



# INTRODUCTION

L'analyse de ce diagnostic permet de définir les grandes orientations de développement du territoire communal. Le P.A.D.D est l'expression des ambitions de la commune pour les prochaines années. Il a pour vocation la définition du cadre permettant un développement global harmonieux du territoire. Il met en évidence 3 enjeux majeurs :

- 1. Préserver des paysages et un cadre de vie de qualité.**
- 2. Développer l'offre en logement tout en garantissant une maîtrise globale de l'urbanisme.**
- 3. Faciliter et conforter l'activité économique sur le territoire communal**

## PRÉSERVER DES PAYSAGES ET UN CADRE DE VIE DE QUALITÉ

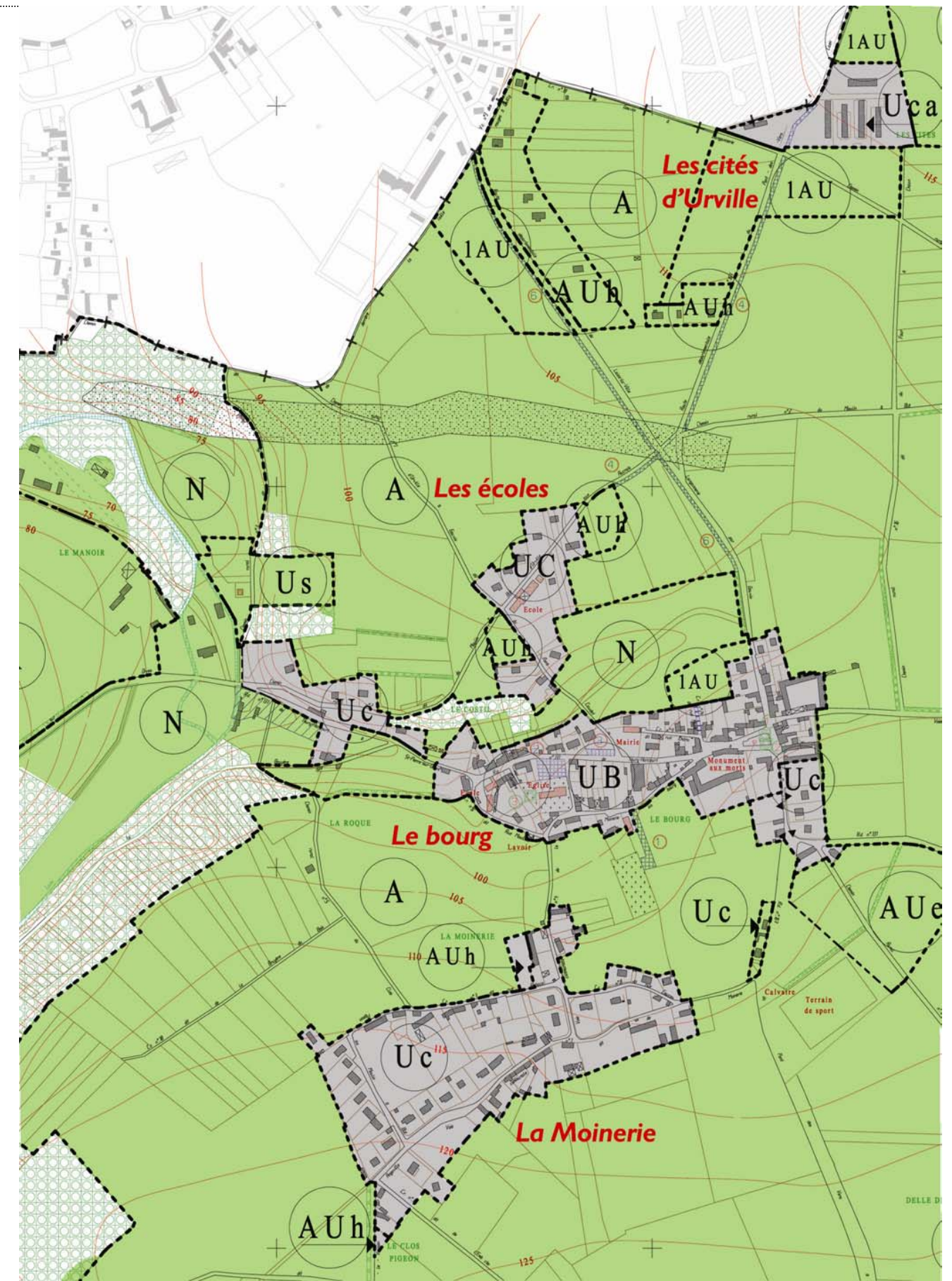
La morphologie urbaine d'Urville, constituée autour d'un bourg avec des hameaux successifs permet un mélange entre ville et nature. Des espaces verts sont préservés entre les différents pôles de bâtiments.

→ **LE BOURG**

Il épouse la pente d'une courbe aboutissant à la Laize, les hameaux dominent le bourg des « coulées vertes » partagent ces différents pôles et organise des vues et des perspectives. La préservation de ce caractère constitue une partie du premier enjeu. Les limites existantes du bourg et des hameaux seront conservées pour préserver ce caractère de discontinuité bâtie.

→ **LE NON-DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE**

Ce non-développement dans les années précédentes, a permis de conserver intacte cette particularité morphologique et l'ensemble naturel qui y participe. La vallée de la Laize et le massif forestier dont la faune et la flore ont mérité le classement Z.N.I.E.F.F. constitue le second pôle de préservation.









