

Commune du Mesnil-Patry

Modification du P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal qui
Approuvé le 19 juin 2013

PREFECTURE DU CALVADOS
24 JUIN 2013
COURRIER



3

Document d'orientation d'aménagement
L 123-1 et R123-3-1' CU

Les Projets d'Urbanisation (Zones 1AUa)

Le programme d'aménagement de l'espace et de développement de l'urbanisation du Mesnil-Patry a pour objectif d'assurer le développement de l'habitat principalement en zone 1AUa

Le secteur 1AU doit faire l'objet d'une orientation particulière d'aménagement, la commune souhaitant contrôler le projet au travers de prescriptions qui vont ainsi permettre au projet de respecter les différents objectifs qu'elle affiche dans son PADD, et notamment :

- ❖ La projection démographique voulue par la commune est d'environ 350 habitants environ en 2017.
- ❖ Confortement de l'habitat par comblement des parcelles non encore urbanisées dans le centre bourg.
- ❖ Développement mesuré des zones à urbaniser en rapport avec la projection démographique, en continuité et/ou contiguïté de l'urbanisation déjà existante en évitant l'urbanisation des secteurs porteurs de risques.
- ❖ ***Le développement de l'urbanisation se fera dans un premier temps entre la RD 172 et le chemin Pottier. Il sera envisagé un développement à long terme entre la RD 172 et le chemin du manoir puis côté gauche de la RD 172. Pour ce dernier secteur, l'urbanisation en bord de voie devra être réalisée de telle manière que les entrées/sorties sur la RD soient limitées.***
- ❖

Il s'agit pour la municipalité de produire une orientation d'aménagement du secteur 1AU pour que ce dernier respecte l'esprit de la politique d'aménagement qu'elle a mis en place dans son PLU :

- ❖ « La protection de l'environnement et du cadre de vie est le principal enjeu communal. Il est transversal de l'ensemble des autres préoccupations de la municipalité.
- ❖ Les modes de déplacements alternatifs sont pris en compte par un développement de l'urbanisation en densification de l'urbanisation déjà existante. Unes aire de jeux et de loisirs pourra être mis en place en centre bourg. Cette centralité permettra aux enfants et aux familles de pouvoirs s'y rendre directement via les sentes piétonnes organisées au sein des lotissements. » (extrait du PADD)

