

commune de **TROIS-MONTS**  
DÉPARTEMENT DU CALVADOS

## Élaboration du **PLAN LOCAL D'URBANISME** **APPROBATION**

vu pour être annexé à la  
délibération du Conseil Municipal  
en date du : **25 mars 2013**

LE MAIRE  
Monsieur Sylvain MOREL



### 2a - Projet d'Aménagement et de Développement Durables



**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  
[accueil@agence-schneider.fr](mailto:accueil@agence-schneider.fr)



***Le développement durable :***

*"C'est satisfaire les besoins des générations présentes sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs."*



## 1. DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION : Croissance du village et de ses hameaux, au sein de l'aire urbaine caennaise

*Trois Monts a connu un important développement (à son échelle) dans la première décennie du XXème siècle : une trentaine de logements ont été construits par des ménages qui ont choisi de vivre dans cette commune rurale bien équipée et située à moins d'une demi-heure de la capitale régionale.*

*Trois Monts compte deux principaux pôles d'urbanisation :*

- *le Bourg que prolonge le hameau des Trois-Monteaux, qui longent la RD212 où l'on trouve les équipements publics communaux (mairie /école) ; il est desservi par les Bus verts ;*
- *les hameaux du Petit et du Grand Mesnil, également desservis par les bus verts.*

*Parce qu'ils sont suffisamment desservis par les voies et les réseaux, leur densification et leur extension sont possibles.*

### **Développer la commune en cohérence avec les équipements présents**

Le projet propose la densification et l'extension de ces deux principaux pôles d'urbanisation pour limiter les impacts agricoles et paysagers, et prévoit de les relier par une voie cyclo-pédestre, pour faciliter les échanges et les déplacements sans voiture.

La croissance du parc de logements sera ainsi permise par l'urbanisation de quelques dents creuses ou par la division de grandes parcelles auxquelles s'ajouteront :

- *dans un premier temps, l'extension au Sud du Grand Mesnil et à l'Ouest du Petit Mesnil, puis au Sud-Ouest et à l'Est du bourg ;*
- *dans un second temps, l'extension à l'Ouest de la Mairie ou au Sud-Ouest et à l'Est du bourg sera envisageable en fonction des besoins de logements d'alors.*

Dans le cadre d'un développement maîtrisé et pour assurer la préservation de la vocation agricole de la plus grande partie du territoire, le projet ne retient pas la croissance des lieudits (Les Cages, Lignerolles, La Vallée, Le Vaugroult, La Vaunoise, le Val Esnault et le Quesnot). Ils sont constitués le plus souvent d'une ou de deux constructions et la capacité de leurs voies et réseaux est limitée.