# Plan Local d'Urbanisme P.A.D.D.

Commune d'Urville - Calvados

Dossier de Présentation de l'impact paysagère  
Illustrant le projet de densification et de développement des zones urbaines



## PRÉSERVER DES PAYSAGES ET UN CADRE DE VIE DE QUALITÉ

Cet enjeu entraîne 2 formes de réponses

## Une densification

Une densification du bourg et des hameaux existants par l'ouverture à l'urbanisation des parcelles libres contenues dans les limites existantes de chacune, chaque parcelle libre se trouvant en continuité naturelle des groupes de constructions existantes, constituant une priorité à l'urbanisation. Ce choix préserve des silhouettes bâties existantes et optimise l'infrastructure.

Ces capacités d'accueil de nouvelles constructions ont été identifiées sous formes des « possibilités » suivantes :

Quartier « des écoles »	2 possibilités identifiées
Quartier « de la moinerie »	6 possibilités
Quartier « des cités »	3 possibilités
Le bourg	3 possibilités

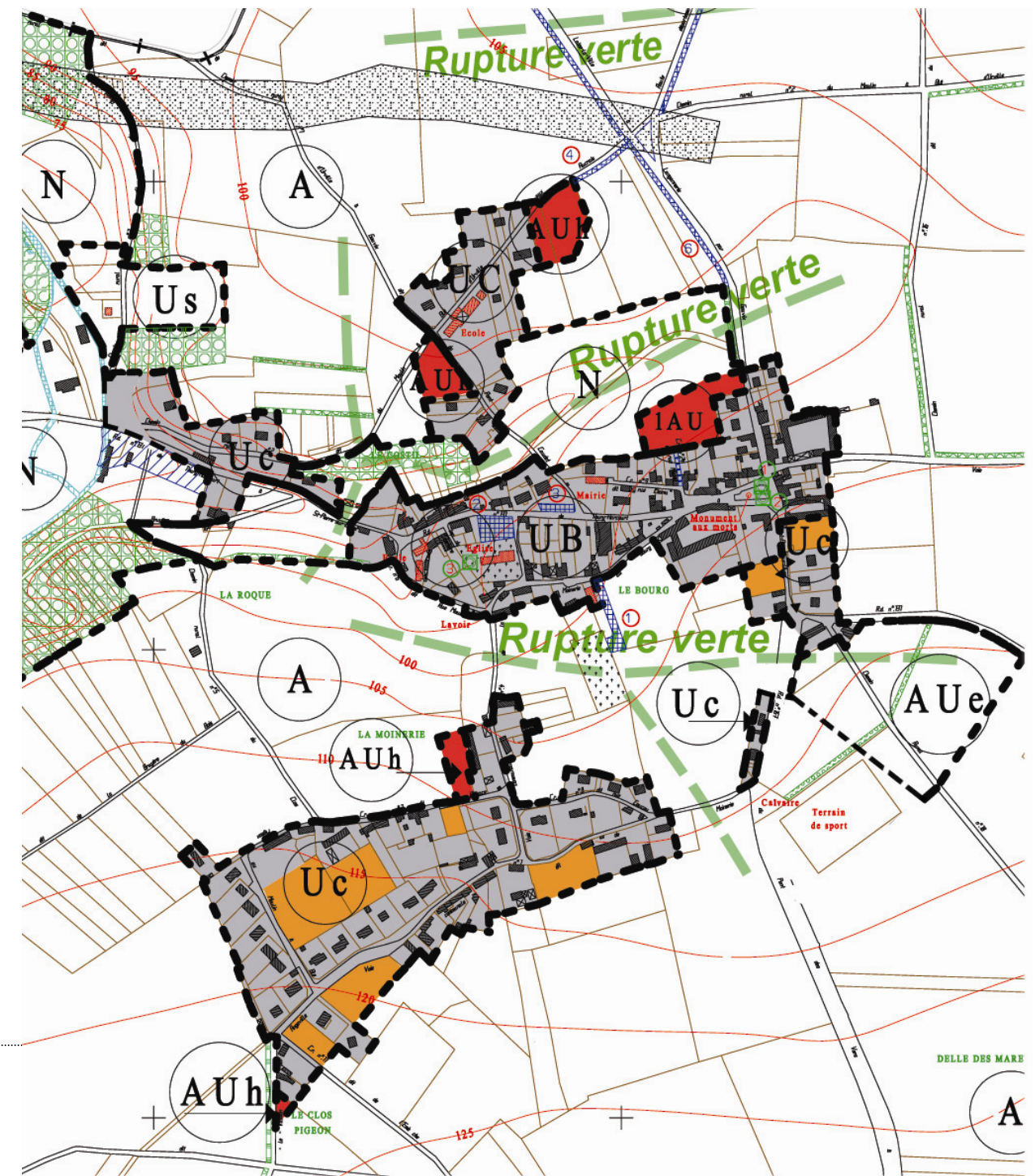


Schéma de densification et de développement contrôlé du bourg et des hameaux  
en orange les possibilités de densification et en rouge les  
possibilités de développement en continuité des silhouettes bâties



