations, la commune souhaite trouver de nouvelles possibilités d'accueil tout en préservant son caractère rural.

5 – Diagnostic socio-économique et aménagement du territoire communal



Evolution de la population (INSEE)



5 – Diagnostic socio-économique et aménagement du territoire communal

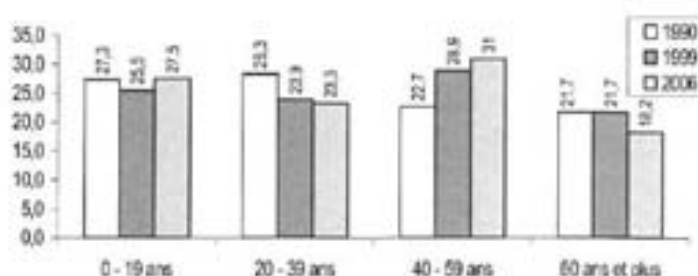
1.2. Une classe d'âge en progression : les 40 – 59 ans

En 2006, la population de Culey le Patry se distingue par une part importante de la tranche d'âge des 40-59 ans (31 %) selon le recensement de l'INSEE de 2006.

	Nombre	%
0 - 19 ans	81	25,5%
20 - 39 ans	76	23,9%
40 - 59 ans	92	28,9%
60 - 74 ans	56	17,6%
75 ans et plus	13	4,1%
TOTAL	318	100,0%

Répartition de la population 1999

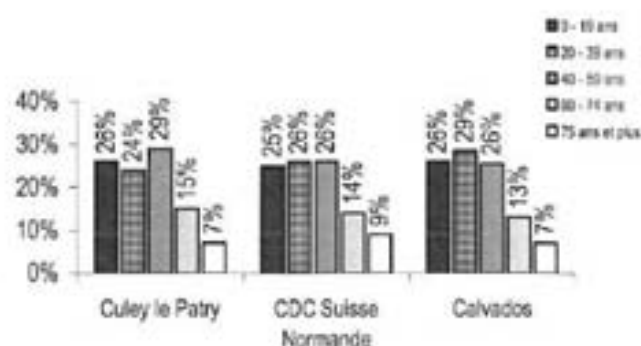
Evolution de la population selon les classes d'âge
Source INSEE 1999 - 2006



L'évolution diffère d'une classe d'âge à une autre. Depuis 1990, la tranche d'âge des 40-59 ans est en nette progression puisqu'elle a augmenté de 53% entre 1990 et 2006, effet de la période d'apport migratoire que la commune a connu. Parallèlement, la part des 0-19 ans représentant 27,5 % est en progression puisqu'elle atteint son niveau de 1990. Les 20 à 39 ans avec 23,3% en 2006 contre 28,3 % en 1990 connaissent un net recul (- 5 points).

L'analyse des classes d'âge démontre un vieillissement des habitants arrivés dans les années 1970 se retrouvant dans la classe d'âge 40-59 ans en 2006. Ces données connaissent les mêmes tendances qu'à l'échelle intercommunale ou départementale avec néanmoins une proportion plus marquée des 40-59 ans au niveau communal.

Age de la population 1999
Source INSEE



5 – Diagnostic socio-économique et aménagement du territoire communal

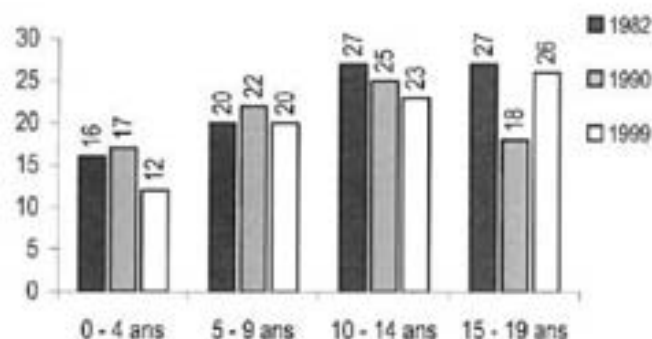
Une tendance récente au rajeunissement

Après une tendance au vieillissement de sa population amorcée dans les années 80, comme le démontre l'indice de jeunesse qui passe de 1,26 à 1,17 entre 1990 et 1999, la commune connaît depuis le début des années 2000 un rajeunissement de sa population avec un indice de jeunesse de 1,5 en 2006.

Cet indice révèle une part plus importante de personnes de moins de 20 ans que de plus de 60 ans en raison de l'installation de jeunes couples, notamment dans les nouveaux lotissements.

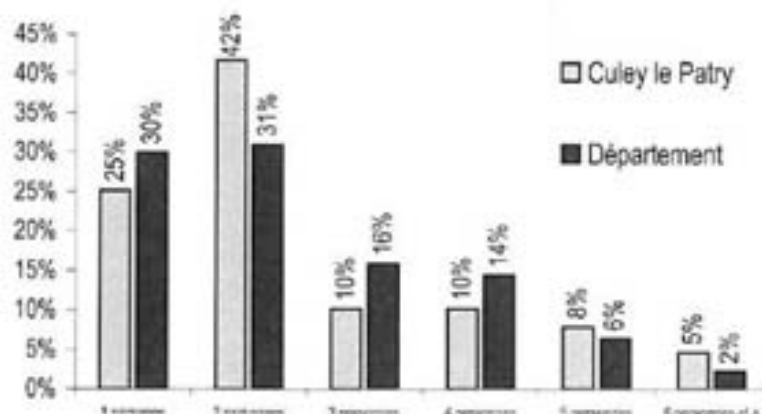
L'analyse des moins de 20 ans révèle une diminution de cette tranche d'âge à mettre en corrélation avec la structure de la population enregistrant une part importante des 40-59 ans. Cette baisse est, en effet, liée en grande partie à l'évolution normale des familles installées dans la commune depuis quelques années voyant leurs enfants grandir et partir de la cellule familiale mais aussi au non-renouvellement de familles avec enfants sur la commune.

Population des moins de 20 ans
Source INSEE



1.3 Les ménages

Composition des ménages en 1999 –
Source INSEE



La structure de la population et l'évolution de la manière de vivre se répercutent sur la taille des ménages. Ainsi, le recensement de 1999 démontre une part importante de ménages de petite taille et un nombre plus faible de familles nombreuses. Le noyau familial comme il était défini, il y a trente ans, n'a plus à présent les mêmes caractéristiques.

5 – Diagnostic socio-économique et aménagement du territoire communal

La commune se distingue par le nombre très important des ménages de 2 personnes (42 %) surreprésenté par rapport à la proportion rencontrée dans le département. On peut également noter que les ménages de plus de 5 personnes de Culey le Patry (13 %) sont supérieurs au niveau départemental (8 %), caractérisant l'arrivée de nouvelles familles dans la commune qui ont été attirés non seulement par l'environnement rural mais aussi les prix modérés du foncier. A contrario, le nombre de ménages composés de 3 et 4 personnes est inférieur à la moyenne. Les personnes seules, elles, représentent 25 % des ménages (30 % pour le Calvados).

La proportion encore importante des personnes seules s'explique en partie par le vieillissement de la population.

En effet, aujourd'hui, les personnes âgées restent seules plus longtemps dans leur logement grâce aux travaux d'adaptation de l'habitation et des réseaux d'aide au maintien à domicile.

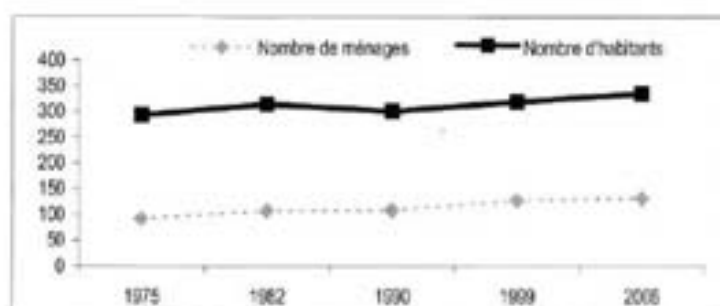
Entre 1975 et 2006, le nombre de ménages a progressé de 43,5 %. Néanmoins, il faut toutefois noter que, entre 1982 et 1990, celui-ci n'a pas connu de réelle évolution. Cette analyse est à mettre en corrélation avec le nombre moyen d'occupants par résidence en diminution depuis 1975. En 1999, le nombre moyen de personnes par ménage est de 2,5, équivalent aux données départementales (2,44).

Des ménages plus nombreux

	1975	1982	1990	1999	2006
Nombre de ménages	92	107	108	127	132
Nombre d'habitants	293	314	300	319	335
Nbre de personnes / ménages	3,2	2,9	2,8	2,5	2,5

INSEE

Ménages et population – Source INSEE



En pourcentage et à longue échéance, le nombre de ménages augmente sensiblement plus rapidement que le nombre d'habitants au niveau national. Ce phénomène s'explique par le rétrécissement graduel de la taille des ménages depuis plus de trente ans. Au-delà de l'évolution positive globale de la population, cette évolution augmente mécaniquement le nombre de logements occupés sur la commune.

5 – Diagnostic socio-économique et aménagement du territoire communal

En résumé, l'évolution de la commune de Culey le Patry date du milieu des années 1970. Après avoir connu une période d'émigration, elle a attiré de nombreuses familles impulsant de cette façon un nouvel essor démographique.

L'évolution de la population qui s'observe aujourd'hui émane davantage de l'installation de nouveaux habitants que de mouvements naturels. Néanmoins l'arrivée de jeunes ménages contribue également à favoriser un solde naturel positif.

L'arrivée de nouvelle population devrait s'observer dans les années à venir doit être pris en considération pour l'adaptation des équipements en matière de services et de déplacements. En cas de non-renouvellement de la population, la commune enregistrerait un phénomène de vieillissement commun à l'ensemble des communes rurales de même taille. Il ne faut donc pas négliger la présence importante des personnes âgées dont les besoins spécifiques s'expriment en matière de proximité des services, d'assistance ménagère et médicale...

Il s'agit aujourd'hui pour Culey le Patry d'envisager une croissance adaptée à l'échelle communale permettant d'assurer un essor contrôlé de la population tout en conservant son identité rurale.

5 – Diagnostic socio-économique et aménagement du territoire communal

2 – Logements

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

- Le département compte 338 956 logements en 1999. Ce parc a augmenté de 12.7 % entre 1990 et 1999.
- Les logements récemment construits (depuis 1990) représentent une moyenne de 4.048 constructions par an. Ce sont principalement des résidences principales (91%) de type individuel (87%) et destinées à une occupation personnelle (68%).
- Depuis 1968, le nombre moyen d'occupants par logement est en constante diminution pour atteindre 2.4 personnes par logement en 1999.
- Les résidences principales représentent 76.3 % du parc total de logements. Leur nombre s'est accru de 13.46 % entre 1990 et 1999.
- Parallèlement, le parc de résidences secondaires (19.1 % du parc total) a augmenté de 10.5 % entre les deux recensements de 1990 et 1999. Les secteurs les plus concernés sont la côte essentiellement mais également l'intérieur des terres qui enregistre une hausse significative.
- Le nombre de logements vacants tend à fléchir dans le département. De l'ordre de 4.6 % du parc total en 1999 contre 5.4 % au niveau régional.