Zone 1AUa au cœur du bourg / Contexte de Localisation

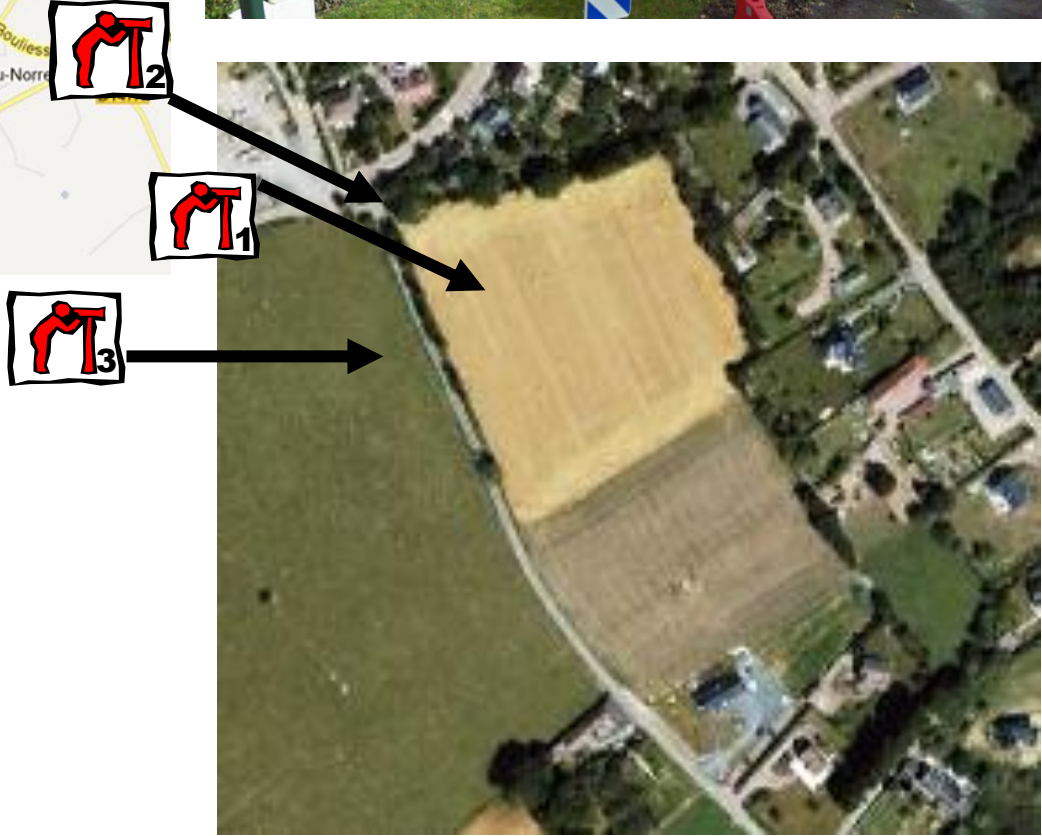
