



CURLLEY

Carte communale

Rapport de Présentation

Dossier pour consultation des Personnes Publiques Associées



Département de Côte d'Or

SOMMAIRE

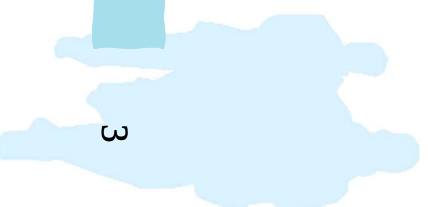
CURLEY

Rapport de présentation

Première partie : Analyse de l'état initial	3
Présentation de la commune	4
Environnement physique	6
Environnement naturel	7
Environnement agricole	9
Environnement paysager	10
Environnement urbain	11
Environnement socio-économique	13
Paramètres sensibles	18
Servitudes d'utilité publique	21
 Deuxième partie: Choix retenus par la commune	23
Prévisions et développement	24
Orientations générales souhaitées par la commune	25
Les zones retenues	27
Remarques générales	30
Synthèse des zones retenues	31
 Troisième partie: Incidences sur l'environnement	32
Incidences sur le milieu physique	33
Incidences sur le milieu naturel	34
Incidences sur le paysage	34
Incidences sur le milieu urbain	35

Première partie:

Analyse de l'état initial



Présentation de la Commune

Situation Géographique



Source: www.viamichelin.fr

■ La commune de Curley se situe dans le centre du département de la Côte d'Or en région Bourgogne.

■ La commune se situe à 30 Km de Dijon, préfecture du département.

■ D'une superficie de 575 hectares, la commune est composée d'un bourg centre.

■ La population totale au dernier recensement faisait état de 141 habitants.

■ En temps de trajet, Curley est distante d'environ trente minutes de Dijon et de Beaune.

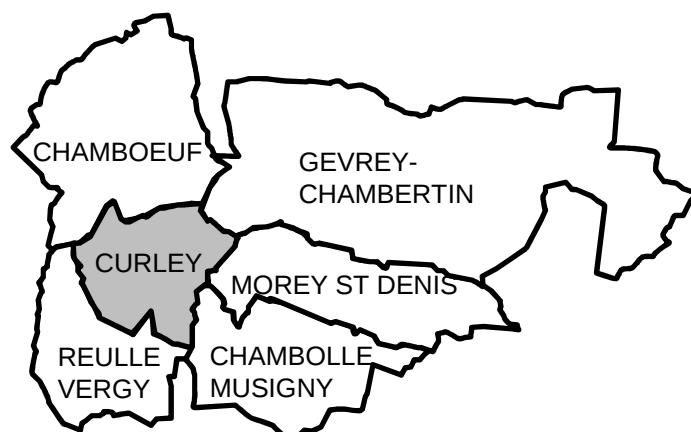
Situation Administrative

■ La commune de Curley appartient au canton et à la Communauté de communes de Gevrey-Chambertin et à l'arrondissement de Dijon.

La Communauté de communes de Gevrey-Chambertin est composée de 22 communes: elle compte 8 941 habitants sur 19 115 ha.

■ Curley est limitrophe des communes de:

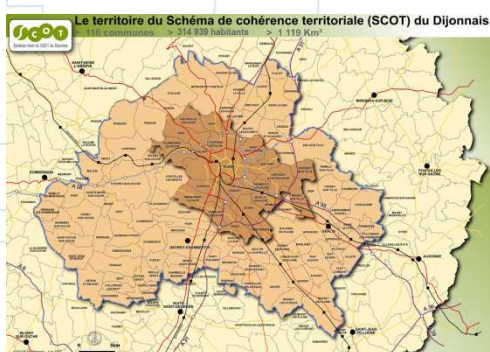
- Chamboeuf au Nord
- Gevrey-Chambertin au Nord-Est,
- Morey Saint Denis à l'Est,
- Chambolle Musigny à l'Est,
- Reulle Vergy au Sud.



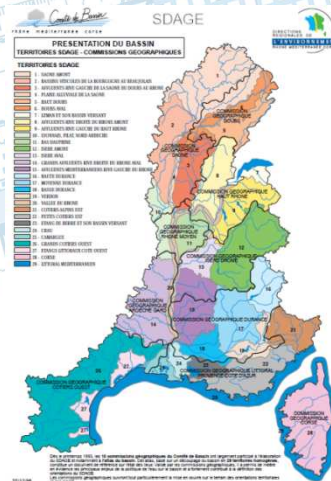
Communes voisines de Curley
Source: TOPOS

Documents supra-communaux

- La commune de Curley n'est pas concernée par un Plan de Déplacement Urbain (PDU) ni un Programme Local de l'Habitat.
- La carte communale de Curley doit prendre en compte le SDAGE Rhône-Méditerranée-Corse approuvé en 1996.



Périmètre du SCoT du Dijonnais
Source: www.grand-dijon.fr



SDAGE Rhône-Méditerranée-Corse
Source: www.eau-rmc.fr

- Un SCoT est en cours sur le Grand Dijonnais. Débuté en juillet 2005, il a été validé en fin d'année 2009. La carte communale devra être compatible avec les orientations du SCoT.

Services et équipements publics

- La commune de Curley possède une mairie, un terrain de basket et un terrain de foot (non homologués).



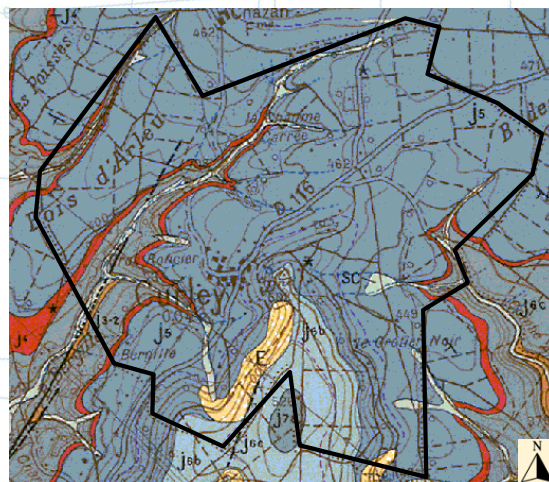
Mairie
Source: TOPOS

Environnement physique

Géologie

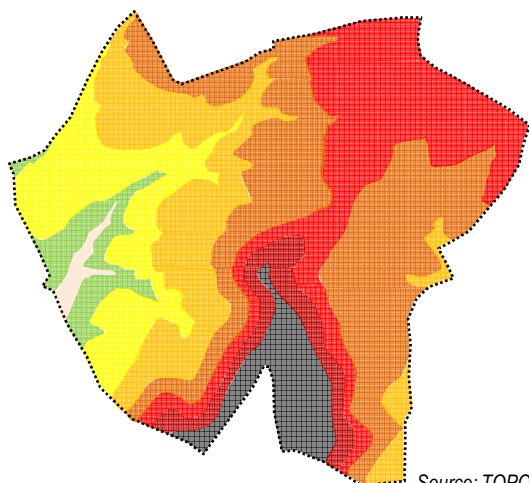
■ Légende:

- Oxfordien moyen et supérieur calcaireo-argileux. Alternance de petits bancs calcaires durs et tendres, plus ou moins riches en argile et en quartz siliceux.
- Marnes à « *Digonella divionensis* ». Marnes blanchâtres, à bancs ou nodules calcaires très fossilifères.
- Calcaire à grain fin. Corniches présentant une alternance de niveaux calcaires compacts et de niveaux feuilletés marneux.
- Eboulis récents et anciens
- Repères callovo-oxfordiens. Ensemble correspondant à quatre bancs distincts par leur faciès et par leur abondant contenu faunique. Ils affleurent rarement mais les fragments et fossiles qui en proviennent sont facilement reconnaissables.
- Calcaire compact dit « Comblanchien ». Calcaire très compact, très pur, très homogène et uniforme.