Contexte départemental

2.1 Evolution du parc existant

La commune compte actuellement 164 logements, chiffre encore en évolution au regard des futures constructions allant voir le jour. L'évolution des résidences principales de la commune représente une hausse de près de 4 % entre 1999 et 2007, toutefois inférieure aux tendances départementales et intercommunales.

Résidences principales	1999	2007	Evolution
Culey le Patry	127	132	+ 3,9%
CDC Suisse Normande	4 254	4 767	+ 12,1%
Calvados	258 334	286 652	+ 11,0%

Résidences secondaires	1999	2007	Evolution
Culey le Patry	29	23	-20,7%
CDC Suisse Normande	700	592	-15,4%
Calvados	65 193	70 415	+ 8,0%

Logements vacants	1999	2007	Evolution
Culey le Patry	8	9	+ 12,5%
CDC Suisse Normande	303	346	+ 14,2%
Calvados	15 261	17 219	+ 12,8%

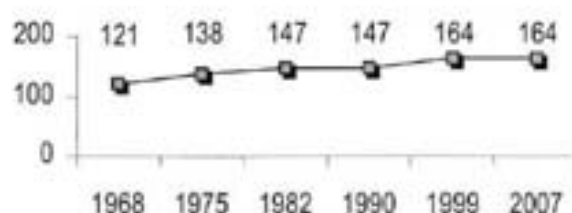
Parc de logements- INSEE

La diminution du nombre de résidences secondaires et la stagnation du nombre de logements vacants révèle une demande de logements en augmentation. Les possibilités de réhabilitation ou de transformation sur la commune sont peu nombreuses ainsi les familles souhaitant résider sur Culey-le-Patry doivent recourir à la construction neuve.

5 – Diagnostic socio-économique et aménagement du territoire communal

Les données très faibles du taux de vacance et la hausse sensible des prix du foncier sont les premiers indicateurs d'une certaine tension du marché immobilier. En effet, il est estimé que, pour un bon fonctionnement du marché du logement, un taux de vacance de 5 à 7 % est nécessaire. Bien que peu nombreux, certains bâtiments agricoles ou de très anciennes maisons rurales restent inoccupées. Selon leur accessibilité et leur proximité aux différents réseaux, certains pourront faire l'objet d'une rénovation profonde et d'une transformation en habitation. A l'heure actuelle, certains de ces bâtiments ont effectivement été réhabilités.

Evolution du nombre de logements
Source INSEE



Stagnation du nombre de logements
Source INSEE

	Nombre de logements	Variation	
		En nombre	en % par an
1968	121		
1975	138	17	1,89
1975	138		
1982	147	9	0,91
1982	147		
1990	147	0	0,00
1990	147		
1999	164	17	1,22
1999	164		
2007	164	0	0,00

Depuis les années 1970, le nombre de logements a progressé avec une hausse de plus de 35.5 %. Cette augmentation résulte essentiellement de la forte augmentation de la construction mais également d'un desserrement des ménages et de la diminution des familles nombreuses. La commune, pendant cette période, a vu son nombre de logements vacants diminué, révélateur de leur rénovation en logement principal. Le nombre de logement n'a cessé de croître et de façon homogène depuis plus de 40 ans avec toutefois une stagnation entre 1999 et 2007.

Répartition du nombre de logements
- INSEE

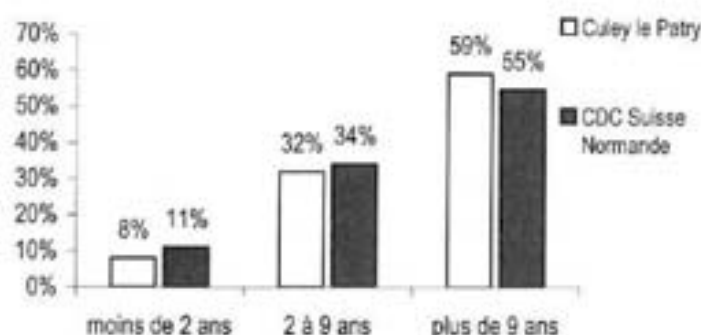
	Résidences principales		Résidences secondaires		Logements vacants	
1968	91		15		15	
1975	92	+ 1	28	+ 13	18	+ 3
1975	92		28		18	
1982	107	+ 15	29	+ 1	11	- 7
1982	107		29		11	
1990	108	+ 1	26	- 3	13	+ 2
1990	108		26		13	
1999	127	+ 19	29	+ 3	8	- 5
1999	127		29		8	
2007	132	+ 5	23	- 6	9	+ 1

5 – Diagnostic socio-économique et aménagement du territoire communal

L'évolution du nombre de résidences principales est le premier facteur d'augmentation du parc de logements. Une des possibilités d'emménager sur la commune réside dans la transformation des résidences secondaires en logement principal ou la réhabilitation des logements vacants.

Cette croissance est amenée à se poursuivre. En effet, à l'heure actuelle, plusieurs certificats d'urbanisme ou permis de construire, auxquels la commune souhaiterait répondre favorablement, sont en cours.

Date d'emménagement des ménages
– 1999 – Source INSEE
CDC

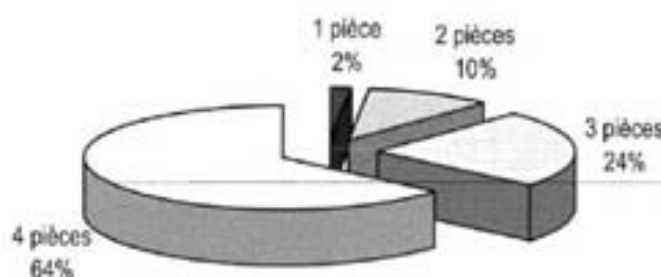


Ancienneté d'emménagement dans la résidence principale	2006
depuis moins de 5 ans	22,7 %
de 5 à 9 ans	17,4 %
10 ans ou plus	59,8 %
Ancienneté moyenne d'emménagement (années)	18

La faible représentation des ménages présents dans leur logement depuis moins de deux ans confirme la faible rotation de la population. Cette répartition est caractéristique des milieux ruraux concernés par une population vieillissante et plus sédentaire (59 % des ménages vivent dans leur logement depuis plus de 9 ans). Il s'y pose souvent un problème de renouvellement des familles. A noter cependant, le nombre non négligeable de ménages (32 %) ayant emménagé entre 2 et 9 années auparavant. Les dates d'emménagement des ménages suivent les tendances intercommunales

● Taille des logements

Nombre de résidences principales selon nombre de pièces
Source INSEE



5 – Diagnostic socio-économique et aménagement du territoire communal

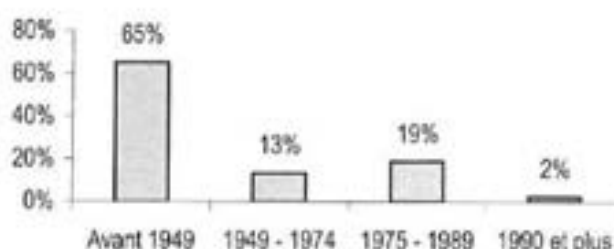
Le parc de logements est essentiellement composé de maisons individuelles, ce qui explique la répartition des logements selon le nombre de pièces. En effet, 64 % des résidences principales sont composées de 4 pièces ou plus contre seulement 12 % de 2 pièces maximum. Le profil est symbolique du milieu rural dans lequel se situe la commune. Cela correspond également à la demande des ménages qui viennent s'installer en milieu rural pour bénéficier ainsi d'une surface habitable et de terrains plus importants.

● Ancienneté du parc

Un parc ancien important

La commune se caractérise par une présence dominante de constructions anciennes datant d'avant 1949 avec 65% du parc de logements. Bien que la région ait subi de nombreuses destructions, la commune a été épargnée et n'est pas marquée par l'urbanisme de la reconstruction.

La faible proportion de 13 % de constructions entre 1949 et 1974, 19 % entre 1975 et 1989 et 2% de logements récents depuis 1990 reflètent le faible taux de rotation de la population.



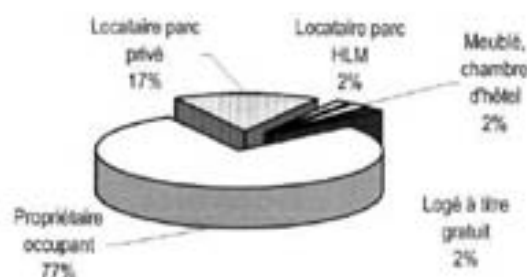
Part des résidences principales achevées avant 1949	57.9 %
Part des résidences principales achevées depuis 1999	3.0 %

Source : INSEE

La répartition par statut sur Culey-le-Patry n'est en soi pas atypique des communes en milieu rural mais dénote bien des caractéristiques propres aux petites communes de nos campagnes, c'est à dire, où la part des propriétaires vivants dans des maisons individuelles est quasi totale.

● Statut d'occupation

Répartition du parc de logement selon le statut d'occupation
Source INSEE



Les logements sur la commune de Culey-le-Patry sont en 2006 en totalité des maisons individuelles ou des fermes occupées essentiellement par leur propriétaire.

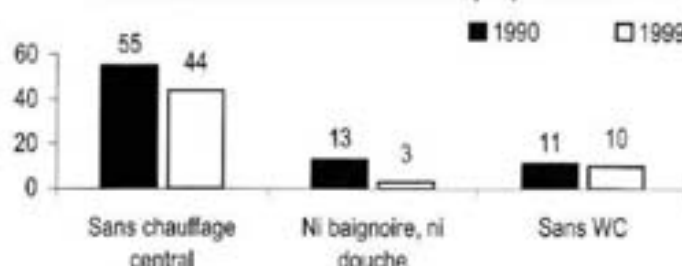
5 – Diagnostic socio-économique et aménagement du territoire communal

● Confort du parc

Selon l'INSEE, l'inconfort d'un logement se détermine lorsqu'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 pièce d'habitation).

Evolution du confort – – Source INSEE

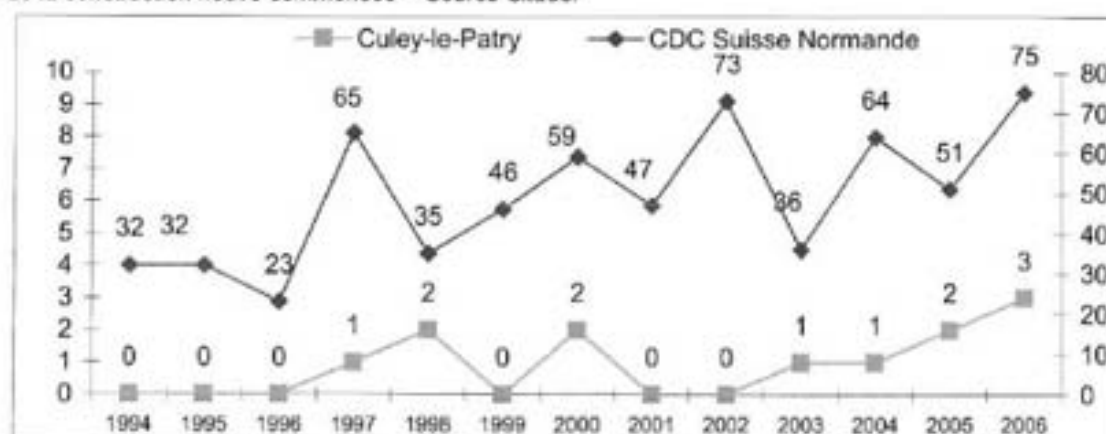


Le parc de la commune est ancien, malgré quelques logements neufs réalisés au cours des décennies précédentes. Il existe un nombre important de logements inconfortables parmi les résidences principales : si le niveau de confort des logements s'est amélioré d'après ces critères de base. Retenons qu'il demeure sur la commune de Culey-le-Patry, en 1999, 10 logements sans WC, 3 sans baignoire ni douche et 44 logements sans chauffage central.

