

COMMUNE DE CURCY-sur-ORNE  
DÉPARTEMENT DU CALVADOS

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### APPROBATION

vu pour être annexé à la  
délibération du Conseil Municipal

en date du : **24 juillet 2006**

LE MAIRE



1 - RAPPORT DE PRÉSENTATION

AGENCE  
SCHNEIDER



42 AVENUE DU 6 JUIN  
BP 13030  
14 017 CAEN CEDEX 2  
T : 02 31 35 49 60  
F : 02 31 35 49 61

[florent.schneider@wanadoo.fr](mailto:florent.schneider@wanadoo.fr)

---

# SOMMAIRE

---

## **1- INTRODUCTION**

- 1.1 SITUATION
- 1.2 MISE EN PLACE D'UN P.L.U.

## **2- DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE**

- 2.1 ÉVOLUTION RECENTE ET PROFIL DE LA POPULATION
- 2.2 ÉVOLUTION RECENTE ET PROFIL DU PARC DE LOGEMENTS
- 2.3 ACTIVITÉS ET ÉQUIPEMENTS

## **3- DIAGNOSTIC TERRITORIAL**

- 3.1 ÉTAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT
- 3.2 AMENAGEMENT DE L'ESPACE

## **4- CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC, ENJEUX ET PERSPECTIVES**

## **5- PRESENTATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

- 5.1- CHOIX, OBJECTIFS ET JUSTIFICATIONS
  - Choix retenus pour le projet d'aménagement
  - Grandes orientations du P.L.U.
- 5.2 - PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DU RÈGLEMENT
  - Division du territoire en zones
  - Justifications des nouvelles dispositions du règlement
  - Autres dispositions
- 5.3 - PRÉSERVATION ET MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT
  - Protection de l'environnement
  - Qualité du cadre de vie
  - Prévention des risques naturels prévisibles

---

# 1 - INTRODUCTION

---

## 1.1 - Situation

-> carte : *SITUATION*

Entre CINGLAIS et SUISSE NORMANDE, CURCY-SUR-ORNE est situé à l'Ouest de la vallée de l'Orne, à quelques kilomètres au Nord de THURY-HARCOURT (et de la RD562).

C'est un vaste territoire rural (de 1357 ha) bordé à l'Ouest par la RD36 qui conduit à un des échangeurs sur le périphérique de Caen, à l'Est par l'Orne, au sud par le vallon escarpé et boisé d'un affluent de l'Orne.

Elle a pour communes limitrophes :

- Ouffières et la Caine au Nord,
- Croisilles et Thury-Harcourt à l'Est de l'Orne,
- Saint Martin de Sallen au Sud,
- Hamars à l'Ouest.

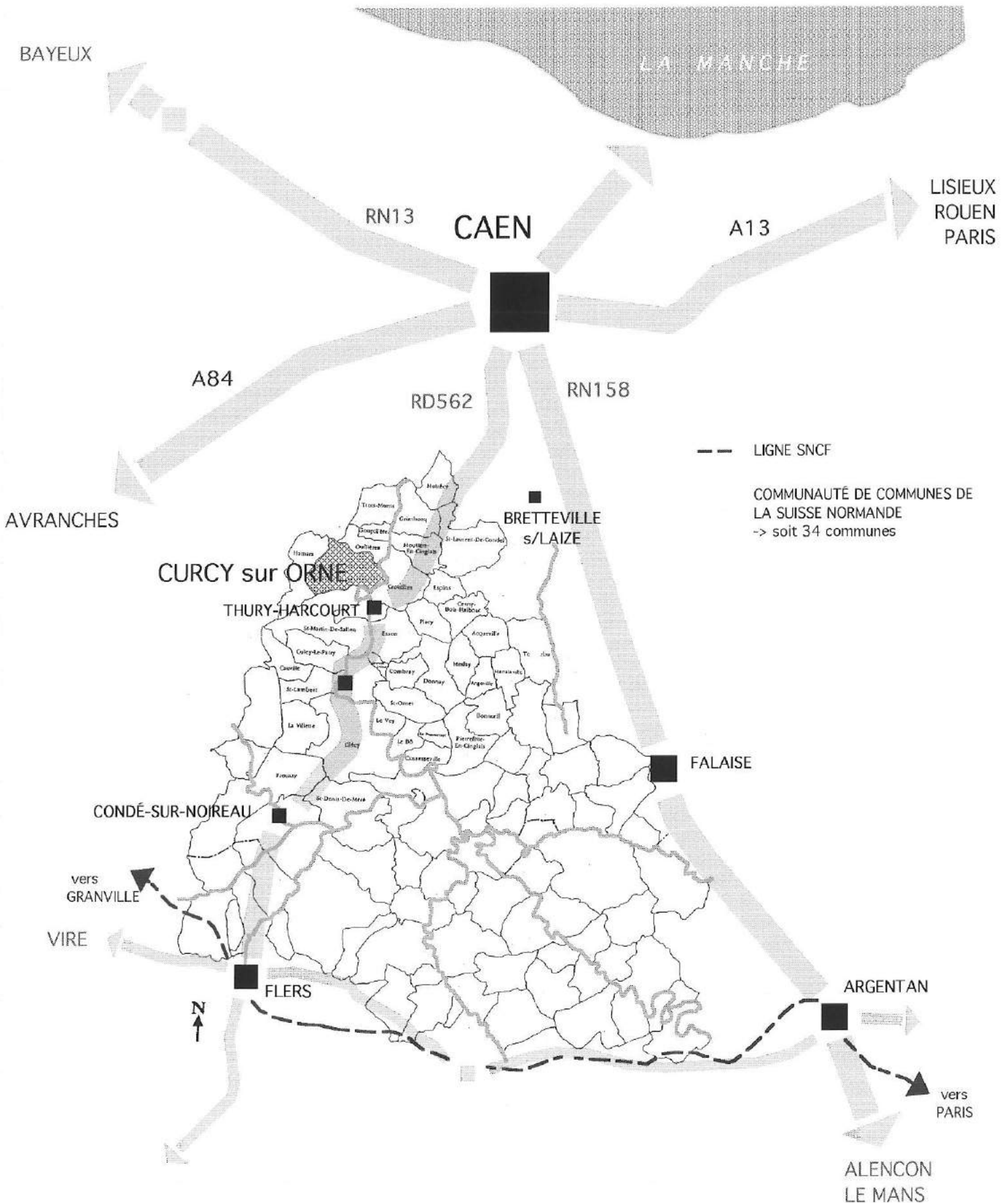
### *Organisation administrative*

Elle fait partie du canton d'Évrecy et de la Communauté de Commune de la Suisse Normande, organisée autour de THURY HARCOURT (dont le siège est à Thury-Harcourt). Créée en 1996, celle-ci regroupe au 1<sup>er</sup> janvier 2005, 34 communes et 11600 habitants.

Elle s'est dotée des compétences suivantes :

- Aménagement de l'espace (élaboration d'une charte intercommunale permettant la mise en place d'un schéma d'aménagement de l'espace rural prenant en compte les P.O.S., P.L.U. et S.CO.T.)
- Développement économique (création de zones d'activités et mise en place d'une taxe professionnelle de zone, mise en place d'actions pour le développement touristique, aide au maintien et/ou à la création de commerces...).
- Protection et mise en valeur de l'environnement (Réalisation des schémas directeur d'assainissement et mise en place d'un SPANC, travaux d'entretien de l'Orne, entretien et aménagement des sentiers reconnus d'intérêt touristique, collecte et traitement des ordures ménagères...)
- Création, aménagement et entretien de la voirie
- Construction, entretien et fonctionnement d'équipements culturels, sportifs et d'équipements scolaires préélémentaires et élémentaires (notamment la gestion de la piscine polyvalente et le centre d'hébergement sur le site du Traspy à Thury-Harcourt).

# SITUATION RÉGIONALE



--- LIGNE SNCF

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE LA SUISSE NORMANDE  
-> soit 34 communes

## 1.2 - Mise en place d'un P.L.U.

Le conseil municipal de CURCY-SUR-ORNE a voté l'élaboration d'un P.O.S. en septembre 1999. Depuis la loi S.R.U. est entrée en application : le PLAN D'OCCUPATION DES SOLS est remplacé par le PLAN LOCAL D'URBANISME. Celui-ci, élaboré en concertation avec la population, intègre un PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (P.A.D.D.) qui précise les orientations générales d'aménagement qui prévaudront au développement à échéance du P.L.U.

La mise en œuvre d'un document de planification a été voulue pour organiser le développement de la construction sur la commune et assurer la protection de l'espace agricole et des espaces naturels en limitant le mitage. En effet, l'ouverture du boulevard périphérique sud de l'agglomération caennaise, a donné une nouvelle attractivité résidentielle au territoire, que les élus souhaitent maîtriser.

Ce document précise le projet que se donne la commune pour les 15/20 années à venir et clarifie les droits à construire.

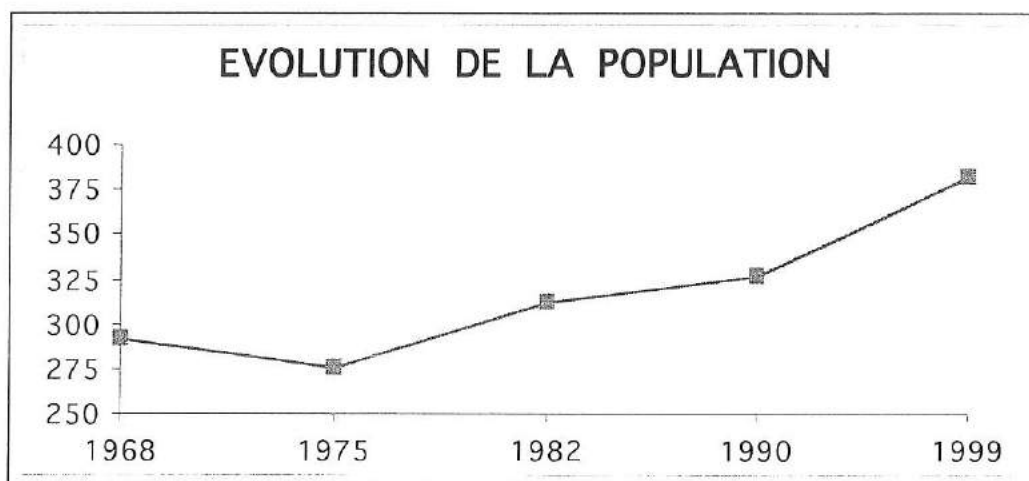
Parallèlement aux études d'urbanisme, un SCHÉMA DIRECTEUR D'ASSAINISSEMENT a été réalisé pour préciser les modes d'assainissement requis en fonction de la nature des sols.

## 2 - DIAGNOSTIC SOCIO ÉCONOMIQUE

CURCY-SUR-ORNE, commune rurale restée à l'écart de la demande résidentielle issue du développement de l'agglomération caennaise, jusqu'à l'ouverture du boulevard périphérique sud au milieu des années 90, n'a pas connu de développement de type péri-urbain ces trente dernières années.

Mais, une mutation est en cours. Déjà, les années 90, ont vu la ré-occupation du territoire et une nouvelle demande résidentielle. La décennie à venir pourrait être celle du développement d'un parc de logements neufs du recul agricole et de l'attractivité renouvelée du territoire avec l'amélioration des liaisons vers l'agglomération caennaise.

### 2.1 - Évolution récente et profil de la population



La commune de CURCY SUR ORNE compte près de 400 habitants fin 2005. La population communale, qui a connu son niveau le plus bas au milieu des années 70, a cru d'un tiers ces trente dernières années.

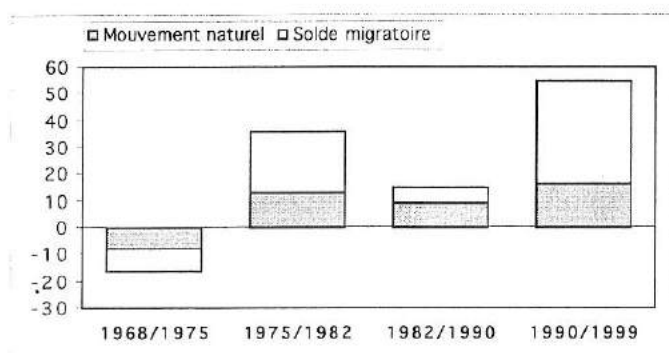
|                               | 1968 | 1975    | 1982     | 1990   | 1999     | Fin 2005* |
|-------------------------------|------|---------|----------|--------|----------|-----------|
| <b>Population</b>             | 292  | 276     | 312      | 327    | 382      | 400       |
| Évolution                     |      |         |          |        |          |           |
| % /an                         |      | -0,70 % | +1,54%   | +0,59% | +1,74%   |           |
| nbre pers. /an                |      | - 2/an  | + 5 /an  | + 2/an | + 6/an   |           |
| <b>Résidences principales</b> |      |         |          |        |          |           |
| *                             | *    | 88      | 98       | 99     | 132      | 135*      |
| Évolution                     |      |         |          |        |          |           |
| nbre logt. /an                |      | *       | + 1,4/an | =      | + 3,6/an |           |

\*évaluation

## On revient vivre dans la commune...

L'évolution de population a été due pour l'essentiel à de nouvelles arrivées (signe de l'attractivité de la commune) dans la décennie 90 et pour partie à un excédent de naissances, signe d'une population globalement rajeunie.

On compte en moyenne 3 naissances pour 2 décès sur la dernière décennie.

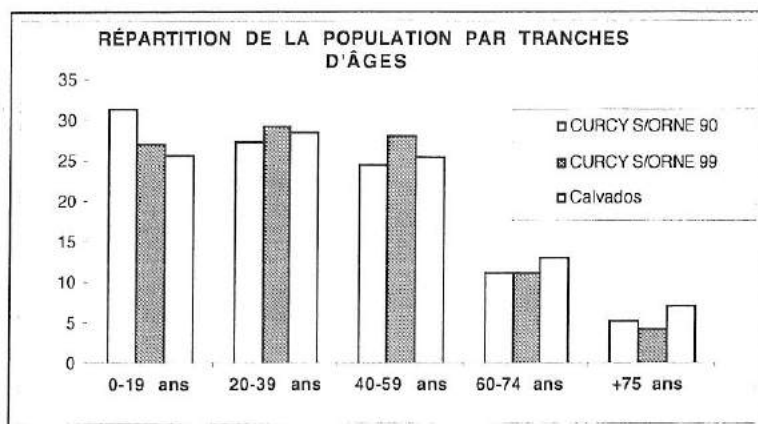


| En personnes :           | 1968/1975 | 1975/1982 | 1982/1990 | 1990/1999 |
|--------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| <b>Mouvement naturel</b> | - 8       | + 13      | + 9       | + 16      |
| <b>Solde migratoire</b>  | - 8       | + 23      | + 6       | + 39      |
| En pourcentage :         |           |           |           |           |
| <b>Mouvement naturel</b> | - 0,35%   | + 0,56%   | + 0,35%   | + 0,25%   |
| <b>Solde migratoire</b>  | - - 0,35% | + 0,99%   | + 0,24%   | + 1,49%   |

## Une population renouvelée et rajeunie pendant la décennie 90

La population est en 1999 plus jeune que la population départementale : la part des plus de 60 ans n'est que de 15,4% contre 20,4% pour le département.

| en personnes  | 0-19 ans | 20-39 ans | 40-59 ans | 60-74 ans | +75ans |
|---------------|----------|-----------|-----------|-----------|--------|
| CURCY 1990    | 31,5 %   | 27,5 %    | 24,5 %    | 11,3 %    | 5,2 %  |
| CURCY 1999    | 27,2 %   | 29,2 %    | 28,2 %    | 11,2 %    | 4,2 %  |
| CALVADOS 1999 | 25,6 %   | 28,5 %    | 25,5 %    | 13,2 %    | 7,2 %  |



Mais près de la moitié des logements sont habités par moins de 3 personnes.

|                             | 1968 | 1975 | 1982 | 1990 | 1999 |
|-----------------------------|------|------|------|------|------|
| Taille moyenne des ménages* | 3,3  | 3,1  | 3,2  | 3,3  | 2,9  |

\* C'est le nombre moyen d'habitants par résidence principale.

