

Département du Calvados (14)

Commune de

# CULEY LE PATRY

**P**lan

**L**ocal

**U**rbanisme



## ORIENTATIONS PARTICULIÈRES D'AMÉNAGEMENT

Révision du POS et transformation en PLU

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

## Orientations particulières d'aménagement

---

### 1 - Contexte législatif

L'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme stipule que les PLU « 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 oeuvre, 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 présent dossier expose les orientations d'aménagement particulières sous la forme de propositions d'aménagement des futures zones d'habitat et de schémas d'aménagement du secteur.

### 2 - Contexte du projet

Enregistrant de nombreuses demandes de logements et souhaitant offrir un nouveau dynamisme à la commune, la municipalité a défini des périmètres à urbaniser. Cette surface urbanisable se situe pour l'essentiel dans le bourg (deux zones AU et une zone 1AU) ainsi que dans le hameau du Pont, dans une moindre mesure. Cette nouvelle urbanisation doit répondre à un certain nombre d'objectifs exprimés dans le P.A.D.D. notamment :

- **Créer une nouvelle offre foncière et prévoir l'urbanisation sur le long terme de nouvelles zones en évitant l'étalement urbain et selon un ordre de priorités.**
- **Assurer un équilibre entre espace urbanisé et préservation des paysages naturels.**
- **Intégrer les nouvelles constructions dans le paysage par des préconisations architecturales dans le règlement et la création de haies bocagères.**
- **Protéger les haies bocagères remarquables.**
- **Améliorer la qualité des circulations urbaines**
- **Préserver le patrimoine paysager et le bâti ancien du centre bourg.**

La prise en compte de ces objectifs se traduit par la définition de grands principes d'aménagement régissant l'urbanisation du secteur.

## *Orientations particulières d'aménagement*

---

### **3 - Atouts du projet**

La commune de Culey le Patry a bénéficié d'une croissance démographique positive durant ces quinze dernières années, due en grande partie à sa localisation géographique favorable (axe Caen-Flers) et aux prix encore abordables du foncier. Forte de cette croissance, elle souhaite maintenir un certain dynamisme en offrant de nouveaux espaces constructibles, tout en préservant son patrimoine paysager et les espaces voués à l'agriculture. Compte tenu des différentes contraintes (zones inondables, localisation des exploitations agricoles, ZNIEFF, espaces boisés...), il apparaît que les secteurs retenus permettent d'engager un projet global et cohérent. Enfin, le traitement paysager des zones d'urbanisation futures est une donnée primordiale compte tenu de la topographie et de la proximité des zones naturelles et agricoles.

### **4 - Principe d'organisation**

Le traitement paysager des zones à urbaniser est une donnée essentielle du projet. La Commune souhaite ainsi fixer des principes d'urbanisation sur ces secteurs afin de préserver l'avenir, tout en laissant une certaine souplesse à l'aménageur.

#### **4.1 - L'entrée de la zone à urbaniser**

- **Le Bourg :**

L'entrée de la zone située au Nord du Bourg se fera depuis le chemin rural n°90 au Nord de la zone, évitant ainsi la multiplication des accès directs à la route départementale.

L'aménagement des entrées est particulièrement sensible car elle sera le point de départ des voies structurantes à l'intérieur de la zone. Elle devra permettre de sécuriser les lieux sans perturber la circulation de la route départementale n°211, axe majeur de liaison sur le territoire communal.

## Orientations particulières d'aménagement

---

### 4.2 - Organisation de la zone

En réponse aux nombreuses demandes, il convient de proposer une nouvelle offre de terrains à bâtir dans le cadre d'un aménagement de qualité. Afin de préserver le cadre de vie des habitants de Culey le Patry, un phasage des zones à urbaniser a été retenu. Ainsi, au sein du bourg, l'ouverture à l'urbanisation se fera en deux temps : dans un premier temps les parcelles 1AU puis dans un second les parcelles AU. Ces différentes phases permettront à la commune de maîtriser l'accueil de nouvelles constructions sans ouvrir la totalité de la superficie de la zone à l'urbanisation.

Dans le respect du paysage de la commune, quelques principes doivent régir l'aménagement de la zone en :

- **Imposant la réalisation de haies en bordure de voie et limites de parcelles. Des linéaires de haies seront réalisés pour limiter l'impact visuel des nouvelles constructions.**
- **Harmonisant les préconisations architecturales entre les zones AU et prendre en compte l'habitat existant afin de ne pas dénaturer le paysage du bourg.**

Ainsi, le secteur à urbaniser du hameau du Pont, particulièrement sensible du point de vue visuel en raison de la topographie du site, devra faire l'objet d'une **étude urbaine spécifique** afin de limiter l'impact visuel des nouvelles constructions et d'optimiser leur intégration.

### 5 - Recommandations

Le schéma d'aménagement de ce secteur a pour objet d'encadrer l'urbanisation future de la zone d'habitat tout en laissant une certaine liberté à l'aménageur pour l'organisation de l'espace. Quelques grands principes devront être respectés dans l'aménagement des secteurs à savoir :

- **Prévoir des cheminements accessibles et sécurisés pour les cyclistes et/ou les piétons.**
- **Sécuriser et aménager les voies de desserte et leurs accès.**
- **Préserver et créer des haies**
- **Traiter les franges de façon à assurer une transition douce entre la future zone constructible et le bourg.**
- **Veiller soigneusement à l'intégration des aires de stationnement et des abords des habitations.**
- **Assurer une harmonie dans l'architecture des bâtiments (alignement, orientation, forme ou matériaux utilisés). Les traitements de façades et des toitures devront contribuer également à assurer la transition entre les différentes zones.**

## Orientations particulières d'aménagement