2.2 La construction neuve

Depuis une dizaine d'années, la construction neuve est stable et plutôt active à raison de 1 logement par an en moyenne, soit 12 logements depuis 1994. Chaque année, la municipalité enregistre de nombreuses demandes de terrains à construire et de parcelles à acheter. Deux lotissements sont programmés, l'un au hameau du Pont de la Mousse (lotissement privé avec 10 maisons) et l'autre dans le bourg de Culey-le-Patry (lotissement communal : 6 maisons). La construction de quatre maisons est également prévue. Bien que l'ensemble du territoire communal soit sollicité, les demandes de constructions sont ciblées aux abords des espaces bâtis.

Evolution de la construction neuve commencée - Source Sitadel



5 – Diagnostic socio-économique et aménagement du territoire communal

La Communauté de Communes a une réelle dynamique de construction avec de nombreuses parcelles construites en particulier sur la période 1997-2000 où celles-ci ont doublé. Une tendance à la hausse des logements commencés est à constater sur la Communauté de Communes de la Suisse Normande.

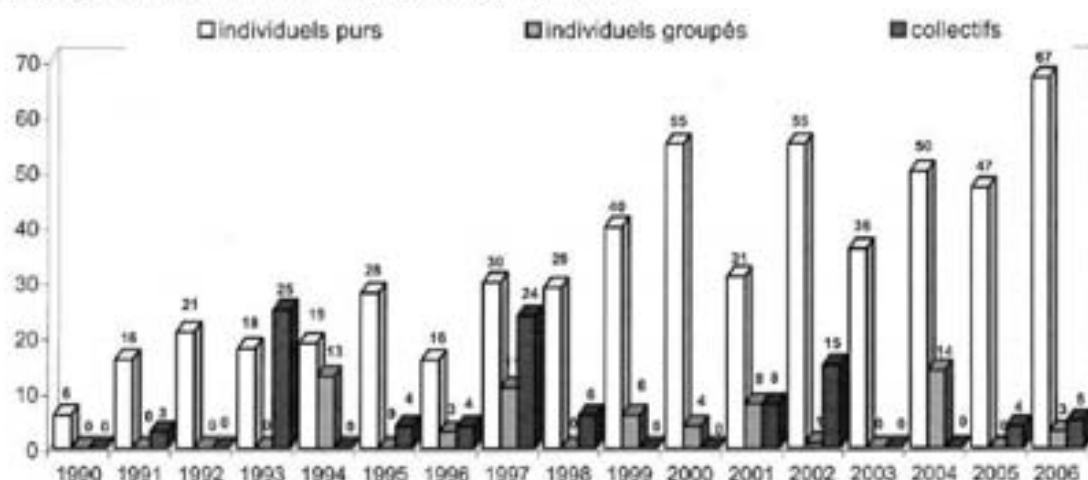
	2003	2002	2001	2000	1999
Certificats d'urbanismes	29	17	3	2	2
Permis de construire	1	5	2	3	2

Sources : Mairie

Les constructions se font essentiellement en individuel qu'il s'agisse de Culey le Patry ou de la Communauté de Communes.

Les programmes collectifs sont quasiment inexistants, ce qui est assez caractéristique des petites communes rurales dans lesquelles les demandes s'orientent davantage sur des logements individuels.

Répartition des logements commencés – CDC de la Suisse Normande



2.3 L'offre et la demande en logements

Depuis quelques années, la structure des ménages évolue. En effet, le modèle de la famille « traditionnelle » est remis en cause avec une augmentation des familles monoparentales, des couples sans enfant ou dont les enfants ont quitté le domicile familial, ainsi qu'une part croissante de personnes âgées. Cette évolution est à mettre en parallèle avec la répartition du parc de logements selon le nombre de pièces, afin de déterminer l'adéquation ou l'inadéquation du parc avec la structure des ménages. La commune de Culey-le-Patry compte 85 ménages de une ou deux personnes (sur 127 en 1999), alors qu'elle possède majoritairement des logements de trois pièces et plus. Le vieillissement de la population et le desserrement familial participent ainsi à la création d'un parc spécifique apparemment inadéquat.

Toutefois, il n'existe pas de corrélation directe entre la taille des logements et celle des ménages.

5 – Diagnostic socio-économique et aménagement du territoire communal

Le besoin d'espace habitable par habitant est en constante augmentation. L'habitat en milieu rural constitue le plus souvent une offre adaptée aux nouveaux résidents à la recherche de plus grands logements.

Il existe une demande en bâtiment à rénover et à construire, de logements de plain-pied pour des personnes âgées souhaitant demeurer dans la commune le plus longtemps possible mais aussi de nouvelles familles souhaitant s'installer dans un milieu rural tout en restant à proximité des services se trouvant en particulier sur Saint-Rémy-sur-Orne ou Thury-Harcourt et des infrastructures de communication.

Parallèlement, la commune enregistre des demandes d'achat pour construire, environ 6 par an, dues à la tranquillité et la qualité du site, la proximité de Caen et de Flers et des axes de communications et le prix du foncier. A l'heure actuelle, la demande de parcelles en accession à la propriété est importante sur la commune de Culey-le-Patry. Les parcelles actuellement à vendre sur la commune sont peut-être à corréler à la demande conjoncturelle qui s'accroît en raison de l'augmentation du prix du foncier en milieu urbain et, en particulier, en agglomération caennaise alimentant de nouvelles demandes plus accessibles vers les communes rurales de la périphérie de Caen.

En raison d'un patrimoine bâti intéressant, quelques réhabilitations et transformations d'usage sont et pourraient être réalisées. Depuis une vingtaine d'années, le parc total de logements sur la commune de Culey-le-Patry a augmenté mais de façon modérée. La construction neuve concerne uniquement des pavillons individuels.

La commune de Culey-le-Patry reçoit également des demandes de logements locatifs de l'ordre de 1 à 5 par an qu'elle ne peut satisfaire. Ces demandes visent en particulier les jeunes ménages ainsi que l'hébergement touristique.

La commune de Culey-le-Patry ne peut répondre favorablement à l'accueil d'une nouvelle population qui lui permettrait notamment d'assurer le renouvellement des générations. La tendance générale confirme néanmoins un manque de logements face à la demande actuelle.

Située à proximité de Caen, l'attrait résidentiel de la commune s'est affirmé dernièrement. Souhaitant répondre aux demandes en logements, la commune désire mettre en place un document d'urbanisme afin de les gérer au mieux. Le faible potentiel de terrains actuellement disponibles ne permet pas à Culey-le-Patry de répondre favorablement à l'accueil d'une nouvelle population qui lui permettrait notamment d'assurer le renouvellement des générations. L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme permettra à la commune de définir des secteurs constructibles répondant à un souci de développement harmonieux et adapté à la commune.

Il s'agit aujourd'hui 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 Culey-le-Patry. Le bâti ancien, dans ce contexte, doit être mis en valeur et les nouvelles constructions s'adapter au paysage environnant. La commune doit privilégier une urbanisation du bourg et de certains de ses hameaux.

5 – Diagnostic socio-économique et aménagement du territoire communal

3 – Activités

3.1 Emploi – population active – chômage

La commune de Culey-le-Patry s'inscrit dans le bassin d'emploi de Caen. Celui-ci affirme son rôle de moteur de la croissance démographique régionale. Au 1^{er} janvier 2002, 439 800 personnes y résident, soit une progression de plus 1,8 % depuis 1999. De tous les bassins d'emploi bas-normands, celui de Caen affiche la progression démographique la plus vive avec celui de Saint-Lô-Coutances (+ 1 %).

Caractérisé par une population jeune, le bassin caennais dégage un important excédent des naissances sur les décès, et représente plus de 60 % de l'excédent naturel régional. Son attractivité repose à la fois sur l'existence d'une large palette de formations, notamment supérieures, et plus encore sur un marché du travail dynamique qui a créé plus de 1 500 emplois (+ 1,8 %) entre 2001 et 2003. Cette croissance est liée essentiellement aux secteurs de la construction et du commerce. Les activités de services, créatrices d'emplois en début de période, participent aussi à cette tendance, même si elles connaissent en 2003 un léger recul. Seul le secteur industriel décline fortement suite à la fermeture de l'établissement Moulinex à Cormelles-le-Royal en 2001, et aux réductions d'effectifs dans les établissements Euromoteurs à Carpiquet et Philips à Caen.

Dynamique économiquement, le bassin d'emploi caennais a cependant connu de 2001 à 2003 une forte montée (+ 13,6 %) du chômage. Seul le bassin d'emploi de Flers dans l'Orne a été plus exposé à la croissance du chômage.

En 2003, toutes les catégories de demandeurs d'emploi sont concernées par la progression du chômage, et plus particulièrement les chômeurs de longue durée. Comme tout bassin moteur d'une région, et ayant une économie qui crée des emplois, le bassin caennais attire les familles d'actifs à la recherche d'un emploi, et les jeunes cherchant une formation puis un emploi, ce qui aboutit à ce paradoxe apparent d'un territoire dynamique mais caractérisé par un des plus forts taux de chômage (10,6 %) de la région.

● La population active

La commune de Culey-le-Patry a vu sa population active augmentée entre 1982 et 2005. De même, la part de la population active ayant un emploi s'accroît depuis 1990 (89,1 % en 1990 contre 90,7 % en 2006) données à mettre en corrélation avec l'évolution de la population.

Le bassin d'emploi Caen

*Evolution de la population active
(INSEE)*

	Population active	Population active ayant un emploi	
		Nombre	%
2006	161	146	90,7%
1999	153	131	85,6%
1990	128	114	89,1%
1982	134	125	93,3%

5 – Diagnostic socio-économique et aménagement du territoire communal

De 1982 à 1999, le taux d'activité global de la population est en constante augmentation passant de 76.6 % en 1982 à 87.5 % en 1999 que ce soit pour celui des hommes que pour celui des femmes. Cette tendance est caractéristique de l'évolution des comportements et modes de vie actuels. Il faut toute fois relever la régression du taux d'activité des hommes entre 1990 et 1999.

Evolution du taux d'activité
- INSEE

	20 - 39 ans		40 - 59 ans		TOTAL
	Hommes	Femmes	Hommes	Femmes	
1999	89.2%	84.6%	92.2%	82.9%	87.5%
1990	93.2%	65.9%	93.5%	67.6%	79.7%
1982	90.6%	65.6%	87.5%	50.0%	76.6%

Les professions et catégories socioprofessionnelles

Les catégories des ouvriers et des retraités demeurent les plus représentées sur la commune avec respectivement 30.8 % et 28.8 % de la population active. Le nombre d'agriculteurs s'élève à 12 individus et a diminué depuis 1982. Cette activité reste, malgré tout, prégnante sur le territoire en particulier en matière d'occupation du sol. Parallèlement, les employés sont en progression passant de 20 à 40 entre 1982 et 1999 ainsi que les professions intermédiaires. Les artisans-commerçants, eux, connaissent une baisse. Par ailleurs, il n'est recensé aucun cadre sur le territoire communal. La commune de Culey-le-Patry suit les tendances intercommunales.