Source: BRGM

Topographie



Source: TOPOS

- La topographie de la commune de Curley est vallonnée. Les altitudes varient entre 360 mètres dans le Forêt de Curley et 528 mètres dans la Forêt Domaniale de Mantuan.

- Le bourg s'est développé sur une altitude moyenne d'environ 440 mètres.

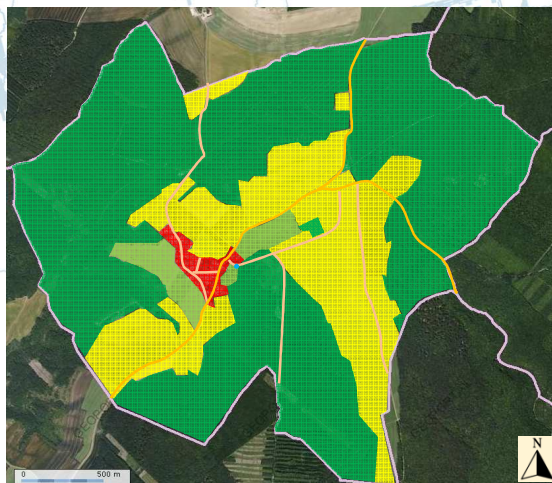
360 à 380 mètres	440 à 460 mètres
380 à 400 mètres	460 à 480 mètres
400 à 420 mètres	480 à 500 mètres
420 à 440 mètres	+ de 500 mètres

Hydrographie

- Aucun cours d'eau n'est présent sur le ban communal. Une source est située à proximité du bourg, dans la rue de la source. Une autre source serait localisée à proximité du lavoir.

Environnement naturel

Occupation des sols



Légende:
— Limite communale

Terres urbanisées:

■ Espaces bâtis
— Routes Départementales
— Voies communales

Surfaces en eau:

● Source

Terres agricoles:

■ Culture
■ Prairie

Boisements:

■ Bois, bosquets

Occupation des sols
Source TOPOS

Espace forestier:

- Les espaces forestiers sont très majoritaires sur le territoire.
- Ils sont composés d'essences locales comme le chêne, le hêtre, ou le charme.

■ La commune de Curley se distingue par de grands ensembles forestiers. L'espace agricole plus restreint est composé principalement de cultures.

■ L'espace bâti se concentre sur le centre-bourg et est traversé par la RD 116.

Espace agricole:

■ L'espace agricole correspond aux espaces de cultures, de pâtures et aux superficies toujours en herbe.

■ L'espace agricole est assez bien représenté sur le ban communal, principalement composé de cultures.

■ Les prairies sont très rares et situées à proximité du bourg.

■ Très peu d'arbres ou de bosquets subsistent sur les espaces cultivés. Les haies bocagères sont inexistantes.



Parcelles cultivées le long de la RD 116
Source TOPOS

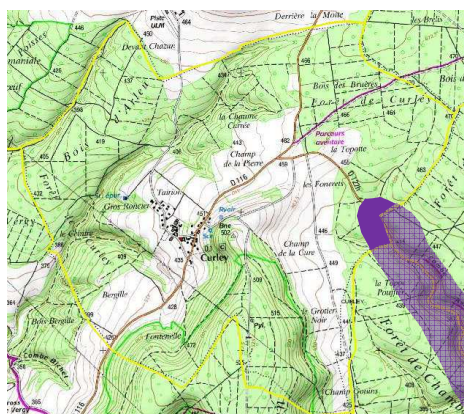
Milieux spécifiques

Natura 2000:

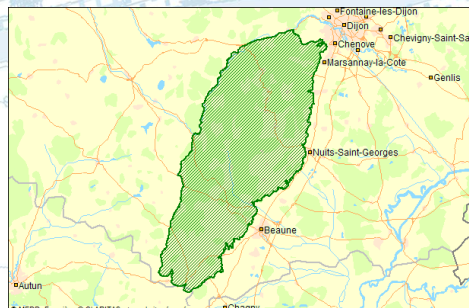
La commune de Curley est concernée par une zone Natura 2000: « Arrière Côte de Dijon et de Beaune ». Ce secteur accueille plus de 1/3 de la population nicheuse bourguignonne de Faucon pèlerin, et le Circaète Jean-le-Blanc est régulièrement présent sur la côte et l'arrière côte.

Les espèces rupestres sont assez bien représentées et l'on peut noter un retour du Grand Duc d'Europe depuis quelques années.

Le site s'étend sur les plateaux calcaires de la Côte et de l'Arrière Côte de Dijon à Beaune. L'altitude varie de 200m à près de 650m sur les sommets. La zone se caractérise par une mosaïque de milieux forestiers et de milieux ouverts, essentiellement agricoles. Les influences climatiques s'étendent du continental sub-montagnard jusqu'au subméditerranéen.



ZNIEFF I « Côte Dijonnaise »
Source DIREN Bourgogne



« Arrière Côte de Dijon et de Beaune »
Source Ministère de l'écologie et du développement durable

ZNIEFF:

La commune de Curley est concernée par une ZNIEFF de type I: « Côte Dijonnaise » et une ZNIEFF de type II: « Côte et Arrière Côte de Dijon ».

ZNIEFF de type I: « Côte Dijonnaise ». Elle est constituée par la bordure calcaire de la dépression bressane entre Couchey et Nuits Saint Georges. Ce relief est largement occupé dans sa partie basse par le vignoble. Les sommets sont boisés ou restent à l'état de pelouse ou de lande. De nombreuses combes entaillent la Côte, le plus souvent occupées par des forêts très diversifiées.

ZNIEFF de type II: « Côte et Arrière Côte de Dijon ». Elle occupe l'ensemble du territoire communal. L'érosion a taillé dans la montagne bourguignonne, des falaises et accumulés des talus d'éboulis ou creusé des grottes créant ainsi des habitats recherchés par une faune et une flore spécifique: Chêne sessile, Faucon pèlerin.

Environnement agricole

- Un seul exploitant agricole a son siège agricole sur la commune et est présent dans le bourg. Le nombre d'exploitation a diminué puisqu'il était de 4 en 1988. Les terres agricoles sont exploitées par des agriculteurs provenant des communes voisines.

- Des bâtiments agricoles sont utilisés par un exploitant de Villebichot pour le stockage de matériel.

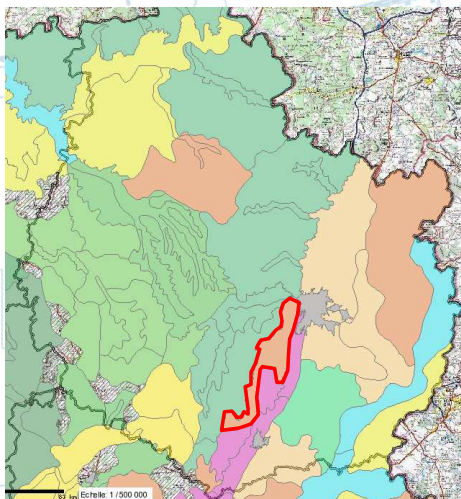
- La majorité des exploitations font de la culture, il y a peu d'élevage de bovins.