La commune se compose encore en 1999, essentiellement de famille : 30% des ménages compte plus de 4 personnes.

Mais la taille moyenne des ménages (qui baisse régulièrement depuis 25 ans, suivant une tendance nationale) passe sous le seuil psychologique des "trois personnes par ménages", soulignant ainsi, le vieillissement en cours, malgré l'augmentation récente de la population.

On note ainsi :

- Le doublement des ménages de 2 personnes entre 90 et 99,
- Que 48% des ménages compte moins de 3 personnes.

|                     | CURCY-SUR-ORNE |      |      | CALVADOS<br>1999 |      |
|---------------------|----------------|------|------|------------------|------|
|                     | 1982           | 1990 | 1999 |                  |      |
| 1 personne          |                | 16   | 10   | 22               | 17%  |
| 2 personnes         |                | 22   | 24   | 42               | 32%  |
| 3 personnes         |                | 18   | 24   | 28               | 21%  |
| 4 personnes         |                | 25   | 21   | 21               | 16%  |
| 5 personnes ou plus |                | 17   | 21   | 19               | 14%  |
| TOTAL               |                | 98   | 100  | 132              | 100% |

De plus en plus de résidents actifs ...

|                                  | 1990 | 1999 |
|----------------------------------|------|------|
| Population active                | 138  | 183  |
| Retraités                        | 68   | 60   |
| Chômeurs                         | 12   | 18   |
| Dont travaillant dans la commune | 41   | 33   |
| Part comparée aux actifs occupés | 32%  | 20%  |

Le taux d'activité de la population continue de progresser, il s'établit à 79% en 1999. Le taux de chômage s'élève à 10% (18 personnes). Il est inférieur à la moyenne départementale et touche majoritairement des femmes.

Profil des actifs occupés :

| INSEE                             | CURCY<br>en 1990 |     | CURCY<br>en 1999 |     | CALVADOS<br>en 1999 |
|-----------------------------------|------------------|-----|------------------|-----|---------------------|
| agriculteurs exploitants          | 32               | 30% | 16               | 10% | 3%                  |
| Artisans, commerçants, chef entr  | 0                | 0%  | 16               | 10% | 7%                  |
| Cadres, professions intellect sup | 0                | 0%  | 28               | 17% | 9%                  |
| professions intermédiaires        | 24               | 22% | 48               | 29% | 21%                 |
| employés                          | 20               | 19% | 28               | 17% | 30%                 |
| ouvriers                          | 32               | 30% | 32               | 19% | 30%                 |

**Secteur d'activité des actifs occupés :**

| INSEE 99     | en 1990 |     | en 1999 |     |
|--------------|---------|-----|---------|-----|
|              |         |     |         |     |
| AGRICULTURE  | 36      | 33% | 16      | 10% |
| INDUSTRIE    | 24      | 22% | 16      | 10% |
| CONSTRUCTION | 4       | 4%  | 12      | 7%  |
| TERTIAIRE    | 44      | 41% | 124     | 74% |

Le profil socio-économique de la population active communale a fortement évolué entre les deux derniers recensements, en faveur d'un rééquilibrage. Dorénavant, la part des actifs travaillant dans le secteur tertiaire est prépondérante.

**Mobilité de la population communale**

Seul 1 actif occupé sur 5 travaille aujourd'hui à Curcy-sur-Orne, cette proportion était de 1 sur 2, vingt ans plus tôt.

En 1999, 20 % d'entre eux travaillent dans des communes de la Suisse Normande et 40 % sur l'agglomération caennaise.

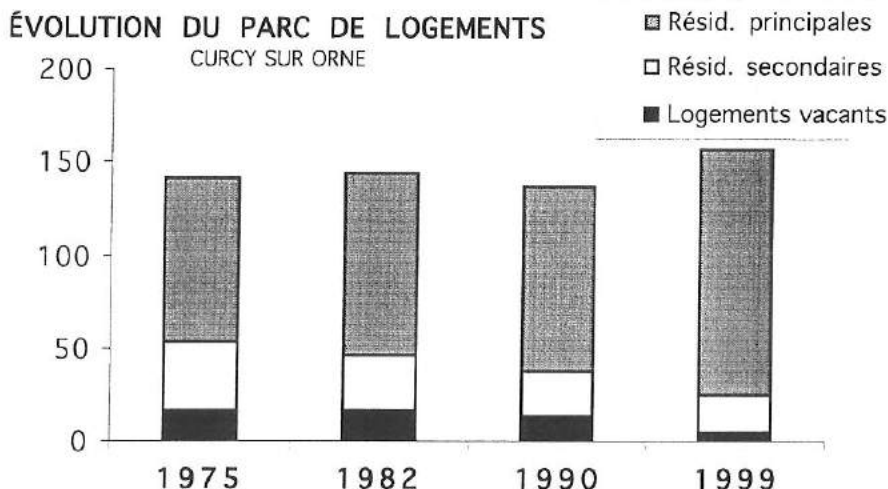
Cette résidentialisation s'accompagne d'un taux de motorisation élevé : 52% des ménages possèdent au moins deux voitures (ils n'étaient que 40% une décennie plus tôt).

La commune n'est desservie par le réseau des « Bus verts » du Conseil Général qu'en période scolaire. La première gare SNCF se trouve à Caen.

**2.2 - Évolution récente et profil du parc de logements**

La commune compte fin 2005 environ 160 logements.

| Nombre de              | 1975 | 1982 | 1990 | 1999 |
|------------------------|------|------|------|------|
| <b>LOGEMENTS</b>       | 142  | 145  | 137  | 157  |
| <b>ÉVOLUTION</b>       |      | + 3  | - 8  | + 20 |
| Résidences principales | 88   | 98   | 99   | 132  |
| Résidences secondaires | 37   | 30   | 24   | 20   |
| Logements vacants      | 17   | 17   | 14   | 5    |



L'évolution récente du parc de logements permet de constater deux phénomènes :

- *L'attractivité résidentielle récente de la commune* : le parc de logements resté globalement stable de 1975 à 1990, a progressé de 15% dans la dernière décennie.
- *Le développement de sa vocation résidentielle de la commune* : le parc de logements vacants a nettement régressé et le nombre de résidences principales a fortement augmenté. Dans un premier temps, celle-ci s'est fait par reprise du bâti ancien, (au détriment des résidences secondaires et par réinvestissement des logements vacants) puis, dans la dernière décennie, par la construction de nouvelles maisons.

Il y a 30 ans, on dénombrait 62% de résidences principales et 26% de résidences secondaires ; aujourd'hui, on compte 84% de résidences principales pour 13% de résidences secondaires et cette évolution s'est poursuivie ces dernières années.

La résorption du parc de logements vacants a été aidée par l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) menée sur le syndicat de l'habitat du Val d'Orne entre 1994 et 1996.

### *Un parc de logements anciens*

|             |     |      |
|-------------|-----|------|
| Avant 1915  | 101 | 64 % |
| 1915 - 1948 | 16  | 10 % |
| 1949 - 1974 | 11  | 7 %  |
| 1975 - 1981 | 3   | 2 %  |
| 1982 - 1989 | 17  | 11 % |
| 1990 - 1999 | 9   | 6 %  |

Le bâti ancien reste prépondérant. Il s'est néanmoins construit ou rénové trois fois plus de maisons dans le dernier quart du XXème siècle que dans le troisième.

### *Un parc de maisons individuelles en propriété*

Le parc de résidences principales est exclusivement constitué de maisons individuelles. Ce sont de grands logements : 80% d'entre eux compte plus de 3 pièces, 54% plus de 4 pièces.

Son niveau de confort s'est notablement amélioré, on ne comptait plus, en 1999, que 5% de logements sans confort sanitaire minimal.

Quatre maisons individuelles sur cinq sont occupées par leur propriétaire et ce parc continue de croître en réponse à une demande sociale forte, en particulier en milieu rural où le foncier reste accessible.

La part des logements mis sur le marché locatif s'élève à 14% ; De ces 17 maisons, 12 datent d'avant 1949.

La commune ne compte pas de logements locatifs aidés.

## 2.3 - Activités et équipements

-> carte : OCCUPATION

### *Emploi communal :*

L'INSEE dénombre en 1999, 42 emplois soit une vingtaine de moins qu'en 1990. Ils ont été perdus dans l'agriculture et par des hommes.

Alors qu'en 1990 les deux tiers des emplois était masculin, seule la moitié le sont en 1999.

Les trois-quarts d'entre eux sont détenus par des habitants de la commune.

Ce sont pour moitié des emplois non-salariés.

### Répartition par secteur d'activité

|              | 1990 | 1999 |
|--------------|------|------|
| AGRICULTURE  | 40   | 16   |
| INDUSTRIE    | 8    | 0    |
| CONSTRUCTION | 4    | 4    |
| TERTIAIRE    | 16   | 20   |
| AUTRE        | 0    | 2    |

### *Activités artisanales et industrielles*

Située en bordure de l'Orne, la commune comptait trois moulins : le Hom, le Moulin Fouloir et le Moulin d'Argences.

Celui du Hom, ancien moulin à blé, est transformé en 1920 en usine électrique. C'est aujourd'hui une friche industrielle. Une nouvelle usine exploitée par FMO (force motrice de l'Orne) produit toujours de l'électricité vendue à EDF.

On dénombre de plus quelques artisans.

### *Commerces, services et accueil touristique*


La commune ne compte pas de commerces de proximité.

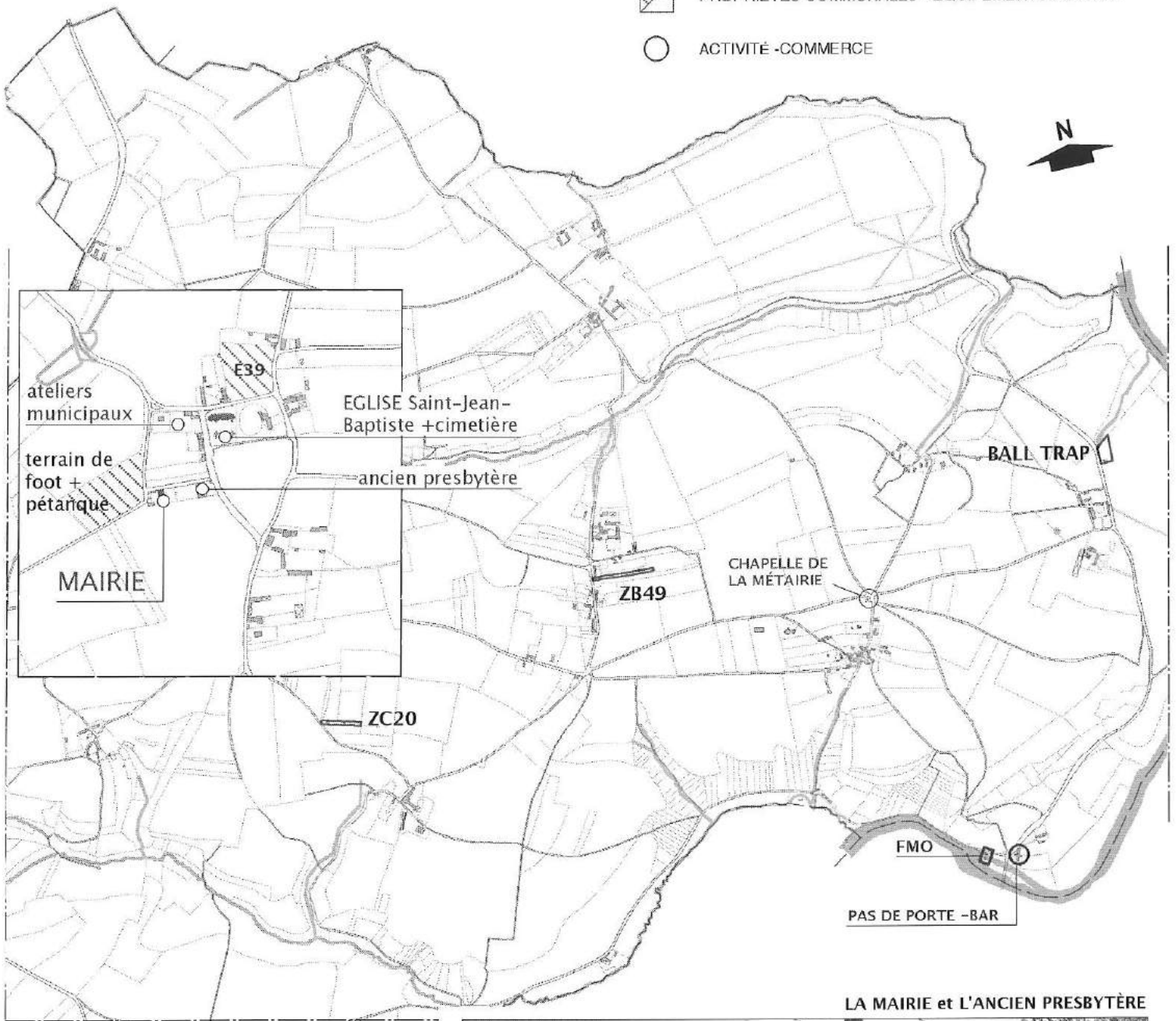
Ses habitants s'approvisionnent à Thury-Harcourt (ou Aunay-sur-Odon) et au-delà, dans les zones commerciales de l'agglomération caennaise.

Il subsiste un pas-de-porte dont la licence est en possession de la mairie en bordure de l'Orne au lieu-dit « le Hom ». cet ancien bar vivait avec la fréquentation touristique.

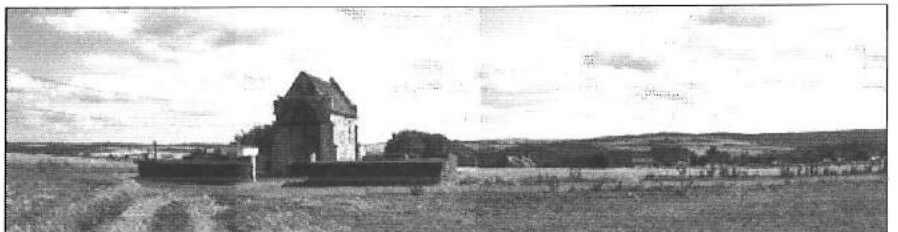
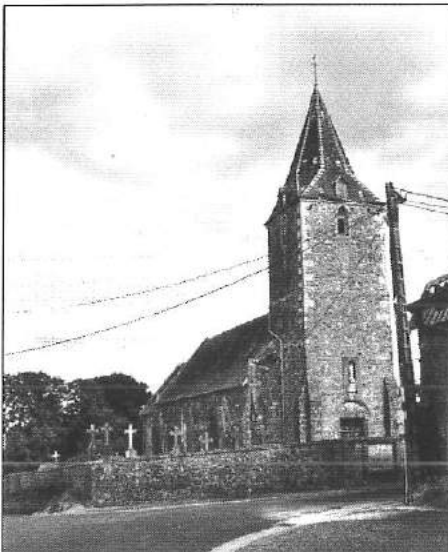
La capacité d'accueil touristique est restée faible. On compte un gîte (et un second en projet) ; le nombre de résidences secondaires a diminué au profit des résidences principales (pour partie par domiciliation de retraités).