Répartition de la population selon les
Professions et Catégories
Socioprofessionnelles (INSEE)

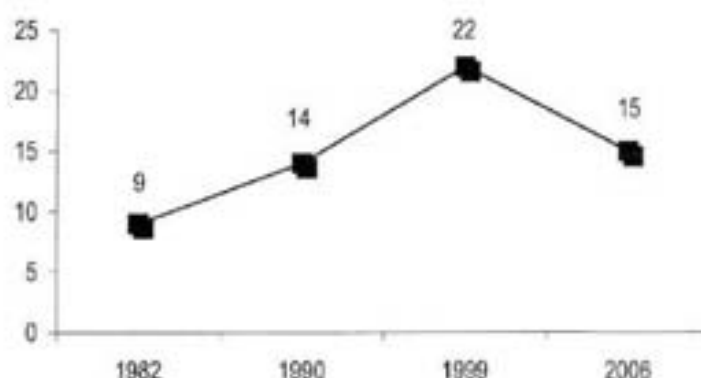
	1999	% des actifs	1990	1982	CDC Suisse Normande	
Agriculteurs	12	5.8%	24	52	335	4.5%
Artisans - commerçants	15	7.7%	20	0	397	5.3%
Cadres - professions int.	0	0.0%	0	0	316	4.2%
Professions intermédiaires	18	7.7%	12	4	957	12.7%
Employés	40	19.2%	20	20	1 321	17.6%
Ouvriers	64	30.8%	84	80	1 741	23.2%
Retraités	60	28.8%	44	68	2 439	32.5%
Autres inactifs	88	-	124	120	3 848	-

5 – Diagnostic socio-économique et aménagement du territoire communal

● Chômage

Au recensement de 2006, 15 chômeurs étaient recensés sur la commune de Culey le Patry. Ce chiffre représente 9,3 % de la population active.

Evolution du nombre de chômeurs – Culey-le-Patry - INSEE



Taux de chômage 1999 - INSEE

	Culey-le-Patry		CDC Suisse Normande		Calvados	
	Nombre chômeurs	Taux chômage	Nombre chômeurs	Taux chômage	Nombre chômeurs	Taux chômage
TOTAL	22	16,8 %	666	13,1%	39 391	13,5%
Hommes	9	12,3 %	359	15,9%	18 261	11,7%
Femmes	13	22,4 %	307	10,8%	21 130	15,6%

En 1999, le taux de chômage s'élève à 16,8 % supérieur à celui de la Communauté de Communes (13,1 %) et du département (13,5 %). Entre 1990 et 1999, le nombre de chômeurs a augmenté passant de 14 à 22 chômeurs. Mais ce nombre diminue entre les deux dernières périodes intercensitaires.

Diminution du taux de chômage

● Les revenus

Revenus imposables moyens 2006 - DGI

	Culey le Patry	CDC Suisse-Normande	Calvados	Basse-Normandie
Revenu imposable moyen	13 577 €	14 329 €	16 214 €	15 493 €
Taux d'imposés	48%	48%	52%	50%
Nbre de foyers fiscaux	186	6 465	368 631	800 649
Nbre de foyers fiscaux imposés	89	3 073	193 410	401 868

Le niveau moyen des revenus de la population de Culey le Patry est inférieur aux taux enregistrés pour la Communauté de Communes de la Suisse Normande, le Département et la Région.

Le niveau des ressources est à mettre en parallèle avec le taux d'activité, les professions et catégories socioprofessionnelles (sureprésentation des ouvriers et des retraités) et la répartition des classes d'âge caractérisée par une forte représentation des personnes en activité.

5 – Diagnostic socio-économique et aménagement du territoire communal

● Les navettes domicile-travail

Bien que cette situation diminue, 21 % des actifs travaillent encore sur la commune en 1999. La commune enregistre la présence d'agriculteurs (5,8 % des actifs) restant sur le territoire communal. Parallèlement, 73 % des actifs travaillent dans d'autres communes du département contre 6 % hors département. Les actifs travaillent essentiellement dans le bassin d'emploi de Caen (Thury-Harcourt, Condé-sur-Noireau et Caen) mais également sur celui de Flers. Il est à noter que les déplacements intra et interdépartementaux sont aujourd'hui facilités par la présence d'axes de communication importants, notamment l'influence de l'axe Caen-Flers et de la création d'une 2x2 voies reliant ces deux villes. La mobilité des actifs est un phénomène de plus en plus présent dans les communes rurales dont les habitants privilégient le cadre de vie et préfèrent allonger les temps de parcours domicile-travail.

Lieu de résidence – lieu de travail –
Source INSEE

	1999		Evolution de 1990 à 1999
Ensemble	131		14,9%
Travaillant et résident :			
- dans la même commune	28	21%	-12,5%
- dans deux communes différentes	103	79%	25,6%
. de la même urbaine	-	0%	-
. du même département	95	73%	26,7%
. de départements différents	8	6%	14,30%

Le caractère rural de la commune se retrouve également dans les habitudes de déplacements des actifs, ceux-ci utilisant largement la voiture à 82,4 %. Il sera nécessaire, dans ce sens, de porter une attention particulière aux accès et possibilité de desserte des nouvelles zones constructibles.

Transport des actifs –
– Source INSEE

	Nombre	%
Ensemble	131	100%
Pas de transport	18	13,7%
Marche à pied	-	0,0%
Un seul mode de transport	111	84,7%
- 2 roues	1	0,8%
- Voiture particulière	108	82,4%
- Transport en commun	2	1,5%
Plusieurs modes de transport	2	1,5%

5 – Diagnostic socio-économique et aménagement du territoire communal

3.2 Répartition par secteur d'activité

● L'activité agricole

La commune de Culey-le-Patry est située dans l'entité paysagère de la Suisse Normande marquée par l'homogénéité de son caractère bocager : prairies ou herbages ceints de talus plantés d'essences locales. Aujourd'hui, ce paysage a quelque peu évolué avec l'apparition de labours et de champs ouverts.

La superficie agricole utilisée représente 61.3 % du territoire communal soit 479 ha sur 781 ha que compte la commune. Le recensement agricole de 2000 fait apparaître la présence de 17 sièges d'exploitations (dont 9 professionnelles) contre 18 en 1988 et 26 en 1979. La Municipalité estime aujourd'hui à 8 le nombre d'exploitations professionnelles sur la commune dont 6 élevages reconnus au titre des installations classées.

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

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

SAU : 61.3 % du territoire communal



Les exploitations agricoles de Culey-le-Patry – RGA 2000

	1979		1988		2000	
Exploitations professionnelles	14	54 %	10	56 %	9	53 %
Autres exploitations	12	46 %	8	44 %	8	47 %
TOTAL	26	100%	18	100%	17	100%
Exploitation de 70 ha et +	0		c		11	

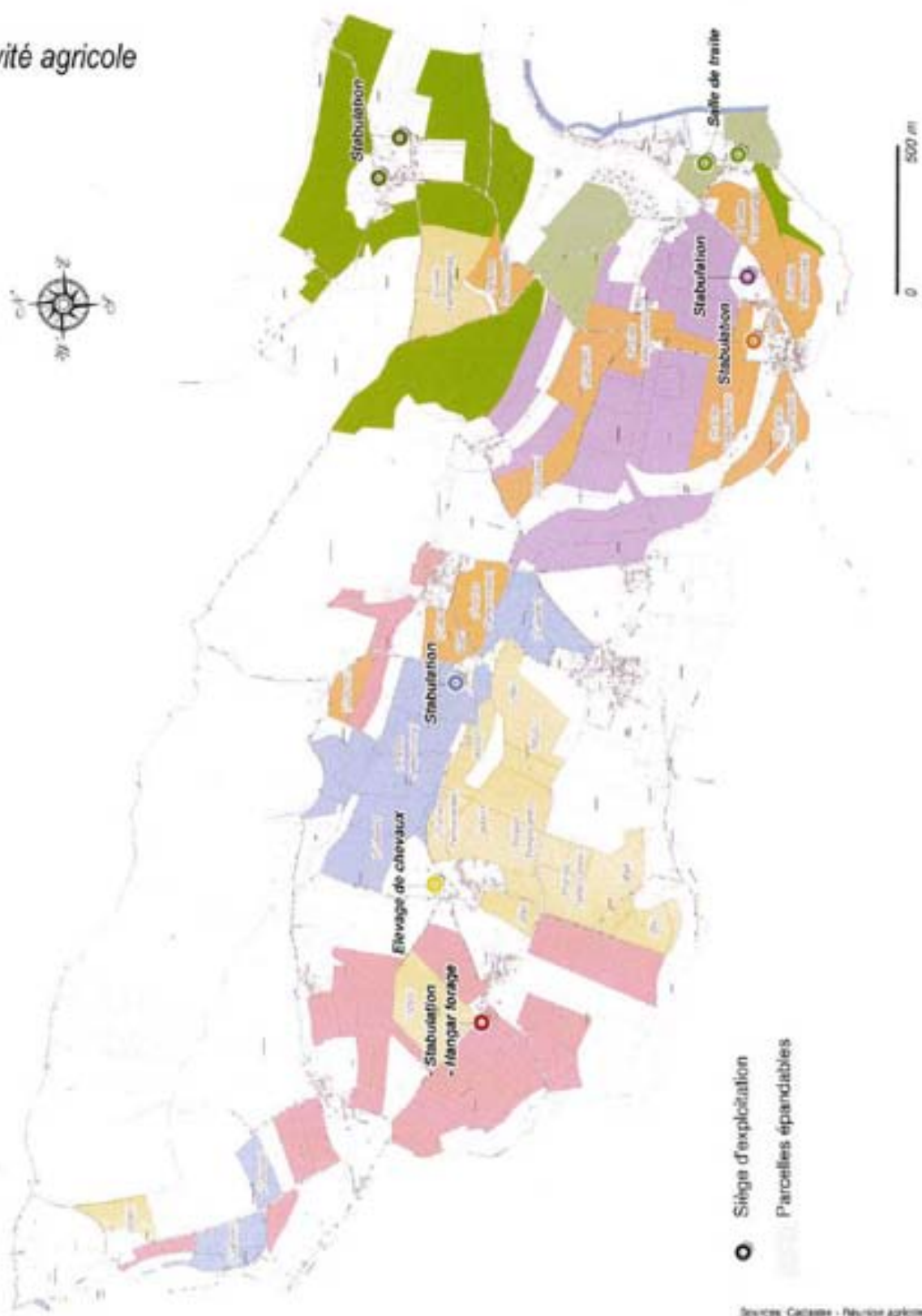
La commune de Culey-le-Patry, malgré une baisse sensible de l'activité agricole, demeure une commune rurale sur laquelle l'agriculture reste prégnante. La superficie agricole utilisée des exploitations communales est de 675 ha (RGA 2000) dont 40.6 % concernent des superficies toujours en herbe. Les terres labourables représentent une part importante du territoire (59.1 %) et sont essentiellement utilisées pour les céréales et les cultures fourragères.