## PRÉSERVER DES PAYSAGES ET UN CADRE DE VIE DE QUALITÉ

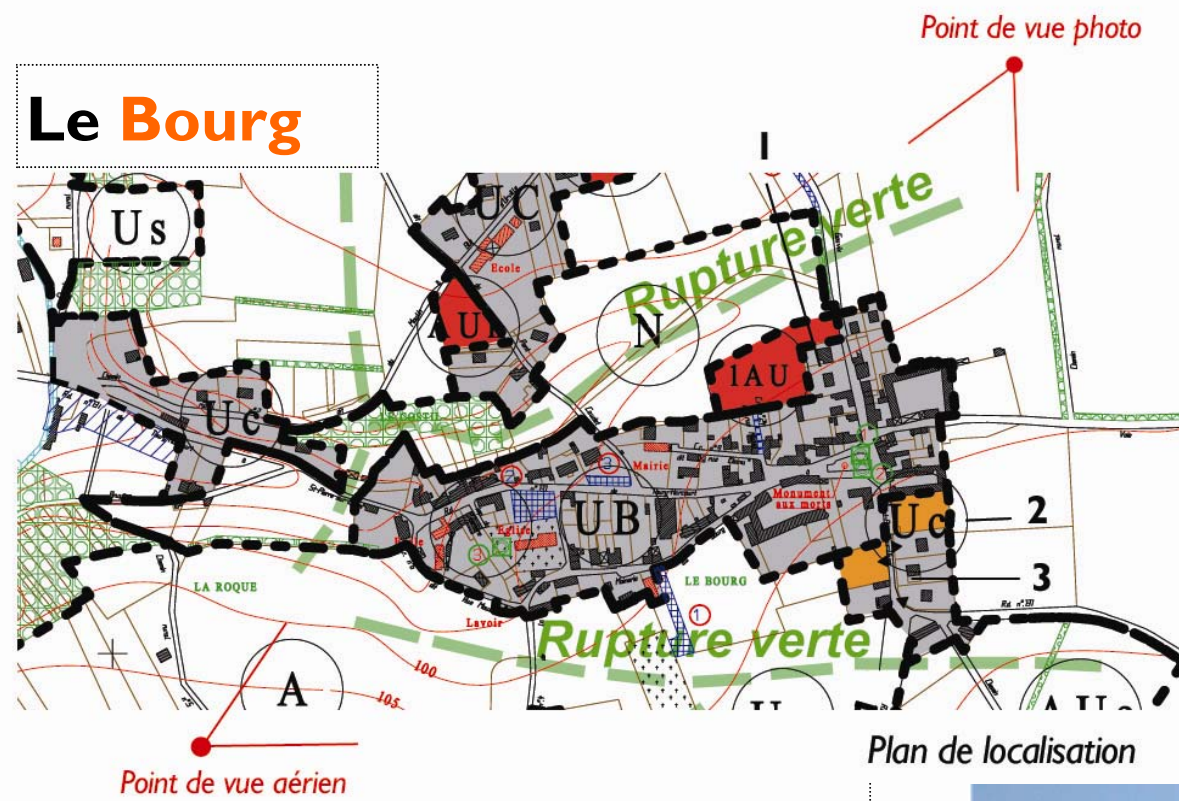


Schéma de densification et de développement contrôlé du bourg et des hameaux  
 en orange les possibilités de densification  
 et en rouge les possibilités de développement  
 en continuité des silhouettes bâties