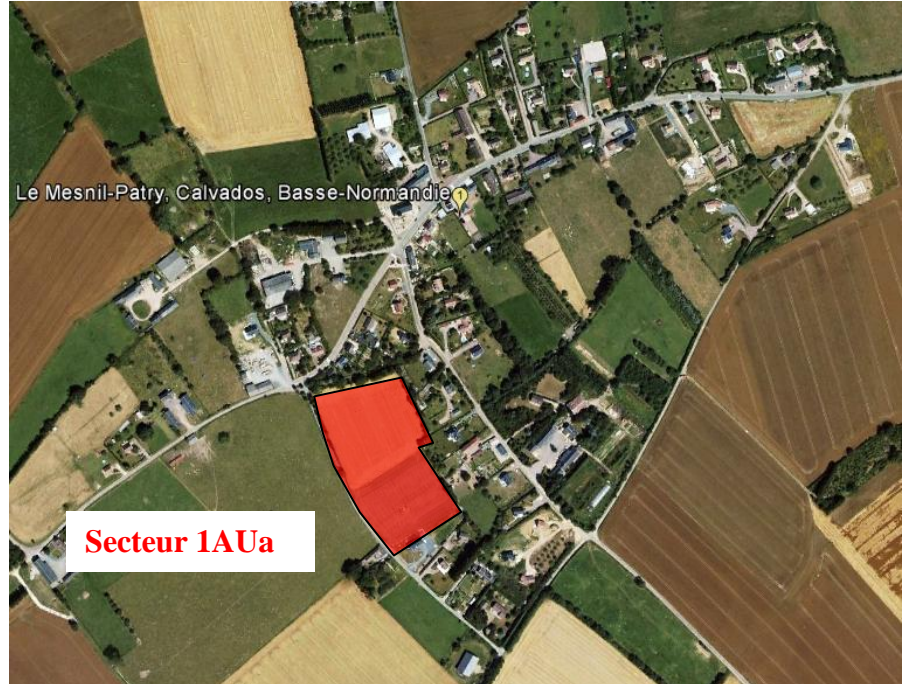
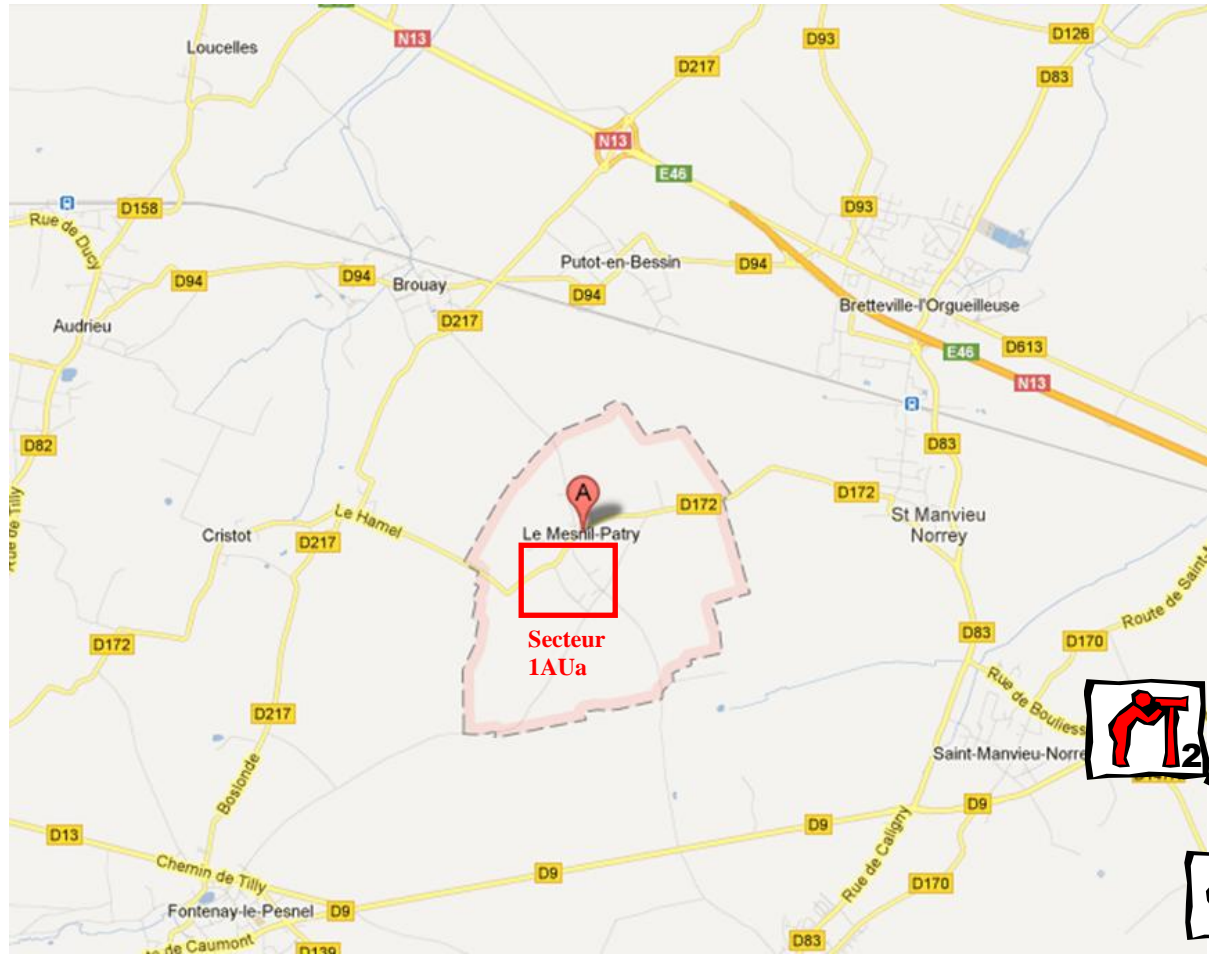
CONTEXTE – LOCALISATION