La vocation mixte, grandes cultures et élevage intensif, s'affirme. De nombreux champs sont consacrés à la « grande culture », de moins en moins à permettre l'entretien des élevages. Toutefois, l'élevage demeure une activité principale sur la commune notamment en matière d'élevage bovin. Au total, les exploitations détiennent un cheptel de bovins de 720 têtes, dont 361 vaches, effectif en diminution par rapport aux années précédentes. L'élevage de volailles a considérablement diminué passant de 343 à 158 volailles soit une baisse de 53.9 %. Quelques équidés sont également recensés sur la commune.

L'activité est pérenne avec une moyenne d'âge des chefs d'exploitations de l'ordre d'une quarantaine année.

5 – Diagnostic socio-économique et aménagement du territoire communal

Activité agricole



5 – Diagnostic socio-économique et aménagement du territoire communal

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.



Sur Culey-le-Patry, les exploitations se situent essentiellement dans les hameaux, ce qui peut entraîner des 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 des espaces bâtis ne devra ainsi pas nuire à la protection des espaces agricoles. De même, une attention particulière doit être portée aux zones d'épandage.

● Artisanat et commerces

La commune de Culey-le-Patry est essentiellement une commune résidentielle. Elle compte néanmoins une petite activité économique. Elle bénéficie de la présence d'un restaurant, d'un exploitant forestier employant 4 personnes et l'escargotière.

● L'accueil des entreprises

Il n'existe pas de zone d'accueil de locaux artisanaux sur la commune. Cependant, subsistent de nombreuses zones d'activités artisanales, industrielles ou mixtes aux alentours de Culey de Patry

5 – Diagnostic socio-économique et aménagement du territoire communal



Terrain de football

● Equipements culturels et de loisirs

La commune dispose d'une salle polyvalente, d'un terrain de football et de 3 terrains de boules. Il existe un comité des fêtes sur la commune.

Les principaux équipements sont localisés à Thury-Harcourt (centre aquatique) et à Caen à 36 km.

● Transports collectifs

La commune est desservie par un taxibus et par des cars de ramassage scolaire.

● Equipements touristiques

La commune possède quelques curiosités : le Bois de Culey, celui de la Motte et le passage de l'Orme avec ces circuits de randonnées (GR 6 et 221) ainsi qu'un menhir donnant une vue imprenable sur les caractéristiques de la Suisse Normande.

L'intérêt touristique de la commune provient également de sa situation à proximité du circuit touristique de la Suisse Normande. Il s'agit par conséquent d'un tourisme vert reposant sur des circuits de randonnées pédestres et équestres. En matière d'accueil, la commune dispose de la présence de 6 gîtes ruraux, d'une chambre d'hôtes et d'un restaurant.

Au-delà des limites communales, le développement touristique en Suisse Normande est une activité économique qui génère 300 emplois et qui doit être soutenue et encouragée.

La diversité des paysages exceptionnels qu'offre la Suisse Normande comporte : escarpements rocheux, versants abrupts, vallées profondes et eaux vives permettent la pratique de nombreuses activités sportives, de loisirs et de découverte d'un patrimoine riche.

La Suisse Normande est également le site par excellence de la randonnée pédestre, équestre ou VTT. Le choix des randonnées est multiple. La commune de Culey le Patry possède des chemins pédestres répertoriés dans le GR de Falaise ainsi que dans le guide des randonnées en Suisse Normande.

D'autres activités sportives et de loisirs sont également proposées en Suisse Normande tels que le vélo-rail sur une ancienne voie ferrée et le golf.

Pour déjeuner ou se détendre, des aires de pique-nique au nombre de quatorze en Suisse Normande ont été aménagées.

La Suisse Normande c'est également la découverte d'un patrimoine culturel et architectural au travers de ses monuments, ses musées, ses églises, ses parcs et jardins, son artisanat et productions locales (cidre, calvados, miel).

En terme de restauration et d'hébergement touristique, la région de la Suisse Normande est bien pourvue avec plusieurs hôtels-restaurant, locations saisonnières, chambres d'hôtes, campings, mobilhomes et chalets.



Salle Polyvalente



CR dit du Potier

5 – Diagnostic socio-économique et aménagement du territoire communal

Un développement touristique à l'échelle de la commune de Culey le Patry est une activité qui doit être soutenue à condition de ne pas dévaloriser ce qui est l'atout majeur, à savoir ses paysages.

● Gestion des déchets

Le Plan Départemental d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés du Département du Calvados, dont la dernière révision a été approuvée le 27 mai 2002.

Il a pour objet de coordonner l'ensemble des actions à mener, tant par les pouvoirs publics que par des organismes privés, pour assurer l'élimination des déchets ménagers et assimilés, ainsi que des déchets qui, par leur nature, peuvent être traités dans les mêmes installations que les déchets ménagers. Il fixe notamment des objectifs et des orientations et définit un cadre général pour la gestion de ces déchets.

Les objectifs sont les suivants :

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



La collecte des ordures ménagères est assurée de manière hebdomadaire par la Communauté de Communes

Le tri sélectif est mis en place sur la commune et s'effectue dans des bacs.

Les déchets encombrants ne sont pas éliminés sur la commune mais peuvent être éliminés et valorisés à la déchetterie de Thury-Harcourt ou celle de Saint Rémy sur Orne.

5 – Diagnostic socio-économique et aménagement du territoire communal

4. Prévisions de développement - logements

Trois hypothèses de développement

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

La première hypothèse, se base sur le taux de croissance annuel constaté entre 1999 et 2006, soit 0.70, par ailleurs constant depuis 1990
Ce scénario tient néanmoins compte du desserrement des ménages.

Les hypothèses utilisent comme mode de calcul le nombre de personnes par résidences principales recensées par l'INSEE, en sachant qu'il est de 2,5 personnes lors du recensement de 2006. Cependant, la baisse constante du nombre d'occupants par logement (pour information elle était de 2,8 en 1990) est une donnée à prendre en compte pour les prospectives.

Les calculs se sont effectués à partir du recensement partiel de 2006 pour une prévision à l'horizon 2020 afin que celle-ci demeure réaliste.

La municipalité a opté pour la troisième hypothèse, dite haute. Celle-ci a été réalisée sur la base des demandes observées par la Mairie, tant en parcelles à construire, qu'en logements locatifs. Elle tient compte du souhait de la commune d'accueillir de nouveaux habitants.

Cette hypothèse se base donc sur un taux de croissance annuel de 1,5%, et table donc sur un regain de la dynamique démographique.

Hypothèse n°3

augmentation de la population : 55
Logements neufs : 23
soit un peu plus de 2 logements par an

● Hypothèse haute

Si l'on estime la poursuite d'une croissance annuelle soutenue de l'ordre de 1,5 %, la population en 2016 serait donc de 390 habitants, soit 55 habitants supplémentaires ce qui correspond à environ 23 nouveaux logements en tenant compte du desserrement des ménages.

LES CHOIX D'AMENAGEMENTS RETENUS

LES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

**LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC
LES DISPOSITIONS SUPRA-COMMUNALES**

6 - Les choix d'aménagements

1. Rappel des atouts et faiblesses de la commune

Le diagnostic socio-démographique et l'analyse de l'état initial de l'environnement ont permis de dégager les caractéristiques de la commune. C'est à partir de ce constat qu'ont été définis les choix d'aménagement pour les dix prochaines années.

<i>Points forts</i>	<i>Points faibles</i>
Population	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Une population en progression continue depuis 1962. ▪ Une population qui rajeunit (indice de jeunesse de 1,5) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Un tassement des classes d'âge inférieures (0-39 ans) au profit des plus de 40 ans. ▪ Une progression des petits ménages.
Habitat et logement	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Une localisation favorable entre Caen et Fiers ▪ Un prix du foncier et de l'immobilier attractif. ▪ Un patrimoine architectural de qualité, typique de la Suisse Normande. ▪ Des possibilités de réhabilitation de bâtiments anciens. ▪ Un cadre de vie agréable et préservé. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Demande de logements locatifs non satisfaite. ▪ Une dispersion de l'habitat.
Activité économique	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ La proximité de deux pôles d'emploi : Caen et Fiers. ▪ Une agriculture dynamique et pérenne pratiquée par de jeunes exploitants. ▪ Des éléments touristiques attractifs : paysages vallonnés, gîtes, restaurant... 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Une activité économique limitée et peu génératrice d'emplois. ▪ L'absence de commerces de proximité. ▪ Peu de services.
Equipements et organisation urbaine	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Un niveau d'équipements satisfaisant compte tenu de la taille de la commune. ▪ Proximité de la RD 562 reliant Caen à Fiers. ▪ Une bonne structuration du bourg et des liaisons entre les différentes entités urbaines et les équipements. ▪ Une vie associative très dynamique. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Assainissement individuel sur l'ensemble de la commune. ▪ La dispersion de l'habitat sur le territoire communal sous forme de hameaux.
Paysages et milieu naturel	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ La présence de nombreux espaces boisés (bois et linéaires de haies bocagères). ▪ Une topographie marquée typique de la Suisse Normande. ▪ Un patrimoine paysager préservé. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Une topographie accidentée qui ne favorise pas l'insertion paysagère des nouvelles constructions. ▪ Des zones inondables par débordement des cours d'eau et remontée de la nappe phréatique.

6 - Les choix d'aménagements

2. Les choix d'aménagement de la commune

Au regard du diagnostic et de l'état initial de l'environnement retraçant les caractéristiques et les évolutions passées et envisageables de la commune, la municipalité a souhaité définir un projet d'aménagement privilégiant l'accueil d'une nouvelle population, le développement des activités économiques et l'amélioration du cadre de vie, tout en assurant la protection de ses paysages naturels et agricoles.

Dans ce cadre, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable s'organise autour de trois axes de réflexion :

- Un développement démographique maîtrisé
- Un cadre de vie préservé
- Un environnement naturel préservé et valorisé

2.1. La Maîtrise du développement démographique :

Cet axe du projet communal revêt deux aspects. Il vise d'une part à définir un potentiel d'accueil de nouveaux habitants tout en respectant l'identité rurale, et d'autre part à déterminer de quelle façon cette urbanisation va s'intégrer et s'organiser dans la commune

● Absorber la dynamique démographique tout en préservant le caractère rural de la commune

De nouveaux secteurs voués à l'habitat sont à définir dans le cadre d'un aménagement cohérent afin de permettre une meilleure adéquation entre l'offre et la demande en logements. Le développement de la commune se réalisera de façon modérée, afin de préserver son identité rurale et son cadre de vie, tout en maintenant un dynamisme qui assure la pérennité des services et équipements (restaurant, vie associative...) présents sur le territoire.

Le secteur d'intervention prioritaire se situe par conséquent sur le bourg et les principaux hameaux, répondant à la nécessité de renforcer la densité du bâti existant, d'appuyer la notion de centre et favoriser les modes de déplacements doux.

● Adapter les équipements à l'arrivée d'une nouvelle population

L'accueil de nouveaux habitants notamment une population jeune suppose l'adaptation des équipements comme l'école se trouvant à Saint Rémy, les terrains de sport...