### **Aménager un cadre de vie de qualité**

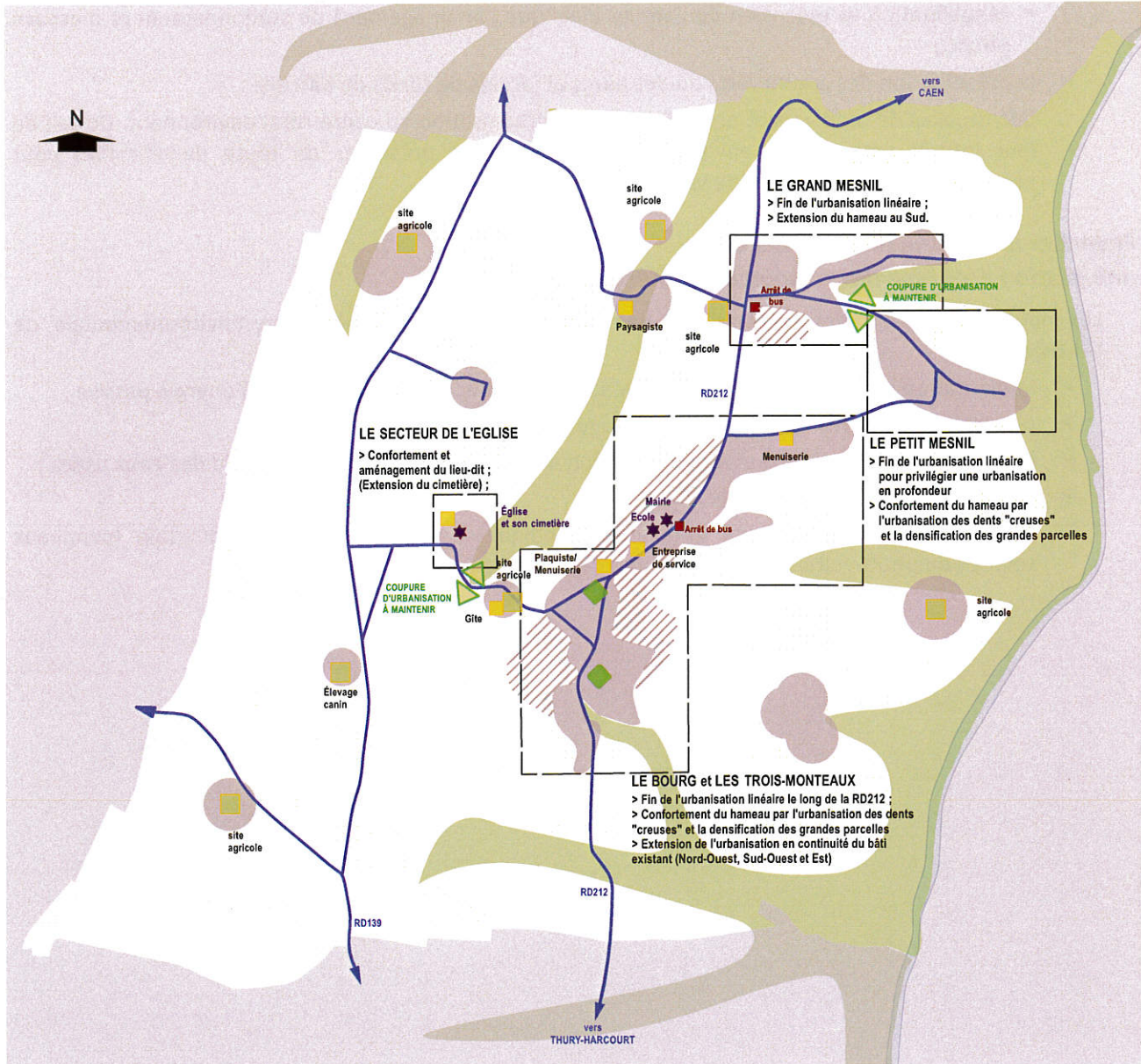
En complément et en cohérence avec le développement de l'urbanisation le projet prévoit :

- la sécurisation des déplacements :
  - création d'une voie cyclo-pédestre en bordure de la RD212 entre les deux principaux pôles d'urbanisation ;
  - sécurisation du carrefour entre la RD212 et VC6 ;
- l'aménagement d'espaces collectifs conviviaux autour des équipements publics :
- Les nouvelles rues seront plantées d'arbres d'alignement : leur aménagement s'inspirera de ceux de la campagne environnante (bas-côtés enherbés, plantations d'arbres de hautes tiges, clôtures rurales, etc.).



# Projet d'Aménagement et de Développement Durables

## carte 1 - DÉVELOPPEMENT PAR SECTEUR



↔ LE RÉSEAU ROUTIER

□ L'ORNE

■ LES ZONES BÂTIES

★ LES EQUIPEMENTS PUBLICS

■ LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

■ LES SITES D'EXPLOITATION AGRICOLE

### LES ORIENTATIONS DU PROJET

▨ SECTEUR DE DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL POSSIBLE

■ PAYSAGES DE FOND DE VALLÉE À PRÉSERVER

▧ COUPURES D'URBANISATION À MAINTENIR

◆ COEURS VERTS À PRÉSERVER



- des équipements pour répondre aux besoins communaux:
  - aménagement de stationnement le long de la RD212 et à proximité de l'église et de son cimetière ;
  - extension du cimetière ;
  - aménagement d'un espace vert récréatif à l'ouest de l'église ;
  - réhabilitation et extension de l'atelier ainsi que l'aménagement de stationnement et d'espace public ;
- la préservation des cœurs verts ou des parcs et jardins de fonds de parcelle :

Ces espaces de biodiversité ordinaire relient l'urbanisation au cadre rural environnant. Du fait de leur intérêt paysager et environnemental, ils seront préservés de toute densification pour protéger la qualité du cadre de vie.

### ***Favoriser la construction durable et une gestion économe des ressources et énergies***

Les nouvelles urbanisations s'inscriront dans les principes d'une Approche Environnementale de l'Urbanisme :

- implantation et orientation des constructions pour tirer le meilleur parti de l'énergie passive ;
- plantation de lisières vertes pour se protéger des vents ;
- gestion douces des eaux pluviales ; limitation des imperméabilisations ; gestion des eaux usées ;
- prise en compte des sources de bruit ;
- autorisation du recours aux dispositifs techniques à vocation environnementale (panneaux solaires ou photovoltaïques, toitures végétalisées, etc.).



