

# Plan Local d'Urbanisme

## **2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables**

---

### APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du **22 février 2023**

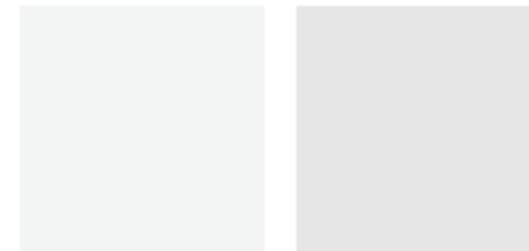
**Le Maire, Monsieur Dominique ROSE**

# Projet d'Aménagement et de Développement Durable

projet(s) de territoire(s), territoire(s) de projet(s)... notre avenir en commun

## Sommaire

<b>1. Introduction</b>	<b>3</b>
<b>1.1. La portée juridique du PADD</b>	<b>3</b>
<b>1.2. Le contenu du PADD</b>	<b>3</b>
<b>1.3. Un projet prenant en compte les évolutions passées...</b>	<b>3</b>
<b>1.4. Un projet à l'épreuve d'une double temporalité</b>	<b>3</b>
<b>2. La philosophie du projet</b>	<b>4</b>
<b>2.1. Évaluation quantitative des besoins en logement</b>	<b>4</b>
<b>2.2. Enjeux de demain et dynamiques de projet</b>	<b>4</b>
<b>3. Les orientations générales d'aménagement et de développement</b>	<b>6</b>
<b>3.1. Préserver le cadre de vie et conforter l'offre de services</b>	<b>6</b>
<b>3.2. Faire de la commune un territoire ouvert et connecté</b>	<b>10</b>
<b>3.3. Conforter l'appareil économique de la commune</b>	<b>14</b>
<b>3.4. Articuler nature et urbanité</b>	<b>17</b>



## 1.1. La portée juridique du PADD

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

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables est la **clé de voûte du PLU**. Il fixe les grands objectifs urbains du territoire, déclinés ensuite dans le règlement (règlements écrit et graphique) les OAP.

Le PADD **n'est pas opposable** aux tiers. Le règlement, les plans de zonage, et les OAP sont établis et se lisent en cohérence avec le PADD.

## 1.2. Le contenu du PADD

Ainsi, «Le projet d'aménagement et de développement durables définit les **orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers**, et de **préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques**.

Le PADD arrête les **orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs**, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe **des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace** et de lutte contre l'étalement urbain.

## 1.3. Un projet prenant en compte les évolutions passées et les inflexions possibles

L'élaboration de ce nouveau PLU a débuté par la réalisation d'un diagnostic territorial qui a permis d'identifier **les enjeux de développement pour la commune**. Les enjeux identifiés à cette occasion ont permis de définir les lignes de forces qui sous-tendent la dynamique de projet de la commune.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable présente les **ambitions et objectifs renouvelés de la commune nouvelle de laize-Clinchamps**, fruit de la fusion des communes de Clinchamps-sur-Orne et de Laize-la-Ville et de leurs projets respectifs et/ou communs.

Le document qui suit s'efforce ainsi de **resituer les grandes orientations** qui sous-tendent le projet **dans un cadre territorial élargi** et **dans une temporalité plus grande que celle du PLU à venir**.

## 1.4. Un projet à l'épreuve d'une double temporalité

Le projet dont les lignes de force sont décrites dans les pages qui suivent a été défini en distinguant **deux horizons temporels distincts** :

- Un «**horizon lointain**» (2040), qui correspond à l'**horizon du SCoT révisé de Caen-Métropole**, incitant la commune dès aujourd'hui à clarifier le schéma d'ensemble dans lequel s'inscrivent les opérations programmées dans le PLU, et surtout qui devrait permettre de **ne pas obérer l'avenir au gré des opportunités** (non encore connues à ce jour) qui pourraient alors se présenter dans le futur,
- L'«**horizon 2031**» qui correspond à la temporalité du PLU en préparation et aux deux premières phases définies par le SCoT révisé.

Afin de remédier à cet état de fait, l'ambition de la commune consiste donc aujourd'hui à se doter d'**un véritable plan de référence, une feuille de route**, dont le PLU ne constitue que la première phase d'un projet plus ambitieux.