Le niveau d'équipement devra donc être adapté à l'essor de la population. Un juste équilibre entre zones bâties et préservation des paysages devra accompagner cette démarche.

6 - Les choix d'aménagements

● Mettre aux normes les systèmes d'assainissement individuel

Actuellement, toutes les habitations de la commune disposent d'un assainissement individuel. Dans le cadre du SPANC, l'ensemble des dispositifs devra être mis aux normes, après contrôle. La détermination des nouvelles zones constructibles privilégiera donc les secteurs où l'aptitude des sols est la plus favorable.

Par ailleurs, un schéma d'assainissement a été réalisé en septembre 2000 qui, au vu des caractéristiques de l'habitat et de la nature des sols, préconisait un assainissement collectif pour le Bourg et les hameaux des Caumettes et des Vignes. La commune souhaite donc engager une réflexion sur la mise en œuvre, à plus ou moins longue échéance, d'un réseau d'assainissement collectif pour ces secteurs, en tenant compte des contraintes environnementales et du développement de l'assainissement collectif au sein de la communauté de communes.

2.2. Un cadre de vie préservé

Cet axe vise d'une part à préserver les paysages typiques de la région naturelle de Suisse Normande, d'autre part à mettre en valeur le bâti de qualité recensé sur la commune.

● Poursuivre l'amélioration du cadre de vie et valoriser l'image de la commune

Bien qu'elle ne compte aucun bâtiment inscrit ou classé à l'inventaire, la commune possède un patrimoine architectural de qualité abondant. Qu'il s'agisse d'anciennes fermes, de demeures ou plus simplement de maisons d'habitation, il convient d'une part de préserver et de mettre en valeur ce patrimoine architectural riche et typique de la Suisse Normande, et d'autre part de veiller à l'harmonisation des nouvelles constructions avec les caractéristiques architecturales de ce patrimoine.

De plus, les espaces ouverts et la topographie accidentée offrent des perceptions très lisibles sur les espaces urbanisés. Il serait donc opportun de mettre en œuvre un réseau de haies en bordure des zones d'urbanisation future et de plantations au sein des parcelles.

● Sécuriser et organiser les déplacements

Certains secteurs de la commune présentent des problèmes de sécurité, notamment la RD166.

Les passages à faible visibilité comme au hameau des Planches devront faire l'objet d'aménagements pour assurer leur sécurisation, en accord avec l'Agence Routière Départementale.

Parallèlement des aires de stationnement, notamment dans le hameau des Vignes, devront être créées afin de palier les problèmes existant sur certains secteurs où les rues étroites ne permettent de stationner.

6 - Les choix d'aménagements

● Développer l'activité touristique

Située au cœur de la Suisse Normande, la commune de Culey le Patry bénéficie de paysages remarquables qu'il convient de préserver. De plus, une petite activité touristique liée au tourisme vert s'est développée sur la commune (Gîtes ruraux, Chambres d'hôtes, Restaurant et Chemins de randonnées (GR 6 et GR 221a)).

Il est important pour Culey le Patry de maintenir, voire et développer cette activité qui anime la commune, particulièrement en période estivale.

2.3 Un environnement naturel préservé et valorisé

● Préservation des sites et paysages naturels

Afin de répondre à la notion de développement durable, certains périmètres remarquables par la qualité de leur environnement et leur paysage doivent faire l'objet d'une attention particulière.

Le Ruisseau de l'Herbion et ses affluents ainsi que la Vallée de l'Orne protégés au titre des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) doivent être inclus dans le cadre d'une stratégie de préservation et valorisation du patrimoine paysager de la commune. Les espaces boisés très prégnants sur le territoire communal sont des espaces sensibles importants à conserver.

● Préservation des espaces agricoles

Commune à caractère rural, Culey le Patry est composé de vastes espaces agricoles marquant son paysage et son économie. L'agriculture demeure la première ressource économique de la commune qui s'inscrit dans un paysage mixte de bocage dédié à l'élevage et de champs ouverts. Si face à l'évolution des pratiques agricoles, l'augmentation de la taille moyenne des exploitations, l'activité a connu un réel déclin, elle reste dynamique. Il s'agit aujourd'hui de préserver les sièges en activité et permettre leur développement tout en gardant une cohérence avec l'extension des surfaces à urbaniser. Les paysages bocagers sont vulnérables face aux dégradations naturelles. Des mesures de protection telles la préservation et la plantation de haies bocagères doivent être poursuivies pour limiter les effets néfastes de l'érosion.

● Gestion des sites sensibles et préservation des ressources en eau

Un secteur sensible est répertorié en zone inondable. Certains aménagements ou occupation du sol tels la conservation et l'entretien des sentiers, la plantation de haies bocagères peuvent permettre de limiter les risques naturels. Il peut s'avérer nécessaire, dans ce sens, d'interdire les nouvelles constructions sur ces terrains sensibles.

La préservation des ressources en eau implique un contrôle des pollutions notamment anthropiques et agricoles. Ainsi, compte tenu du classement de la commune en zone vulnérable aux nitrates et en zones sensible « eaux résiduaires urbaines », ses projets d'urbanisation et d'équipement devront être conçus de façon à respecter et à favoriser les objectifs d'amélioration de la qualité des eaux.

6 - Les choix d'aménagements

3. La définition du zonage

Le zonage et le règlement constituent la traduction du projet urbain de la commune, défini dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

La définition du zonage répond aux objectifs de la commune de concentrer l'extension de l'urbanisation autour du bourg et permettre un développement modéré de quelques hameaux. Le choix et la destination des zones ont été déterminés de façon à assurer un développement harmonieux du centre favorisant la mixité entre habitat et activités tout en préservant un cadre de vie agréable. Parallèlement, le reste du territoire communal, dans un souci de préservation des espaces naturels et agricoles, est soumis à une urbanisation limitée.

Le territoire de la commune est ainsi divisé :

- en zones urbaines U
- en zones à urbaniser AU
- en zones agricoles A
- en zones naturelles et forestières N

Les zones urbaines sont dites "zone U".

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

● La zone UB

La zone UB définit les principaux espaces urbanisés de la commune de densité moyenne dans lesquels habitat et services de proximité doivent pouvoir s'implanter. L'habitat ancien traditionnel de la Suisse Normande y est majoritaire.

La zone UB caractérise le bourg de Culey le Patry dont le cœur ancien a été prolongé par quelques constructions plus récentes, ainsi que les principaux hameaux : le Prieuré, situé à proximité immédiate du bourg ; La Vigne, au Nord du Bourg ; Mélogis, à l'Ouest du territoire, Les Caumettes, au Sud-Ouest et la partie ancienne du hameau du Pont, en bordure de la vallée de l'Orne. Ces zones offrent encore quelques possibilités de constructions, qui restent toutefois très limitées.

Transcription réglementaire

L'objectif pour cette zone est de :

Conserver son caractère traditionnel des hameaux

Assurer un développement harmonieux du territoire communal en préservant sa morphologie générale

Dans une recherche de dynamique et d'attractivité du centre bourg et des principaux hameaux, les articles 1 et 2 du règlement autorisent toutes les destinations des constructions, à l'exception des activités et occupations du sol les plus nuisantes à l'habitat. Ainsi, la réhabilitation du patrimoine existant et la réalisation de quelques nouvelles constructions dans le respect des formes urbaines existantes sont autorisées.



Zone UB – Le Bourg et le Prieuré

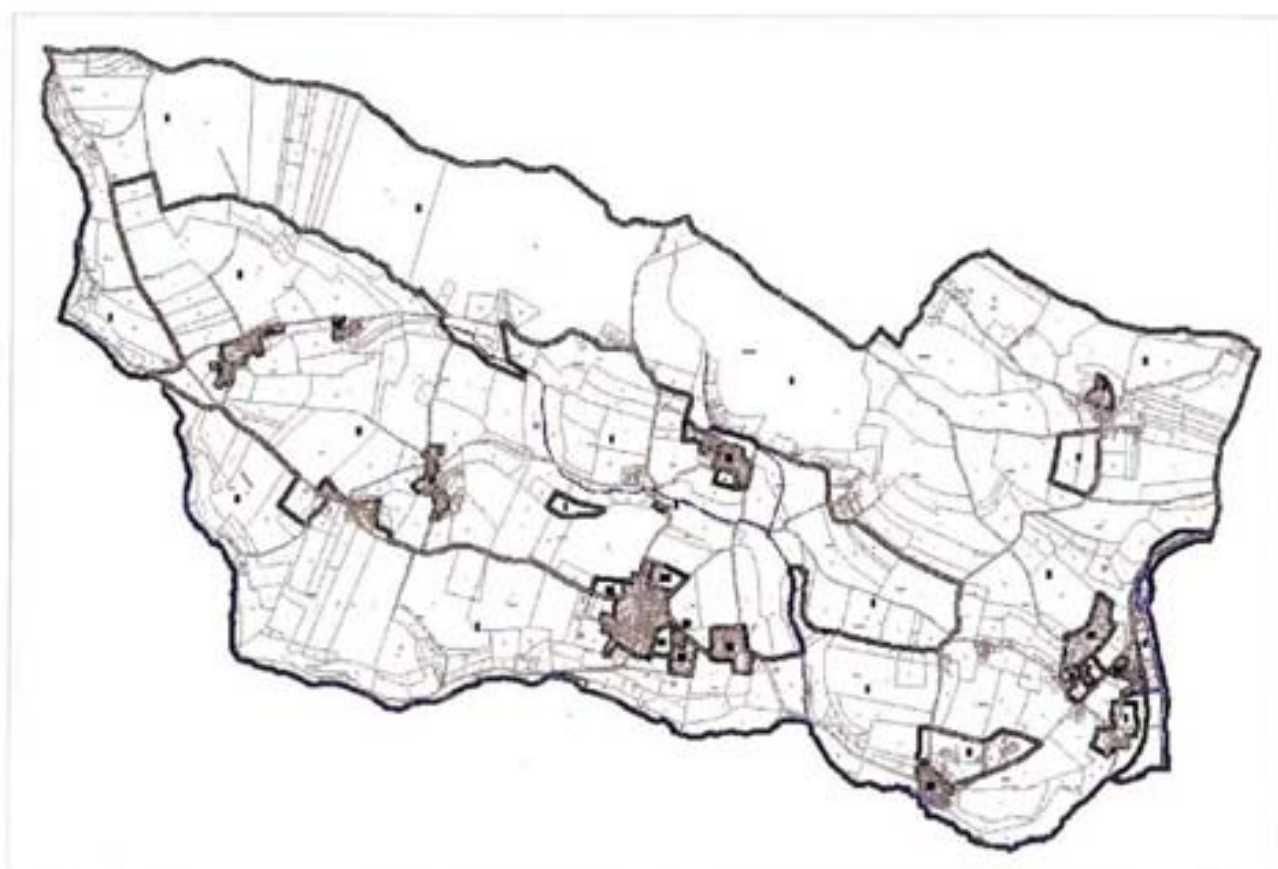
6 - Les choix d'aménagements

Des règles spécifiques ont été introduites dans l'article 11 du règlement pour inciter à une réhabilitation ou une extension des bâtiments existants respectueuse du bâti traditionnel. L'ensemble des zones UB présente une unité architecturale de qualité et la prise en compte des caractéristiques du bâti typique de Suisse normande existant est de ce fait imposé par le respect :

- D'une hauteur limitée à 11 mètres qui permet de respecter la morphologie urbaine.
- D'un alignement des constructions sur voie publique à respecter si cela est la règle dans le secteur.
- De règles spécifiques quant à la création de nouvelles ouvertures, le choix des coloris pour les façades et les toitures, les extensions de bâtiments existants ainsi que les clôtures.