Vue aérienne



Vue de la Combe



## PRÉSERVER DES PAYSAGES ET UN CADRE DE VIE DE QUALITÉ

### La MOINERIE

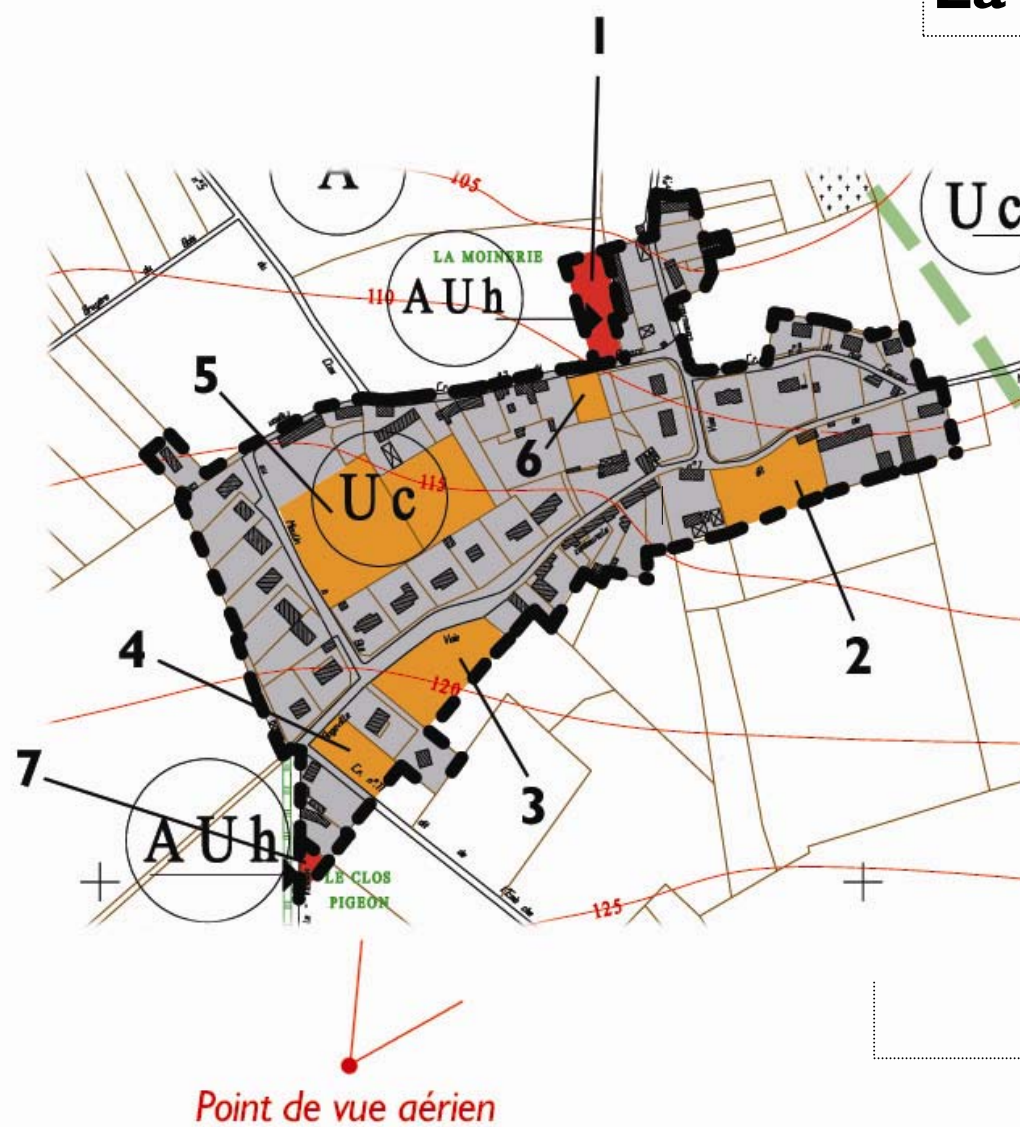


Schéma de densification et de développement contrôlé du bourg et des hameaux  
en orange les possibilités de densification et en rouge les  
possibilités de développement en continuité des silhouettes bâties



## PRÉSERVER DES PAYSAGES ET UN CADRE DE VIE DE QUALITÉ

### Les ECOLES

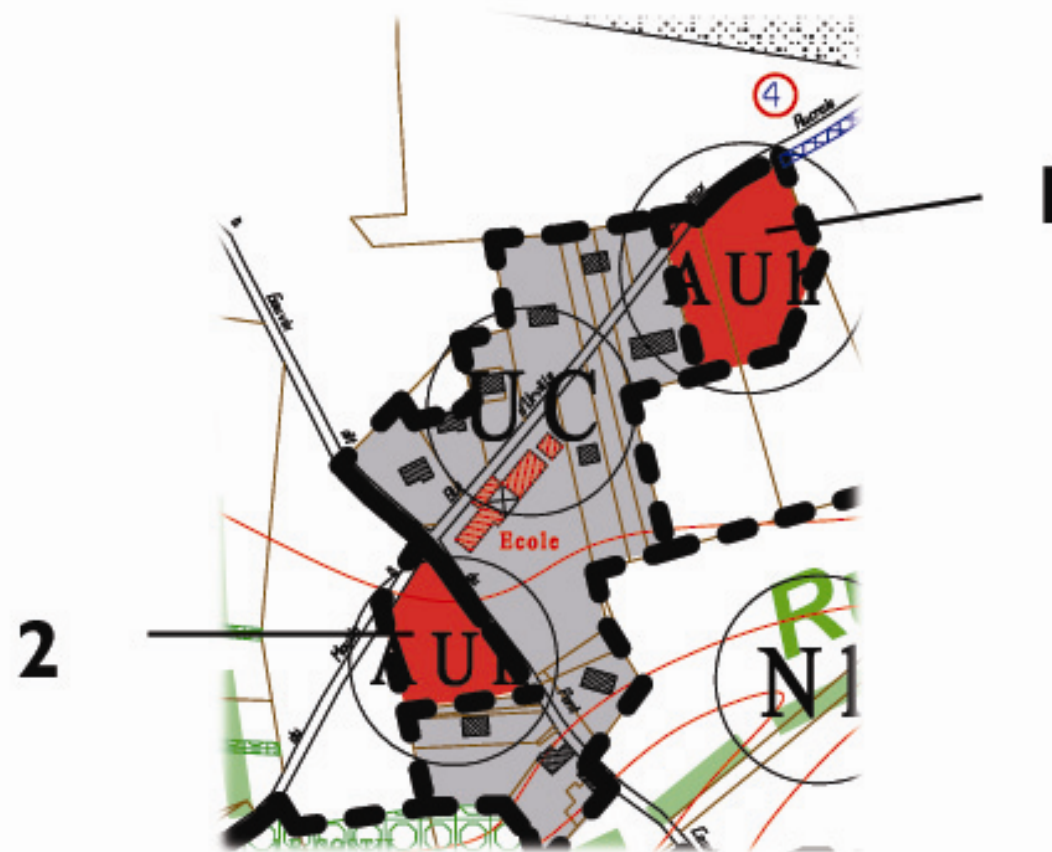


Schéma de densification et de développement contrôlé du bourg et des hameaux  
*en orange les possibilités de densification et en rouge les possibilités de développement en continuité des silhouettes bâties*