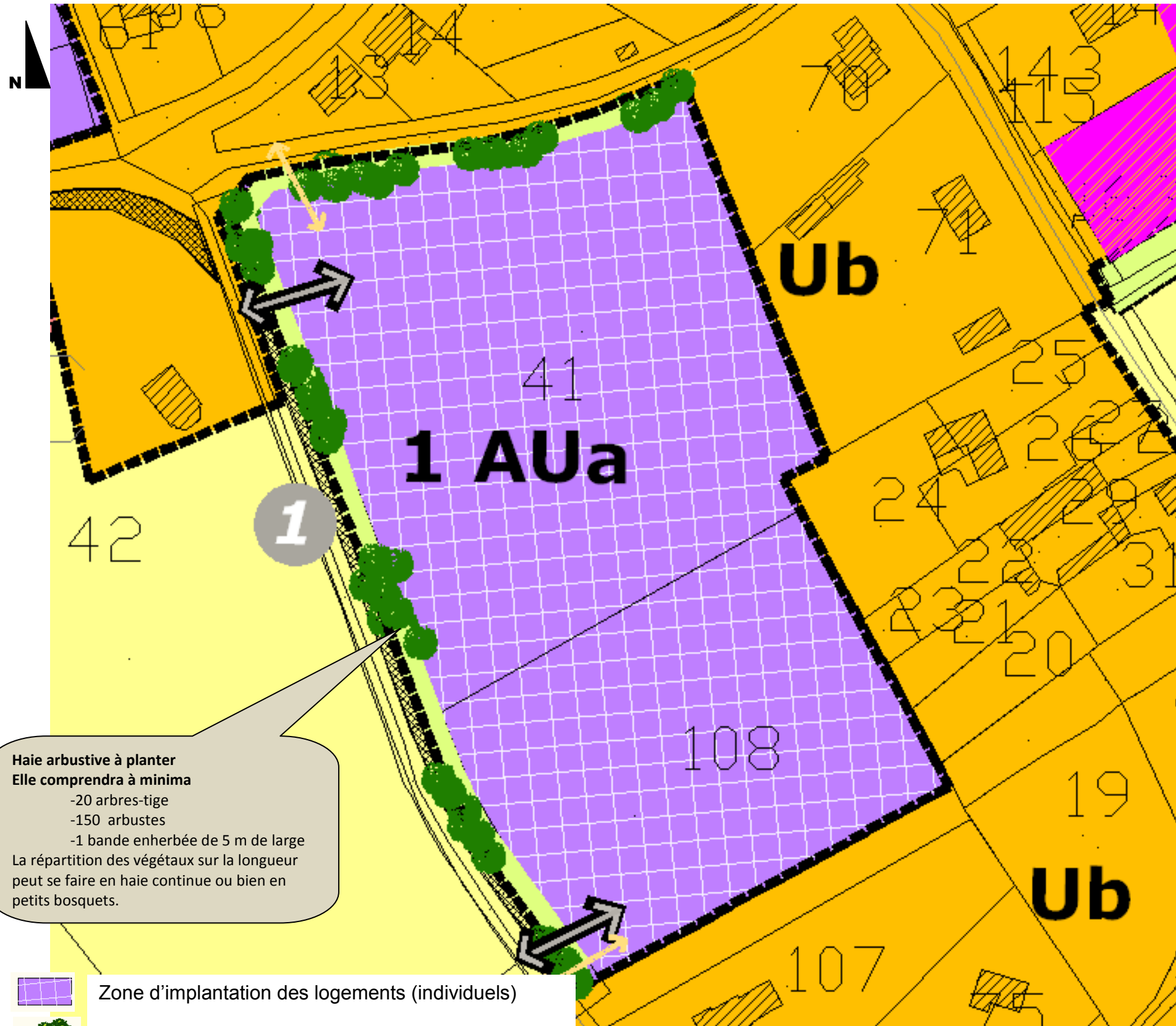
Le périmètre de l'orientation particulière d'aménagement est situé au cœur du bourg du mesnil-patry.

