

Département du Calvados (14)

Commune de

CULEY LE PATRY

Plan

Local

Urbanisme



PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

Révision du POS et transformation en PLU

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

Contenu et portée du PADD

Le Plan Local d'Urbanisme traduit un projet de développement et d'aménagement de la commune. La loi « Solidarité et Renouvellement Urbains » du 13 décembre 2000 et la loi « Urbanisme et Habitat » du 2 juillet 2003 ont permis d'introduire au sein du nouveau document d'urbanisme, un élément spécifique à caractère normatif :

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Aux termes de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, les plans locaux d'urbanisme « comportent un projet d'aménagement et de développement durable qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune. Ils peuvent, en outre, comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. »

Le PADD doit être :

- un document ouvert, outil de dialogue entre les usagers et les responsables publics,
- un guide des évolutions d'aménagement de l'espace et de développement local,
- un outil permettant une vision stratégique, globale et cohérente du territoire communal.

C'est avant tout à la commune, représentée par l'équipe municipale de dresser les grandes lignes de son projet communal. Le PADD exprime donc le projet des élus, en concertation avec la population, en matière d'urbanisme. Il constitue le cadre de référence et de cohérence pour les différentes actions d'aménagement que la commune engage.

L'objectif est de mieux maîtriser l'urbanisation tout en respectant l'environnement, afin de ne pas épuiser les ressources pour les générations futures.

Selon l'article R. 123-3, le PADD définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenus par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et préserver la qualité architecturale ainsi que de l'environnement.

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

Cette seconde phase du PLU doit donc prendre en compte les pistes de réflexions entreprises lors de l'élaboration du diagnostic.

Selon les différentes hypothèses présentées, il en découlera un projet urbain qui précisera les actions et les opérations retenues prioritairement, et les principes d'urbanisme s'y appliquant (formes urbaines, aménagements paysagers, renforcement des réseaux,...).

Enfin, la présentation des orientations du PADD doit être l'occasion de débattre au sein de la commune sur le projet de territoire en expliquant clairement les axes fondamentaux de l'aménagement et du développement de la commune pour les années à venir. Un débat en conseil municipal et une réunion publique durant cette phase du PLU participent donc à l'effort « d'aménager la commune proche du citoyen ».

Contenu et portée du PADD

Le Plan Local d'Urbanisme de Culey le Patry exprime le projet de la commune en terme de développement durable.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D) constitue l'expression des objectifs à réaliser en matière d'aménagement et de valorisation du territoire communal, au cours des quinze prochaines années.

Les principes fédérateurs du développement durable à Culey le Patry s'inscrivent dans une approche globale des trois grandes sphères que sont l'économique, le social et l'environnemental.

La première phase du PLU que représente le diagnostic a permis de formuler les principaux enjeux. Dans ce contexte, le projet de développement de la commune repose sur les grandes orientations suivantes :

⇒ UN DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE MAITRISE

- Absorber la dynamique démographique tout en préservant le caractère rural de la commune
- Adapter les équipements à l'arrivée d'une nouvelle population
- Mettre aux normes les systèmes d'assainissement individuel

⇒ UN CADRE DE VIE PRESERVE

- Poursuivre l'amélioration du cadre de vie et valoriser l'image de la commune
- Sécuriser et organiser les déplacements
- Développer l'activité touristique

⇒ UN ENVIRONNEMENT NATUREL PRESERVE ET VALORISE

- Préservation des sites et paysages naturels
- Préservation des espaces agricoles
- Gestion des sites sensibles et préservation des ressources en eau

Contenu et portée du PADD

UN DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE MAITRISE

1 - ABSORBER LA DYNAMIQUE DEMOGRAPHIQUE TOUT EN PRESERVANT LE CARACTERE RURAL DE LA COMMUNE

De nouveaux secteurs voués à l'habitat seront à définir dans le cadre d'un aménagement cohérent afin de permettre une meilleure adéquation entre l'offre et la demande en logements. Son développement 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 phénomène de périurbanisation implique des flux importants en direction de l'agglomération caennaise et risque de se multiplier avec la création de la 2x2 voies reliant Caen à Flers. Les infrastructures liées à ces déplacements doivent être adaptées pour supporter des flux supplémentaires. 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.

ÉLÉMENTS DU DIAGNOSTIC	OBJECTIFS DU PADD	MOYENS MIS EN OEUVRE
Une demande en matière d'habitat est observée par la commune	⇒ Accueillir de nouveaux habitants	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Prévoir une vingtaine de nouveaux logements ▪ Définir de nouveaux secteurs voués à l'habitat ▪ Tenir compte du potentiel en matière de réhabilitation
	Maintenir une offre de logements diversifiée	⇒ <ul style="list-style-type: none"> ▪ Développer l'offre locative

2- ADAPTER LES EQUIPEMENTS A L'ARRIVEE 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.