Parcelles en prairie
Source TOPOS

Environnement paysager

Situation paysagère



« L'arrière côte »
Source: DIREN Bourgogne

« L'arrière côte »:

- Entité paysagère qui s'étire sur le département de Côte d'Or, à l'arrière de la côte viticole, jusqu'à Beaune. Elle est caractérisée par un plateau calcaire du secondaire supérieur qui domine à 400-500 mètres.
- Paysage de plateau forestier bosselé, entaillé de vallées et de clairières agricoles, qui fait la transition entre la côte viticole et la montagne. Les bois de taillis de chêne sont denses, sillonnés de petits sentiers.

CURLEY

Rapport de présentation

Hierarchisation des vues

- Les cônes de vue sont définis par rapport à l'angle d'ouverture et à la longueur du champ de vision. Ils permettent d'identifier différentes lectures du paysage.
- Les points les plus plats offrent des ouvertures visuelles vers le village et sur le reste du territoire. Ils se situent sur les espaces agricoles.
- Les points de vues les plus restreints sont essentiellement observés au sein des espaces boisés et du tissu urbain.



Vues ouvertes



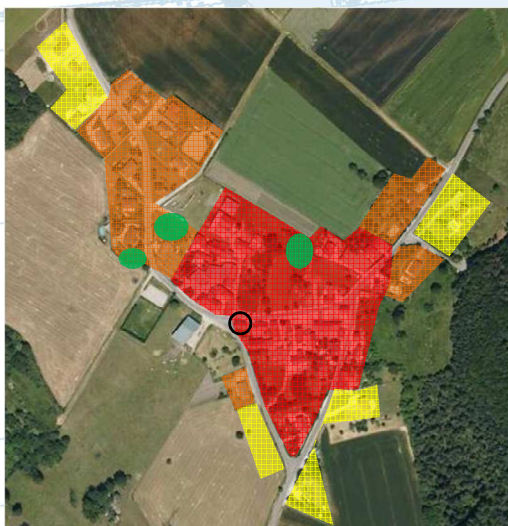
Vues fermées

Environnement urbain

Morphologie et fonctionnement urbain

CURLEY

Rapport de présentation



- Habitat ancien
- Habitat 70-80
- Habitat récent
- Mairie
- Vergers

Source Topos

■ Le développement urbain de la commune s'organise de manière concentré.

On distingue le centre ancien avec un habitat plutôt dense et de grandes parcelles utilisées comme jardins.

■ Dans les années 70-80, de nombreux habitants sont venus s'installer sur la commune en prolongement du centre ancien, le long des voies.

■ Les extensions récentes continuent à s'implanter de manière linéaire le long des voies, le village est de moins en moins concentré et tend à se disperser.

■ L'organisation urbaine du bourg est marquée par l'absence de place centrale. En effet, l'organisation habituelle de la présence d'une place centrale organisée autour de la mairie et de l'église ne se retrouve pas à Curley, aucune église a été édifiée.

■ La mairie est enclavée au sein du bâti, aucun stationnement existe dans le bourg, ce qui peut générer des problèmes de circulation.

■ L'absence d'équipements publics amène des déplacements en voiture quotidiens et courants vers les communes voisines comme Gevrey-Chambertin ou L' Etang Vergy.



Rue principale du bourg
Source Topos

Typomorphologie urbaine

Formes architecturales traditionnelles

- Le caractère traditionnel est présent au cœur du bourg.
- La volumétrie du bâti est simple avec un plan de masse rectangulaire et une toiture en tuiles rouge à double pente.
- Les murs sont en pierre calcaire avec pierres d'encadrement d'ouverture mais pour la plupart, ils sont recouverts d'enduit de couleur claire.
- La maison d'habitation est de type R+1 tandis que les anciens corps de ferme sont construits sur plusieurs niveaux R+1+combles.
- De nombreuses habitations ont été rénovées.



Constructions traditionnelles rénovées
Source Topos

Formes architecturales contemporaines

- Les extensions urbaines récentes se sont installées en continuité des voies de circulation principalement dans la rue du Chazan.
- L'habitat contemporain est marqué par :
 - le recours à des matériaux récents et de couleurs variables,
 - une implantation des constructions en milieu de parcelle,
 - des ouvertures moins ordonnées.
- Elles ont des hauteurs de type R+1.
- Contrairement à l'habitat traditionnel qui est ouvert sur la voie, l'habitat contemporain en est séparé par un muret d'environ 1 mètre de hauteur.



Constructions récentes, Rue de Chazan
Source Topos

- L'espace urbain a su préserver un caractère aéré du à la présence de nombreux vergers et de haies en majorité polyspécifiques. Les murs végétaux de type thuyas sont à éviter afin de ne pas fermer les rues.



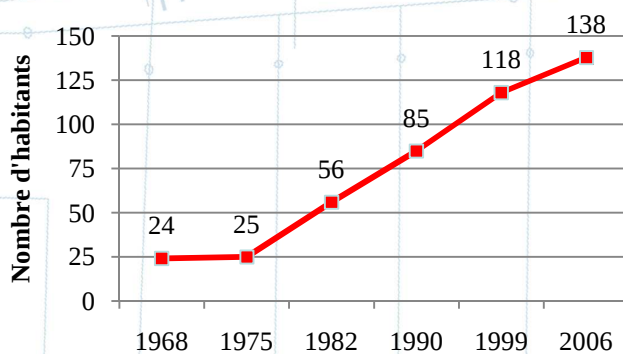
Haies polyspécifiques, Rue de la Source
Source Topos

Environnement socio-économique

L'évolution de la population de la commune

- La commune de Curley connaît une hausse de sa population depuis 1968.
- Sa situation géographique, entre les deux pôles Dijon et Beaune, lui permet d'attirer de nombreux habitants qui cherchent un cadre de vie de qualité et un prix du foncier plus faible que dans les grandes villes.

Evolution de la population de Curley



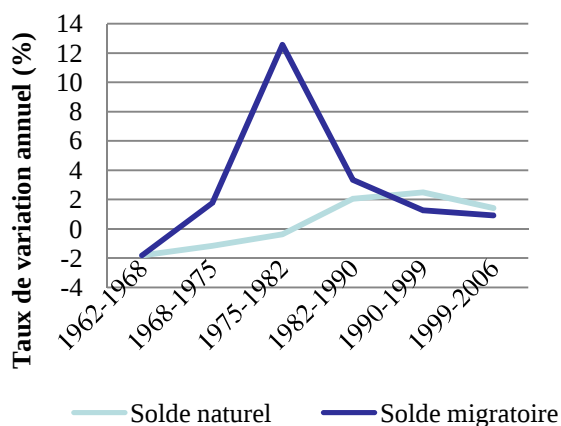
Source INSEE

Variation du solde naturel et du solde migratoire

Solde naturel : différence entre le nombre de naissances et le nombre des décès pendant une période donnée.

Solde migratoire : différence entre le nombre de personnes arrivant sur le territoire communal et celles qui le quittent.

Variation du solde naturel et du solde migratoire



Source : INSEE

- L'évolution démographique s'explique par la différence entre le solde migratoire et le solde naturel.

De 1962 à 1982, l'évolution de la population de Curley était due au solde migratoire. Le pic de population entre 1975 et 1982 est expliqué par l'arrivée massive de nouveaux habitants sur la commune. Habitants composés de jeunes ménages qui ont permis une évolution du solde naturel qui est devenu positif à partir de 1982.

De 1982 à 2006, l'évolution de la population est expliquée à la fois par le solde migratoire et le solde naturel mais l'arrivée de nouveaux habitants est moins importante que les années précédentes.

