

Département du Calvados

Commune du Mesnil-Patry

# Modification n° 1 du P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme

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

PREFECTURE DU CALVADOS  
24 JUIN 2013

COURRIER



3

**P**rojet d'**A**ménagement et de **D**éveloppement **D**urable

# Projet d'aménagement et de développement durable

## SOMMAIRE

*La commune du Mesnil-Patry se situe sur un axe prioritaire de développement. Cet axe est fondé sur l'existence de la route nationale 13 à 2x2 voies reliant les villes de Caen et Cherbourg. Cette voie express permet également de relier la commune à l'autoroute A 13. L'autoroute A 84 est également une voie structurante pour la commune située à moins de 10 kilomètres.*

*Le projet communal s'inscrit dans une volonté forte de préservation du cadre de vie. En effet, il devra s'inscrire dans un concept de nouvelle ruralité basé sur la complémentarité d'un développement du bassin économique de Caen et la volonté de préserver le caractère rural de la commune.*

*La commune a souhaité la mise en œuvre d'une nouvelle synergie de développement alliant le respect de l'environnement, le développement mesuré de l'habitat, dans le respect de l'activité agricole.*

### Les enjeux : le scénario de développement envisagé

- La protection du cadre de vie et du caractère rural
- Le développement mesuré de l'offre d'habitat

## **1) La protection du cadre de vie et du caractère rural de la commune**

L'objectif de ce Plan Local d'Urbanisme est la protection des espaces environnementaux et la préservation des espaces agricoles utiles de la commune pour éviter que leurs surfaces soient diminuées de manière trop importante.

L'enjeu est la sauvegarde du cadre de vie, en interdisant toute nouvelle urbanisation hors du centre bourg. L'urbanisation nouvelle devra être réalisée dans les espaces les moins gênants pour l'activité agricole.

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. Une aire de jeux et de loisirs pourra être mise 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.

L'élargissement des voiries permettra également d'effectuer des déplacements plus sécurisés.

### **Les actions sont de plusieurs ordres :**

- **Impulser une volonté forte de conservation des haies et talus au sein du bourg.**
- **Conserver l'identité rurale de la commune.**
- **Maintenir l'activité agricole à un niveau économique soutenable.**
- **Maintenir les continuités agricoles en prohibant le mitage.**
- **Développement d'une politique de sécurité routière et notamment en ce qui concerne le gabarit des voies, en fonction du développement de l'habitat et de la hausse de la population en rapport avec le travail de la communauté de communes. Les carrefours seront également structurés pour une meilleure sécurité des usagers.**
- **Création d'aires de jeux et de loisirs au centre du village.**
- **Préservation de la sente piétonne du chemin du manoir qui forme la limite extrême de l'urbanisation.**

## **2 Le développement mesuré de l'offre d'habitat**

Le terme mesuré est entendu comme un développement de l'urbanisation dans un rapport de densité avec l'urbanisation déjà existante sans densification massive.

Il faut également l'entendre en fonction de la pression foncière grandissante.

L'enjeu pour la commune est de permettre une ouverture mesurée à l'urbanisation qui prenne en compte de manière forte la protection du cadre de vie, mais aussi les risques naturels prévisibles tels que les risques d'inondation par remontée de nappes phréatiques sur certains secteurs de la commune déclinés par cartographie.

L'axe de développement pour la commune se fera en profondeur en privilégiant chaque fois que cela est possible le comblement des parcelles non encore urbanisées et ce, pour éviter le développement de l'urbanisation diffuse. Là où les réseaux de distribution d'eau potable et électricité passent, une urbanisation en bord de voie sur des secteurs limités pourra être rendue possible.

### **Les intérêts sont de plusieurs ordres :**

- **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 au nord 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.**