Cette zone 1AUa se situe

- la proximité de la rue de l'église (D 172) qui traverse le bourg de part en part
- le long du chemin des Crosniers

Ce secteur est en continuité directe avec le centre bourg du Mesnil Patry. L'environnement direct de ce secteur est champêtre et plutôt marqué par des chemins creux plantés d'arbres-tiges.





Haie arbustive à planter
Elle comprendra à minima

- 20 arbres-tige
- 150 arbustes
- 1 bande enherbée de 5 m de large

La répartition des végétaux sur la longueur peut se faire en haie continue ou bien en petits bosquets.

- Zone d'implantation des logements (individuels)
- Traitement paysager des franges urbanisées
- Principe de desserte principale
- Principe de circulation douce minimal

INSERTION PAYSAGERE
Les nouvelles constructions feront l'objet d'une intégration de qualité. Des franges paysagères seront aménagées afin de créer des zones tampons :
- sur la partie nord ouest du périmètre, en limite avec la zone agricole
-- à l'interface avec le bourg au nord.

Ces traitements paysagers prendront la forme à minima d'une bande de 5m de large le long des voies (cf. plan ci contre), bande qui doit être non close. Elle sera engazonnée puis plantée d'une haie plurispécifique ou de bosquets. Sur la limite nord (interface avec le bourg) la haie existante est préservée sur le plan de zonage, il s'agit donc de procéder à sa densification, notamment par la plantation d'arbustes entre les arbres existants. Les plantations réalisées dans cet espace non clos seront choisies préférentiellement dans la liste ci-dessous car ce sont des d'essences adaptées aux conditions climatiques et pédologique du site.

Les aires de stationnement seront plantées à minima d'un arbre tige pour 10 places de stationnement.
Chaque parcelle sera plantée à minima de 2 arbres tiges.
Les espaces 'publics' (nœuds, voiries, places ...) seront plantés d'un minimum de 30 arbres tiges et de 300 arbustes pour l'ensemble de la zone 1AUa.

Des ouvrages hydrauliques pourront être implantés sur les espaces libres dans le périmètre de l'orientation particulière d'aménagement. Ils devront s'intégrer eux aussi dans la zone, par le biais d'aménagements paysagers (les nœuds seront plantés d'arbustes, les bassins seront plantés d'au moins 3 arbres tiges).

RATIO D'AMENAGEMENT
Les parcelles privées devront bénéficier d'un espace libre de toute construction représentant à minima 50% de la surface totale de la parcelle. L'espace public devra comprendre un minimum de 15 % de sa surface dédiée à l'aménagement d'espaces verts (comprenant les espaces accompagnant les voiries, les éventuels squares et les ouvrages d'hydrauliques de types nœuds et dépressions paysagères...)

PRINCIPE VIAIRE
Un cheminement doux sera aménagé pour assurer une circulation sécurisée au travers de la zone et permettre son intégration au sein du quartier. Ce principe de liaison douce nord/sud doit permettre de traverser complètement ce nouveau quartier pour rallier le bourg, comme rappelé sur le plan de principe ci-contre. La desserte automobile se fera par un accès sur la RD 172, au nord de la zone. L'accès sud de la zone se fera via le chemin Pottier. La desserte sous forme de voie sans issue est interdite.

NOM LATIN	NOM FRANCAIS	NOM LATIN	NOM FRANCAIS
• Merisier	<i>Prunus avium</i>	• Saule Marsault	<i>Salix caprea</i>
• Aubépine	<i>Crataegus monogyna</i>	• Néflier	<i>Mespilus germanica</i>
• Frêne commun	<i>Fraxinus excelsior</i>	• Noisetier	<i>Corylus avellana</i>
• Chêne commun	<i>Quercus robur</i>	• Sureau	<i>Sambucus nigra</i>
• Charme commun	<i>Carpinus betulus</i>	• Troëne	<i>Ligustrum vulgare</i>
• Châtaignier	<i>Castanea sativa</i>	• Viorne orbier	<i>Viburnum opulus</i>
• Cornouiller sanguin	<i>Cornus sanguinea</i>	•	
• Erable champêtre	<i>Acer campestre</i>	•	
• Fusain d'Europe	<i>Evonymus europaeus</i>	•	
• Ajonc d'Europe	<i>Ulex europaeus</i>	•	