## 2.1. Évaluation quantitative des besoins en logements au vu des objectifs définis

### Les objectifs démographiques

Le **projet communal** s'inscrit **dans la continuité des objectifs définis par le SCOT**. La commune fixe comme objectif minimal **une croissance annuelle de l'ordre de 0,4% environ par an** sur les 10 prochaines années, contre une évolution de l'ordre de 2,3% par an enregistrée entre 2010 et 2015 ; **un rythme d'évolution sensiblement réduit** qui correspond globalement au rythme d'évolution de l'ensemble du département.

Dans l'hypothèse d'un modèle des besoins en logements constant, il conviendra de construire **70 nouveaux logements environ** pour atteindre l'objectif fixé à l'horizon 2031.

### Estimation des besoins en surface à urbaniser

En retenant comme hypothèse programmatique la réalisation de **70 logements**, la mise en oeuvre du projet nécessite **la création d'une zone AU de 4,2 ha environ** qui, à raison d'**une densité moyenne nette de l'ordre de 15 logements à l'hectare**, permettra la réalisation d'**une cinquantaine de logements** au minimum.

Toutefois, le projet d'aménagement de la commune reposant pour une large partie sur la réalisation d'un nouveau quartier mixte (habitat, commerces, services), celui-ci implique de définir **le bon équilibre entre «habitat» et «services»**. Aussi, la zone AU définie par le PLU pour accueillir **cette cinquantaine de logements au minimum** devra-t-elle également accueillir **les équipements et services nécessaires à l'émergence et à l'affirmation de cette nouvelle centralité** sur la commune ; et ce, en lieu et place des logements théoriquement prévus. Les **logements «restants» qui seraient non réalisés en zone AU** seront donc obtenus par densification et/ou renouvellement urbain de la zone urbaine existante.

Le foncier mobilisé pour la mise en oeuvre du volet «habitat» du projet se répartit comme suit :

- **4,2 ha** environ et au maximum par extension de l'urbanisation (**zone AU**), devant éga-

- lement permettre la réalisation du programme de services et d'équipements,
- le **foncier identifié à l'intérieur de la zone U (2 ha environ)** pour la réalisation des logements qui ne trouveraient pas leur place à l'intérieur de la zone AU selon le dimensionnement effectif du programme de services et d'équipements.

Le **programme « équipements et services »** pourra être d'autant plus étendu que le nombre de logements réalisés en zone U sera important, tel est le défi auquel doit répondre la commune pour espérer **faire de ce futur quartier une réelle centralité faisant sens à l'échelle de la commune** nouvelle.

## 2.2. Enjeux de demain et dynamiques de projet

Ces enjeux prioritaires sont au nombre de cinq :

les **LIENS** entre les lieux urbains et les populations > lieux d'échanges et de convergence :

- > les quartiers d'habitat et les équipements de la commune,
- > les deux bourgs existants et les quartiers d'habitat de la commune,
- > les deux bourgs existants, les quartiers d'habitat et le futur quartier mixte central,
- > la commune et les vallées de l'Orne et de la Laize.