# OCCUPATION - extrait sur la commune

-  PROPRIÉTÉS COMMUNALES - ÉQUIPEMENTS PUBLICS
-  ACTIVITÉ - COMMERCE



L'EGLISE SAINT-JEAN-BAPTISTE



LA CHAPELLE DE LA MÉTAIRIE

LA MAIRIE et L'ANCIEN PRESBYTÈRE

12

### *Équipements et services publics*

La commune compte une Mairie, une église et son cimetière (dont l'extension doit être envisagée), une chapelle à la Métairie.

L'ancien logement de l'école et l'ancien presbytère sont en location.

La commune ne compte plus d'école primaire. Les enfants sont conduits aux différents établissements dont dépend la commune par le ramassage scolaire.

- Rattachement Maternelle/primaire : Thury-Harcourt.
- Rattachement collège : Thury-Harcourt.
- Rattachement Lycée : Falaise (Condé-sur-Noireau /Caen).

### *Équipements sportifs et de loisirs :*

La commune dispose :

- D'une salle communale équipée d'une cuisine ; située dans l'ancienne école, elle vient d'être rénovée et agrandie ; elle a une capacité de 100 personnes.
- De terrains de sports (football/pétanque/Tennis) situés à l'arrière de la Mairie.

On notera la présence à l'Est du territoire communal d'une installation de Ball-trap.

**PHOTOGRAPHIE AÉRIENNE**

IGN © Droits réservés



---

## 3 - DIAGNOSTIC TERRITORIAL

---

### 3.1 - ETAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT

-> ORTHOPHOTOPLAN

CURCY-SUR-ORNE est situé aux portes de la Suisse Normande. Son territoire domine la vallée de l'Orne qui forme au sud-est un méandre presque fermé « la boucle du Hom ».

D'une superficie de 1357 hectares, il est utilisé à 71 % par l'agriculture (970 hectares). Près de la moitié de ces terres agricoles sont des labours.

#### Données géographiques

-> carte : RELIEF et HYDROLOGIE

##### *Relief et hydrologie*

Le territoire communal est constitué d'un plateau en «tôle ondulée» caractéristique des formations de cette région; il culmine à 225m à l'Ouest.

Il est entaillé à l'Est et au Sud par la vallée de l'Orne et son affluent : le Vieux Ruisseau.

Il présente trois ondulations où s'écoulent d'Ouest en Est les ruisseaux suivants:

- L'Aunay au nord et celui de Vingt Bec au sud forment chacun une limite communale,
- Le ruisseau du Pisseux et celui du Val Cropton,
- Celui de la Maladrerie,

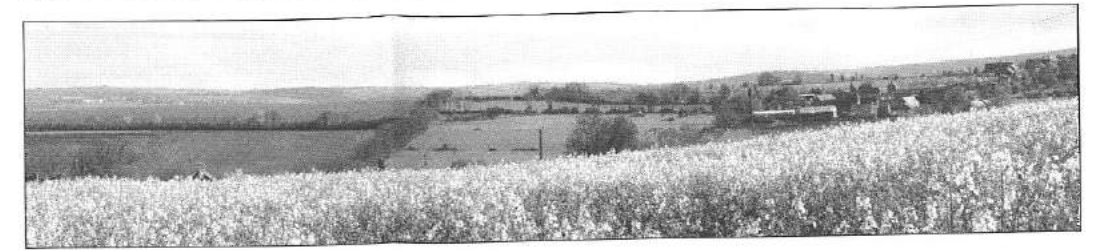
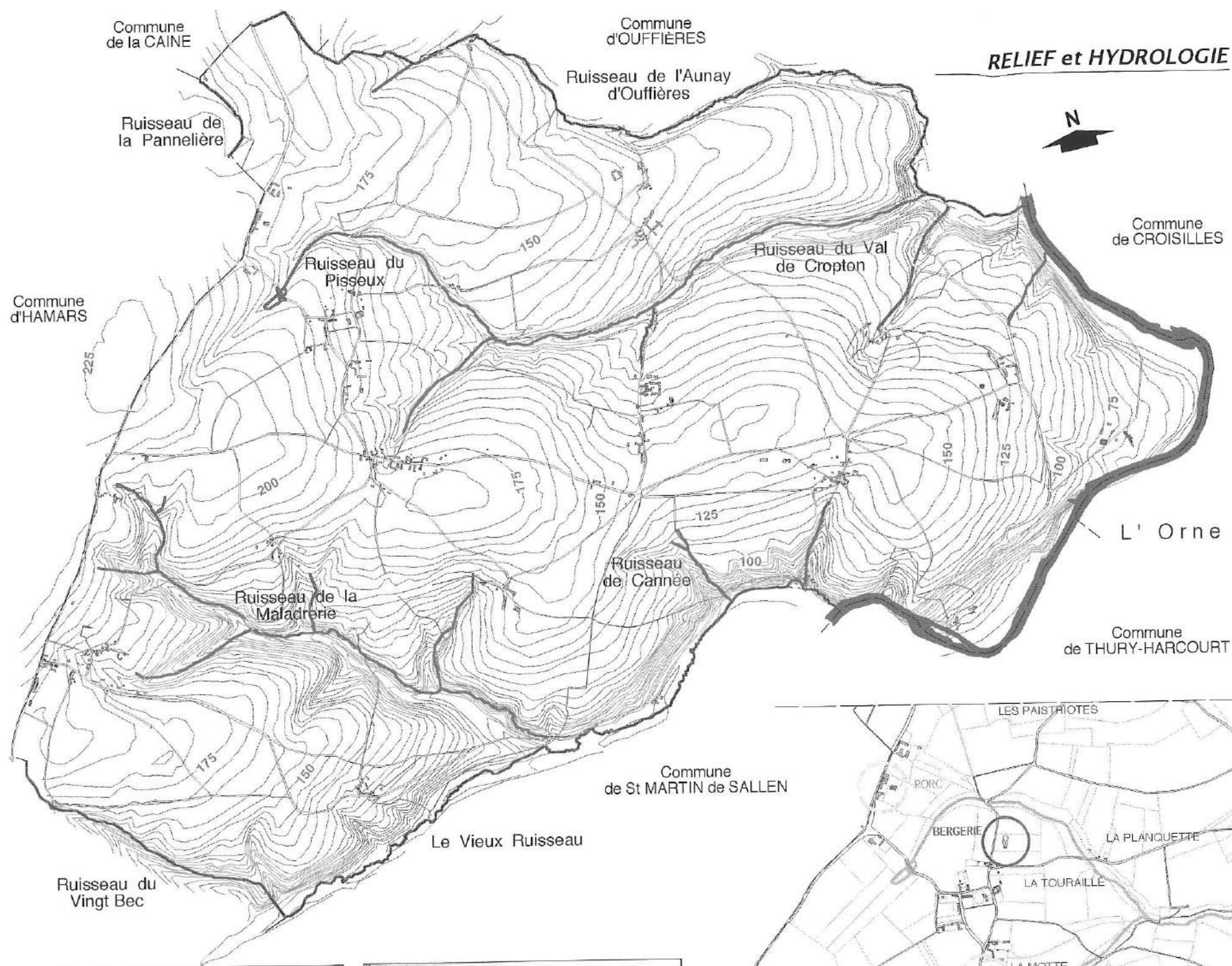
Tous sont des affluents de l'Orne.

Seul le Ruisseau de la Pannellière, qui prend sa source au nord-ouest du territoire communal fait partie du bassin et de l'Odon.

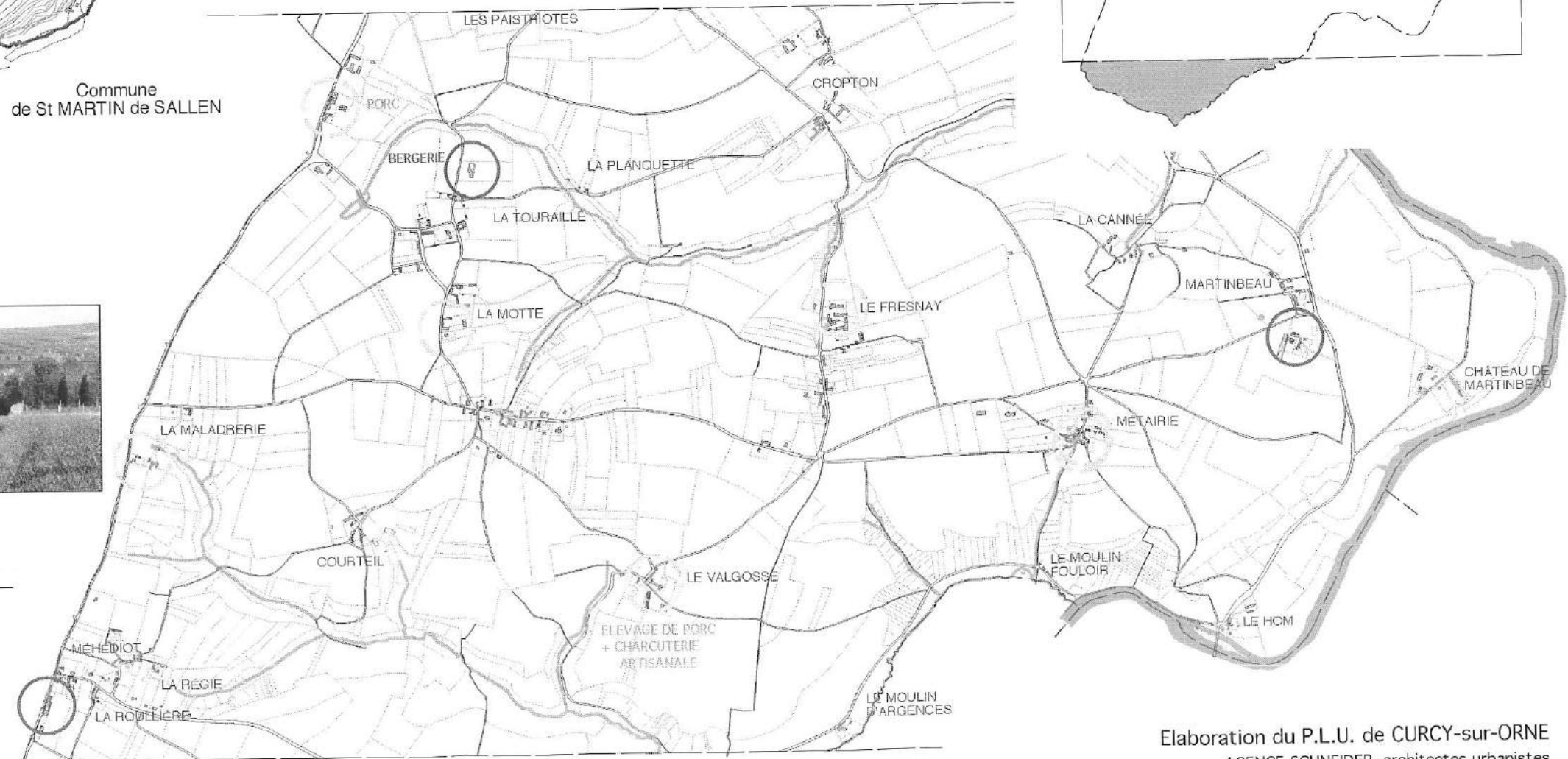
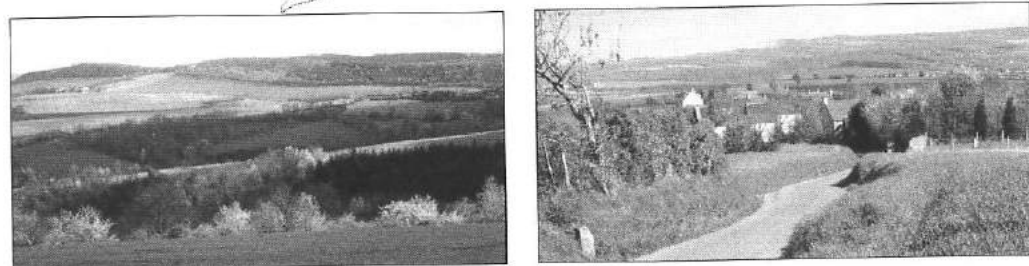
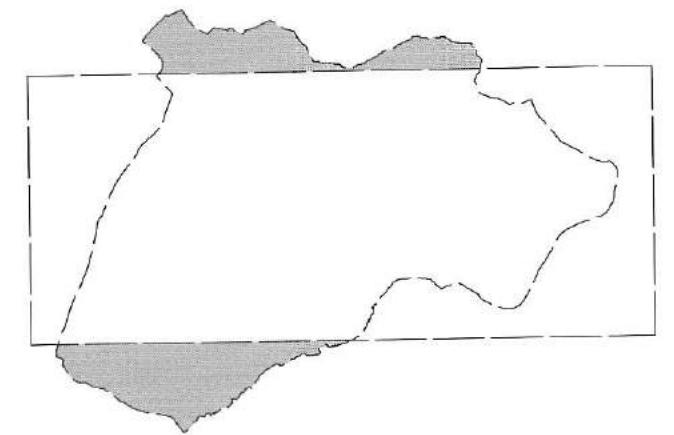
##### *Géologie*

Comme en témoigne le relief, cette région est une zone de contact entre le Bassin parisien et le massif Ancien Plateau, qui a été fortement mouvementée et conserve de cette formation un sous-sol complexe, formé de schistes et de grès.

Sur la commune, les formations géologiques sont essentiellement constituées de schistes du Précambrien. Elles ont été exploitées comme ardoisières au début du XIXème siècle.



Vue sur le bourg



**OCCUPATION AGRICOLE**

- SIÈGES PERENNES
- SIÈGES SUSCEPTIBLES DE CONNAITRE DES MUTATIONS À ÉCHÉANCE DU P.L.U.

# Végétation, paysages et occupation agricole

→ carte : VÉGÉTATION  
-> carte : OCCUPATION AGRICOLE

## Occupation agricole

Dans ce pays d'élevage, la vocation agricole reste dominante, bien qu'elle connaisse d'importantes mutations qui se modifient avec le paysage.

Les chiffres du dernier recensement agricole soulignent ces mutations en cours. Les exploitations sont moins nombreuses : on en dénombre moitié moins en 2000 qu'en 1988, mais plus importante : la taille des exploitations professionnelles a progressé de près de 40%.

Parallèlement, le nombre d'actifs agricoles a baissé de moitié.