## PRÉSERVER DES PAYSAGES ET UN CADRE DE VIE DE QUALITÉ

### Un développement contrôlé

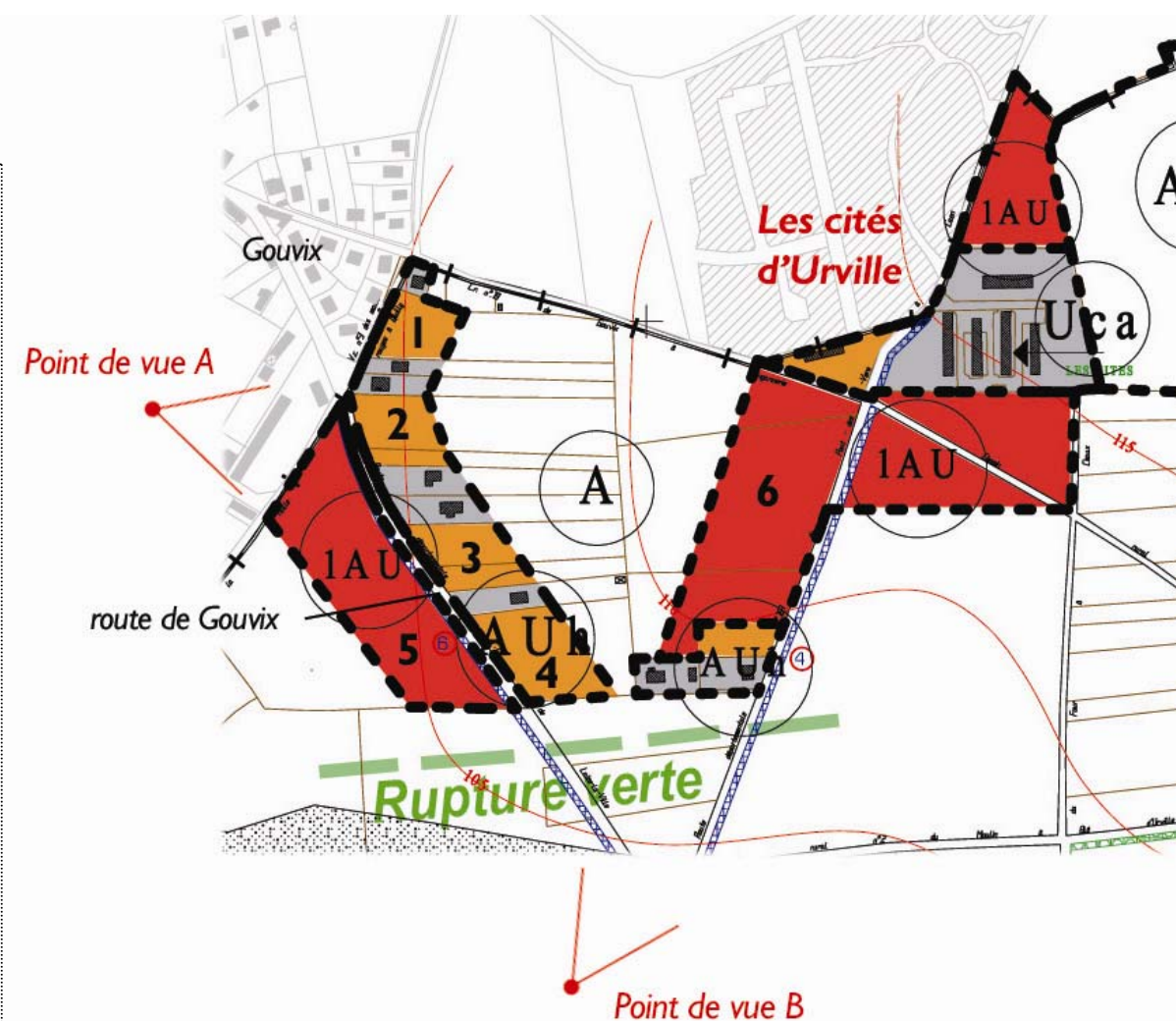
Une ouverture à l'urbanisation du secteur situé en prolongement naturel du bourg de Gouvix et en continuité du hameau des cités.

#### Le long de la route de Gouvix

La route départementale entre le bourg de Gouvix et le bourg d'Urville est déjà largement bâtie. Une petite dizaine de maisons individuelles, implantées sur des parcelles en lanière ponctuent le paysage. Ces maisons ne sont pas, aujourd'hui, reliées au réseau public d'assainissement.

En effet, dans le cadre syndical de l'intercommunalité, Urville s'est déjà dotée d'un réseau d'assainissement et d'une station d'épuration située sur la rive de la Laize.

Le raccordement au réseau public d'assainissement de ces quelques maisons est au projet communal. Dans un souci d'optimiser les infrastructures, la création de ce réseau d'assainissement s'accompagne de l'ouverture à l'urbanisation des terres mitoyennes à la route départementale.



#### → Deux objectifs sont définis

- En façade Est, la densification des parcelles en lanière aujourd'hui libre de construction par des constructions individuelles le long de la route.
- En façade Ouest, l'ouverture à l'urbanisation, sous forme de groupe d'habitations de terres agricoles, dans une bande parallèle à la route départementale. L'objectif de ses 2 interventions est de favoriser l'urbanisation le long de la route pour constituer un corps de rue, en prolongement du bourg de Gouvix. Cette urbanisation se limite dans la pente vers Gouvix, jusqu'à la ligne de crête, pour hameaux et profiter d'un écoulement gravitaire du réseau d'assainissement.