## 2. ENVIRONNEMENT : Protection et mise en valeur du patrimoine naturel et paysager communal

### *Protéger les zones naturelles remarquables*

Les espaces d'intérêts environnemental et paysager qui sont remarquables à l'échelle de la Suisse Normande seront protégés et leur continuité préservée.

- les vallées du Val Esnault, du Flagy, de la Vallée Fermante et de l'Orne (qui borde le territoire communal à l'Est) seront protégées du développement de l'urbanisation. Leur mise en valeur agricole et forestière sera respectueuse de l'environnement et des paysages ;
- le mitage des espaces naturels remarquables du point de vue écologique et paysager, que sont les fonds de vallées et les bois sera proscrit.

### *Protéger et mettre en valeur les paysages de « belle campagne » de la commune*

- le réseau de haies bocagères sera préservé et renforcé : elles contribuent à la biodiversité locale, à la gestion du ruissellement, à la qualité du cadre paysager et protègent contre les vents ;
- les fenêtres paysagères les plus remarquables vers le coteau opposé de la Vallée de l'Orne ainsi que celles vers les vallées du Flagy, du Val Esnault et de la Vallée Fermante seront préservées.
- les coupures d'urbanisation entre le Petit Mesnil et le Grand Mesnil et entre le Bourg et le secteur l'Eglise seront préservées ;
- les boisements des versants de la Vallée de l'Orne, du vallon du CR25 (Chemin du Val Blanchard), de la Vallée Fermante, du Val Enault et du Flagy qui forment le fond de tableau des hameaux et lieux dits seront préservés.

### *Urbaniser en lien avec la campagne environnante*

*Aménager des lisières vertes en bordure des nouvelles urbanisations pour un cadre de vie protégé des vents et relié à la campagne environnante.*

Dans ce territoire qui a toutes les caractéristiques paysagères de la Suisse Normande, le projet retient la création de lisières vertes en bordure des nouvelles urbanisations afin de favoriser leur intégration dans l'environnement et d'offrir des transitions paysagères maîtrisées avec l'espace naturel. Elles préserveront les quartiers résidentiels des vents et seront composées de haies bocagères hautes, d'essences locales intégrées à l'aménagement de chaque nouveau projet d'urbanisation.

*Constituer un maillage de voies vertes à vocation touristique et récréatives.*

Le réseau de chemin pour la promenade sera préservé dont les boucles avec le GR36 Variante qui traverse le territoire communal). Lors de nouvelles opérations d'aménagement, des liaisons douces seront mises en place avec les secteurs environnants.

Il desservira les villages et leurs équipements collectifs. Ainsi :

- une voie douce sera créée entre le Bourg et le Grand Mesnil le long de la RD212 ;
- des portions des CR10 (Couture/Marette) et CR17 de la Bruyère seront réhabilitées.



### ***Protéger l'activité et l'espace agricole***

L'activité agricole est la principale économie de la commune. Par conséquent, le projet retient :

- la préservation des capacités de développement des sièges d'exploitations agricoles, afin qu'ils conservent leur rôle essentiel d'entretien et de mise en valeur des espaces naturels ; en conséquence ils seront protégés de trop de proximité résidentielle.
- le développement résidentiel dans l'espace rural sera strictement limité pour éviter les impacts agricoles et paysagers.

Ainsi, la densification sera possible dans les écarts (dont autour de L'église) lorsqu'elle ne porte pas atteinte à l'économie agricole, à la préservation des espaces naturels et paysagers et si les conditions de desserte par les voies et réseaux (AEP, EDF, téléphone et défense incendie) et d'aptitude des sols à l'épandage (en l'absence de réseau d'assainissement) sont suffisantes.

La mise en valeur des propriétés bâties (sans vocation agricole) situées à l'écart des zones urbanisées, sera ainsi possible, dans le respect des sites et paysages environnants.

## **3. ENVIRONNEMENT : PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS**

### ***Prise en compte des risques d'inondation***

Le caractère inondable de la Vallée de l'Orne est pris en compte par le projet ; Les zones d'expansion de crues sont préservées ; Seules les extensions qui n'augmentent pas la capacité d'accueil dans les niveaux inondables sont autorisées.