Les productions se diversifient, à côté de l'élevage bovin traditionnel, la commune accueille un élevage de porcs et un de moutons ; Une miellerie est en projet.







|                                       | 1979 | 1988 | 2000 |
|---------------------------------------|------|------|------|
| Nombre d'exploitations                | 36   | 33   | 21   |
| Dont professionnelles                 | 24   | 22   | 13   |
| Taille moyenne                        |      |      |      |
| des exploitations professionnelles    | 40   | 47   | 67   |
| Nbre d'exploitations de plus de 70 Ha | 3    | 5    | 6    |
| Nombre d'actifs sur                   |      |      |      |
| les exploitations (en UTA)            | 64   | 39   | 19   |
| Surface Agricole Utilisée             |      |      |      |
| Dont labours                          | 1101 | 1116 | 940  |
| Dont prairies                         | 610  | 632  | 512  |
|                                       | 678  | 609  | 531  |
| Bovins                                | 1207 | 819  | 764  |
| Ovins                                 | 0    | 40   | 108  |
| Porcins                               | 0    | C    | 1298 |

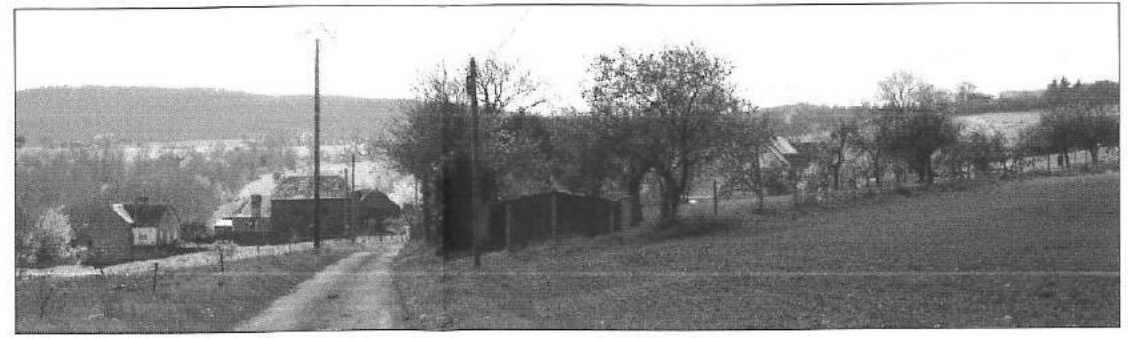
## ENJEUX

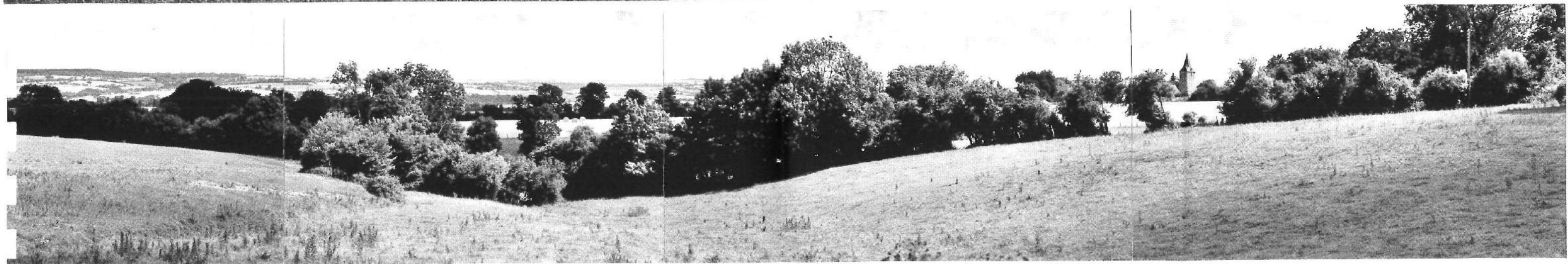
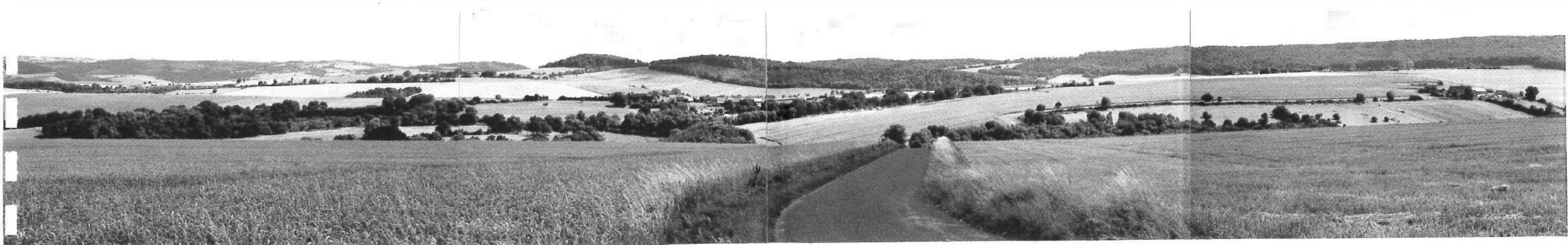
- Éviter le mitage de l'espace agricole,
- Protéger l'économie agricole de la pression résidentielle,
- Organiser le voisinage entre les sièges d'élevage et les constructions résidentielles.

# VÉGÉTATION



- |  |   |
|--|---|
|  SURFACES BÂTIES  |  PRAIRIES  |
|  VERGERS          |  LABOURS   |
|  BOISEMENTS HAIES |  CARRIÈRES |







Vue depuis le Sud



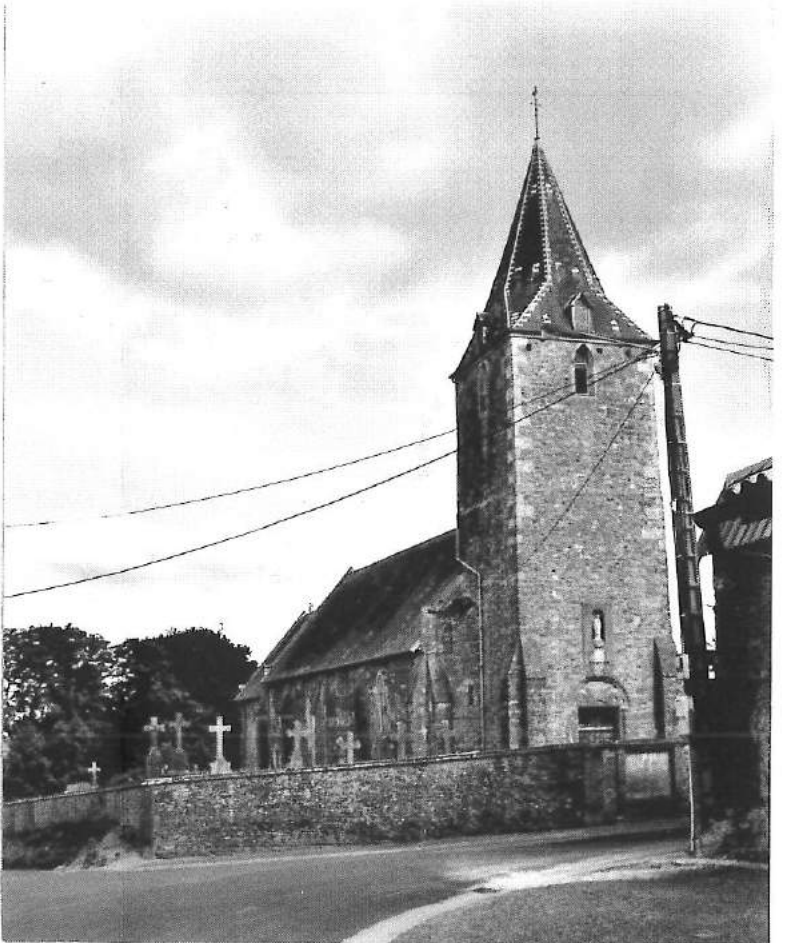
Mairie



Ancien presbytère



Chapelle de la Métairie



Eglise St Jean Baptiste

Le maillage bocager a été fortement réduit par le remembrement de 1962, il subsiste aujourd'hui surtout autour des hameaux et dans la partie située à l'est de la RD36.

La commune compte un peu plus d'une centaine d'hectares de bois, feuillus ou résineux, essentiellement plantés sur les coteaux les plus pentus (qu'ils contribuent à stabiliser).

Ainsi, la commune a conservé une variété de milieux, que les pratiques agricoles tendent à réduire et qui contribuent à la bio-diversité.

La commune présente un paysage mixte où la structure végétale est similaire à celle que l'on observe dans le Cinglais.

Trois ensemble géographiques distincts composent des paysages variés :

#### Les hauts :

Ils résultent du plateau ciselé par les ruisseaux. Occupés essentiellement par des labours, ils sont largement ouverts sur les lointains : au Nord vers l'agglomération caennaise, au Sud sur les collines de la Suisse Normande. La valorisation des cultures fourragères a favorisé la suppression du grand maillage de hautes haies qui avant cernées les parcelles et soulignaient les légers bombements.

#### Les vallons :

S'y écoulent l'Orne et ses affluents dans de très verdoyantes vallées, souvent encaissées entre des coteaux escarpés et boisés.

Les seules constructions sont les anciens moulins.

Le paysage très fermé, a un caractère « montagnard ».

#### Les coteaux

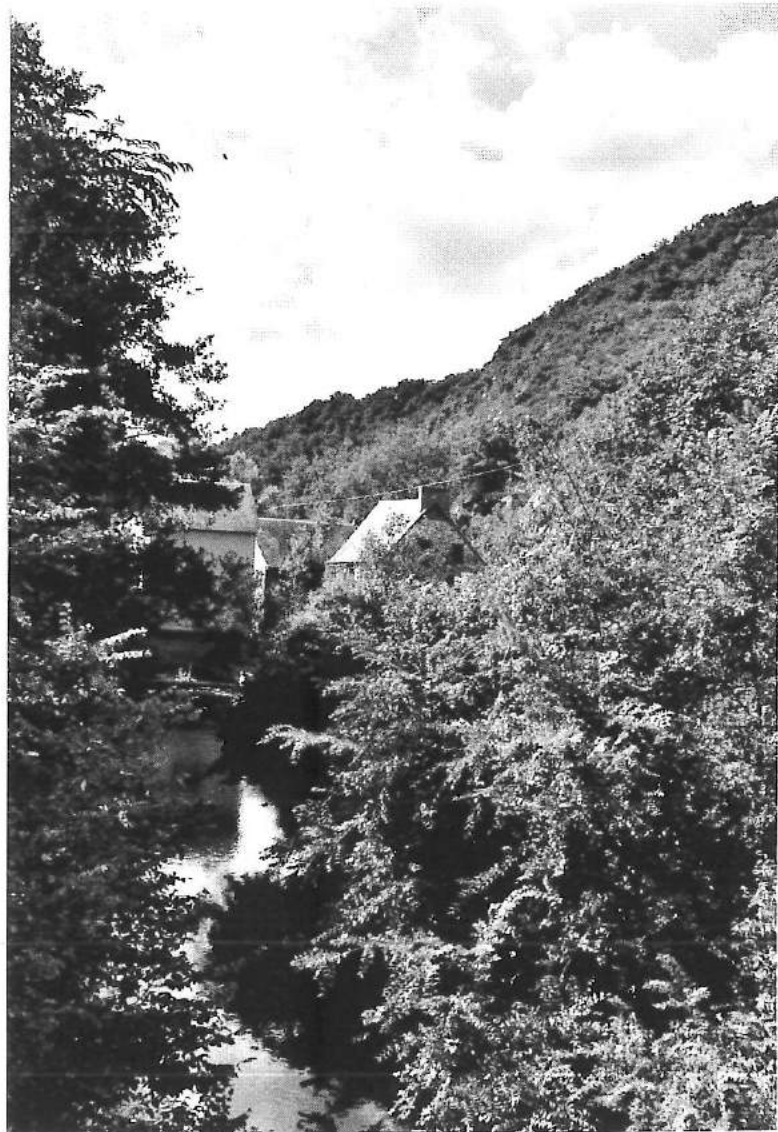
Entre les deux précédentes entités géographiques, des replis mollement ondulés accueillent les constructions qui sont ainsi abritées des vents qui balayent le plateau. S'y dessine une belle campagne, où les haies de hautes futaie qui bordent les prairies ou les labours soulignent le relief. Les constructions sont entourées de parcs, grands arbres ou haies qui les insèrent harmonieusement dans le paysage.

C'est ce paysage que des constructions aux matériaux ou à l'implantation qui détonne peu déstructure et banalise.

### *Paysages remarquables*

Une charte paysagère a été établie sur la Vallée de L'Orne.

Elle souligne les principales caractéristiques de ces paysages et propose leur préservation. On notera ainsi spécifiquement l'intérêt paysager du fond de vallée qui borde la commune au sud.





Méhédiot



Le Mesnil Levraut



Courteil



Le Vagosse



Le Fresnay

## Patrimoine naturel

-> carte : PATRIMOINE NATUREL

### *Ressources en eaux potables*

Néant.

### *Inventaire des zones d'intérêt écologique*

Le réseau de ruisseaux de la commune est repéré pour son intérêt piscicole. Au-delà, la vallée de l'Orne est repéré pour l'intérêt et la spécificité de ses milieux qui accueillent de nombreuses espèces (salmonidés en rivière, reptiles ou arachnidés en forêt, ainsi que de nombreux oiseaux) dont certaines sont rares (écrevisses à pied blancs, martin-pêcheur ou bergeronnettes qui témoignent de la qualité des eaux) ...)

Sont repérés en ZNIEFF DE TYPE 2 :

- La Vallée de l'Orne
- Le bassin de l'Odon

Sont repérés en ZNIEFF DE TYPE 1 :

- Les Coteaux de Thury-Harcourt
- L'Ajon et ses affluents
- Le vieux Ruisseau et ses affluents

## Risques naturels

-> carte : RISQUES NATURELS

### *Zones inondables*

La vallée de l'Orne est inondable.

La carte qui suit permet de localiser les secteurs concernés par des risques d'inondations, on en note deux sur la commune :

- Le Hom au sud,
- Le hameau qui borde le ruisseau de l'Aunay d'Ouffières, au nord.

### *Écoulement des eaux pluviales*

Dans ce paysage aux reliefs marqués, de plateaux ouverts et de vallées parfois encaissées, la route du Fresnay peut être exceptionnellement inondée lors de gros orages (environ 0,20cm d'eau). Des travaux sont à l'étude, afin d'améliorer l'évacuation des eaux.

Les risques augmentent, si des prairies sont mises en culture et que le maillage bocager est considérablement réduit, lors des orages en période de mise à nu des terres, ou si l'imperméabilisation des terres lors de l'urbanisation n'est pas justement compensée par des ouvrages de gestion des eaux pluviales.

### *Anciennes carrières*

Les fours à chaux ont été très nombreux dans cette région où il était nécessaire d'amender la terre pour la cultiver. Ils étaient exploités dans les carrières de pierres.

Des carrières d'ardoises ont été exploitées du XVIème au début du XIXème siècle au Hom, à la côte de Martinbeau et à la Régie.

Aucun risque particulier n'est recensé dans ces secteurs.