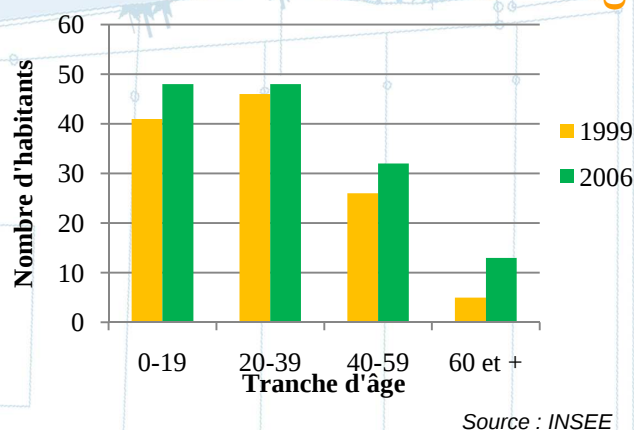
Structure par âges de la population

■ La commune de Curley est caractérisée par une population jeune. La structure de la population par âges est largement dominée par les tranches des 0-19 ans et des 20-39 ans.

■ On remarque cependant une forte augmentation des tranches d'âge de plus de 40 ans, ce qui peut être indicatif d'un vieillissement de la population.

La commune de Curley commence à être confrontée à un vieillissement de sa population, elle devra faire attention dans les prochaines années à maintenir ses jeunes ou accueillir de jeunes ménages, afin de faire perdurer sa dynamique démographique.

Structure par âge de la population



Evolution des ménages

■ Le nombre de ménages à Curley a augmenté de 15% entre 1999 et 2007 soit une hausse de 6 ménages (40 en 1999 contre 46 en 2007).

■ Le taux d'occupation des logements augmente puisqu'il passe de 3 personnes par foyer en 1999 à 3.1 personnes par foyer en 2007.

La commune dans son environnement

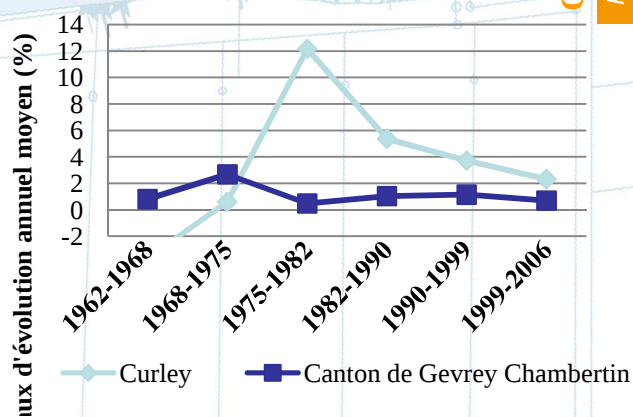
Evolution comparée

■ L'évolution comparée de la population entre la commune et celle du canton montre que celle-ci est au dessus de celle du canton depuis 1975.

■ Le canton de Gevrey-Chambertin regroupait en 2006, 14 950 habitants. La population de la commune en représente donc 0.9%.

■ Dans l'ensemble du département, la population est passée de 507 009 en 1999 à 517 168 habitants en 2006 ; soit une hausse de 1%.

Evolution comparée



Source : INSEE

	Population en 1999	Population en 2006	Variation 1999-2006 (%)
CURLEY	118	138	1.2%
Canton de Gevrey-Chambertin	14 246	14 950	1%
Département de Côte d'Or	507 009	517 168	1%

Source : INSEE

La commune de Curley s'inscrit dans une dynamique démographique légèrement plus élevée que les entités administratives de rang supérieur.

Résidences principales et résidences secondaires :

	2006	1999
Ensemble des logements	53	46
Résidences principales	46	40
Part dans l'ensemble des logements en %	86.8%	87%
Résidences secondaires et logements occasionnels	4	6
Logements vacants	3	0

Source : INSEE

■ En 2006, le parc se compose de 53 logements dont 86.8% sont des résidences principales. La commune compte 7 logements supplémentaires depuis 1999 selon l'INSEE.

■ Les résidences secondaires sont au nombre de 4 (2 d'après les données communales). Ce type de logement est en diminution entre 1999 et 2006. Ce qui indique que certains des nouveaux habitants sont d'anciens résidents secondaires qui vivent aujourd'hui de manière permanente à Curley.

Les propriétaires et les locataires :

■ En 1999, la majorité des résidences principales est occupée par leurs propriétaires (75% des logements). Ce nombre augmente en 2006 puisque 78.3% des résidences principales sont occupées par leur propriétaire. Le nombre de locataires est assez important pour une commune rurale puisqu'il représente 25% des logements, mais on note une baisse de leur taux entre 1999 et 2006 (11 logements sont occupés par des locataires selon les données communales, soit 21% des logements).

■ La majorité des logements sur la commune est de type logement individuel.

■ Le nombre de logements vacants augmente (1 seul logement vacant est recensé par la commune). Ces logements permettent d'accueillir de nouvelles familles sans consommation nouvelle d'espace. Leur augmentation indique que les nouveaux habitants préfèrent construire que d'acheter du vieux.

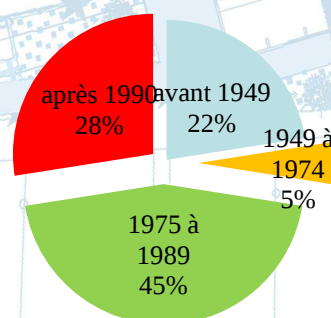
Le développement du nombre de logements est expliqué par l'augmentation de la population, population qui construit du neuf et ne s'installe pas dans les anciens logements qui empêcherait pourtant une consommation de l'espace trop importante.

Il est important de conserver une diversité dans l'offre de logements puisqu'elle permet de favoriser le parcours résidentiel sur la commune. Les jeunes, les jeunes couples ou encore les familles monoparentales doivent trouver dans le marché locatif des logements de petites tailles et un parc locatif diversifié et abordable au niveau financier. Le marché locatif permet un certain dynamisme des classes d'âges, et consécutivement un dynamisme communal.

Typologie des logements:

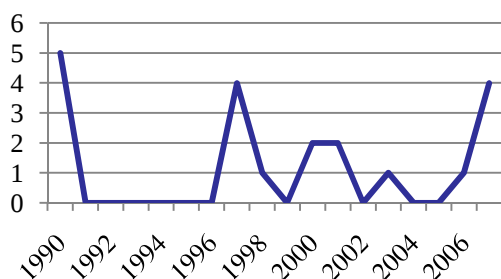
- Le parc de logements est plutôt récent puisque seulement 22% des constructions datent d'avant 1949.
- Une progression du développement de la construction sur la commune a eu lieu entre 1975 et 1989 puisque cette période totalise 45% des constructions. Ce pic de construction correspond à l'arrivée massive de nouveaux habitants sur la commune.
- Un léger ralentissement se fait aujourd'hui sentir puisque le parc construit entre 1990 et 1999 représente 28% de l'ensemble des constructions mais ce chiffre reste relativement élevé.

Epoque d'achèvement des constructions



Source : INSEE

Nombre de logements autorisés



— Nombre de logements autorisés

Source : données Sitadel 2007

Dynamique et perspective d'évolution

- Le rythme de constructions neuves est de 16 logements de 1990 à 2006 selon le site Sitadel, soit 1 logement par an. Le graphique ci-dessous témoigne de l'irrégularité des constructions sur le territoire mais de l'augmentation de celles-ci ces dernières années.

