

DEPARTEMENT DU CALVADOS

Commune de Clécy



# Plan Local d'Urbanisme

## 3) Orientations d'Aménagement et de Programmation

Vu pour être annexé à la délibération du  
conseil municipal du:



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

## APPROBATION

### 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 02.11.1988

### 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

2012

<b><i>Préambule</i></b> .....	<b>2</b>
<b><i>Secteur 1</i></b> .....	<b>3</b>
<b><i>Secteur 2</i></b> .....	<b>10</b>
<b><i>Secteur 3</i></b> .....	<b>11</b>

## Préambule

Les orientations d'aménagement sont des outils créés par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (loi SRU) et précisés par la loi Urbanisme et Habitat : « *Les PLU peuvent 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 ou opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville 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.* »

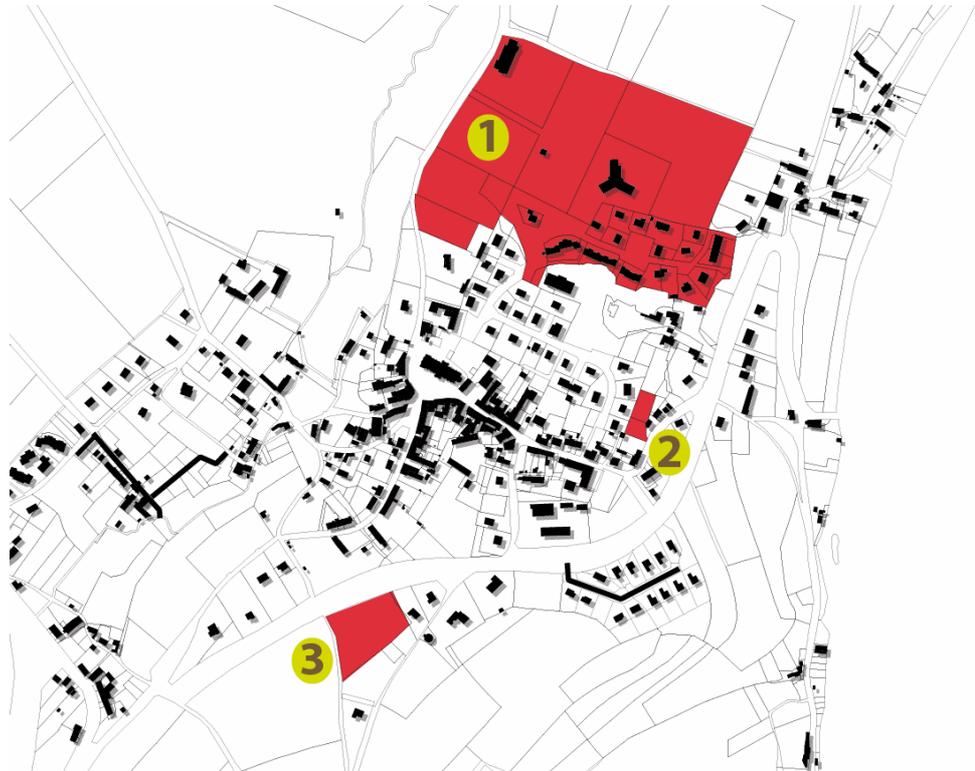
La commune de Clécy a défini un secteur destiné à être urbanisé à court et moyen terme (zone de centre bourg) et identifié deux terrains en particulier vis-à-vis desquels elle a souhaité préciser ses objectifs.

Les orientations d'aménagement constituent des documents de référence qui expriment les ambitions et les intentions d'aménagement de la collectivité publique sur le secteur en question en précisant **les objectifs et les principes d'aménagement de la zone**.

Il ne s'agit pas d'imposer un aménagement portant sur l'ensemble du secteur. Elles présentent un schéma d'aménagement global destiné à **assurer la cohérence d'ensemble des futures opérations d'aménagement ou de construction**.

Elles constituent des éléments de dialogue avec les opérateurs privés et/ou publics qui **doivent, dans un rapport de compatibilité, respecter l'esprit des intentions d'aménagement exprimées par la collectivité.**

Ces opérations devront être compatibles (dans l'esprit) avec le schéma et les orientations proposées, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme. De plus, le règlement complète les conditions d'aménagement des secteurs concernés.

