

Commune de Clécy

Plan Local d'Urbanisme



P.A.D.D.

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT
DURABLE

P.O.S. INITIAL

Approuvé par arrêté préfectoral le 25.06.1982

MODIFICATION N°1

Approuvée par délibération le 29.08.1986

MODIFICATION N°2

Approuvée par délibération le 02.11.1998

MODIFICATION N°3

Approuvée par délibération le 19.06.1991

REVISION N°1

Approuvée par délibération le 07.11.2000

MODIFICATION N°4

Approuvée par délibération le 07.06.2004



TECAM
12, voie des Alliés
14 440 Douvres-la-Délivrande
02.31.37.72.22

Septembre 2010

Un projet

“ un territoire, une vision,
une stratégie, des actions... ”

Le projet d'aménagement et de développement durable

L'élaboration du nouveau Plan Local d'Urbanisme est l'occasion d'exprimer un vrai projet de territoire. Il faut pour cela remettre le territoire en perspective : prendre en compte l'histoire et la géographie, s'interroger sur les grandes priorités à traiter pour préparer au mieux le cadre de vie souhaité par les habitants dans une perspective de développement durable.

Sommaire

INTRODUCTION – QU’EST-CE QUE LE P.A.D.D. ?	3
A) Portée juridique	3
B) Contenu	3
C) Les orientations d’aménagement	5
D) Opposabilité du P.A.D.D. et des orientations d’aménagement	5
Objectifs de développement et d’aménagement et orientations générales	6
1) Concilier développement territorial et préservation des grands équilibres	7
2) Soutenir le développement économique et renforcer l’attractivité du territoire	11
3) Prendre en compte la problématique des déplacements et des mobilités	14
4) Protéger l’environnement naturel et paysager et valoriser le patrimoine bâti	16

2

INTRODUCTION

Qu'est-ce que le projet d'aménagement et de développement durable ?

A) Portée juridique

Pièce maîtresse du Plan Local d'Urbanisme (PLU), le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) doit être **l'expression claire et accessible d'une vision stratégique du développement territorial à plus ou moins long terme**, vision pouvant être complétée par des orientations ou prescriptions plus opérationnelles, témoignant ainsi de l'engagement de la commune vis-à-vis de certains secteurs et/ou opérations spécifiques.

Le contenu du PADD a été réformé par le décret du 9 juin 2004, modifiant le code de l'urbanisme. Désormais, le PADD et les orientations d'aménagement constituent 2 documents distincts.

L'article R123.1 du code de l'urbanisme précise en effet que Le plan local d'urbanisme comprend :

- un rapport de présentation,
- le projet d'aménagement et de développement durable de la commune,
- un règlement, ainsi que
- des documents graphiques.

Il peut comporter en outre des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs, assorties le cas échéant de documents graphiques ; il est enfin accompagné d'annexes.

Le PADD est une pièce obligatoire du PLU.

B) Contenu

L'article R.123-3 du code de l'urbanisme prévoit que : « Le projet d'aménagement et de développement durable définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L110 et L121-1, **les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune** ».

Ces orientations générales d'urbanisme et d'aménagement concernent **l'organisation générale du territoire communal**. Elles doivent respecter les principes du développement durable dans le domaine de l'urbanisme.

L'article L.110 du code de l'urbanisme stipule que : « Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences.

INTRODUCTION

Qu'est-ce que le projet d'aménagement et de développement durable ?

Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace ».

L'article L.121-1 du code de l'urbanisme précise que : « Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

1. L'équilibre entre :

- le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part ;
- la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part ;

2. La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière :

- d'habitat,
- d'activités économiques, notamment commerciales,
- d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général, ainsi que
- d'équipements publics,

3. Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, intégrant :

- la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile,
- la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains,
- la réduction des nuisances sonores,
- la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti,
- la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ».

INTRODUCTION

Qu'est-ce que le projet d'aménagement et de développement durable ?

C) Les orientations d'aménagement

Il s'agit d'une **partie facultative du PLU**.

L'article L.123.1 précise en effet que «Les PLU peuvent, en outre, comporter des **orientations d'aménagement** relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, **en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable**, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour :

- mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine,
- lutter contre l'insalubrité,
- permettre le renouvellement urbain, et
- assurer le développement de la commune.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics».

D) Opposabilité du P.A.D.D. et des orientations d'aménagement

Le PADD n'est pas opposable aux permis de construire (en revanche, les orientations d'aménagement et le règlement doivent être cohérents avec lui).

Les **orientations d'aménagement facultatives s'imposent** aux opérations de construction ou d'aménagement **en termes de compatibilité**, c'est-à-dire que ces opérations doivent en respecter l'esprit sans les suivre au pied de la lettre.

Le règlement et ses documents graphiques s'imposent en termes de conformité, c'est-à-dire que leurs règles doivent être respectées strictement.

À l'issue du diagnostic réalisé à l'occasion de la révision de son PLU, la commune de Clécy a arrêté une liste d'objectifs prioritaires pour le développement de son territoire, dans le respect des **objectifs de développement durable** édictés à l'article L. 121-1 du Code de l'urbanisme.

Ces objectifs tendent, d'une part, à engager **une nouvelle étape de développement de la commune** et à renforcer la structure et l'ossature urbaines existantes et, d'autre part, à maintenir un cadre de vie et un environnement de qualité.