Economie et vie sociale

La population active

- La population active dans la tranche d'âges 15-64 ans a augmenté entre 1999 et 2006. Elle est passée de 59 en 1999 à 81 en 2006.
- Le taux de chômage a diminué, il est passé de 5.1% à 3.7%.
- La commune est très largement concernée par les migrations pendulaires, puisque seul 5.4% de la population active travaille sur la commune. Le restant travaille sur une autre commune du Département, sur les pôles d'emploi de Dijon et dans une moindre mesure de Beaune.

Paramètres sensibles

Administratifs

SCoT

Le SCoT du Dijonnais définit différents axes de développement:

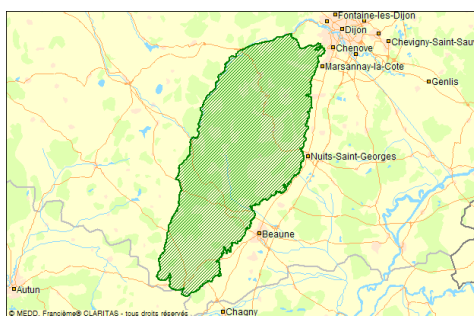
- Renforcer l'armature paysagère et préserver les ressources naturelles
- Articuler déplacement et urbanisation
- Renouveler l'attractivité du territoire du SCoT du Dijonnais afin de lui donner une nouvelle ambition.

Naturels

■ Natura 2000

Le réseau Natura 2000 est destiné à regrouper les sites d'importance communautaire désignés au titre des directives européennes « Habitats » et « Oiseaux ».

Tous programmes ou projets de travaux ou d'aménagement dans ces zones, doivent faire l'objet d'une étude d'incidences au regard des objectifs de conservation des sites.



« Arrière Côte de Dijon et de Beaune »

Source Ministère de l'écologie et du développement durable

■ ZNIEFF

Dans ces zones, il importe de respecter les grands équilibres écologiques, en tenant compte notamment du domaine vital de la faune sédentaire ou migratrice. L'urbanisation est autorisée à condition que les impacts sur l'environnement soient moindres.

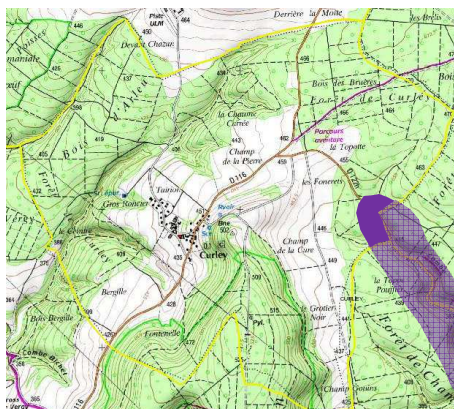
SDAGE Rhône Méditerranée Corse

- La carte communale doit être compatible avec les orientations du SDAGE qui met l'accent sur la gestion des abords des cours d'eau. Les objectifs du SDAGE sont les suivants:

- Poursuivre encore et toujours la lutte contre la pollution.
- Garantir une qualité d'eau à la hauteur des exigences des usages.
- Réaffirmer l'importance stratégique et la fragilité des eaux souterraines.
- Mieux gérer avant d'investir.
- Respecter le fonctionnement naturel des milieux.
- Restaurer ou préserver les milieux aquatiques remarquables.
- Restaurer d'urgence les milieux particulièrement dégradés.
- S'investir plus efficacement dans la gestion des risques.
- Penser la gestion de l'eau en termes d'aménagement du territoire.
- Renforcer la gestion locale et concertée.

■ Catastrophes naturelles

Aucun arrêté de catastrophes naturelles n'a été pris sur la commune de Curley.



ZNIEFF I « Côte Dijonnaise »
Source DIREN Bourgogne

Prévisions et développement

Enjeux pour la commune

Milieu naturel

- Préserver les boisements.
- Privilégier les essences locales en cas de plantation d'arbres.
- Protéger les espaces sensibles et protégés (Natura 2000, ZNIEFF).

Milieu agricole

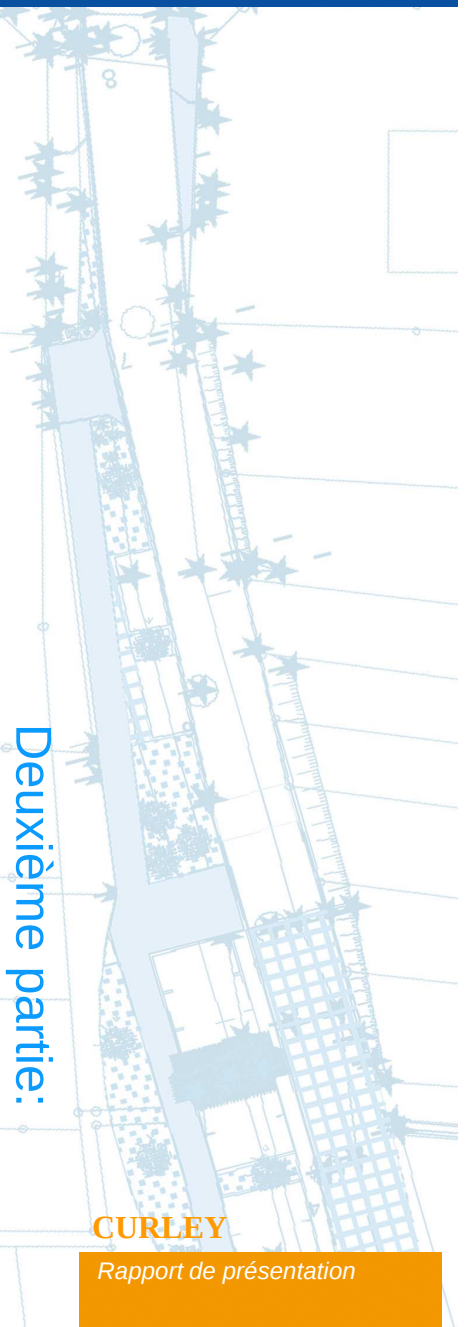
- Maintenir les activités agricoles qui entretiennent l'ouverture du paysage.
- Concilier développement urbain et pérennisation de l'activité agricole.

Paysage et milieu urbain

- Préserver l'aspect rural de la commune.
- Favoriser la densification de l'habitat, dans le respect de la loi SR U.
- Conforter les secteurs récents d'urbanisation.

Economie et démographie

- Développer la mixité sociale, grâce à l'offre locative et aux logements sociaux.
- Maintenir l'attractivité du territoire en identifiant de nouveaux terrains destinés à l'urbanisation.
- Maintenir une population jeune, source de dynamisme démographique pour le village.