**LOCALISATION DES SECTEURS SOUMIS A ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT****Secteur 1****Extension du centre bourg****1) Objectifs de l'aménagement de la zone**

Il s'agira avec cette opération d'étendre le centre bourg, tout en recomposant cette zone mixte qui souffre aujourd'hui d'une certaine déstructuration (frange urbaine insuffisamment traitées, limites entre espace public et espace privatif parfois floues, potentialités de densification non exploitées, lecture de l'espace difficile...).

Deux opérations d'habitat sont plus spécifiquement envisagées aujourd'hui, ainsi que plusieurs opérations visant à renforcer l'offre de services et d'équipements à la population au gré des besoins qui pourront émerger dans les années qui viennent.

**2) Volet urbain****A) Occupation du sol**

L'opération sera principalement dédiée à l'habitat et à des activités compatibles et non nuisantes.

Dans un souci de mixité sociale, typologique et fonctionnelle, l'opération d'aménagement du secteur devra autoriser de nombreuses formes d'habitat : habitat locatif ou en accession, habitat collectif, habitat individuel isolé et groupé...

La densité brute moyenne (voirie et espace public compris) envisagée sur chacun des deux secteurs visés par l'orientation est de 25 logements à l'hectare environ.

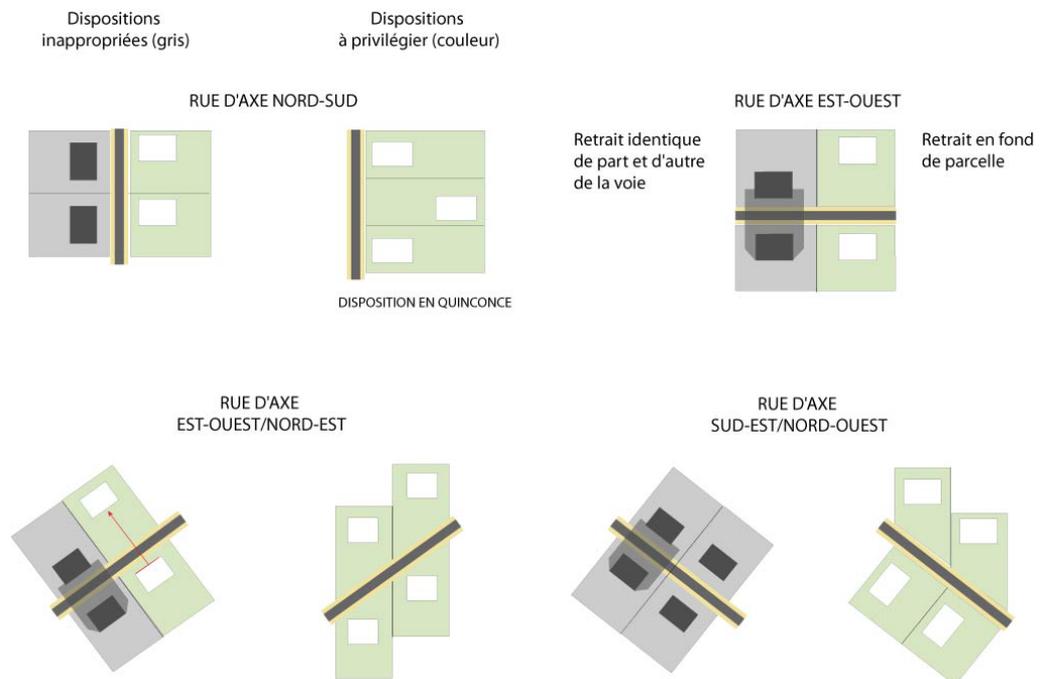
### **B) Parcellaire**

Afin de garantir une diversité dans l'offre d'habitat et de répondre ainsi à une demande multiple, les parcelles seront de taille et de forme variable, en cherchant à optimiser l'espace et éviter tout gaspillage. Elles seront équitablement ventilées sur l'ensemble de l'opération de sorte à favoriser les échanges entre habitants et éviter les effets de « zonage ».