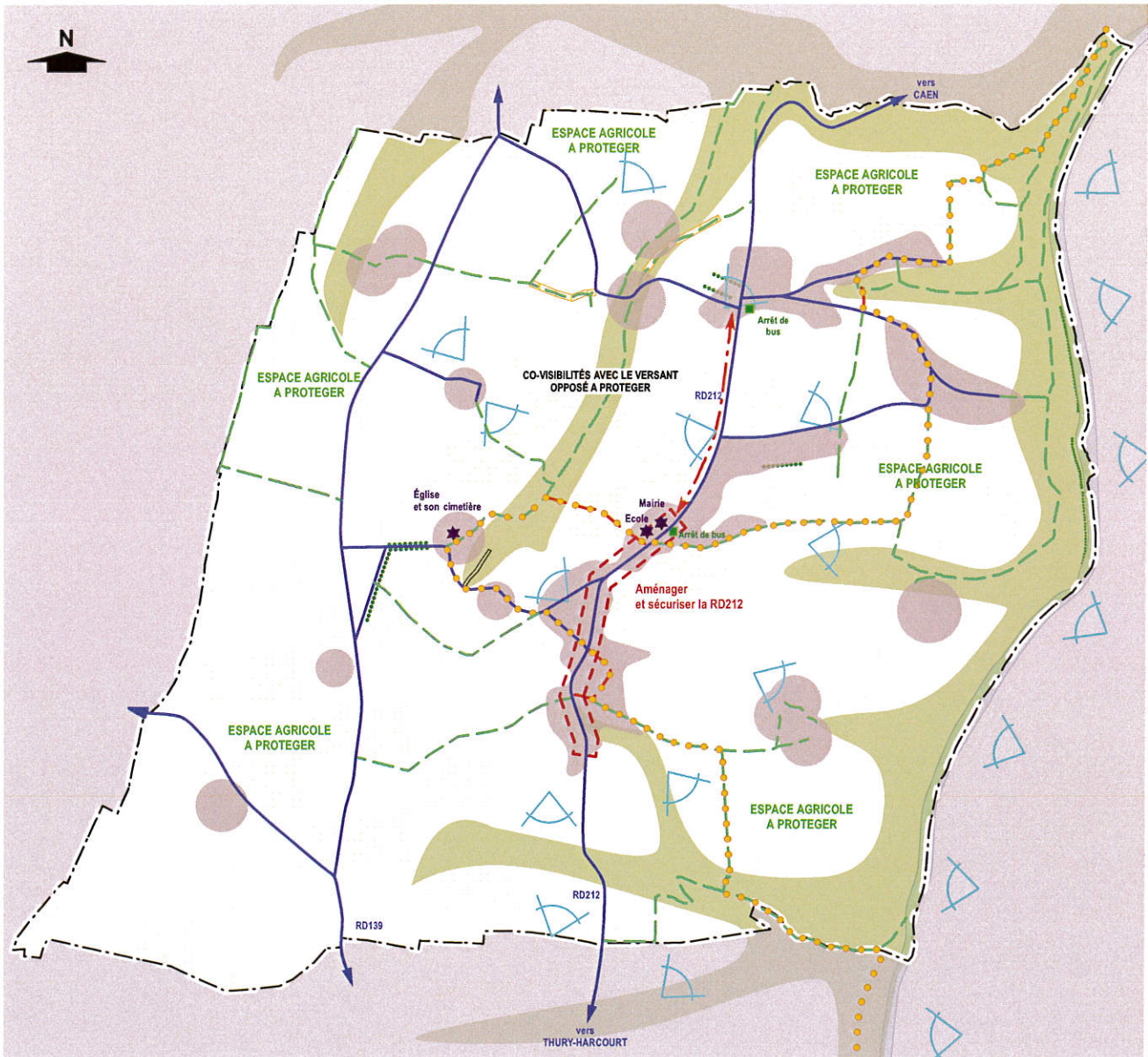
### ***Protection des boisements sur les coteaux***

Comme il contribue à leur stabilité, ils seront préservés.



# Projet d'Aménagement et de Développement Durables

## carte 2 - CADRE DE VIE ET PAYSAGES



- L'ORNE
- LES ZONES BÂTIES
- ★ LES EQUIPEMENTS PUBLICS
- ↔ LE RÉSEAU ROUTIER
- LE RESEAU DE CHEMINS RURAUX / PÉDESTRES
- DONT LE GR 36 (variante)

- ### LES ORIENTATIONS DU PROJET
- ∠ LES FENÊTRES PAYSAGÈRES À PRÉSERVER
  - VOIE DOUCE À CRÉER
  - PORTION DE ROUTE À SÉCURISER
  - PORTION DE CHEMIN À RÉHABILITER