Deuxième partie:

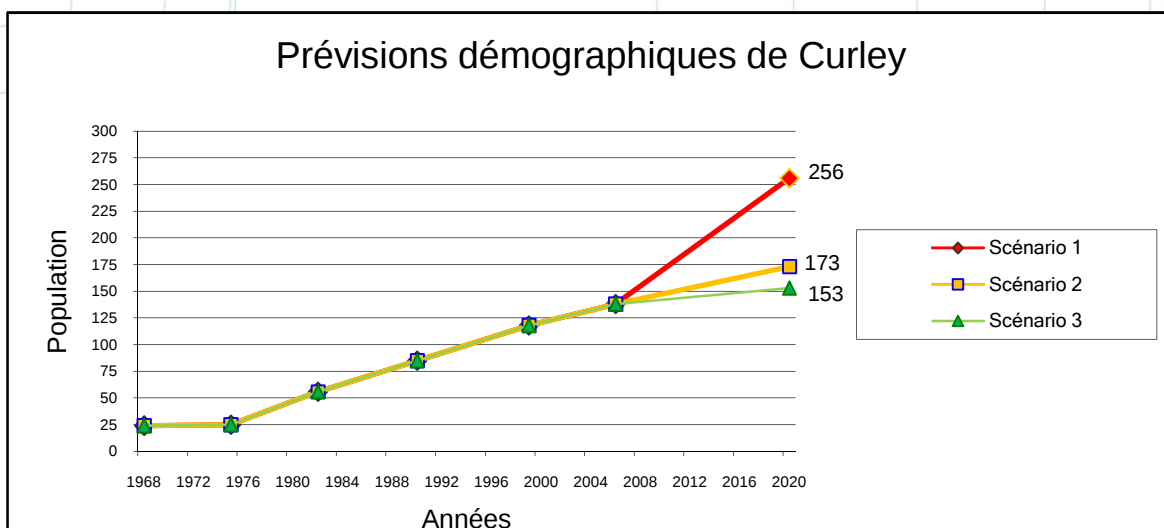
Choix retenus par la commune



Prévision démographique

■ Des prévisions de développement démographique peuvent être établies pour la commune de Curley. Les scénarii suivants se présentent :

- **Le premier scénario** se base sur un taux de variation annuel moyen, propre à la commune calculé sur la période 1990-1999. Dans ce cas, la commune comptabiliserait en 2020 : **256** habitants. Cela correspondrait à une augmentation d'habitants de 118 personnes, soit 4 logements supplémentaires par an.
- **Le deuxième scénario** se base sur un taux de variation annuel moyen, propre à la commune, calculé sur la période 1999-2006. Dans ce cas, la commune comptabiliserait en 2020 : **173** habitants. Cela correspondrait à une augmentation de 35 habitants (1 logement par an).
- **Le troisième scénario** se base sur un taux de variation annuel moyen, propre au canton de Gevrey-Chambertin, calculé sur la dernière période 1999-2006. Dans ce cas, la commune comptabiliserait en 2020 : **153** habitants, soit 15 habitants supplémentaires (1 logement tous les deux ans).



■ Commentaire des scénarii

Le but de ces scénarii est de deviner l'avenir de la démographie de la commune en fonction de plusieurs critères. Ces critères sont bien sûr l'évolution de la population ces dernières années mais peuvent également être la pression foncière, l'évolution du taux de service, etc.

La commune souhaite poursuivre l'évolution démographique de ces dernières années mais en maîtrisant ce développement. Elle se fixe pour objectif d'atteindre les 200 habitants d'ici à 2020. Sachant que le nombre de personnes par foyer est de 3.1 en 2006, cela correspond à 20 logements supplémentaires, soit 2 logements par an. La superficie d'un terrain étant d'environ 1200m², la surface à ouvrir à l'urbanisation doit être de 2.4ha. La commune ne possédant pas de terrains, un taux de rétention foncière estimé à 30% est appliqué, ce qui permet d'ouvrir à l'urbanisation 3ha.

Orientations générales souhaitées par la commune

La commune, par le biais de la Carte Communale, exprime la volonté de maîtriser son développement urbain futur et de prévoir les extensions possibles en fonction d'objectifs fixés par un document opposable (articles L. 121-1 et L. 124-2 du Code de l'urbanisme).

Le principe général

- Toute parcelle bâtie ou non, desservie par l'ensemble des réseaux (assainissement, eau, électricité, téléphone...) ou bénéficiant d'une servitude sur le sol et sous-sol est constructible à condition de se situer à l'intérieur du périmètre retenu et de respecter les dispositions du Règlement National d'Urbanisme.
- Conformément à l'article R. 124-3 du Code de l'Urbanisme, « le ou les documents graphiques délimitent les secteurs où les constructions sont autorisées et ceux où les constructions ne sont pas autorisées, à l'exception de l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles. »
- Dans la commune de Curley, la rénovation des bâtiments existants devra privilégier la reconstruction sur la même emprise, et respecter les volumes existants des bâtiments d'origine.
- La commune de Curley a identifié un périmètre constructible en prenant en compte la topographie et l'exposition des terrains ainsi que l'activité agricole présente sur le ban communal : les zones urbaines ont donc été limitées dans les secteurs concernés par un plan d'épandage ou par la proximité d'exploitations agricoles.

Remarques générales

- Au regard du diagnostic communal, de l'état initial de l'environnement, des besoins énoncés pour le développement de la commune et des problématiques et enjeux du territoire de Curley, la municipalité s'est fixée les objectifs suivants :
 - **déterminer de nouvelles zones constructibles adaptées aux besoins** communaux, répondant à la demande et ainsi pouvoir maîtriser le nombre d'habitants sur la commune,
 - **préserver les espaces naturels** (haies bocagères, boisements, paysages de la commune),
 - **prendre en compte les besoins des exploitants agricoles.**

Cette politique de développement a été définie dans le respect des dispositions de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (S.R.U.) en particulier les principes fixés notamment par les articles L 110 et L.121-1 du Code de l'Urbanisme :

- **le principe d'équilibre** (entre le développement urbain et protection des espaces naturels),
- **le principe de respect de l'environnement** (utilisation économe de l'espace).

CURLEY

Rapport de présentation

Le choix du périmètre constructible

- La définition du périmètre constructible respecte la forme urbaine et s'intègre dans l'organisation urbaine existante, le périmètre proposé reprend les possibilités offertes par les Parties Actuellement Urbanisées, le périmètre vise à combler les « dents creuses » présentes au sein de l'enveloppe urbaine.
- Le périmètre constructible respecte la profondeur des constructions permettant l'implantation d'un bâtiment annexe à l'arrière des maisons d'habitation.

Le tracé du périmètre a été guidé par divers critères :

- les caractéristiques du milieu physique,
- le respect des milieux naturels de grand intérêt,
- la préservation du paysage communal,
- la préservation des zones humides,
- les retombées démographiques des ouvertures à l'urbanisation,
- les besoins en terrains constructibles,
- le respect des périmètres de réciprocité agricole,
- les contraintes supra-communales,
- les finances communales (présence ou non des réseaux),
- le respect de la loi S.R.U.

■ La surface totale ouverte à l'urbanisation est d'environ **2.44ha**. La majorité des terrains se trouvent dans des espaces actuellement urbanisés (dents creuses), quelques extensions ont été créées (1.18ha soit 39% de la surface totale).

■ La superficie totale ouverte à l'urbanisation est conforme aux besoins de population estimés par la commune.