## Autour du hameaux « des cités »

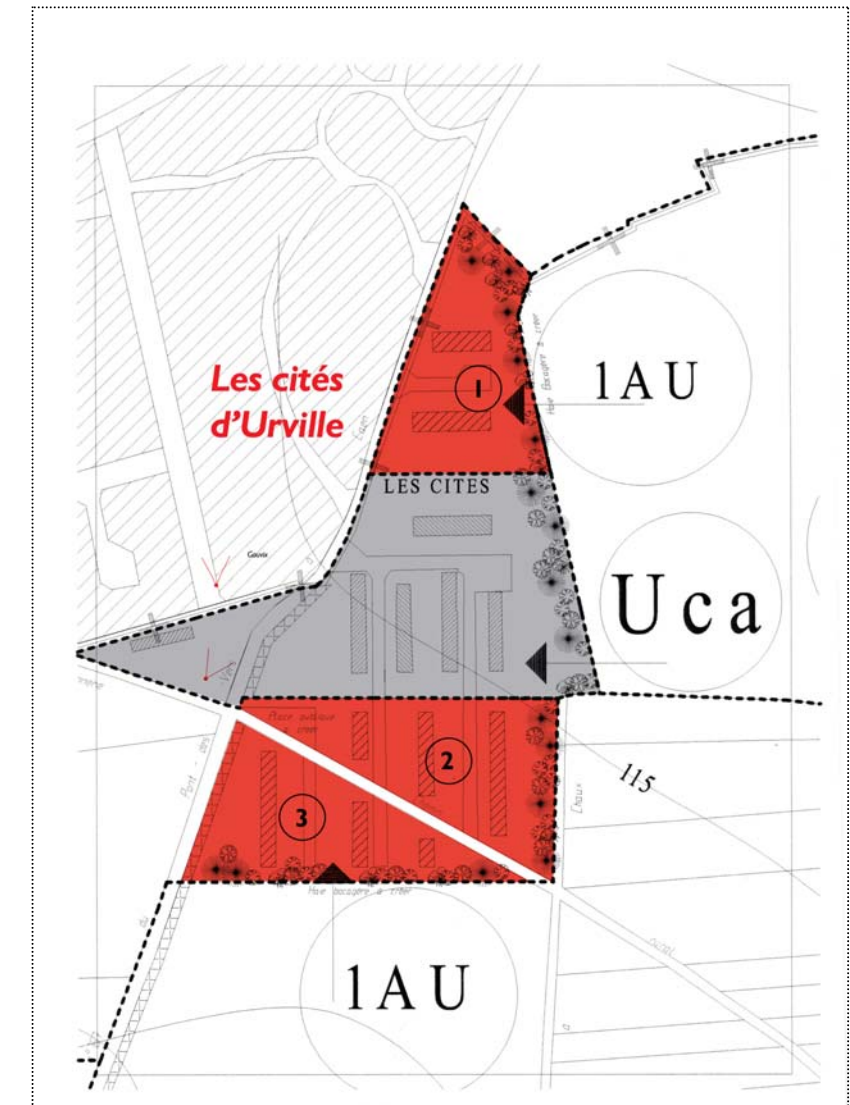
### Principe d'intégration paysagère

Aménagement de baie bocagère, épaisse entre les zones IAU et les zones agricoles

Prolongement des silhouettes existantes:

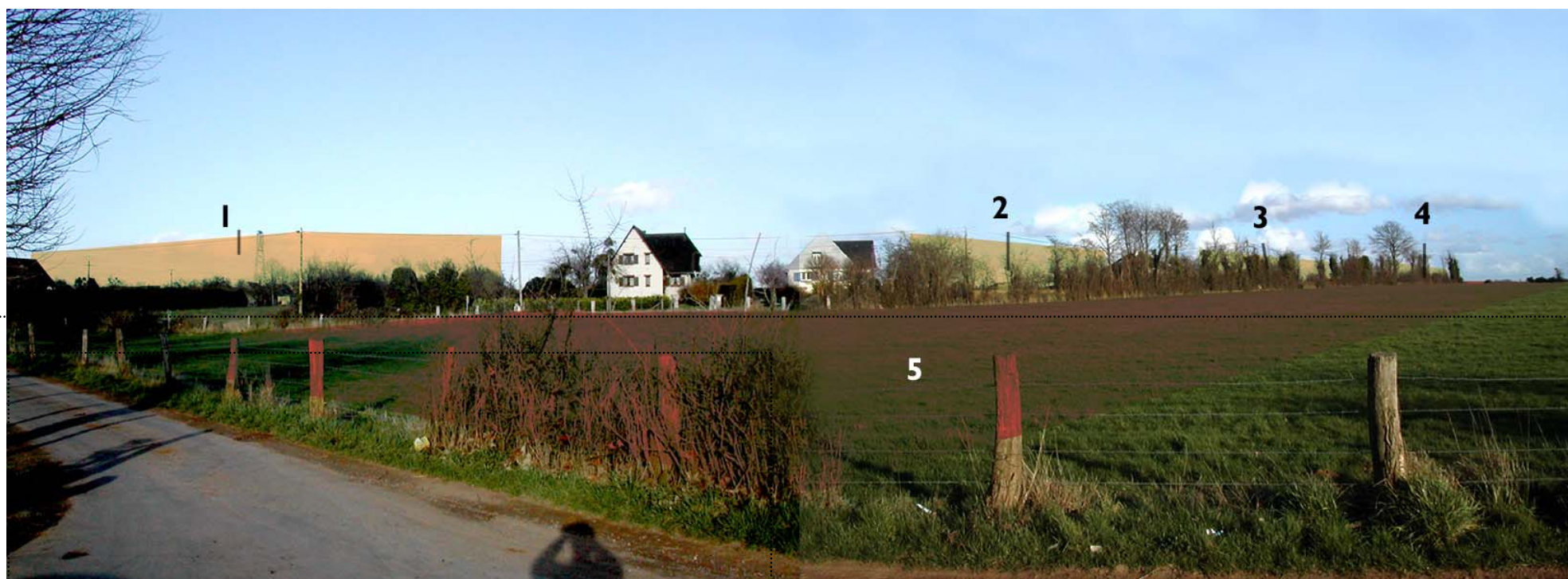
- Volume RDC et combles
- Toiture 2 pans symétriques
- Habitat de type individuel en bande - tradition ouvrière