ELEMENTS DU DIAGNOSTIC	OBJECTIFS DU PADD	MOYENS MIS EN OEUVRE
Peu d'équipements présents sur la commune	⇒ Adapter les équipements à l'arrivée d'une nouvelle population	⇒ <ul style="list-style-type: none"> ▪ Créer une crèche ▪ Construire des équipements sportifs adaptés

Contenu et portée du PADD

3 - METTRE AUX NORMES LES SYSTEMES 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.

ELEMENTS DU DIAGNOSTIC	OBJECTIFS DU PADD	MOYENS MIS EN OEUVRE
Un réseau d'assainissement individuel	⇒ <ul style="list-style-type: none">▪ Mettre aux normes l'assainissement individuel▪ Réfléchir à la mise en place du réseau collectif	⇒ <ul style="list-style-type: none">▪ Nouvelles constructions dans des secteurs pouvant recevoir un assainissement individuel aux normes.

Contenu et portée du PADD

UN CADRE DE VIE PRESERVE

1 – POURSUIVRE L'AMELIORATION 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.

ELEMENTS DU DIAGNOSTIC	OBJECTIFS DU PADD	MOYENS MIS EN OEUVRE
Un bourg mal défini	⇒ ▪ Mettre en œuvre l'aménagement du bourg	⇒ ▪ Requalifier les espaces publics ▪ Créer des cheminements piétonniers entre le bourg et les hameaux ▪ Valoriser les entrées de villages ▪ Valoriser la place de l'église et préserver le cimetière ancien qui l'entoure
Un patrimoine architectural de qualité	⇒ ▪ Préserver et valoriser le patrimoine bâti	⇒ ▪ Réglementer la réhabilitation des bâtiments anciens
Un paysage à préserver	⇒ ▪ Intégrer les nouvelles constructions	⇒ ▪ Mettre en œuvre des réseaux de haies en bordure des zones d'urbanisation future ▪ Assurer un équilibre entre les différentes activités et les secteurs d'habitat

Contenu et portée du PADD

2 – SECURISER ET ORGANISER LES DEPLACEMENTS :

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.

ELEMENTS DU DIAGNOSTIC	OBJECTIFS DU PADD	MOYENS MIS EN OEUVRE
Un réseau de communication qui structure l'espace	⇒	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sécuriser les déplacements
	⇒	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Améliorer la visibilité (élargissement de la voirie, dégagement des talus, ralentisseurs...) ▪ Aménager les carrefours dangereux (signalisation..) ▪ Créer de nouvelles voies pour desservir les zones d'urbanisation future
	⇒	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Repérer et définir les problèmes de stationnement
	⇒	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Créer une aire de stationnement dans le hameau de la Vigne

3 – DEVELOPPER L'ACTIVITE 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.

ELEMENTS DU DIAGNOSTIC	OBJECTIFS DU PADD	MOYENS MIS EN OEUVRE
Une situation géographique au cœur de la Suisse Normande	⇒	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mettre en valeur le site classé du Menhir
	⇒	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Encourager l'activité touristique de la commune
	⇒	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aménager un parcours piétonnier pour la découverte de ce site ▪ Créer un acheminement vers les rives de l'Orne

Contenu et portée du PADD

UN ENVIRONNEMENT NATUREL PRESERVE ET VALORISE

1 - PRESERVATION 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.

ELEMENTS DU DIAGNOSTIC	OBJECTIFS DU PADD	MOYENS MIS EN OEUVRE
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Un patrimoine naturel riche ▪ Présence d'un site inscrit et de ZNIEFF 	<p style="text-align: center;">⇒</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Protéger les espaces naturels ▪ Préserver et valoriser l'identité rurale de la commune 	<p style="text-align: center;">⇒</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Conserver les Espaces Boisés Classés du POS ▪ Inscrire en zone naturelle les espaces naturels remarquables

2 - PRESERVATION 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.

ELEMENTS DU DIAGNOSTIC	OBJECTIFS DU PADD	MOYENS MIS EN OEUVRE
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Un espace agricole très prégnant ▪ Une activité agricole dynamique 	<p style="text-align: center;">⇒</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Préserver les espaces agricoles ▪ Favoriser le développement des exploitations agricoles ▪ Préserver le paysage bocager 	<p style="text-align: center;">⇒</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Prendre en compte le caractère agricole par la définition d'une zone spécifique voué à cette activité ▪ Eviter l'urbanisation à proximité des sièges d'exploitations ▪ Préserver des linéaires de haies contribuant au caractère bocager

Contenu et portée du PADD

3 - GESTION DES SITES SENSIBLES ET PRESERVATION 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.

ELEMENTS DU DIAGNOSTIC	OBJECTIFS DU PADD	MOYENS MIS EN OEUVRE
Présence d'une zone inondable et de nombreux cours d'eau	⇒ Prendre en compte les zones sensibles en bordure des cours d'eau	⇒ <ul style="list-style-type: none">▪ un classement en zone naturelle▪ la conservation et l'entretien des rives▪ la préservation des haies et des espaces boisés en bordure des rives▪ le gel des constructions en zone humide

Orientations du PADD