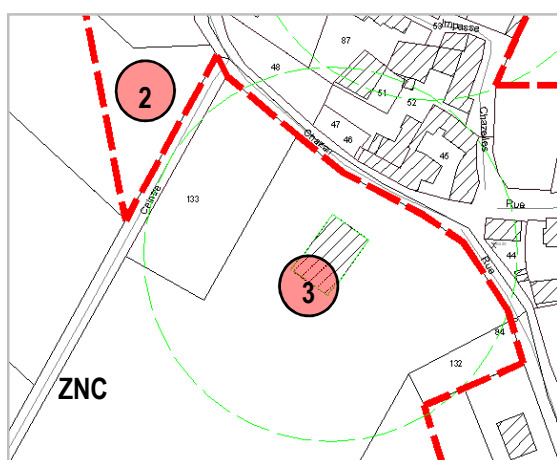
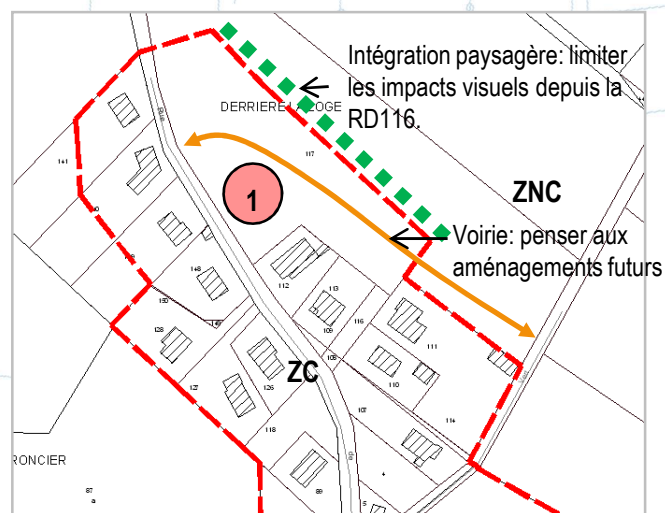
Les zones retenues

Rue du Chazan

Cette rue est composée de constructions récentes. Les premières datent des années 70-80, la dernière est en construction. Les habitations construites récemment se sont toutes faites du même côté de la voie. Un projet d'aménagement d'ensemble de six lots est prévu de l'autre côté.

1 Au vu de la taille globale de la parcelle (0.62ha ouvert à l'urbanisation), l'organisation parcellaire devra être réfléchie afin d'optimiser l'espace. Cette parcelle bénéficie d'un point de vue depuis la RD 116, une attention particulière devra être portée sur l'intégration paysagère des futures constructions afin de limiter les impacts visuels. La voirie devra prendre en compte l'urbanisation future du reste de la parcelle pour ne pas créer d'impasse et favoriser le lien entre les différents secteurs.

Le choix a été fait de ne pas mettre l'intégralité de la parcelle en zone constructible afin de garder du foncier pour les années futures et de maîtriser le développement de la commune.



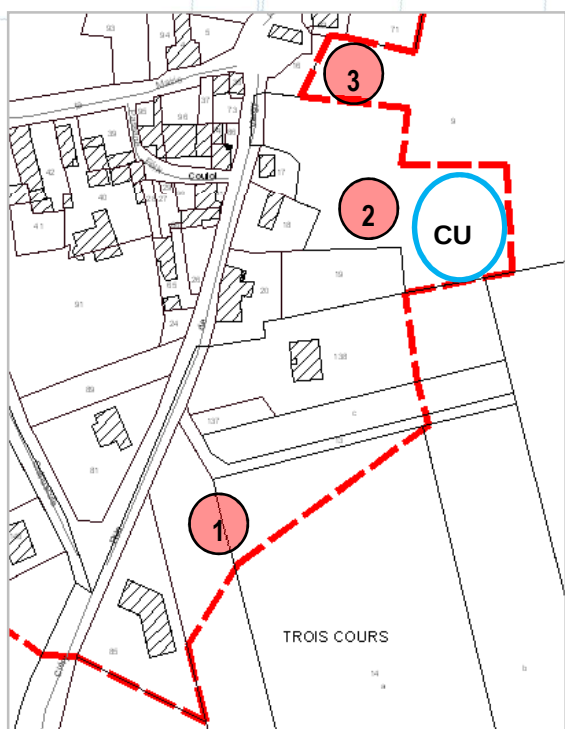
2 Un bout de la parcelle 87 (0.14ha) a été mise en zone constructible afin de fermer l'urbanisation sur ce secteur. Sa profondeur a été limitée afin de respecter l'alignement des constructions existantes.

3 La parcelle 134 est occupée par un hangar agricole. Un périmètre de réciprocité de 50 mètres s'applique au sein duquel aucune nouvelle construction n'est possible. Les parcelles 132 et 133 qui l'encadrent sont donc mises en zone non constructible.

Rue du Crépuscule

1 Une dent creuse est à combler sur un bout de la parcelle 147. Cette dent creuse de 0.07ha peut permettre la construction d'une habitation.

2 Afin de fermer l'urbanisation sur cette voie, un terrain de 0.07ha est ouvert à l'urbanisation. La profondeur du périmètre a été limité au parcellaire existant afin que la future construction soit alignée avec les maisons voisines. L'accès devra se faire sur la rue du crépuscule et non sur la RD116 qui longe une partie du terrain.



3 Un morceau de la parcelle 9 a été retiré du périmètre constructible car une source est susceptible d'être présente, qui alimente le lavoir situé en dessous.

Rue de Vergy

1 Afin de ne pas créer de creux, le périmètre constructible insère une partie des parcelles 14 et 15 (0.25ha au total). La topographie sur cette partie de la commune étant pentue, le choix a été fait de laisser une longueur de terrain permettant l'implantation d'une habitation sans pour autant la mettre en hauteur afin de respecter les niveaux des maisons avoisinantes.

2 Un CU a été accordé sur la parcelle 9 sur la partie la plus haute. Le choix a été fait de ne pas mettre la totalité de la parcelle, tout d'abord car la commune est limitée en superficie à ouvrir à l'urbanisation, ensuite car l'implantation de nouvelles constructions sur les hauteurs aura des effets sur le paysage car elles seront visibles de loin. Seul 0.39ha ont été mis en zone constructible, le reste de la parcelle pourra servir de réserve foncière. L'aménagement et l'occupation parcellaire devront donc être pensés dans l'optique d'un développement futur.

Rue du Lavoir

Le périmètre suit l'existant sur la majorité de la rue du Lavoir.

1 Un CU a été accordé pour deux lots sur ce terrain. La surface ouverte à l'urbanisation est de 0.16ha.

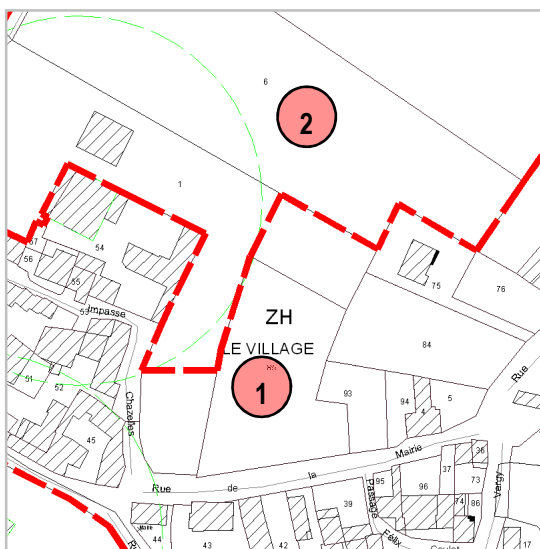
2 3 Des CU ont été accordés sur les secteurs 2 et 3. Ceux-ci ont été mis l'un en face de l'autre afin de fermer l'urbanisation le long de la RD 116. La surface des terrains a été limitée à 0.08ha afin que les constructions soient au plus près des constructions existantes



Rue de la Mairie

1 Une partie des parcelles situées en plein centre (0.57ha), en face de la Mairie sont mises dans la zone constructible dans le but de densifier le centre. Les secteurs situés dans le périmètre de réciprocité agricole sont mis en zone non constructible. Les futurs pétitionnaires devront être attentifs à l'implantation, l'architecture et à l'insertion de leur construction afin de ne pas créer de rupture visuelle avec les habitations anciennes.

2 La parcelle 6 n'a pas été insérée dans le périmètre constructible car elle n'est pas desservie par les réseaux, la commune n'a pas les budgets pour financer ces travaux à l'heure actuelle et elle est située en partie dans le périmètre de réciprocité agricole. Cette parcelle pourra être utilisée pour une urbanisation future de la commune.