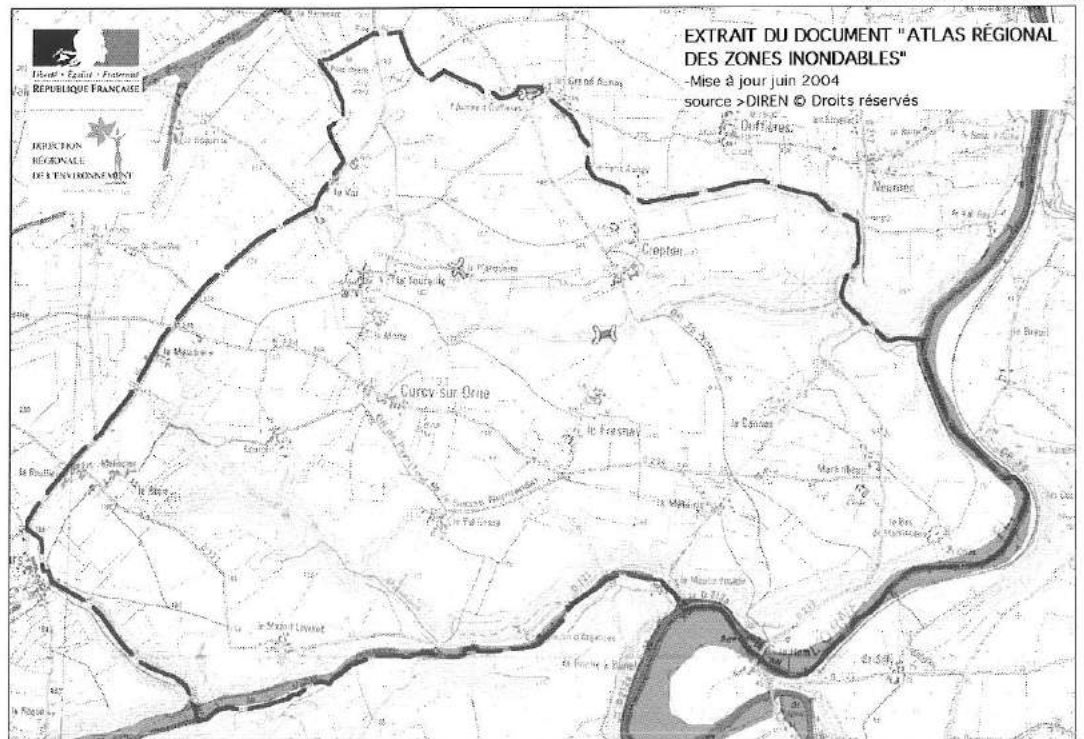
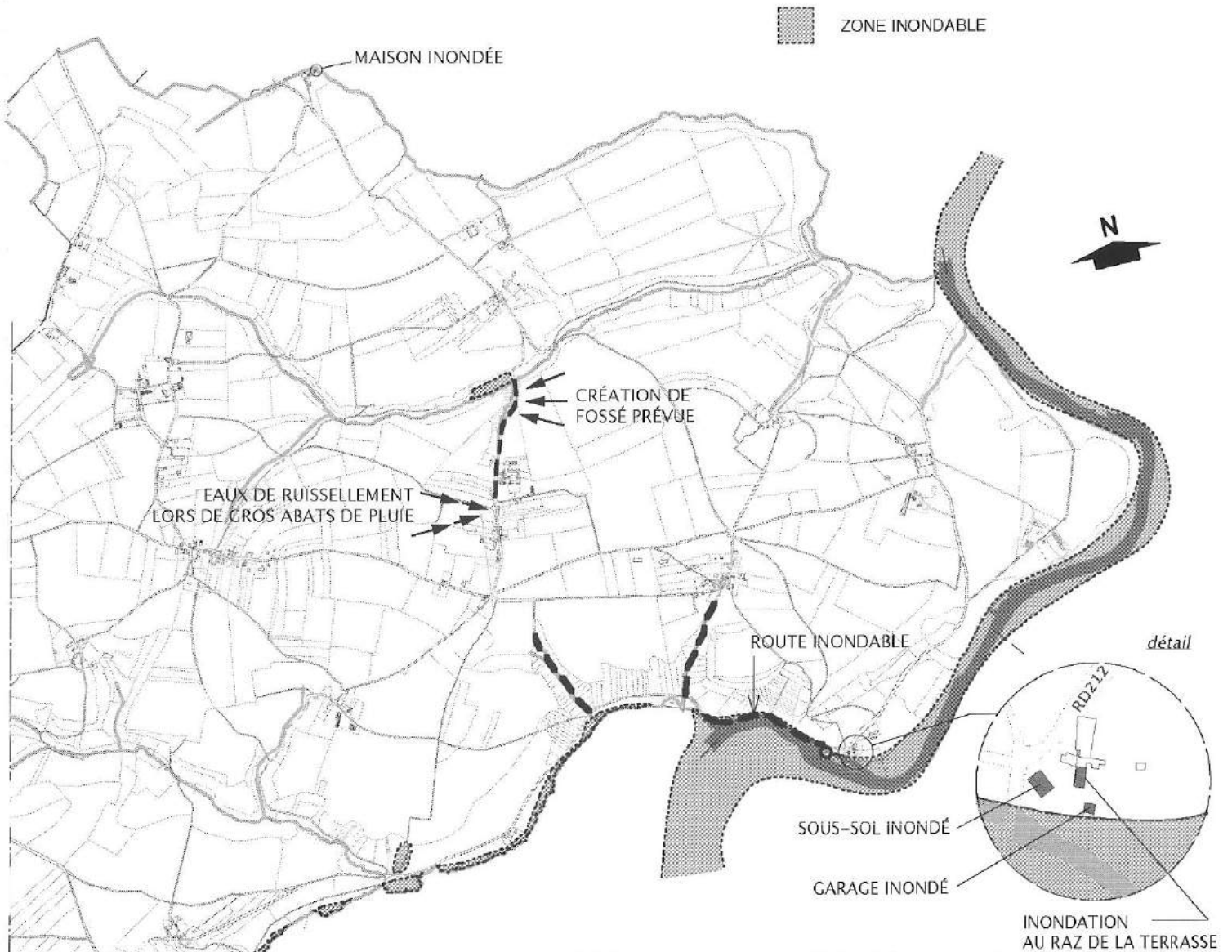
### *Risques sismiques*

La Commune est recensée comme faisant partie des communes du département soumises aux risques sismiques dits "à risque normal" ; elle fait partie de la zone 1a du classement des zones à sismicité croissante (Arrêté du 16 juillet 1992). Les règles de construction parasismique applicables sont définies par l'Arrêté du 16 juillet 1992 relatif à la prévention du risque sismique.



**Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique  
Faunistique et Floristique**

-  ZNIEFF de type 1 : LES COTEAUX DE THURY-HARCOURT
-  ZNIEFF de type 2 : VALLÉE DE L'ORNE



- Zone alluviale à risque mal identifié
- Zone inondable
- Zone à débordement constaté de nappe

## 3.2 - AMÉNAGEMENT DE L'ESPACE

### *Desserte et réseau viaire*

-> carte : RÉSEAU VIAIRE

#### *Desserte*

CURCY-SUR-ORNE est bordé à l'Ouest par la RD 36 : cette voie relie la commune et ses résidents en une vingtaine de minutes au boulevard périphérique sud de l'agglomération caennaise. Le trafic, qui s'écoule à vive allure, s'y est fortement développé ces dernières années, ce qui n'est pas sans poser de problèmes de sécurité dans la traversée des villages et des hameaux et aux carrefours avec les petites voies. Le CONSEIL GÉNÉRAL projette son aménagement ; des élargissements seront nécessaires sur la commune.

Le territoire communal est relié à THURY-HARCOURT et à la RD562 par l'intermédiaire de petites voies départementales, qui franchissent la boucle du Hom. Dans les années à venir, cet accès pourrait retrouver de l'importance pour les déplacements domicile-travail en direction de l'agglomération caennaise. En effet, la première phase d'aménagement de la RD562 qui comprend la déviation des villages de la rive droite de l'Orne au sud de Caen doit être terminée pour l'automne 2006. Elle permettra une nette diminution du temps du trajet.

#### *Réseau routier local*

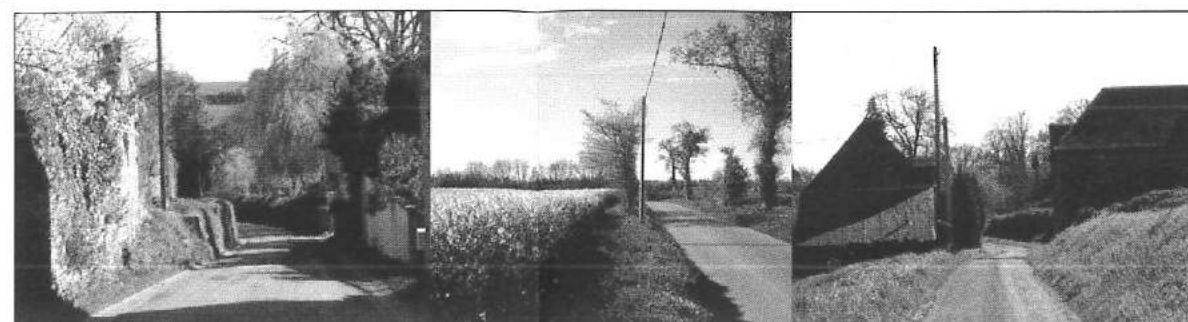
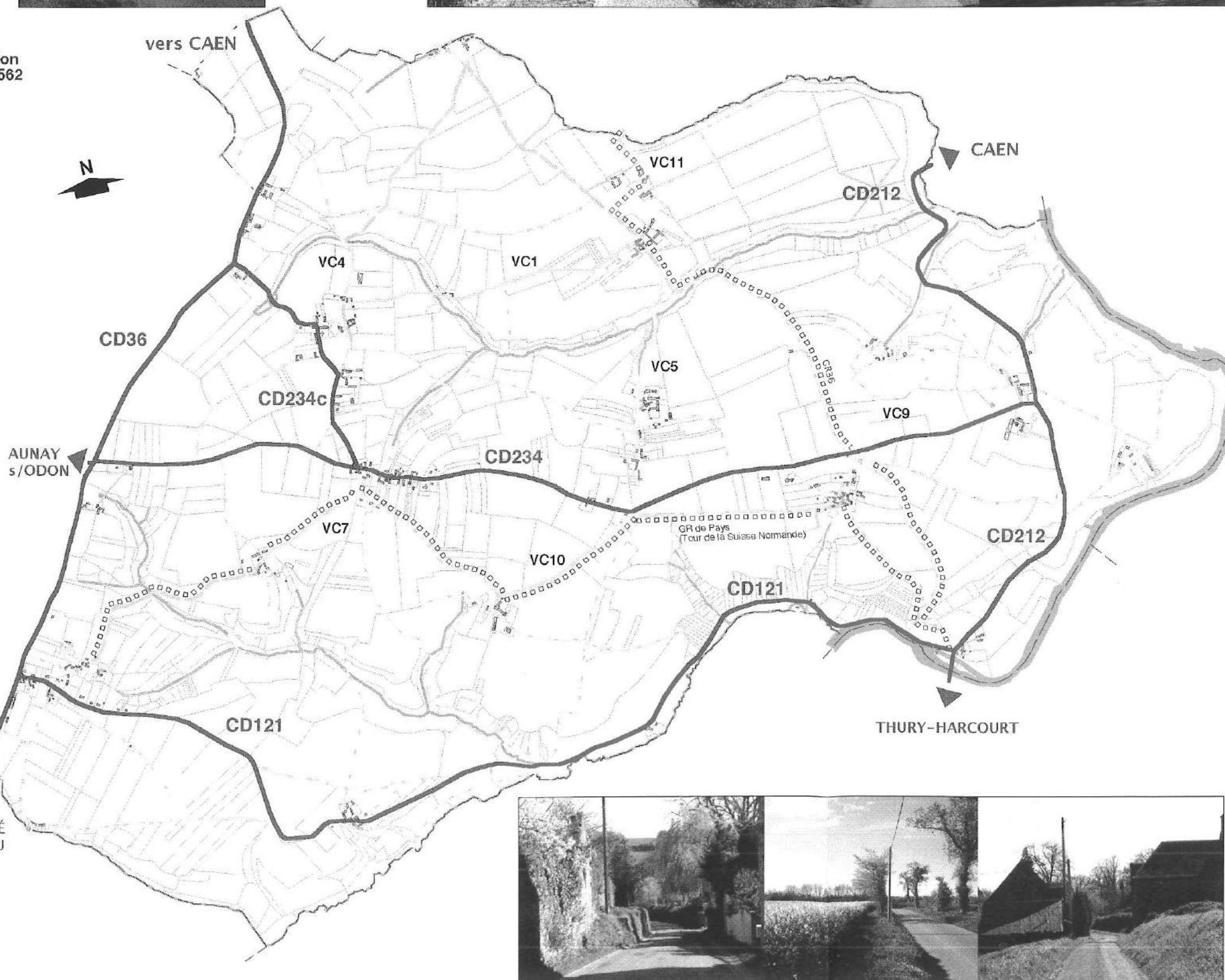
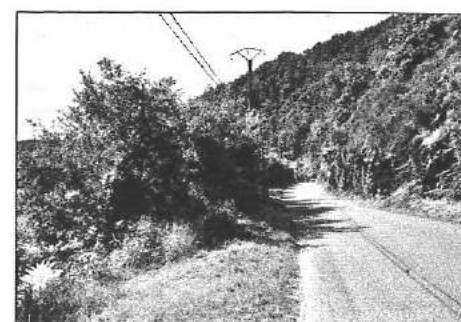
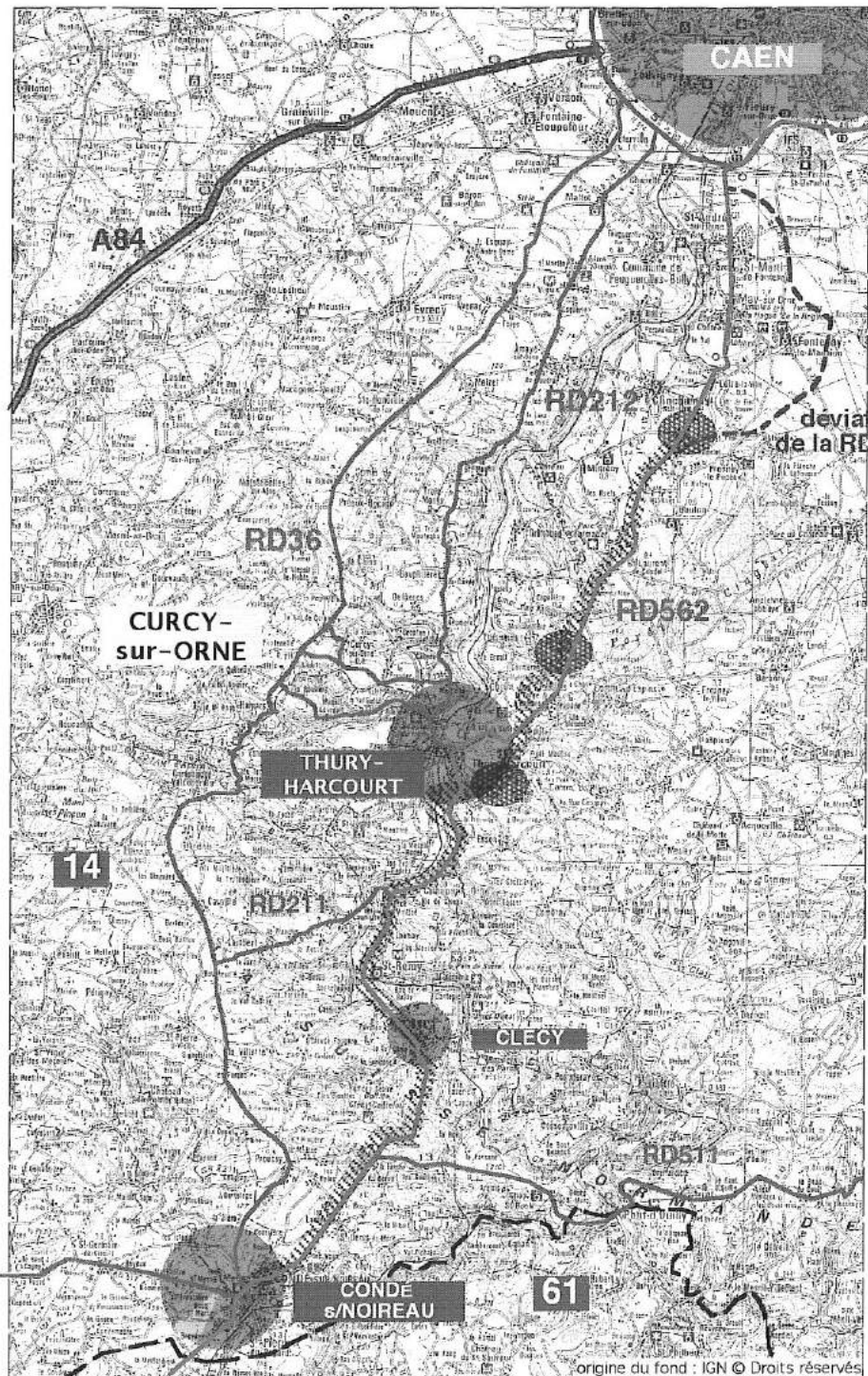
Le territoire communal est traversé d'Est en Ouest, par deux routes départementales, de petit gabarit:

- La RD234 que borde les constructions du « Bourg » ; elle compte deux carrefours potentiellement dangereux : le carrefour avec la RD 234 à l'entrée du Bourg (il a été aménagé par un stop inversé) et avec la VC5.
- La RD121 qui est bordée, au carrefour avec la RD36, par les constructions de « la Roullière-La Régie » et qui au-delà, dessert, dans le fond de vallée, les anciens moulins et rejoint la RD212 qui longe la vallée de l'Orne par le coteau Ouest au Hom. Elle offre un parcours intéressant pour les vues qu'il offre sur la vallée.