Pour préserver l'aspect de ces centres anciens, tout en favorisant leur évolution par des restaurations et réhabilitations, les matériaux seront identiques à ceux d'origine chaque fois que cela est techniquement possible.

Les nouvelles constructions devront, elles aussi, respecter des règles spécifiques, notamment en termes de formes et de coloris afin de s'intégrer au mieux aux constructions traditionnelles environnantes.



6 - Les choix d'aménagements

● La zone UC

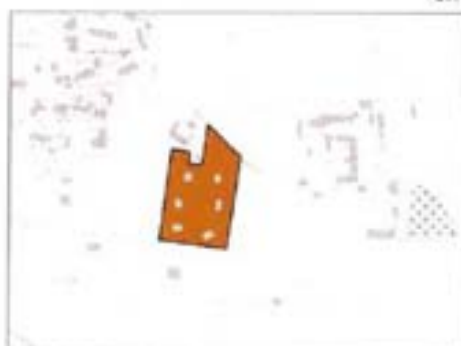
La zone UC correspond aux extensions récentes sous forme de lotissements. Elle caractérise l'extension récente située au sud-est du bourg et à celle localisée dans le hameau du Pont.

Transcription réglementaire

Bien que ces zones n'offrent plus de possibilités de nouvelles constructions, certaines règles sont imposées, notamment en ce qui concerne les éventuelles extensions ou réhabilitation concernant :

- le choix des teintes des façades et toitures,
- les clôtures.

L'objectif pour cette zone est de respecter le bâti traditionnel environnant.



Zone UC - Le Bourg



Zone UC - Le Pont

● Les zones à urbaniser

La définition des surfaces à urbaniser correspond à un objectif de construction d'environ 20 logements en complément des quelques possibilités offertes en zone UB et des réhabilitations de bâtiments encore possibles dans certains hameaux.

La volonté communale met l'accent sur la poursuite de la densification du centre bourg en évitant l'étalement urbain préjudiciable pour l'environnement et coûteux en aménagement. Parallèlement, une zone à urbanisée est prévue au sein du hameau du Pont, qui vient se greffer sur le lotissement d'une vingtaine de lots déjà réalisé. Enfin, il est également prévu une petite extension de l'urbanisation au sud du hameau de la Vigne.



Une Zone 1AU et une zone AU retenues
pour le développement de l'urbanisation du Bourg

Les zones 1AU caractérisent des terrains urbanisables à partir du moment où leur aménagement et leur desserte par les réseaux sont assurés. Les constructions individuelles y sont autorisées.

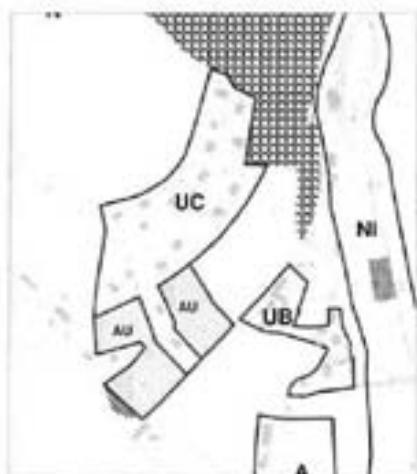
Une seule zone 1AU, de taille limitée, est définie. Elle correspond à des parcelles situées au Nord du bourg, d'une superficie de 1 hectare pour lesquelles un projet d'ensemble est déjà défini.

L'urbanisation de ces parcelles permettra de densifier le secteur du bourg, qui compte déjà de nombreux foyers ainsi que les services (salle des fêtes, mairie, terrain de sport, école) et le seul commerce de la commune.

6 - Les choix d'aménagements

Des réserves foncières supplémentaires ont été définies sous la dénomination **AU**. Ces zones aménageables à long terme ne pourront être urbanisées qu'après modification du PLU. Leur localisation répond aux mêmes critères que les zones 1AU.

Deux sont situées dans le bourg, pour une superficie de 1,5 hectares, une permet d'étoffer le hameau de la Vigne au Sud (0,45 hectares) ; enfin, deux sont situées dans le hameau du Pont (1,2 hectares), dans le prolongement d'un lotissement récent. Etant donné la topographie de ce dernier secteur, une attention particulière devra être apportée à l'intégration paysagère du site.



Deux zones AU dans le hameau du Pont



Une zone AU dans le hameau de La Vigne

Transcription réglementaire

L'objectif pour ces zones est de :

- Prévoir un développement maîtrisé et harmonieux de l'urbanisation. Elles contribuent à renforcer le noyau urbain du bourg et des principaux hameaux. Ces localisations répondent à plusieurs objectifs : d'une part recentrer le bâti en continuité de zones déjà urbanisées mais également de ne pas entraver l'activité agricole des exploitations présentes sur le territoire.

Tout comme la zone UC, les articles 1 et 2 du règlement autorisent toutes les destinations des constructions, à l'exception des activités et occupations du sol les plus nuisantes à l'habitat. Ainsi, un artisan pourra s'implanter dans ces zones dès lors que son activité est compatible avec l'habitat.

- Préserver la qualité du bâti du centre bourg
- Assurer l'intégration paysagère des nouvelles constructions

La zone 1AU devra respecter l'unité architecturale de qualité de la zone UB en prenant en compte des caractéristiques du bâti de Suisse Normande existant tout en assurant leurs intégrations dans les paysages.

Le règlement impose ainsi :

- Une hauteur limitée à 11 mètres qui permet d'unifier les constructions de cette zone avec celles du bourg et des hameaux traditionnels.
- L'interdiction des remblais trop importants en cas de terrains en pente.
- Des coloris de façades se rapprochant de ceux des constructions traditionnelles en schiste et la mise à disposition d'un nuancier de couleurs en mairie afin d'intégrer au mieux les teintes des nouvelles constructions avec le bâti ancien.
- Des matériaux de couverture s'apparentant au mieux aux constructions traditionnelles environnantes.

6 - Les choix d'aménagements

● Les zones naturelles

Les zones N caractérisent les espaces naturels de la commune et/ou les zones à protéger en raison de la qualité du site, des milieux naturels, des paysages. Seuls y sont autorisés la réhabilitation et le changement de destination des constructions représentatives du patrimoine bâti ancien traditionnel et l'extension mesurée des constructions existantes.

Ces zones naturelles ont été déterminées afin de protéger les coteaux boisés au Nord de la commune ainsi que les vallées, plus ou moins encaissées au Sud et à l'Est du territoire.

De plus, certains petits villages présents au sein de la zone agricole sont également préservés par un classement en zone naturelle, ce qui offre néanmoins une possibilité d'extension pour les habitations existantes.

Ces zones couvrent 509 hectares au total.



Un secteur Ni, identifiant les zones inondables par débordement de l'Orne, a par ailleurs été créé à l'Est de la commune. Ce secteur, non urbanisable, concerne néanmoins quelques habitations présentes dans la vallée de l'Orne.

Transcription réglementaire

L'objectif pour ces zones vise à :

- Protéger les espaces naturels sensibles tels que les bois, les cours d'eaux et leurs abords ainsi que les coteaux.
- Eviter l'étalement urbain des lieux-dits dont les réseaux et les équipements sont limités,

6 - Les choix d'aménagements

Ainsi, le règlement met l'accent sur :

- L'inconstructibilité de ces zones : en zone N, seuls les ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou aux équipements d'intérêt collectif, l'aménagement, l'extension et la reconstruction à l'identique d'un bâtiment après sinistre. Ces aménagements sont autorisés sous réserve de ne pas compromettre l'intérêt de la zone naturelle.
- La préservation de la morphologie et de l'aspect général du bâti ancien. Les bâtiments présents dans la zone possèdent dans leur grande majorité une architecture traditionnelle de qualité. La prise en compte des caractéristiques du bâti existant est de ce fait imposé par le respect de l'aspect des bâtiments (article 11 : volumétrie, teintes, matériaux...) avec des prescriptions particulières en matière d'aspect architectural pour assurer une insertion convenable dans le paysage rural et éviter l'altération du patrimoine bâti.

● Les zones agricoles

La zone A est l'expression de la prise en compte de l'activité agricole sur la commune. Les zones de type A sont constituées des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle rassemble les parties du territoire communal aujourd'hui exploitées par l'agriculture.

Elle a pour vocation de maintenir et permettre le développement des exploitations en empêchant toute urbanisation qui ne serait pas liée à l'activité agricole.

Cette zone A réserve les surfaces nécessaires à toute mise aux normes, extension ou restructuration des exploitations agricoles existantes, dans le respect des dispositions réglementaires en vigueur.

Les constructions existantes dans cette zone rurale ont été recensées et examinées en fonction de leur vocation, agricole ou non, et celles qui ne sont pas liées à l'activité agricole ont été classées en zone N pour leur permettre des aménagements mineurs.

Parallèlement, l'interdiction de constructions neuves en zone rurale (sauf pour l'exploitant) mettra désormais un terme au mitage et donc à la dégradation du paysage.

Transcription réglementaire

L'objectif pour cette zone est de :

- Préserver le potentiel agronomique du territoire qui représente 61 % de la superficie de la commune soit 479 hectares,
- D'assurer l'insertion dans le paysage des bâtiments agricoles autorisés.

La constructibilité extrêmement limitée interdit toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception des constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles et aux services publics ou aux équipements d'intérêt collectif si ces derniers ne remettent pas en cause la vocation de la zone.

6 - Les choix d'aménagements



Une attention particulière a été apportée à l'insertion dans le paysage agricole des bâtiments autorisés. Il convient en effet de limiter l'impact visuel des nouvelles constructions et notamment les constructions de hangars. Pour remédier à cette problématique, le règlement du Plan Local d'Urbanisme édicte les règles suivantes :

- Les constructions à usage d'activité doivent être implantées à au moins 15 mètres de la limite d'emprise des voies
- Il n'est pas fixé de hauteur maximum (article 10) pour les bâtiments agricoles et les équipements techniques afin de ne pas entraver le développement des activités
- L'aspect des bâtiments (article 11) l'a aussi différencié suivant qu'ils s'agissent d'habitations ou des hangars. Ainsi, les pignons et façades doivent être composés de murs maçonnés enduits, de bardages métalliques ou de bardages bois. La couleur doit rechercher en priorité l'intégration du bâtiment au paysage environnant afin de ne pas impacter le paysage.

📍 Les emplacements réservés :

Plusieurs réserves ont été posées afin d'améliorer les déplacements et le stationnement. Ces projets concernent notamment, l'aménagement de voies jugées dangereuses car sinueuses ou trop étroites ou la création de stationnement dans certains hameaux.

6 - Les choix d'aménagements

● Les Espaces Boisés Classés :

Les bois présents sur les coteaux au Nord de la commune et le long des ruisseaux sont classés afin de préserver au mieux la richesse paysagère de Culey le Patry.