Le tracé parcellaire tiendra compte du contexte général du site (végétation existante, orientations, parcellaire existant...) afin de préserver l'ambiance champêtre du lieu et de garantir une utilisation optimale de l'espace public et de chacun des lots (limitation des espaces perdus et des travaux de terrassement, gestion des vis-à-vis, orientation adaptée aux programmes solaires...).

### **C) Principe d'implantation**

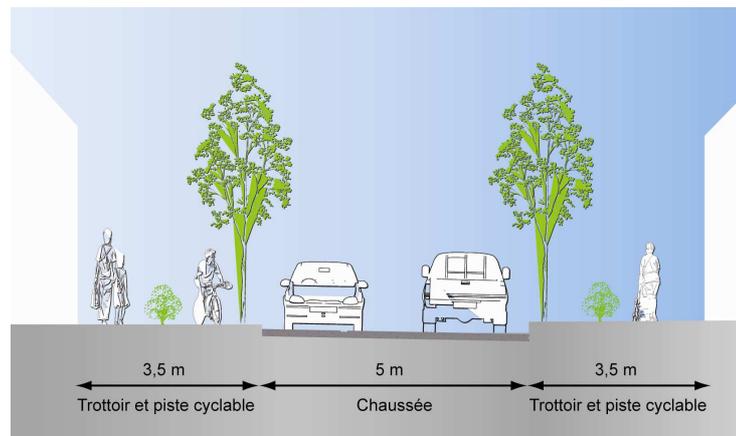
Outre, l'interdiction des implantations fantaisistes et aléatoires (règles d'alignement), la recommandation visant à implanter dans la mesure du possible (sauf contraintes liées à l'ensoleillement...) les constructions à proximité de la voirie pour que celle-ci participe pleinement à la définition du paysage urbain, l'implantation du bâti devra également veiller à privilégier l'ensoleillement des pièces à vivre en se référant dans l'esprit aux schémas ci-dessous.



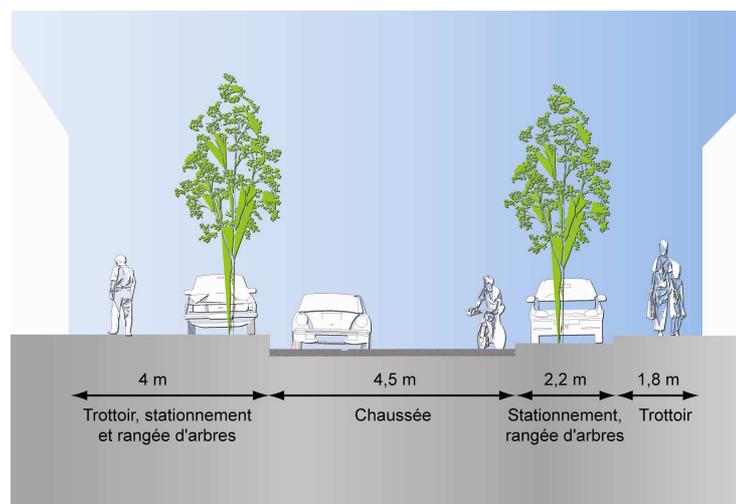
**D) Accès et desserte**

L'emprise des bandes de roulement sera limitée sur l'ensemble du secteur à 5,00 mètres dans le cas d'une circulation à double sens et 3,00 mètres dans le cas d'une circulation à sens unique.

Si des impasses automobiles sont envisagées, elles se prolongeront nécessairement en chemins, ruelles, espaces publics... et seront traitées avec soin (cf. paragraphe Espaces publics).

**Voie principale****Exemple de traitement**

Séparation des différents modes de circulation par une rangée d'arbres entre les voitures et les cyclistes, par une haie basse entre les cyclistes et les piétons.

**Voie secondaire****Exemple de traitement**

Zones de stationnement aménagées et rangée d'arbres séparant la chaussée des trottoirs

Aménagement type**E) Organisation du bâti**

L'aménagement du secteur devra favoriser une implantation des constructions adaptée au contexte et respectueuse de l'intimité des habitants, tout en veillant à ne pas gaspiller l'espace et les terrains.

Les mouvements de terrain nécessaires à l'implantation de chaque programme devront être limités au maximum de sorte à retrouver, après travaux, une configuration du sol similaire à l'origine.