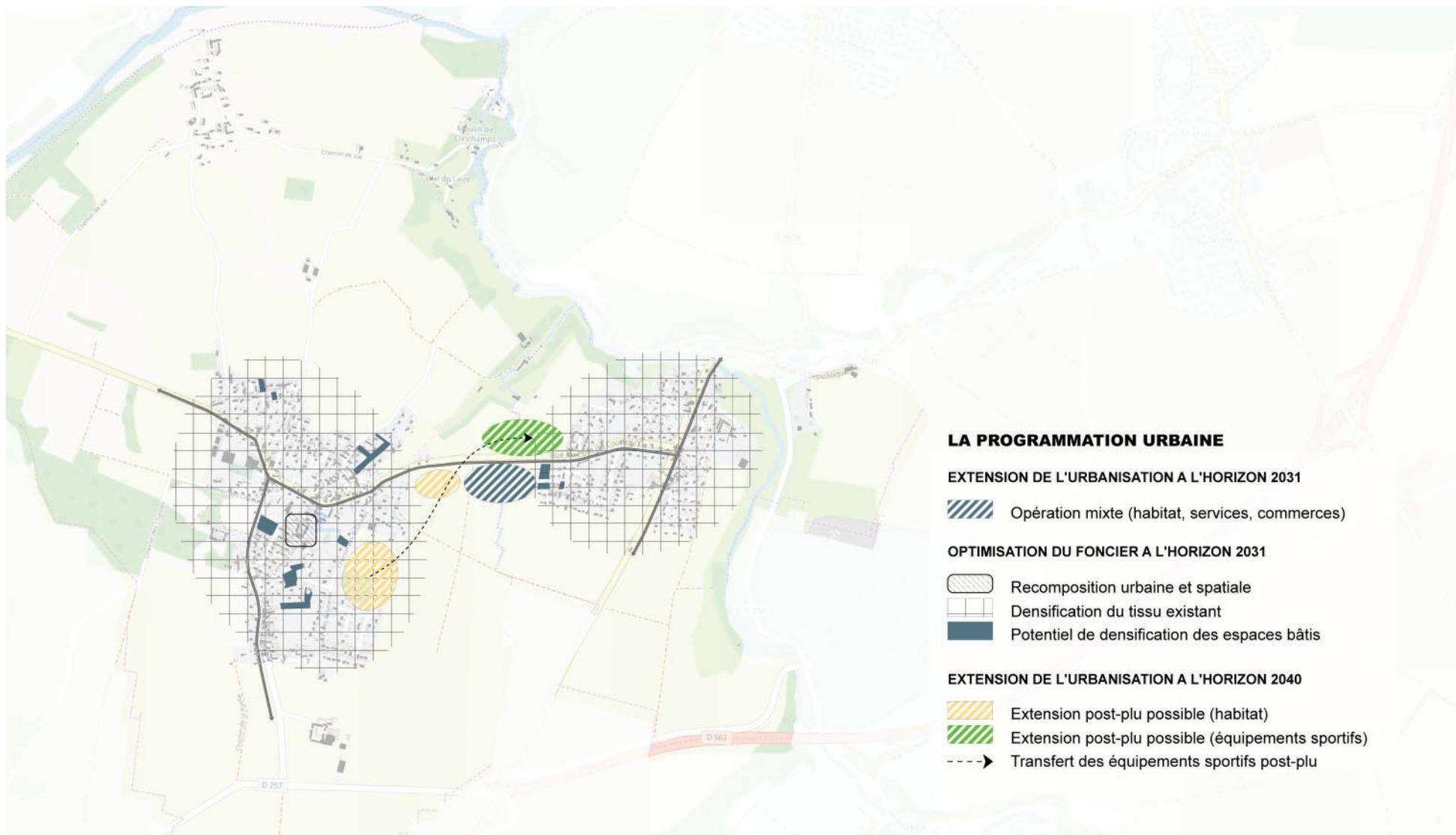
... animation, information, déplacements...

**l'AMÉLIORATION** du cadre de vie > traitement des espaces publics de centre-bourg, valorisation des espaces naturels urbains, intensification urbaine raisonnée, valorisation des interstices urbains...

la **REQUALIFICATION** > voies routières, friches et délaissés...

la **CONNEXION** entre les différents quartiers et activités urbaines proposées sur la commune > hiérarchisation du réseau viaire, cheminements et espaces publics, liaisons douces...

le **RENOUVELLEMENT DE LA VILLE SUR LA VILLE** > par l'intensification urbaine, le comblement des interstices urbains...



L'objectif de la commune nouvelle de Laize-Clinchamps est de **poursuivre les efforts engagés depuis de nombreuses années par les deux communes en matière de cadre de vie et de services**, mais également de **favoriser une certaine mixité urbaine et sociale**. Sur ce point, la commune veillera plus particulièrement à **diversifier son offre de logements** de manière à garantir la mise en oeuvre de véritables parcours résidentiels, à permettre l'installation de jeunes ménages (accession abordable...), mais également à **offrir la possibilité d'un maintien sur la commune des ménages vieillissants** en quête d'un logement plus adapté à leurs besoins. Ces logements spécifiques pour jeunes ménages et ménages vieillissants pourront trouver leur place dans l'opération centrale programmée, mais également dans la zone urbaine existante. Dans cette perspective, la commune entend encourager et **accompagner toute opération s'inscrivant dans les logiques de densification douce**.

Le projet a été défini de manière à ce **que la commune puisse continuer à évoluer comme entité à part entière et identifiable parmi les autres communes situées à proximité**.