Les objectifs principaux sont les suivants :

1. Concilier développement urbain et préservation du cadre de vie

*Comment **maintenir voire renforcer l'équilibre démographique** de la commune ? Quel visage envisager pour la commune de demain, en termes de **localisation des nouveaux quartiers**, de **réhabilitation du bâti existant** ? Comment **répondre au mieux aux besoins de la population** et garantir l'adéquation entre les profils socio démographiques envisagés et l'offre en matière d'équipements et de services ?*

2. Soutenir le développement économique et renforcer l'attractivité du territoire

*Comment **préserver voire valoriser le potentiel agricole et agroalimentaire du territoire** ? Comment **renforcer l'attrait touristique** de la commune et en faire bénéficier l'ensemble du territoire ?*

3. Prendre la problématique des déplacements et des mobilités sur la commune

*Comment **améliorer les circulations dans le bourg et encourager les déplacements en mode doux** ? Comment se préparer et **anticiper la déviation** de la RD562 programmée à terme et **en tirer parti** ?*

4. Protéger l'environnement naturel et paysager de la commune et valoriser son patrimoine bâti

*Comment **concilier développement urbain et sauvegarde des atouts identitaires de la commune** (patrimoine bâti, écrin paysager) ? Comment **prendre en compte au mieux l'environnement** et renforcer ainsi, les relations **entre espaces urbains et espaces naturels** ?*

...autant de questions auxquelles les orientations générales présentées au fil des pages qui suivent s'efforcent d'apporter des éléments de réponse...

1. Concilier développement territorial et préservation des grands équilibres

Orientations	actions, moyens et attendus
A) Préserver l'équilibre socio-démographique	<ul style="list-style-type: none">→ Atteindre une population de 1 500 habitants à horizon 2025 (+ 270 habitants) ; soit, une croissance annuelle de 1,6% environ, contre -0,25% depuis le début des années 2000→ Accroître l'attractivité résidentielle pour les jeunes ménages avec enfants, afin de renforcer l'équilibre démographique de la commune et d'assurer ainsi la pérennité de certains équipements, comme le groupe scolaire
B) Assurer un développement maîtrisé de l'habitat et diversifier l'offre de logements	<ul style="list-style-type: none">→ Assurer une croissance mesurée du parc des résidences principales <i>L'objectif de construction neuve est fixé à 160 logements d'ici 2025 ; soit, un peu plus de 11 logements par an, contre 7 aujourd'hui</i>→ Diversifier les formes d'habitat et proposer des alternatives au pavillon individuel : logements en bandes, maisons de ville, habitat intermédiaire, villas urbaines... à la portée des primo-accédants→ Diversifier le statut et les catégories de logements en développant le parc locatif, l'accession sociale, l'accession libre, les logements adaptés aux personnes âgées→ Promouvoir la réhabilitation et une remise aux normes des logements anciens les plus obsolètes
C) Favoriser la création de véritables quartiers	<ul style="list-style-type: none">→ Promouvoir, dans les zones d'urbanisation future, un modèle urbain répondant aux objectifs de durabilité : mixité sociale et urbaine (habitat/équipements/services), offre en logements diversifiés et adaptés aux revenus de chacun (maisons individuelles, maisons de ville, petits collectifs), etc.→ Veiller à l'intégration paysagère des opérations futures dans leur environnement naturel ou urbain et aménager de véritables lisières urbaines (interface ville/campagne) à cette occasion→ Promouvoir la réalisation de quartiers respectueux de l'environnement (gestion du cycle l'eau...)

1. Concilier développement territorial et préservation des grands équilibres

Orientations	actions, moyens et attendus
D) Renforcer l'ossature urbaine du centre bourg	<ul style="list-style-type: none">→ Elargir et épaissir le centre-bourg afin de répondre aux faibles possibilités d'évolution du tissu urbain ancien (opportunités foncières limitées, conditions d'accès et de circulation difficiles, possibilités de stationnements limitées...)→ Renforcer l'urbanité de la RD133a et l'ouvrir sur la commune :<ul style="list-style-type: none">• aménagement des espaces périphériques inoccupés et structurants (actuels et à venir) de façon à épaissir la voie• prise en compte des opportunités et possibilités d'implantation de nouveaux commerces et services le long de la voie→ Développer le cœur de bourg, créer de nouvelles centralités et renforcer les centralités existantes :<ul style="list-style-type: none">• aménagement d'une nouvelle centralité forte en au croisement de la rue d'Ermington (RD133a) et de la rue de La Poste• conforter le pôle d'équipements sportifs actuel en renforçant son ouverture sur le centre bourg à l'occasion des opérations programmées sur le site• renforcer le maillage des espaces et équipements publics structurants en s'appuyant pour ce faire sur les cheminements piétons
D) Renforcer l'ossature urbaine du centre bourg	<ul style="list-style-type: none">→ rendre possible le renforcement des équipements actuels en cas de besoin :<ul style="list-style-type: none">• COS adapté,• emplacements réservés...→ mettre en adéquation l'offre d'équipements et de services avec les évolutions sociodémographiques projetées (suivi « au fil de l'eau » des évolutions du profil territorial de la commune)→ permettre l'adaptation et/ou le développement des équipements nécessaires au maintien des personnes âgées sur la commune :<ul style="list-style-type: none">• renforcement de la maison de retraite• construction de logements adaptés→ implantation d'un pôle médical réunissant des professionnels de la santé...