Simulation d'impact paysagère





## PRÉSERVER DES PAYSAGES ET UN CADRE DE VIE DE QUALITÉ



Point de vue A

Point de vue B





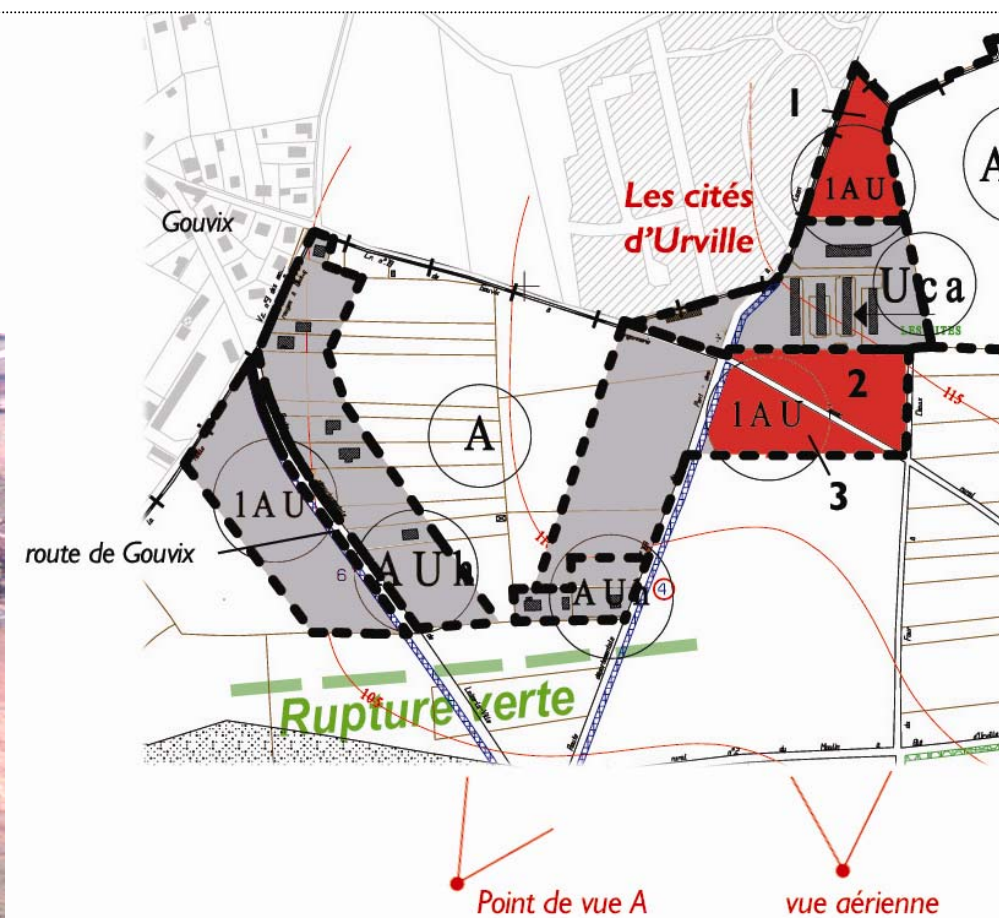
## Autour du hameaux « des cités »

Le hameau « des cités » d'Urville est en continuité urbaine « des cités » de Gouvix.

Le P.A.D.D propose d'ouvrir à l'urbanisation les parcelles contigües aux cités d'Urville, pour compléter, au Nord, la silhouette entre Gouvix et Urville.



Vue aérienne des cités depuis le sud





## FACILITER ET CONFORTER L'ACTIVITE ECONOMIQUE SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL

La définition de cet enjeu découle d'une double analyse.

La modernisation de l'agriculture s'est accompagnée d'une réduction du nombre d'exploitations.

Les activités liées à l'enfouissement sur le site des carrières constituent désormais la principale activité économique de la commune.

La mise aux normes autoroutières de la RN 158, future A88, va entraîner la création d'une voie de substitution qui empruntera le tracé de l'ancienne voie de chemin de fer minier et la RD 131.

Ce projet va doter la commune de 2 bretelles d'accès à la future A88, et rapprocher Urville de la périphérie Caennaise.