Les constructions devront pouvoir s'implanter sur chaque parcelle sans créer de vis-à-vis préjudiciable aux parcelles voisines, ni créer d'ombres indésirables aux autres bâtiments (voir plus haut).

Les constructions devront pouvoir bénéficier d'un ensoleillement favorable (façade principale au sud avec une tolérance de plus ou moins 30°).

**F) Espaces publics et jardins**

L'aménagement du secteur sera de nature à préserver le caractère champêtre des lieux : il devra se montrer simple, discret et facile à entretenir. Les plantations (haies, arbustes, arbres...) devront être préservées autant que possible.

A l'exception de la bande roulante, l'ensemble des traitements de surface seront de nature perméable ou semi-perméable.

*Les matériaux pour le traitement des espaces publics seront choisis de manière judicieuse, en évitant le tout bitume et l'aspect trop "routier" (minimiser les surfaces d'enrobé et les bordurages béton), au profit de matériaux plus qualitatifs (pavés, stabilisé, béton désactivé, etc.).*



Les plantations futures seront principalement choisies parmi des essences locales.

La gestion des eaux pluviales sera faite en réseau aérien permettant le drainage, la rétention et l'évacuation vers le milieu naturel des eaux de ruissellement (espaces publics et privés).

Le réseau comprendra fossés, noues, bassins et autres dispositifs techniques nécessaires, et sera traité dans un esprit « campagnard » conforme au caractère rural et champêtre du secteur.

En outre, les abords des voiries intérieures devront être végétalisés avec des bandes arbustives ou des alignements d'arbres sur au moins un côté des rues. Les végétaux seront d'essences locales. Seront proscrits les arbustes épineux et à baies toxiques.

### **3) Volet construction**

#### **A) Implantation des constructions**

La disposition du bâti doit être comprise comme un élément à part entière du projet urbain. A ce titre, l'implantation des futures constructions sera définie en plan-masse avec un degré de précision fonction du positionnement et du rôle urbain affecté à chaque édifice (zone constructible, positionnement des accès, alignement, retrait obligatoire, ligne de sens de faitage...).

#### **B) Aspect des constructions**

Toutes les formes architecturales seront autorisées, dans la limite des prescriptions du PLU.

Le choix des matériaux, finitions de surface et couleurs sera libre, dans la limite des prescriptions du PLU.

Cependant, l'usage de matériaux locaux et respectueux de l'environnement devra être privilégié.

Dans le cas où ils soient prévus, les dispositifs solaires (chauffe-eau solaire, panneaux photovoltaïques...) devront être compris comme des éléments de composition du projet et donc correctement intégrés à l'enveloppe du bâti.

#### **C) Aménagement extérieur et traitement des limites**

Les abords des constructions seront aménagés de sorte à établir une relation harmonieuse et réciproque entre les logements et les espaces extérieurs.

Il en sera de même en ce qui concerne le rapport entre chaque parcelle et l'espace public : à moins d'une implantation sur limite, au pied de chaque construction, une zone tampon, définie en plan-masse, assurera une transition douce entre la rue et le ou les logements.

Les clôtures pourront prendre différentes formes : une haie, un muret surmonté de lisses, un grillage...

Afin d'assurer une nécessaire homogénéité sur l'espace public, le constructeur prendra en charge toutes les clôtures donnant sur l'espace public, que ce soit au niveau de la rue ou au niveau du jardin. Les clôtures sur la rue intégreront les coffrets techniques (électricité...) des particuliers. Les essences des haies seront imposées ou

a minima limitées. Ainsi, on évitera la haie de thuyas ou de palme pour privilégier des essences locales.

Les haies seront intégrées dans le projet paysager du lotissement.