La voirie communale assure les liaisons entre les différents hameaux. Elle est souvent pittoresque et de petit gabarit.

#### *Enjeux urbanistiques*

- Un vaste réseau à entretenir,
- Des voies rurales à aménager au fur et à mesure de l'urbanisation,
- Un trafic de transit qui se développe avec l'éloignement entre lieu de travail et lieu de résidence ; il impose l'interdiction des nouveaux accès le long des voies les plus passantes et il nécessite la réalisation d'aménagements le long de celles où l'on peut développer l'urbanisation, pour sécuriser les échanges et faciliter les échanges sans voiture.



## *Enjeux administratifs et réglementaires*

### Classement des administratifs des voies

Ce développement résidentiel dans le bocage, change le statut de certaines voies : des chemins ruraux ont une fonction de voie communale. Leur reclassement dans la voirie communale sera réalisé parallèlement au PLU, pour mettre en cohérence leur fonction avec leur statut. Elle facilitera leur élargissement lors de futur développement de l'urbanisation.

### Plan d'alignement :

La commune compte quatre plans d'alignement encore en application :

- Sur le RD36 (approuvé le 20 /01/1896)
- Sur la RD121 dans la traversée des hameaux de la Roullière et du Mesnil Levreau (approuvé le 20 /01/1896)
- Sur la RD212 dans la traversée du hameau du Hom (approuvé le 16/01/1890)
- Sur la RD234 (approuvé le 11 mars 1901).

Sur demande du conseil général du Calvados, ils seront reportés en servitude.

## **Réseaux et infrastructures**

**VOIR ANNEXES DOCUMENTAIRES :**  
**Annexes sanitaires / plans et notes**

### EAU POTABLE :

CURCY-SUR-ORNE est desservi en eau potable par le Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable DE LA VALLÉE d'HAMARS dont les ressources (forages sur la commune de SAINT MARTIN DE SALLEN ou de PLESSIS GRIMOULT) suffisent à l'alimentation d'un syndicat rural où la croissance des besoins reste modérée. Tout extension de l'urbanisation sera étudiée en fonction de la capacité des réseaux.

### ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES :

La commune n'est pas à ce jour desservie par un réseau d'assainissement collectif. Mais le SCHÉMA DIRECTEUR D'ASSAINISSEMENT prévoit la réalisation d'un dispositif collectif au Bourg.

Sur le reste de la commune, l'aptitude des sols à l'assainissement par épandage superficiel est prise en compte pour déterminer la constructibilité des terrains.

### DESSERTTE INCENDIE

Elle est aujourd'hui partiellement assurée du fait de la capacité limitée du réseau AEP, en certains endroits. Afin de l'améliorer, des emplacements seront réservés pour la réalisation de nouveaux ouvrages.

### FAISCEAU HERTZIEN :

Il impose des limitations de hauteur pour les nouvelles constructions.

## Implantation du bâti et paysage

VOIR PLANCHES PHOTOGRAPHIQUES

La commune bien qu'occupée depuis très longtemps (voir le patrimoine archéologique) ne présente pas d'agglomération importante. On compte une dizaine de petits hameaux, qui pour la plupart était déjà des implantations féodales.

Le plan souligne l'ordre avec lequel les constructions sont implantées dans le territoire, sauf au Mehediote où les constructions pavillonnaires dominent : les constructions sont nettement plus longues que larges et sont implantées parallèlement à la voie et à l'écart de celle-ci devancée par une cour, ou perpendiculairement à la voie et en bordure de celle-ci.



L'Église

« L'église » est un hameau qui regroupe dans un même lieu, (occupé déjà au moyen-âge par une motte féodale) les équipements collectifs de la commune (l'église, l'ancien presbytère, la mairie et sa nouvelle salle des fêtes et les terrains de sports ajoutés dans la période récente).

Il présente l'organisation caractéristique des villages du CINGLAIS : les constructions (souvent opulentes) sont disposées en bordure des voies (parallèlement ou perpendiculairement à leur alignement) autour de prairies de grande taille. Il en résulte une agglomération, mais peu dense, organisée autour du « plain » de l'église. Sa densification doit être étudiée avec soin pour éviter la constitution de cœur d'îlot vide et sans intérêt agricole du fait d'une urbanisation opportuniste en bordure des voies ou le remplissage du « vide » qui, au centre, donne au village sa qualité paysagère.

« Le Bourg » : il s'est développé à près de 500m du hameau précédent de part et d'autre de la route départementale N°234. Il regroupe à ce jour une vingtaine de logements, dans des constructions qui s'alignent le long de la route, sur près de 400m.

Le Fresnet et la Métairie regroupent chacun une quinzaine de logements ; le Méhédiot, une dizaine.

## **Typologie des constructions**

### Les constructions anciennes :

Les constructions anciennes présentent des volumes très simples et massifs : ce sont des longères de pierres dans des tons allant du gris ou brun couvertes de toitures à deux pans. Les extensions ou annexes, volumes souvent plus petits mais avec les mêmes pentes de toitures, viennent prolonger la construction principale. Dans les plus gros ensembles bâtis ruraux, les constructions sont organisées en cour. Elles sont souvent implantées dans le sens de la pente et/ou perpendiculairement à la voie.

L'orientation des constructions, le choix de leur situation, la petitesse des ouvertures et leur implantation sur certaines façades seulement soulignent le souci de protection des intempéries (pluies ou vents).

Elles se composent d'un rez-de-chaussée surmonté ou non d'un étage plein et de combles éclairés par des lucarnes (lorsqu'ils étaient affectés au logement des journaliers).

Les toitures sont en ardoises. Beaucoup de toitures de constructions agricoles ont été refaites de tuiles mécaniques pour des questions de coût.

Les huisseries et les menuiseries étaient de couleur blanche. Lors des réhabilitations, en fonction de la mode en cours, les huisseries ont été peintes de couleurs vives ou vernies, les volets roulants ont été remplacés les volets de bois, appauvrissant les façades.

### Les constructions récentes :

Elles ont les caractéristiques architecturales "à la mode" lors de leur époque de construction et sont trop souvent « posées » dans le paysage sans plus d'égard qu'une voiture sur un parking.

Elles peuvent ainsi présenter des caractéristiques architecturales, urbanistiques et paysagères assez éloignées de celles des constructions anciennes, car répondant à des logiques très différentes de celles des constructions anciennes :

- La maison est implantée en milieu de parcelle, sur des parcelles beaucoup plus grandes et en recul par rapport à la voie,
- Son orientation est déterminée en fonction des accès et en particulier du garage et non plus en fonction du soleil et du vent.
- Les modes de constructions ne sont plus locales, et les matériaux peuvent être très différents des matériaux utilisés traditionnellement.
- La végétation peut être exotique.

Ainsi, comme le montre certaines constructions neuves, autorisées dans le cadre du REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME, le risque de banalisation du paysage est devenu important si plus rien ne vient assurer l'harmonie générale des hameaux. Et cela même qui fait l'attrait du lieu : son paysage et son patrimoine, risquent à très court terme d'être perdus.

### *Urbanisation récente*

La localisation des constructions récentes permet de souligner que le développement du parc de logements s'est fait exclusivement sous forme de détachement de lots à bâtir le long des routes, dans les écarts et les hameaux. Or ce mode d'urbanisation « spontanée » qui répond à une demande forte, n'est pas sans inconvénients. Il conduit à une consommation importante de terrains, porteuse de servitudes agricoles ou d'atteintes au paysage, ainsi qu'à une utilisation peu rationnelle des voies et réseaux, pour lesquels on a souligné les problèmes de sécurité et de coût d'entretien.

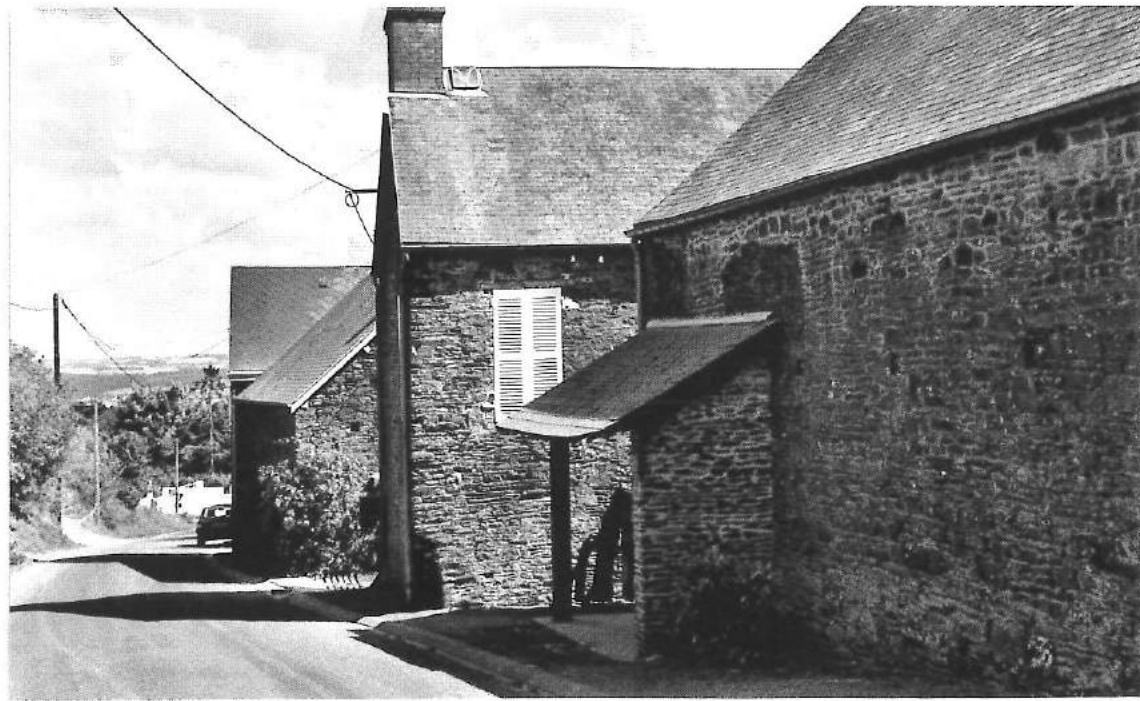
### *Enjeux urbanistiques*

- Définir des prescriptions architecturales et paysagères pour assurer la bonne insertion des constructions récentes dans le paysage des hameaux,
- Définir les conditions de stationnement et d'aménagement des bords de voies, pour assurer une évolution harmonieuse des hameaux ruraux,
- Construire en intelligence avec l'espace naturel en prenant en compte la logique d'implantation des constructions traditionnelles dans le paysage .



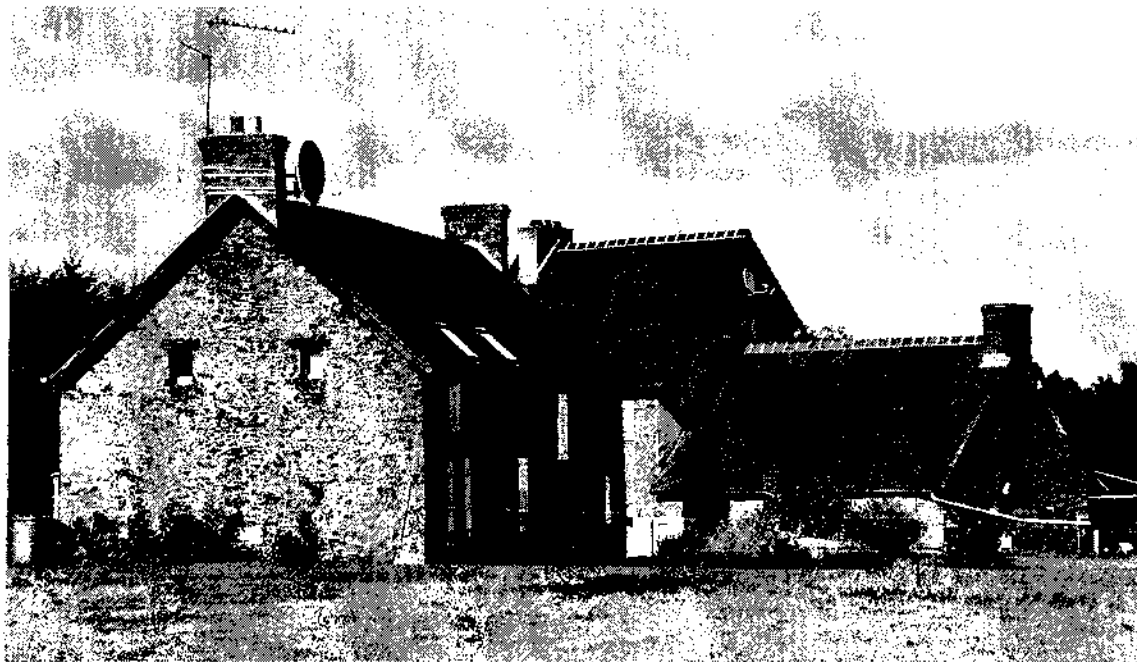
**BÂTIMENTS ANCIENS**  
*-Insertion récente*











CONSTRUCTIONS RÉCENTES

-Insertion dans le paysage



# Patrimoine culturel

-> carte : PATRIMOINE CULTUREL

## Archéologie

Les sites archéologiques recensés à ce jour sont présentés sur la carte ci-jointe. On notera :

- La motte féodale implantée sur cette position stratégique à l'époque des grands défrichements, siège du fief de Curcy et première implantation du village à l'abri de la résidence seigneuriale.
- La fortification au lieu dit « le Fresnay ».