### Conforter l'implantation des activités préexistantes

Le P.A.D.D renforce l'implantation sur le territoire communal des activités économiques déjà existantes pour stopper la diminution constatée.

Elle renforce l'implantation des activités liées à l'enfouissement sur le site des carrières.

Ce renforcement se concrétise par la matérialisation d'un secteur industriel dédié aux activités liées à l'enfouissement. Ce secteur constitue une réserve foncière permettant de développer les activités préexistantes. Ce secteur pérennise l'activité.

Néanmoins, le règlement de zone limite fortement la nature des activités autorisées.

Pour préserver la qualité du cadre de vie, les activités autorisées ne devront pas être classées au titre de la protection de l'environnement. Elles devront être non polluantes et limitées au strict exercice lié à l'activité d'enfouissement préexistante.

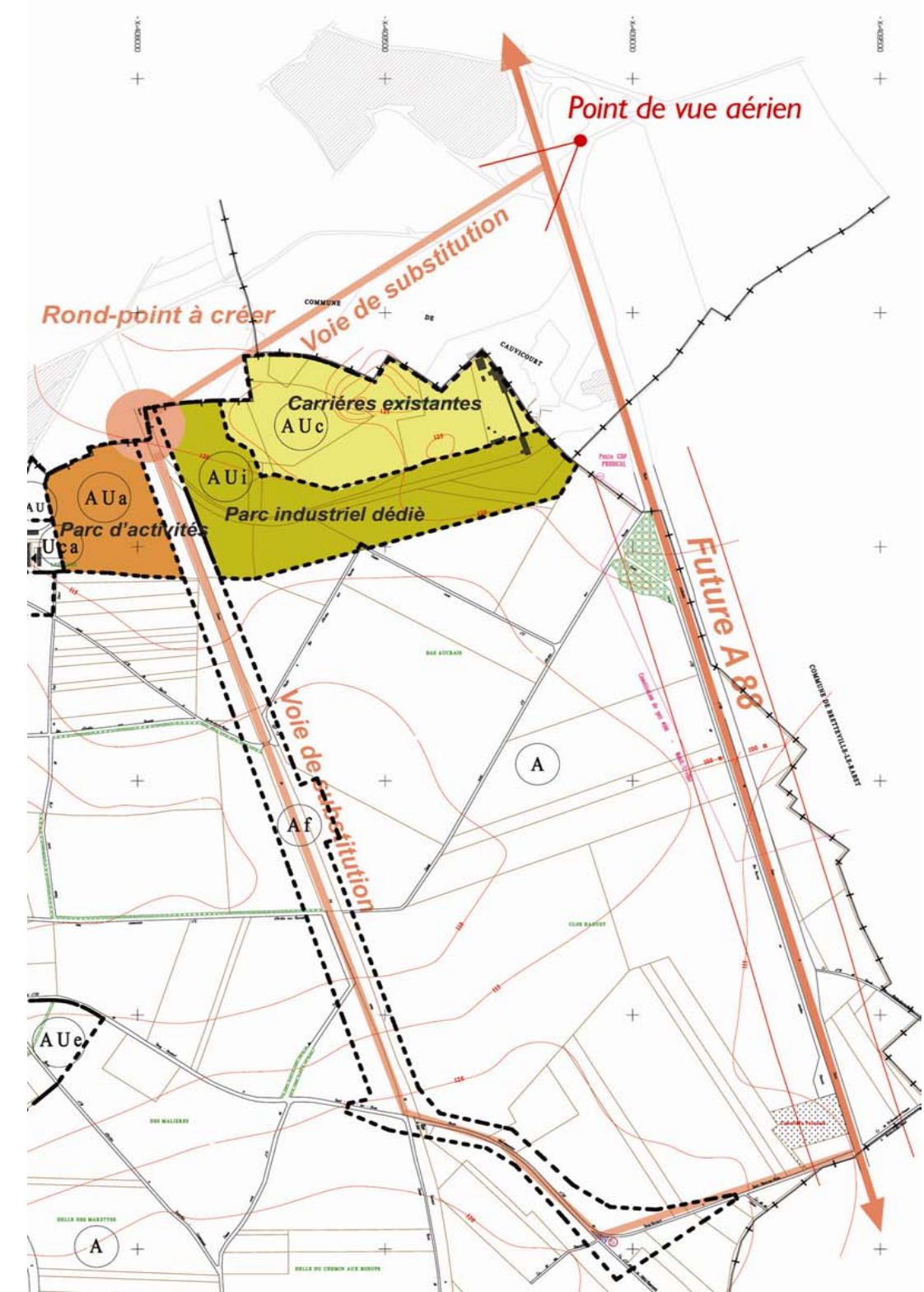


Schéma d'implantation des secteurs économiques



## FACILITER ET CONFORTER L'ACTIVITE ECONOMIQUE SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL

### Favoriser le développement économique

La création de la voie de substitution de la future A88, constitue une opportunité d'accès et de desserte, de l'environnement.

En effet, il s'implante proximité des carrières existantes, à l'écart des paysages qui fondent le caractère d'Urville. Il accompagne la voie de substitution.

Ce parc d'activités est réservé à l'implantation d'artisans et de sociétés de services.

Les activités autorisées devront être non polluantes et non bruyantes pour préserver le caractère résidentiel, « des cités », situées à proximité.