L'évolution que souhaite amorcer la commune au travers de ce projet se concrétisera au travers de la diversification de l'offre de logements à venir (diversification en termes de typologie, de gamme, de modalité de réalisation etc.). En outre, et conformément aux dispositions du SCoT, **la densité des programmes d'habitat à venir se situera ainsi aux alentours de 15 logements à l'hectare de densité moyenne nette**.

### 3.1.1. Promouvoir un modèle d'urbanisation «compact»

Le tissu urbain tel qu'il apparaît aujourd'hui, qui s'est majoritairement constitué sur la base de **lotissements successifs**, offre **peu d'opportunités en matière de densification** (parcellaire de taille moyenne, implantation en milieu de parcelles...). Des **secteurs «plus anciens» ou plus diffus** ont toutefois été identifiés dans le cadre du diagnostic et offrent en revanche des perspectives intéressantes, qu'il s'agisse d'opérations de densification ou de démolition-reconstruction.

Des dispositions réglementaires sont donc définies dans ce sens de manière à conforter ce mode de développement, ainsi que **les opérations de densification douce**.

La topographie et la végétation contribuent à caractériser la commune comme **une entité à**

**maintenir dans son écrin naturel actuel**. Les deux vallées de l'Orne et de la Laize sont donc protégées par la création d'une zone de protection spécifique où l'extension de l'urbanisation ne sera pas possible.

### 3.1.2. Améliorer la qualité et le traitement des franges urbaines

Il est essentiel que la trame verte identifiée aujourd'hui puisse continuer à jouer son rôle de **coupure d'urbanisation**.

Le maintien de cette **coupure d'urbanisation forte** et structurante est le **garant de l'identité de la commune**. En outre, la création du nouveau quartier mixte devra intégrer l'aménagement d'une nouvelle lisière urbaine garantissant une bonne insertion de l'opération dans son environnement.

Au-delà de cette nouvelle lisière urbaine structurante, la commune entend préserver les espaces singuliers composant sa **ceinture verte** (vallées de l'Orne et de la Laize et leurs espaces connexes).

De la même façon, le **traitement des entrées du bourg** (voir plus loin) sera guidé par la recherche d'une image valorisante de la commune. L'intégration de la frange bâtie au paysage sera ainsi pensée de telle manière que la commune soit perçue comme un espace urbain cohérent dans un écrin de verdure.

### 3.1.3. Créer une nouvelle centralité faisant sens à l'échelle de la commune nouvelle

La commune dispose d'équipements publics spécifiques : **école, bibliothèques, salles des fêtes, local jeune....** La **programmation d'équipements et de services complémentaires est aujourd'hui à l'étude** dans le cadre de la définition du projet de création d'une nouvelle centralité sur la commune.