Récapitulatif des zones

Zone U	UB	12,8 ha	16,5 ha
	UC	3,7 ha	
Zone AU	1AU	1,0 ha	4,1 ha
	AU	3,1 ha	
Zone N	N	509,2 ha	516,5 ha
	Ni	7,3 ha	
Zone A	A	234,0 ha	234,0 ha
Total		771,1 ha	771,1 ha

7 – Incidences des orientations du PLU sur l'environnement

1. Incidences du PLU

1.1 Sur les sites naturels

La préservation des espaces naturels et agricoles constitue un des axes du projet de la municipalité. En veillant à une gestion économe des sols par une concentration de l'urbanisation autour des secteurs du bourg et des hameaux du Pont et de la Vigne, le milieu naturel reste préservé d'une urbanisation éparse déjà présente sur le territoire communal. 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. Ainsi, un tiers du territoire est classé en zone agricole et un peu plus de 67% en zone naturelle.

Le classement d'une grande partie de la commune en zone N contribue à la conservation du paysage en empêchant toute nouvelle construction. Dans ce sens, au sein de des zones naturelles mais également de la zone agricole, les nombreux bois sont protégés par leur identification en Espaces Boisés Classés.

Les transformations du paysage consécutives à la mise en place du PLU se révéleront essentiellement au niveau du bourg (partie sud-est et nord-ouest) par l'urbanisation de parcelles actuellement cultivées.

Pour ces raisons, ces zones devront faire l'objet d'aménagements paysagers précisés dans les orientations d'aménagement, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable et le règlement. Ceux-ci seront importants en limite de zone et en entrée de bourg, afin de conserver un caractère paysager harmonieux. Ainsi, un nombre important de haies sera préservé ou créé afin de limiter l'impact visuel des nouvelles constructions, notamment dans le hameau du Pont.

1.2. Sur les paysages bâtis

Dans la même optique qu'un traitement paysager favorisant l'intégration des nouvelles constructions, l'aspect architectural devra faire l'objet d'une attention particulière. La concentration de nouvelles zones à urbaniser dans le bourg et les 2 hameaux retenus intensifie l'impact visuel des bâtiments qui devront par leurs teintes et leurs formes s'intégrer dans le paysage bâti environnant.

Il est néanmoins à noter que si la recherche d'une harmonie architecturale demeure un principe de base, une certaine liberté est laissée au constructeur notamment en terme d'architecture contemporaine afin d'éviter une uniformisation du paysage.

La recherche d'un développement harmonieux se traduit également dans le choix des zones à urbaniser. L'essentiel de la nouvelle urbanisation participera à conforter le rôle central du bourg, créant ainsi une continuité urbaine. Il est également recherché une densification du tissu existant, en évitant une urbanisation linéaire.

Le choix d'urbaniser les 2 hameaux de La Vigne et du Pont répond, en particulier pour ce dernier, à une volonté de densifier les hameaux les plus importants dans lesquels des constructions récentes ont déjà été réalisées.

7 – Incidences des orientations du PLU sur l'environnement

Le PLU s'attache également à préserver et valoriser le bâti traditionnel de qualité en réglementant la restauration ou l'extension des constructions anciennes afin de préserver le caractère typique de Suisse normande de certains hameaux.

1.3. Sur les ressources en eau et les risques naturels

Conformément aux principes de développement durable et en compatibilité avec le SDAGE et le SAGE Orne Moyenne, le PLU s'attache à la préservation des ressources en eau de la commune. Ainsi, les principaux cours d'eau de la commune sont préservés par un classement en zone naturelle des terrains qu'ils traversent. La végétation qui les borde fait l'objet de protections supplémentaires par un classement boisements les plus significatifs en Espaces Boisés Classés, notamment en bordure du ruisseau de l'Herbion.

Le PLU prend en compte les contraintes liées à la gestion des eaux usées. Dans le cadre du schéma d'assainissement réalisé en 2000, et au vu de la dispersion de l'habitat sur le territoire communal, la commune a opté pour l'assainissement autonome sur la totalité de son territoire. Différentes filières ont été préconisées, suivant la qualité des sols notamment. Les secteurs d'urbanisation future privilégient les zones où un dispositif d'épandage souterrain peut être réalisé.

Les zones à urbaniser ont été définies en tenant compte de ces problématiques.

1.4. Sur l'évolution de la consommation de l'espace

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune de Culey le Patry doit tenir compte des prévisions d'évolution démographique et du besoin en logements pour les 10 à 15 prochaines années. Le constat sur les évolutions récentes fait apparaître une croissance régulière de la population de la commune. Cette évolution s'accompagne d'un besoin en nouveaux logements, induits par la tendance nationale d'augmentation du nombre de petits ménages, due au vieillissement de la population et à l'évolution des structures familiales.

La commune doit pouvoir proposer une offre adaptée en logements et donc de gérer les impacts d'une croissance somme toute raisonnée sur les capacités des réseaux et équipements et l'équilibre financier de son budget.

7 – Incidences des orientations du PLU sur l'environnement

2. Les moyens mis en œuvre pour la protection de l'environnement et sa mise en valeur

2.1. Une urbanisation privilégiant le bourg :

- Gestion équilibrée de l'espace reposant sur une urbanisation concentrée dans le Bourg
- Urbanisation limitée des hameaux permettant néanmoins la réhabilitation et la mise en valeur du bâti traditionnel ancien.
- Préservation des espaces agricoles par la définition de zones spécifiques dans lesquels seul est possible le développement des exploitations.

2.2. La protection et la mise en valeur des sites naturels

- Préservation et reconnaissance des espaces boisés et des cours d'eau et leurs abords par un classement en zone naturelle empêchant toute nouvelle urbanisation.
- Gel des constructions en zone inondable.
- Règles pour la réhabilitation du patrimoine bâti traditionnel de la Suisse Normande.
- Intégration paysagère des nouvelles zones à urbaniser et prescriptions pour la plantation d'essences locales.

8 – La compatibilité du PLU avec les dispositions supra communales

1. La compatibilité du P.L.U. avec les lois d'aménagement

1.1 La compatibilité du P.L.U avec la loi d'Orientation sur la Ville du 13 juillet 1991

La loi d'orientation sur la ville affirme la nécessaire prise en compte des préoccupations d'habitat dans tous les documents d'urbanisme, dans le respect de principes qui s'articulent autour des notions d'équilibre, de diversité, de mixité et d'un objectif général **"d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources"**.

Ainsi, cette loi vise à assurer un développement des secteurs urbains en cohérence avec les équipements publics existants ou futurs, et à assurer la mixité des populations.

Les équipements publics répondent aujourd'hui aux attentes des résidents. Les réseaux d'eau et de télécommunication desservent la totalité des habitations de la commune de Culey le Patry.

Plusieurs projets seront en outre concrétisés tels que la sécurisation et l'aménagement de la traversée du bourg, ou la création de stationnement dans les hameaux de la Vigne et du Pont. La mise en œuvre de ces projets permettra un développement harmonieux de l'ensemble des secteurs bâtis de la commune tout en répondant à l'accueil de nouvelles populations.

1.2 La compatibilité du PLU avec la loi sur l'eau du 3 janvier 1992

L'eau fait partie du patrimoine commun de la nation. Sa protection, sa mise en valeur et le développement de la ressource utilisable, dans le respect des équilibres naturels sont d'intérêt général" dicit la loi du 03 janvier 1992. Ainsi, l'eau constitue une valeur patrimoniale dont l'intérêt collectif se voit confirmé.

L'amélioration de la qualité des eaux se fera notamment par une fiabilisation des systèmes d'assainissement. A ce titre, il conviendrait de délimiter les zones d'assainissement collectif et individuel.

Ces zones ont été déterminées par de zonage d'assainissement réalisé en 2002. Etant donné la dispersion de l'habitat sur le territoire communal et des coûts qu'engendrerait à ce titre la mise en place d'un réseau d'assainissement collectif, la commune de Culey le Patry a opté pour l'assainissement individuel sur l'ensemble des constructions sur son territoire.

a) Le zonage d'assainissement :

La Communauté de Commune de Suisse Normande, à laquelle appartient la commune de Culey le Patry, possède la compétence assainissement et s'est dotée, à ce titre, d'un Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC). L'ensemble des dispositifs d'assainissement individuels de la commune a donc été contrôlé. A terme, un assainissement individuel aux normes devra équiper tous les logements.

8 – La compatibilité du PLU avec les dispositions supra communales

b) les zones humides :

Cette loi impose également le repérage et la protection des zones humides de la commune ainsi que l'instauration de périmètres de protection autour des captages que la commune souhaite conserver.

Ainsi, l'ensemble des cours d'eau présents sur la commune sont préservés par leur classement en zone naturelle ou agricole.

Ce classement permettra d'éviter l'implantation de toute activité qui pourrait porter atteinte au caractère de ces secteurs. L'enjeu de la qualité de l'eau impose en effet la protection des espaces sensibles, qui ont un rôle important dans la régulation des flux hydrauliques (rétention naturelle, filtrage des eaux de ruissellement...).

1.3 La compatibilité du PLU avec la loi paysage du 08 janvier 1993

La loi paysage précise que "les PLU doivent prendre en compte la préservation de la qualité des paysages et la maîtrise de leur évolution. Il doit en outre identifier et délimiter les quartiers, rues et monuments, sites éléments du paysage et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer la protection. Le classement des bois peut également s'appliquer à des arbres isolés, à des haies ou réseaux de haies, et à des plantations d'alignement".

L'étude paysagère faisant état de la qualité du patrimoine naturel de la commune. Elle a permis de dégager les principales orientations de la protection envisagée :

- limiter les zones constructibles dans les espaces déjà urbanisés en évitant ainsi un impact dommageable sur les espaces naturels et paysagers de qualité,
- protection du paysage rural par un classement en zone agricole;
- classement des boisements remarquables

Ces protections garantissent le respect des dispositions de la présente loi.

1.4 La compatibilité du P.L.U avec la loi sur les déchets du 03 février 1993

Le PLU prévoit la possibilité de réaliser dans les zones d'activités, des équipements et installations liés au stockage et au traitement des déchets ménagers.

Le tri sélectif a été mis en place dès 1997 sur le territoire intercommunal, et deux points de collecte de tri sélectif existent sur la commune, l'un à proximité de la salle des fêtes, l'autre à proximité de l'arrêt de bus des Caumettes.

8 – La compatibilité du PLU avec les dispositions supra communales

1.5 La compatibilité du P.L.U avec la loi d'orientation agricole du 09 juillet 1999

Cette loi a pour objet de fixer les relations pouvant exister, en matière d'urbanisme, entre les activités agricoles et les autres types d'occupation du sol (habitat, activités...). Elle affirme un principe de réciprocité entre les activités agricoles et les autres activités, suivant une marge de recul établie au regard du statut de l'activité agricole (installation classée, atelier soumis au règlement sanitaire départemental...).

Le PLU de Culey le Patry prévoit le maintien de marges de recul avec les sièges d'exploitation présents sur la commune. Ces marges de recul sont classées en zone A.

Les zones à urbaniser de la commune ont pris en compte ce principe en privilégiant une urbanisation du bourg pour ne pas entraver le développement des exploitations.