Ils devront être protégés de toute urbanisation susceptible d'atteindre à leur conservation. Cette liste n'étant pas limitative, on rappellera les termes de la loi du 27 septembre 1941 et des décrets qui la modifient :

*"toute découverte fortuite mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique doit être signalée immédiatement à la Direction Régionale des Affaires Culturelles, par l'intermédiaire du Maire ou de la Préfecture du Département. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être aliénés ou détruits avant l'examen par des spécialistes mandatés par le Conservateur Régional."*

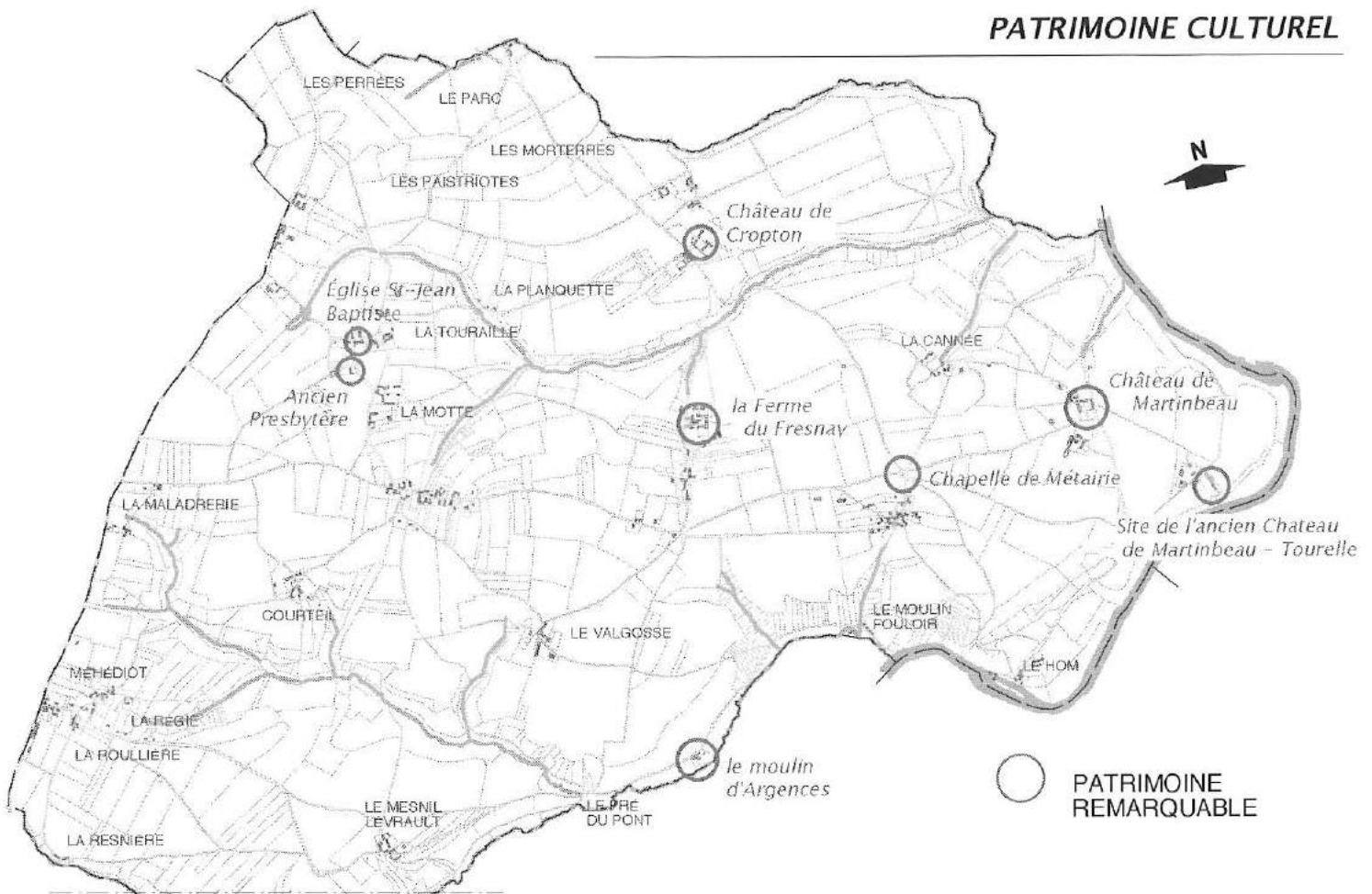
*Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322.2 du Nouveau Code Pénal.*

## Monuments historiques

Néant.

## Constructions ou ensembles bâti remarquables

- L'église Saint Jean Baptiste : construite fin XVIème.
- La chapelle de Métairie : construite à la fin du XIXème, en l'honneur de la vierge Marie, à la place de la croix de Métairie. Étonnante construction, isolée au croisement de routes, dans un paysage très ouvert.
- L'ancien presbytère : belle construction de pierre (avec lucarne) sur une parcelle ceinturée d'un haut mur de pierre.
- La ferme de Fresnaye : ancien manoir seigneurial du fief de Fresnaye (mentionné par Flaubert) remanié au XVIème et XVIIème siècle mais qui conserve un donjon accolé au corps de logis datant du XIIIème siècle. Elle est aujourd'hui occupée par une exploitation agricole et peu mise en valeur.
- Le site de l'ancien château de Martinbeau : résidence (construite en 1950 dans une ancienne dépendance) située sur le site de l'ancien château de Martinbeau dont il reste la tourelle.
- Le château de Martinbeau : maison de maître construite au XIXème siècle, mise en scène par une allée de tilleuls et par l'agencement de ses dépendances autour d'une cour carrée.
- Le château de Cropton : maison de maître du XIXème siècle (parement de brique rouge) et corps de ferme .
- Le moulin d'Argences : clocheton sur le corps de bâtiment et tourelle intégrée à la clôture.





Ferme de Fresnay (donjon du XIIIe s.)



Château de Martinbeau



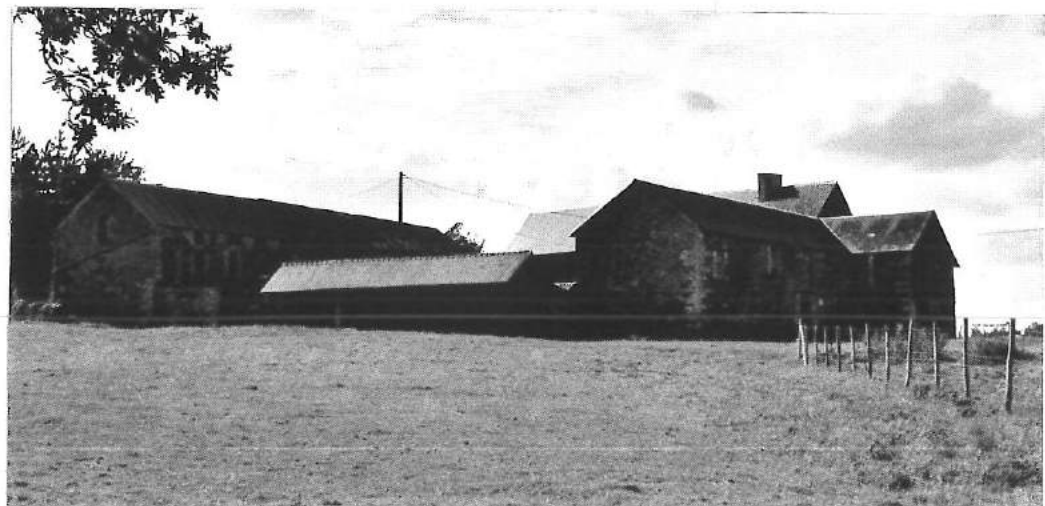
Château de Martinbeau



Le Moulin d'Argences



Château de Cropton



Corps de ferme de Cropton

---

## 4 - Conclusions du diagnostic, enjeux et perspectives

---

### *Une vocation résidentielle qui s'affirme*

CURCY s'est « rapprochée » de l'agglomération caennaise depuis l'ouverture du boulevard périphérique sud de l'agglomération caennaise et est depuis soumise à une demande résidentielle nouvelle. La population a augmenté : près de 400 habitants fin 2005, elle s'est rajeunie et s'est diversifiée socialement.

Sa vocation résidentielle s'affirme : elle compte de plus en plus d'actifs qui travaillent hors la commune (en 1999, déjà 40 % d'entre eux se dirigent vers l'agglomération caennaise) et de moins en moins d'actifs agricoles. La commune conserve néanmoins, d'importantes structures d'élevage et une économie agricole dynamique.

Le parc de logements a profondément évolué. S'il n'a que peu augmenté globalement, le nombre de résidences principales a augmenté d'un tiers en deux décennies ; le parc de logements vacants s'est résorbé ; on ne compte plus qu'une vingtaine de résidences secondaires (elles étaient deux fois plus nombreuses 25 ans plus tôt).

Le village comprend des équipements et services réduits qui limitent ses perspectives de croissance résidentielle, en limite de l'aire urbaine de CAEN. Il ne compte plus d'école, mais dispose d'une salle des fêtes (rénovée) et de terrains de sports. Il dépend de THURY-HARCOURT pour le commerce et les services de proximité.

### *Un vaste territoire agricole qui domine la Vallée de l'Orne, aux portes de la Plaine de Caen.*

Un relief mouvementé :

- Des sommets aux paysages ouverts qui offrent de larges panoramas sur la Suisse Normande.
- Des vallons humides aux coteaux escarpés, souvent boisés.
- Des risques naturels limités.

Une urbanisation très peu dense, faite de villages ou hameaux implantés à mi-pente, aux caractéristiques affirmées.

Des paysages et un patrimoine bâti intéressants, mais une économie touristique très limitée. Les gîtes ont disparu avec la demande résidentielle.

## ***Enjeux et perspectives de développement***

La commune est attractive pour les ménages de l'agglomération caennaise ou ceux travaillant sur THURY-HARCOURT. Elle offre un paysage et un patrimoine bâti de qualité. Aujourd'hui la demande de lots à bâtir se fait plus pressante. Elle pourrait s'affirmer à moyen terme, lorsque l'aménagement de la RD562, mettra THURY-HARCOURT à 15/20 minutes du sud de la capitale régionale.

Si, le renouveau de la population communale a permis dans un premier temps la reprise du patrimoine bâti et la re-dynamisation de la vie communale, une urbanisation anarchique présenterait des risques certains pour le paysage (déstructuration et banalisation) pour l'environnement (problème d'assainissement) et pour l'espace agricole.

Ainsi, la maîtrise de l'urbanisation permettra de préserver ce qui fait le principal patrimoine de la commune : son paysage, et d'éviter une urbanisation, qui à long terme pourrait s'avérer coûteuse en réseaux et en équipements. Déjà est posée la question de la création d'un réseau d'assainissement collectif.

Le projet organisera le voisinage résidentiel avec les sites d'exploitations agricoles, afin de ne pas entraver leur développement.

Il planifiera le développement des villages en fonction de leur niveau d'équipement et de services.

Il désignera les secteurs à préserver ou que leur desserte par les voies ou les réseaux ne permet pas (à ce jour) de développer.

Il prescrira des dispositions à même de favoriser une insertion harmonieuse dans constructions dans ce paysage ouvert sur les lointains.

## ***Besoins repérés***

Réserver les terrains nécessaires à moyen terme :

- À la réalisation d'une station d'épuration qui permettra la desserte du Bourg (et ainsi la résorption des dispositifs d'assainissement problématiques)
- À l'extension du cimetière et à la création d'une aire de stationnement plantée, à proximité.
- À des terrains pour les sports et les loisirs en extension des équipements existants.

Disposer à court terme des réserves foncières qui permettront l'amélioration des conditions de desserte et de stationnement :

- À Martinbeau,
- Au Château de Martinbeau,
- À la Roullière.

Ou l'élargissement de la route départementale à la sortie du Bourg.

---

## 5 - PRESENTATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

---

### 5.1- Choix, objectifs et justifications

#### *Choix retenus pour le projet d'aménagement*

Les élus ont choisi d'élaborer un document de planification sur leur territoire afin d'encadrer le développement résidentiel, devenu plus important ces dernières années et ainsi de conserver à la commune son caractère « rural ».

Ils souhaitent accueillir au maximum une centaine d'habitants supplémentaires en quinze, soit une croissance raisonnable qui répondra à la demande de logements tout en conservant au village une taille adaptée à son niveau d'équipement.

Les objectifs fixés au projet sont alors les suivants :

- Préserver l'espace agricole et les exploitations, ainsi que les secteurs réservés aux loisirs dans la nature : chasse, pêche, ball-trap
- Protéger et mettre en valeur le patrimoine naturel et paysager de la commune, au sein de la SUISSE NORMANDE,
- Maîtriser la vitesse de développement de l'urbanisation, et choisir les secteurs d'accueil des nouvelles constructions ; Le faire en cohérence avec l'aptitude réelle des sols à la construction, la desserte par les réseaux et les voies.
- Prescrire un mode d'urbanisation qui respecte le caractère des villages.

Dans ce vaste territoire faiblement urbanisé, la desserte par les réseaux est un des facteurs qui déterminent l'aptitude de terrains à la construction. Les coûts d'investissement et d'entretien des réseaux sont souvent très importants, comparés aux taxes perçues. Assurés par des collectivités aux ressources limitées, ils doivent être pris en considération dans les choix d'urbanisation.

Dans ce contexte, un bilan de la desserte des parcelles potentiellement constructibles a été réalisé. Il prend en compte l'existence des réseaux d'eau potable, d'eaux usées, d'électricité et leur capacité à desservir de nouvelles constructions. Est également prise en compte le niveau de protection incendie existant. Il conduit à favoriser l'urbanisation en extension ou densification des hameaux existants.

## *Grandes orientations du P.L.U.*

### ***Un développement résidentiel mesuré et adapté au paysage de la commune.***

Le développement de l'urbanisation sera principalement localisé en extension des deux agglomérations existantes : "L'église" et "Le Bourg".

Sur la première, il est prévu à proximité des équipements publics, à partir des infrastructures existantes. Ainsi, le site de l'ancienne motte féodale, bordée à l'Est par un chemin rural est maintenu en l'état, tant du fait de l'importance du patrimoine archéologique que de l'intérêt paysager de ce plain qui entoure l'église et la met en scène l'église depuis le sud. Les parcelles desservies et comprises au sein de parcelles bâties sont classées en zone U.

L'extension du village est prévue à l'Ouest et au Sud de la Route départementale.

Le projet prévoit la poursuite de l'aménagement du village :

- Au sud de la mairie, une rue sera amorcée ; Elle pourra ultérieurement se poursuivre dans le coteau.
- Lors de l'urbanisation, les accotements de la Route départementale seront aménagés pour sécuriser les échanges à pied.
- Un mail planté sera créé en bordure de la mairie pour recevoir le stationnement exceptionnel.
- un chemin sera créé en lisière de la future urbanisation pour relier les équipements publics de l'Église au bourg.
- Un site est réservé aux installations pour les sports et les loisirs à l'arrière de l'extension prévue à long terme à l'entrée Nord du village.

Le développement du Bourg est prévu mais limité jusqu'à la réalisation du réseau d'assainissement collectif qui est programmé par la communauté de communes. Les terrains nécessaires à l'implantation et à la desserte de la station d'épuration sont réservés.

Son extension sera possible au sud grâce à l'aménagement du chemin rural qui double la route départementale. Celui-ci sera financé par une participation pour voie et réseaux.

Aucune desserte n'est envisageable au nord-ouest à partir de la RD du fait des enjeux de sécurité. Déjà la sortie ouest du village devra être aménagée pour sécuriser les échanges.

Aucune extension n'est prévue à l'Est du hameau du fait de l'impact paysager de l'urbanisation linéaire amorcée.

Enfin, le projet permet le confortement des hameaux desservis par les réseaux et les voies. Ils pourront recevoir de nouvelles constructions dans le prolongement des constructions existantes, lorsque les enjeux paysagers le permettent.

Ce potentiel constructible est assorti de conditions d'urbanisation précisées par le PADD et les orientations d'aménagement qui le complète, de façon à inscrire toute nouvelle urbanisation judicieusement dans le site.

***Le maintien en zone naturelle ou agricole de l'essentiel du territoire communal.***

La vocation rurale dominante du territoire est ainsi réaffirmée ; elle permet de préserver les exploitations agricoles pérennes de la pression résidentielle, tout en favorisant le réinvestissement des constructions qui ont perdu leur affectation agricole sans que ne se développe le mitage du territoire.

Ces orientations respectent les objectifs et principes fixés par le Code de l'urbanisme :

*Le principe d'utilisation économe de l'espace*

*« ...une utilisation économe des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux futurs...la maîtrise des besoins de déplacements de la circulation automobile ... la préservation de la qualité ...des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, ...la prévention des risques naturels...»*

*Le principe d'équilibre*

*«...Équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable»*

*Le principe de mixité*

*« ...la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction sans discrimination des besoins présents et futurs»*

Les zones constructibles sont proportionnées à la capacité d'accueil des villages et viennent densifier l'urbanisation existante. Ce sont ainsi environ deux hectares qui sont réservés pour le développement résidentiel à court et moyen terme de la commune et trois autres pour le développement à long terme. Il existe de plus une vingtaine d'opportunités de construire dans le reste du territoire.