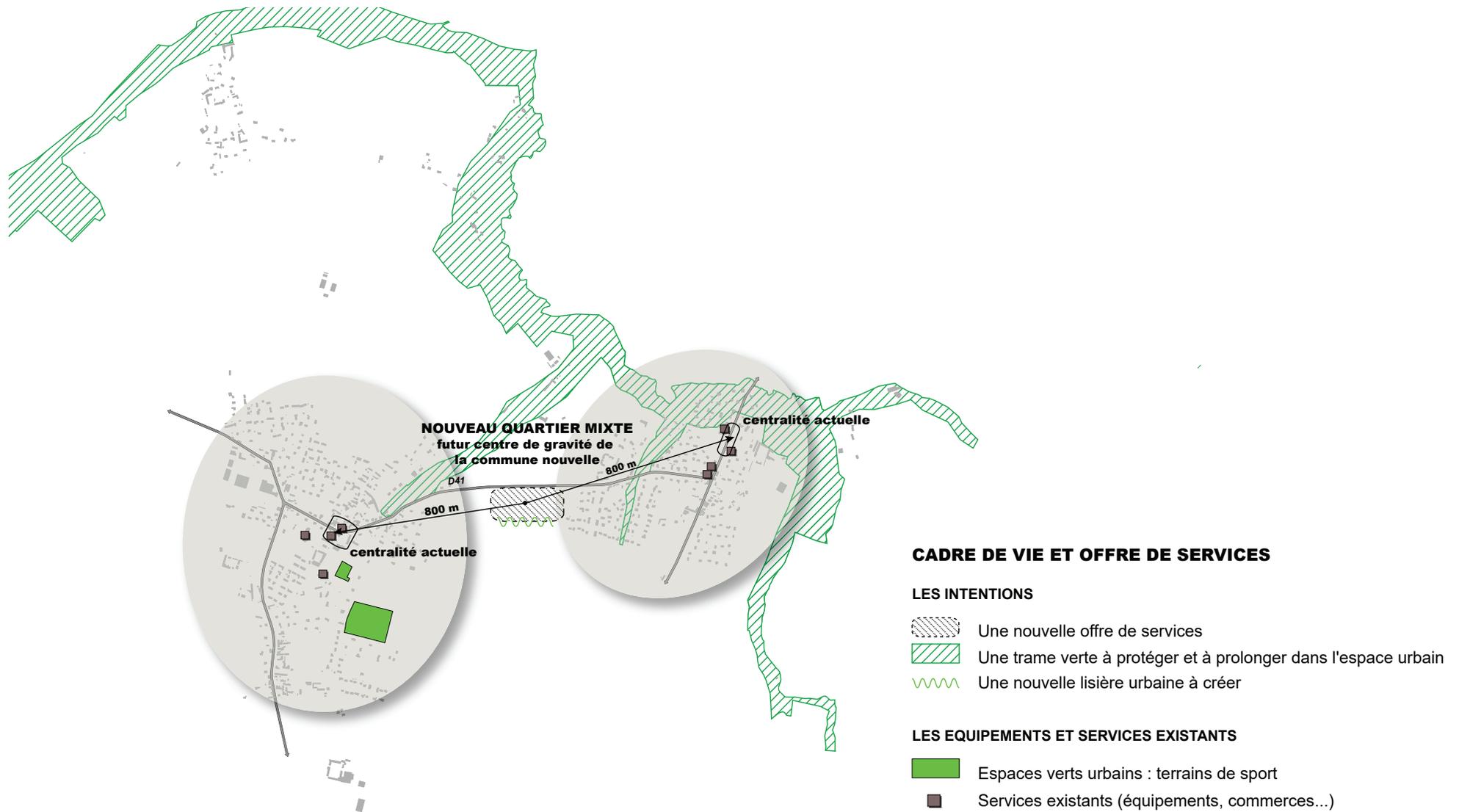
Consciente des enjeux sur ce plan, la commune sera attentive à ce que ce projet ne se traduise pas par une augmentation de la **vacance commerciale** dans les coeurs de bourg.

3

# LES ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT

1

PRESERVER LE CADRE DE VIE ET CONFORTER L'OFFRE DE SERVICES



Outre le fait que le **terrain d'assiette du projet** soit **équidistant des deux centralités actuelles** correspondant aux deux cœurs de bourg « administratifs », celui-ci présente également l'intérêt d'être **directement desservi par la D41**, un des principaux axes routiers que compte la commune (voir plus haut), lui garantissant ainsi une bonne accessibilité et une bonne ouverture sur les différents « quartiers » composant la commune.

Notons que la commune s'est rapprochée des commerçants actuellement implantés sur les deux communes associées (boulangerie, café..) en vue d'**un transfert éventuel de leurs activités** vers cette nouvelle centralité.

### 3.1.4. Mettre en adéquation l'offre de services et d'équipements avec le projet de développement de la commune

Les **nouveaux équipements publics** à l'étude aujourd'hui devront permettre de **faire du nouveau quartier projeté une centralité effective à l'échelle de la commune nouvelle**.

Le **rayonnement de proximité** de la commune de Laize-Clinchamps reposant également sur la présence d'équipements et de services non négligeables (qu'ils soient scolaires, culturels, sportifs...), la commune entend :

- veiller au **maintien des équipements existants**, tout en garantissant leur **adaptabilité dans le temps**... voire leur développement,
- rendre possible la **création de nouveaux équipements**, en cas de besoin avéré et/ou selon les opportunités qui pourraient se présenter.

Pour ce faire, au-delà de la création du futur quartier central, des dispositions réglementaires spécifiques sont définies pour garantir l'adaptation des équipements existants.

### 3.1.5. Protéger et mettre en scène les différentes composantes de la trame verte et bleue identifiée

La démarche paysagère que cherche à mettre en place la commune s'attache à concilier

l'ensemble des attentes et volontés exprimées par les pouvoirs publics et les acteurs locaux, dans une vision globale et à long terme du territoire. En inscrivant l'ensemble des projets de développement dans la structure spatiale du paysage, l'ambition portée est de **faire du paysage un cadre régulateur qui harmonisera le développement composite de la commune**.