Remarques générales:

- Le périmètre constructible respecte la forme urbaine et favorise la densification du village par le comblement de dents creuses. Quelques extensions ont été créées en continuité de l'existant mais qui favorise la concentration de l'urbanisation.
- La profondeur du périmètre constructible a été limitée pour conserver la structure urbaine du village.
- La commune devra veiller à l'insertion paysagère des nouvelles constructions pour diminuer leurs impacts sur le paysage: architecture et couleurs locales, implantation des constructions, plantation d'essences locales afin d'assurer la transition entre espace urbain et espace naturel.
- Les surfaces ouvertes à l'urbanisation retenues permettent de répondre à court et moyen terme aux objectifs de développement urbain et aux objectifs démographiques que la commune s'est fixée.

Synthèse des zones d'extensions retenues

CURLEY

Rapport de présentation

Secteur	Occupation du sol	Constructions possibles	Impacts	Parcellaire	Situation urbaine et desserte	Préconisations
Rue de Chazan	Cultures	7	Diminution des surfaces en culture-Extension de l'urbanisation	Parcelle de taille moyenne	Voie communale Voirie à créer	Préconiser un aménagement paysager des parcelles et des bâtisses- Veiller à une utilisation cohérente des parcelles
Rue du Crépuscule	Prairies	2	Diminution des surfaces en herbe-Comblement des dents creuses	Parcelle de taille petite à moyenne	Voie communale	Implanter dans la continuité de l'existant-Veiller à la qualité architecturale des constructions (parcelle 134)
Rue de Vergy	Prairies	6	Diminution des surfaces en herbe-Densification	Parcelle de taille moyenne	Voie communale	Limiter les remblais, déblais et l'imperméabilisation des sols-Implanter dans la continuité de l'existant.
Rue du Lavoir	Prairies	4	Diminution des surfaces en herbe – Extension-Densification	Parcelle de taille petite à moyenne	Voie communale	Limiter les remblais, déblais et l'imperméabilisation des sols-Implanter dans la continuité de l'existant-Veiller à l'insertion paysagère des constructions
Rue de la Mairie	Prairies	6	Diminution des surfaces en herbe-Densification-Comblement de dents creuses	Parcelle de taille moyenne	Voie communale	Préconiser un aménagement paysager des parcelles et des bâtisses- Veiller à une utilisation cohérente des parcelles-Veiller à la qualité architecturale des constructions



Incidences sur le milieu physique

■ Topographie

Les zones urbanisées actuelles et futures de la commune sont situées dans des secteurs à la topographie relativement plane.

Le choix des zones d'extensions a été réalisé de manière à éviter que les nouvelles constructions s'implantent sur les parties ouvertes du territoire communal, où les constructions engendreraient un impact d'un point de vue paysager.

Dans le but de limiter les impacts paysagers, les candidats à la construction devront être attentif à :

- l'implantation des nouvelles constructions qui devront respecter au maximum le terrain naturel, en évitant les remblais et déblais trop importants.
- la limitation de l'imperméabilisation des parcelles pour ne pas accentuer le ruissellement des eaux de pluies.

↳ D'une manière générale, les incidences du périmètre de la carte communale sur la topographie sont très limitées. La majorité des surfaces retenues représente des comblements de dents creuses ou de la densification qui ne modifient pas la situation par rapport à la topographie. La profondeur du périmètre a été limitée sur les parties les plus pentues.

■ Climat :

Le climat local est sensiblement influencé par la topographie et notamment les vents locaux. Avec l'ensoleillement, ce sont des critères à prendre en compte lors de l'implantation d'une construction. Le climat local n'aura pas d'influence sur les extensions urbaines prévues.

L'urbanisation des différents secteurs ne doit pas impacter les maisons déjà existantes. A l'inverse, elles peuvent avoir un rôle de protection.

■ Hydrographie

Le projet de carte communale ne modifie pas le fonctionnement hydrologique des cours d'eau de la commune.

Les terrains situés en zone humide n'ont pas été intégrés au périmètre constructible.

Incidences sur le milieu naturel

■ Milieu naturel intra- urbain :

L'environnement naturel intra-urbain est caractérisé par la présence de prés, de vergers, de potagers que l'on retrouve à l'intérieur des espaces urbanisés. Ces derniers ont un rôle fondamental au sein des villages, ils se situent généralement à l'arrière des parcelles ou entre les constructions.

Ce milieu présente un intérêt d'un point de vue:

- environnemental, puisqu'il permet le maintien d'une faune et d'une flore spécifique,
- paysager, en apportant un aspect aéré au village,
- hydrologique, grâce à son rôle épurateur: infiltration des eaux de pluie et réduction du ruissellement.

Les zones retenues sont principalement occupées par des prairies ou des cultures, les incidences sur le milieu intra-urbain sont relativement faibles.

■ Milieu agricole :

Les espaces ouverts agricoles sont ponctués de composantes naturelles permettant de rythmer le paysage et de donner des repères visuels : haies, arbres isolés, bosquets... ces éléments naturels ont également un intérêt écologique important. Ils constituent des habitats naturels et des corridors biologiques nécessaires aux déplacements de la faune.

La commune a fait le choix de maintenir au maximum les espaces agricoles. Les surfaces ont été limitées sur les parcelles agricoles afin de ne pas les urbaniser dans leur ensemble.

■ Milieu forestier :

Les boisements ne sont pas touchés par le périmètre constructible. Les principaux corridors biologiques ne seront donc pas modifiés puisque l'urbanisation n'empiète pas sur ces parties présentant un intérêt écologique certain.

Incidences sur le paysage

■ Paysage naturel:

La commune devra veiller à l'insertion paysagère des nouvelles constructions dans les sites retenus. Le choix des végétaux devra se faire en fonction de l'existant. Les futurs candidats à l'urbanisation devraient privilégier: une haie à caractère champêtre, la plantation de vergers (essences locales). Des haies trop denses ou trop opaques (thuyas par exemple) seraient à proscrire afin de ne pas fermer la visibilité au sein du bâti et créer un « mur » végétal.

■ Paysage urbain:

La commune bénéficie d'un paysage urbain remarquable avec un bâti ancien de qualité qu'il convient de préserver. Les impacts paysagers des futures constructions seront faibles si le choix d'implantation, la forme et l'aspect extérieur ne constituent pas une rupture architecturale avec l'existant.

Il conviendra d'être attentif aux permis déposés et au volet paysager de ces derniers. Les pétitionnaires devront éviter de réduire les transitions paysagères préexistantes ou le cas échéant les remplacer.

Incidences sur le milieu urbain

■ Morphologie urbaine :

Le périmètre constructible retenu respecte l'organisation et la morphologie urbaine de la commune, il reprend les parties actuellement urbanisées, les extensions sont limitées.

La commune devra veiller à ce que les nouvelles constructions soient en rapport avec celles qui les entourent afin de conserver un caractère architectural spécifique à la commune.

■ Voirie :

Le réseau de voirie est satisfaisant pour la taille de la commune. Des liaisons douces pourront être aménagés pour relier les extension au centre ancien.

↳ **Les extensions prévues ne modifient en rien la circulation au sein du village. Le trafic routier sera accentué sur la Rue de Chazan, où se situe la plus grande extension. Aucun accès nouveau n'est crée sur la RD 116.**

■ Eau - assainissement et défense incendie :

Les réseaux sont existants et leur capacité est suffisante pour le projet de périmètre constructible.

Un projet d'agrandissement de la station d'épuration devra être envisagé pour les futurs aménagements.