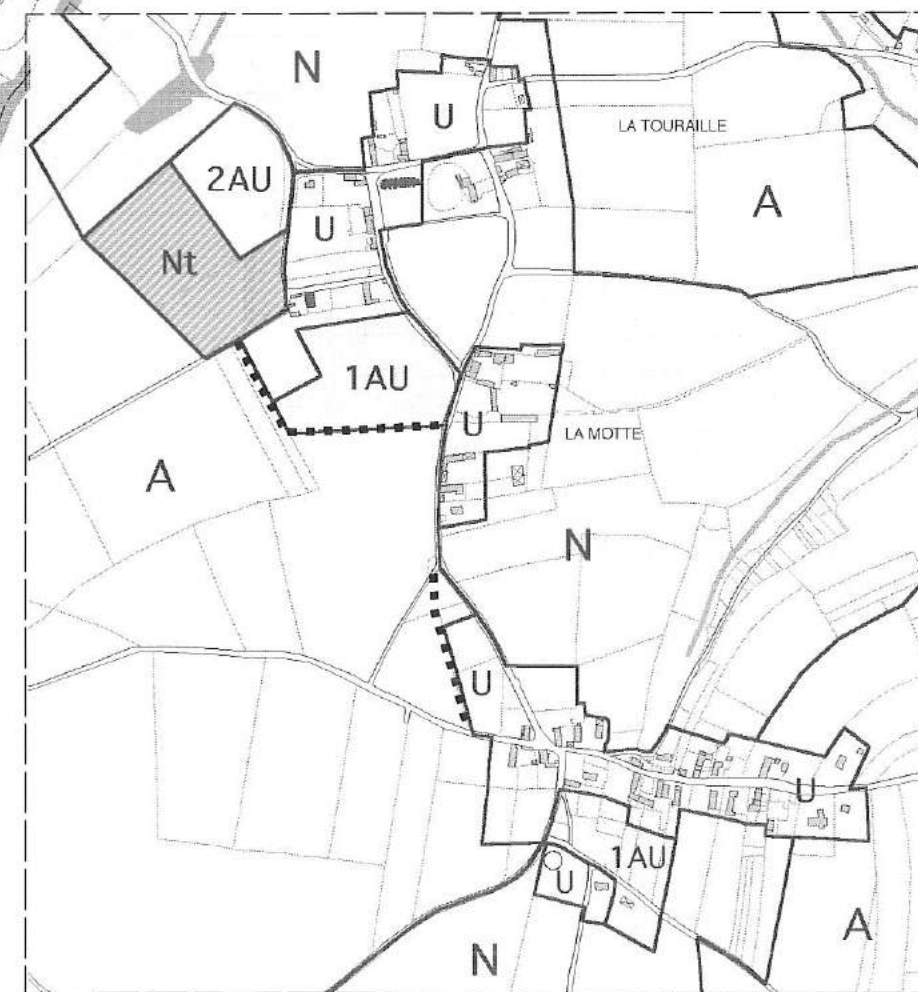
C'est une utilisation économe du territoire qui est ainsi mise en œuvre : moins de 2% du territoire est classé en zone U, AU ou Nh ; elle est cohérente avec les objectifs de développement de la commune pour les deux décennies à venir.

Elle permet de limiter la dispersion des constructions dans le territoire ainsi que l'atteinte aux espaces naturels ou agricoles.

L'urbanisation s'accompagne du renforcement des équipements. Le règlement permet de répondre à des demandes résidentielles diversifiées, dans le respect des paysages traditionnels.



-  U - ZONES URBANISÉES
-  AU - ZONES D'URBANISATION FUTURE
-  DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL À COURT ET MOYEN TERME
-  DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL À LONG TERME
-  Nh - SECTEURS DE DÉVELOPPEMENT LIMITÉ
-  Nt - DÉVELOPPEMENT DES ÉQUIPEMENTS ET INSTALLATIONS LIÉS AUX SPORTS ET AUX LOISIRS
-  A - ZONES AGRICOLES : SEULS LES EXPLOITANTS AGRICOLES PEUVENT CONSTRUIRE (POUR LES BESOINS DE LEUR EXPLOITATION)
-  N - ZONES NATURELLES : LE DÉVELOPPEMENT DE L'URBANISATION EST LIMITÉ À L'EXTENSION DES IMPLANTATIONS EXISTANTES (CHANGEMENT DE DESTINATION ET CONSTRUCTIONS D'ANNEXES)



## 5.2 - PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DU RÈGLEMENT

-> carte : RÈGLEMENT GRAPHIQUE

### Division du territoire en zones

#### Les zones urbaines / 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 »*

**U** - La zone U correspond aux villages et hameaux équipés de la commune, dont on souhaite conforter l'urbanisation, dans le respect du paysage bâti actuel. Elle a vocation à recevoir de l'habitat et toutes activités, services ou équipements, normalement liés et compatibles avec cette vocation résidentielle dominante.

#### Les zones d'urbanisation future :

*« Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. »*

**1AU-2AU** : Elles correspondent aux secteurs réservés pour le développement de l'urbanisation.

Les secteurs qui pourront être desservis du fait de la présence de réseaux et voies de capacité suffisante sont ouverts à l'urbanisation sous réserve du respect du règlement et des principes du PADD ; Ils sont indicés « 1 ».

Les secteurs réservés pour le développement à moyen terme sont indicés 2.

Ainsi, la zone 2AU, au sud du Bourg sera ouverte à l'urbanisation lorsque l'assainissement collectif des eaux usées sera possible, au fur et à mesure de sa viabilisation.

#### La zone agricole :

*« Peuvent être classés en zone agricole, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.»*

**N** - Elle est strictement réservée à l'activité agricole ; les secteurs occupés par des constructions sans vocation agricole en ont été soustraits. Elle comprend les exploitations agricoles pérennes que l'on souhaite protéger de la proximité résidentielle. Elle proscrit tout mitage, y compris par les habitations des exploitants. Y sont aussi autorisées les constructions et installations d'intérêt général.

## Les zones naturelles :

« Peuvent être classés en zone naturelles et forestières, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison : soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. »

**N** – deux types de secteurs sont classés en Zone Naturelle et Forestière, qu'ils soient ou non équipés :

- ceux où l'intérêt des milieux naturels, la qualité des sites ou des paysages qui les composent justifie qu'ils soient protégés du développement de l'urbanisation,
- ceux où l'activité agricole non-dominante autorise des utilisations et occupations du sol plus diversifiées qu'en zone «A », mais où l'environnement, le cadre paysager ou la desserte par les réseaux et voies justifient la limitation du développement de l'urbanisation. Il y est délimité :
  - o des **secteurs Nh** de taille et de capacité d'accueil limitées, qui pourront recevoir de nouvelles constructions, dans la limite de la capacité des réseaux et voiries existantes. Ces secteurs permettent dans cette vaste commune rurale, d'envisager très ponctuellement une ou deux constructions supplémentaires au sein ou en extension d'un hameau.
  - o **Un secteur Nt** qui correspond aux terrains réservés aux équipements et installations pour les sports ou les loisirs en extension de la Mairie et de la salle des Fêtes.

Le règlement permet l'extension des constructions ou installations existantes avec changement de destination et construction d'annexes, mais dans la limite de la capacité des dessertes par les voies et les réseaux. Ceci afin de favoriser la réoccupation du territoire là où l'économie agricole délaisse des constructions présentant un intérêt patrimonial. À l'inverse, il ne permet pas de constructions dans les secteurs non-bâties ou boisés, à l'exception des constructions à usage agricole, en dehors des secteurs Nh.

## *Justifications des dispositions du règlement*

### Limitations apportées à l'occupation des zones :

Sont interdites :

- dans les quartiers résidentiels : les occupations nuisantes pour l'habitat,
- dans les zones naturelles : les installations classées agricoles pour la protection de l'environnement qui devront se situer dans les zones agricoles.

### Minimum parcellaire :

En cohérence avec les analyses et dispositions du SCHÉMA DIRECTEUR D'ASSAINISSEMENT, le minimum parcellaire requis en l'absence de réseau collectif d'assainissement des eaux usées est de 1200m<sup>2</sup>.

### Densité

Dans un contexte de pression résidentielle limitée, il n'est pas prévu de COS dans les zones urbaines. La densité est régulée dans le hameau de l'église par les surfaces nécessaires aux épandages. Dans les autres zones, elle l'est par

l'emprise au sol qui permet de préserver une densité proche de l'urbanisation traditionnelle, et ainsi en l'absence de pénurie foncière, des hameaux aérés, largement plantés et une imperméabilisation limitée des sols.

#### Implantation sur les parcelles :

En référence au mode d'implantation traditionnel des constructions, les nouvelles constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives de propriété et leur position par rapport à la voie est déterminée par leur orientation : perpendiculaires, elles doivent rester proches de l'alignement, parallèles, elles doivent s'en éloigner franchement.

#### Prescriptions architecturales :

Afin de limiter la banalisation du paysage, le règlement fixe un vocabulaire minimal (forme ou couleurs) qui permet une évolution progressive du paysage avec maintien de ses principales caractéristiques d'aspect. Elles sont nécessaires dès lors que les constructions récentes ne sont pas forcément bâties avec les mêmes matériaux et suivant les mêmes que techniques que ceux et celles employés pour les constructions traditionnelles.

Les pastiches d'autres architectures vernaculaires sont interdits.

Ainsi :

- la couleur des toitures est fixée pour l'ensemble de la commune, en cohérence avec celle traditionnelle dans la Suisse Normande (ou le Cinglais) : elles devront être de couleur ardoise ou grises.
- une gamme d'enduit est définie ; elle est choisie en référence aux dominantes présentes dans le paysage ; Les couleurs retenues sont harmonieuses avec la pierre de pays.
- Les clôtures, du fait de leur impact dans le paysage, sont définies.
- Le sens général d'implantation des constructions est imposé en référence aux constructions traditionnelles.

#### Prescriptions paysagères :

Elles visent à assurer la bonne insertion des constructions nouvelles dans le paysage et en particulier dans les coteaux.

- On privilégie la plantation des parcelles.
- Les plantations devront être adaptées au site et en particulier, pour éviter la banalisation du paysage, les haies de conifères ou de laurier-palme sont interdites.
- Afin de favoriser une implantation judicieuse des constructions dans les terrains et de limiter le recours aux remblais ou talus à fortes pentes, des prescriptions particulières limitent les rehaussements par rapport au terrain naturel, ainsi que la pente des talus.

## *Autres dispositions du règlement*

### **Emplacements réservés**

Afin de poursuivre l'équipement de la commune, les emplacements suivants sont réservés au profit de la commune :

- N°1 : pour permettre l'extension du cimetière et l'aménagement de places de stationnement près de l'église.
- N°2 : pour permettre l'élargissement de la voie et l'aménagement de places de stationnement
- N°3 : pour permettre la création d'une station d'épuration et de son accès.
- N°4 : pour permettre l'aménagement d'une aire de retournement au LD "Martinbeau"
- N°5 pour permettre l'aménagement d'une aire de stationnement au LD "Château de Martinbeau" en amont des espaces naturels de la vallée de l'Orne.
- N°6 : pour permettre l'aménagement d'une aire de retournement en bout du chemin de la Régie.
- N°7, N°8 et N°9 : pour permettre l'implantation d'ouvrages pour la défense incendie.
- N°10 : pour permettre la création d'un chemin pédestre qui relie le hameau de l'Église à celui du Bourg.
- N°11 : pour permettre l'élargissement de la RD à la sortie est du Bourg.

Et au profit du Conseil Général :

- N°12 : pour permettre l'élargissement de la RD36.

### **Espaces boisés classés**

Les boisements, dont ceux des vallons sont classés, afin d'assurer leur maintien.

### **Constructions ou ensemble de constructions remarquables :**

Les constructions repérées pour leur intérêt architectural ou patrimonial sont désignées sur le règlement graphique en application de l'article R123-1-7° du Code de l'urbanisme. Toute démolition devra faire l'objet d'un permis de démolir. Tout permis de construire sera soumis pour avis à l'Architecte des Bâtiments de France.

### **Espaces paysagers remarquables :**

Le maillage bocager le plus structurant est repéré « en élément paysager remarquable », en application de l'article R123-1-7° du Code de l'urbanisme.

Les haies concernées sont désignées au règlement graphique. Les prescriptions applicables sont précisées à l'article 11 de chacune des zones. Elles permettent l'arasement de haies sous conditions qu'elles soient indispensables à l'équipement de la commune ou à l'évolution de pratiques agricoles et sous réserve qu'un linéaire équivalent soit replanté et qu'il présente les mêmes caractéristiques (essences variées, talus, etc...).

## 5.3 - PRÉSERVATION ET MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT

Les incidences du projet sur l'environnement resteront mineures pour deux raisons :

- Le type de développement projeté : quelques extensions résidentielles et le confortement de l'occupation actuelle du territoire.
- La modestie du projet d'urbanisation à l'échelle de la taille du territoire communal : moins de 2% du territoire est classé en zone U, AU ou Nh et les nouveaux développements s'inscrivent dans le prolongement des villages et hameaux existants, à l'écart des zones sensibles du point de vue de leur environnement (les vallons et la vallée de l'Orne).

Si le projet peut supposer l'augmentation des déplacements domicile-travail, celle-ci doit être mise en regard de l'intérêt du maintien de l'occupation du territoire pour l'économie locale et elle restera marginale par rapport à la capacité des infrastructures routières actuelles ou projetées.

### *Préservation des espaces naturels sensibles : fond de vallée et boisements*

Ils sont inscrits dans la zone de naturelle et à ce titre leur écosystème est préservé par la limitation du développement de l'urbanisation.

### *Maintien du maillage bocager*

Les dispositions prises permettent l'évolution du maillage pour répondre aux contraintes agricoles ou aux besoins d'équipements mais son maintien

### *Qualité de l'eau :*

La réalisation d'un schéma directeur d'assainissement a permis de clarifier les enjeux liés à la gestion des eaux usées et en conséquence à leurs incidences sur le milieu naturel.

La réalisation prochaine d'une station d'épuration pour le bourg permettra d'y résoudre les problèmes constatés. Son extension aidera à son financement.

Dans les autres secteurs de la commune, seules des parcelles ne présentant pas des contraintes trop fortes ont vu leur constructibilité étudiée.

La mise en place d'un SPANC à l'échelle de la communauté de communes permettra de veiller dans les zones d'assainissement non-collectif à la mise en place de dispositifs autonomes adaptés.

### *Qualité du cadre de vie*

Le projet prévoit l'extension des équipements publics autour de la mairie et la création d'un chemin qui y facilite l'accès.

Il prescrit le maintien des chemins qui desservent le territoire et permettent la randonnée.

Aucune extension de l'urbanisation n'est prévue à proximité des installations existantes du Ball-trap du fait des nuisances sonores qui peuvent exister.

Aucun développement de l'urbanisation à proximité de la future station d'épuration n'est envisagé, afin de conserver un périmètre de protection (d'environ 200m) autour de cette infrastructure.

## **Prévention des risques naturels prévisibles**

On rappellera l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme qui prévoit que :  
*"Le permis de Construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique."*

### **Prévention des risques d'inondation**

La vallée de L'Orne, encaissée dans sa traversée de la commune, présente une zone inondable limitée.

La limitation du développement de l'urbanisation dans ce secteur est imposée par le règlement. Le maintien de l'ensemble du secteur sud en zone naturelle contribue à ne pas aggraver le risque.

### **Prévention des risques liés au ruissellement des eaux pluviales**

On a pu souligner que le risque augmente avec, d'une part la modification des pratiques culturales (mise en culture et arasement des haies) dans ce territoire globalement pentu et d'autre part avec l'augmentation de l'imperméabilisation des sols lors de l'urbanisation.

Ainsi les mesures suivantes sont de nature à limiter les risques :

- Les fonds de vallons restent inconstructibles.
- Le maillage bocager est protégé globalement par un classement en « élément paysager remarquable » ;
- La réalisation de lisières vertes est prescrite en bordure des zones d'urbanisation futures.
- L'urbanisation projetée dont la densité est proche de celle de l'existant, limite la sur-imperméabilisation.

### **Prévention des risques liés aux mouvements de terrains**

Le projet maintient le classement des boisements qui stabilisent les sols des terrains les plus pentus.

### **Risques sismiques**

La législation est rappelée.