Dans cette optique, il s'agit donc de **renforcer l'identité paysagère de Laize-Clinchamps** en préservant l'existant, et en l'améliorant si possible, mais également en créant de **nouvelles structures paysagères** qui progressivement compléteront la trame existante.

Les composantes principales de cette trame - et tel que présenté dans la dernière partie de ce document - sont les suivantes :

- la **vallées de l'Orne et de la Laize**,
- les **massifs boisés**,
- les **espaces de transition** entre les zones bâties et les espaces agricoles.

### 3.1.6. Valoriser et protéger les éléments structurants du patrimoine bâti

Une attention particulière est portée à la préservation et à l'évolution de certains ensembles de constructions (bourg ancien de Clinchamps, hameau de Percouville...) qui façonnent l'identité du territoire.

Le projet de développement s'attache non seulement à **préserver ce patrimoine important, mais également à le valoriser, à le conquérir**, si nécessaire, et à définir les conditions optimales de production contemporaine d'un patrimoine de qualité pour les générations futures.

Cette double préoccupation se traduit, outre la définition de dispositions réglementaires spécifiques encadrant l'évolution de ce bâti sur le plan architectural, par la prise en compte de la qualité de traitement des espaces non bâtis, mais également de la morphologie et de la densité des ensembles concernés :

- valorisation et/ou création d'**espaces publics mettant en valeur** certains éléments du patrimoine bâti,

# 3

# 1

### PRESERVER LE CADRE DE VIE ET CONFORTER L'OFFRE DE SERVICES

- évolution modérée de la **constructibilité des secteurs les plus sensibles** sur le plan patrimonial et libération des possibilités sur les secteurs à plus fort potentiel d'évolution,
- etc.

Comme évoqué plus haut, cette approche renouvelée s'intégrera dans une logique de densification maîtrisée et de qualité.

### 3.1.7. Garantir la diversité et favoriser la qualité urbaine et architecturale

Développer la richesse des paysages urbains nécessite de **lutter contre l'uniformité architecturale**. Il apparaît donc nécessaire de **rendre possible la mise en oeuvre d'une architecture créative** et de **favoriser une qualité esthétique propre aux formes contemporaines**.

Pour ce faire, des règles et **des dispositions réglementaires plus souples sont définies concernant l'aspect extérieur des constructions**.

De même, la recherche de qualité des paysages urbains passera également par l'**exigence portée à l'aménagement des espaces publics** (rues, places, squares, promenades, jardins, parcs...). Les espaces publics, éléments essentiels du cadre de vie urbain, doivent ainsi pouvoir jouer un rôle majeur dans l'attractivité de la commune... dans la continuité des efforts déjà entrepris en la matière.

### 3.2.1. Organiser et gérer les flux sur la commune

Ponctuellement, la commune pourra poursuivre son action en matière d'**aménagement qualitatif de la voirie** afin d'**accentuer la hiérarchisation de son réseau** et ainsi **améliorer la lecture et la lisibilité** de l'espace urbain.

- **Conforter l'accessibilité de la commune et son ouverture vis-à-vis des communes environnantes et au-delà**

Bien que **ne pouvant prétendre au qualificatif de commune-pôle** au sens strict, **la commune joue néanmoins un rôle non négligeable en matière de services** et d'équipements vis-à-vis des communes limitrophes (en particulier celles situées au sud).

Outre ce qui a été évoqué plus haut à propos de **la mise en adéquation du projet de territoire et de l'offre de services existante**, la commune entend pouvoir préserver à l'échelle qui est la sienne son accessibilité et son ouverture, tant vis-à-vis des automobilistes que des piétons ou des cyclistes.