# PLAN LOCAL D'URBANISME DE CLECY

## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ZONE DE CENTRE BOURG

-  Création d'un gymnase (20x40x7)
  -  Extension de la maison de retraite (1 000 m2 au sol)
  -  Aménagement espace public en coeur d'îlot
  -  Aménagement aire de service camping-cars (2 000 m2)
  -  Espace public à traiter
  -  Emplacement possible pour équipement public
  -  Développement résidentiel
  -  Liaison principale (tracé de principe)
  -  Accompagnement végétal des liaisons principales
  -  Desserte service et équipement
  -  Liaison douce à aménager (tracé de principe)
  -  Traitement de la lisière urbaine
  -  Limite entre espace public et espace privatif à traiter
  -  Cône de vue
- Développement résidentiel**
- 1 - réalisation d'un programme de logements diversifiés (individuels, intermédiaires, petit collectif) :
- terrain d'assiette : 14 000 m2 environ
  - densité : 25 logements à l'hectare environ
- 2 - réalisation d'un programme de logements diversifiés (individuels, intermédiaires, petit collectif) :
- terrain d'assiette : 16 000 m2 environ
  - densité : 25 logements à l'hectare environ

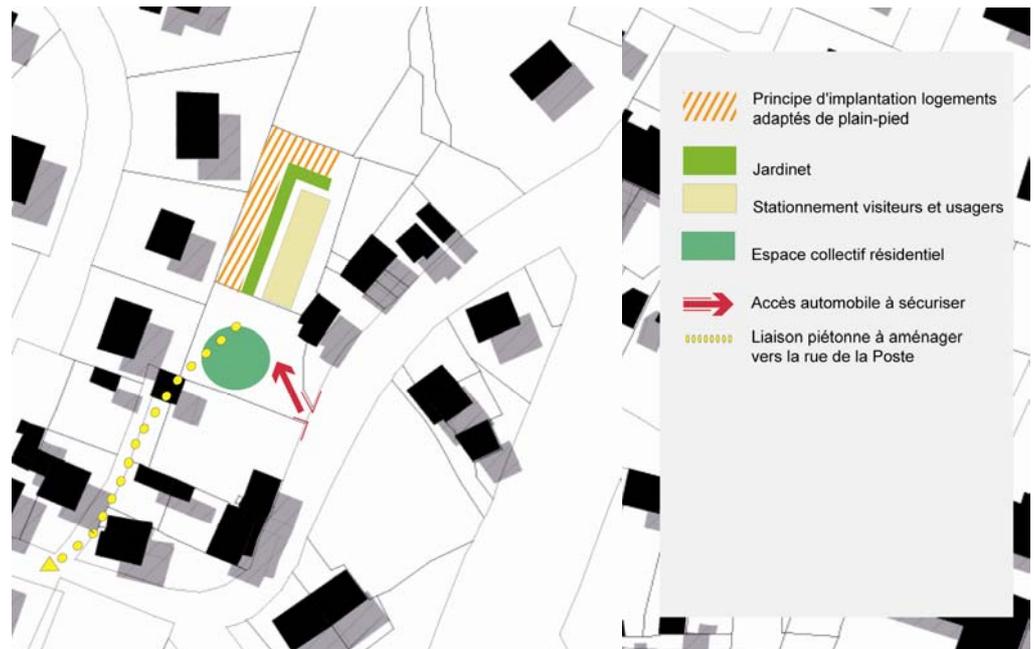


## Secteur 2

## Programme logements adaptés

## 1) Objectifs de l'aménagement de la zone

Il s'agira avec cette opération de proposer une offre de logements adaptés et de plain-pied aux personnes à mobilité réduite soucieuses de disposer d'un habitat plus en adéquation avec leur situation et bénéficiant d'une localisation privilégiée à proximité de la rue commerçante de la commune (rue de la Poste).



Ces logements pourront bénéficier d'un prolongement extérieur sous la forme de jardinets orientés au sud.

Un espace collectif résidentiel ou un espace d'agrément (jardin planté...) pourra compléter l'offre proposée.

Enfin, une liaison piétonne devra pouvoir offrir une connexion directe avec la rue de la Poste.

## Secteur 3

## Façade urbaine rue d'Ermington

## 1) Objectifs de l'aménagement de la zone

Il s'agira avec cette opération de participer à l'objectif plus général de renforcement du caractère urbain de la rue d'Ermington (RD133a).



Pour ce faire, plusieurs actions distinctes sont envisagées :

- Aménagement de sentes piétonnes, bandes cyclables,
- Plantations d'alignement le long de la voie...

En matière de construction, la volumétrie du bâtiment projeté (R+2) permettra de répondre à l'objectif visant à renforcer le caractère urbain de la voie.