- **Hiérarchiser le réseau viaire et accentuer sa lecture**

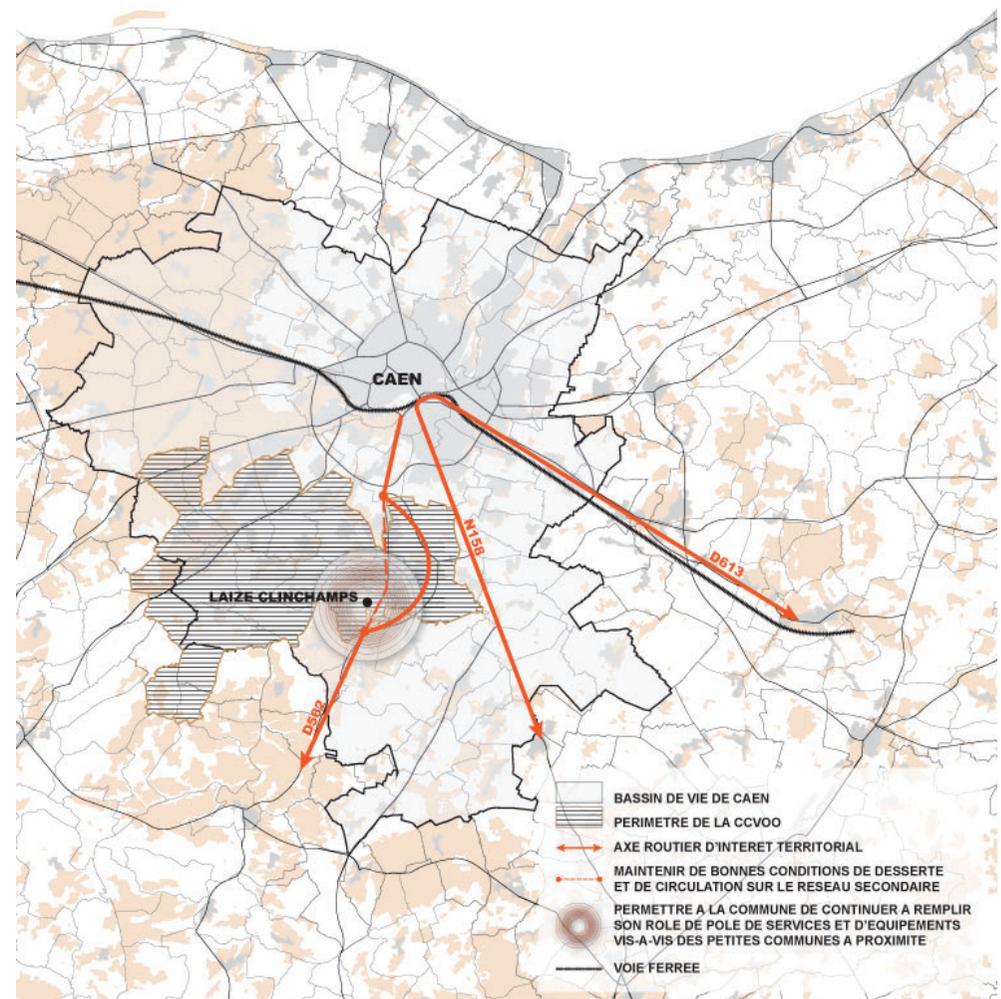
Afin d'affirmer leur rôle structurant à l'échelle des quartiers ou espaces qu'ils traversent, **certaines axes importants nécessitent d'être confortés afin de revêtir pleinement leur fonction.**

Pour ce faire, il apparaît utile de bien distinguer les axes en question selon la fonction qu'ils remplissent à l'échelle de la commune.

- une fonction de **transit** pour certains,
- une fonction de **desserte inter-quartiers** pour d'autres,
- une fonction de **desserte interne ou strictement résidentielle** pour les derniers.

Dans la perspective de cette **clarification progressive du réseau viaire**, qui tiendra notamment compte des futures opérations d'habitat programmées aujourd'hui, **une attention particulière sera portée à la rue du Régiment du Mont Royal et à l'axe Pont du Coudray/Géo Lefèvre** - afin notamment de **renforcer leur caractère urbain**. Un renforcement qui comblera des actions d'aménagement à proprement parler (reprofilage, traitement paysagers des abords, liaison cyclable) et des actions sur le bâti lui-même, en

promouvant notamment sur le plan réglementaire une certaine intensification urbaine aux abords de ces axes dans les parties urbanisées.



### 3.2.2. Amplifier les conditions propices au développement des modes actifs

Si la voiture ne peut être totalement bannie de l'espace urbain, sa place et son utilisation peut être réduite au profit de modes plus économes et respectueux de l'environnement. C'est tout le sens des actions déjà conduites par la commune sur ce plan.

- **Réorganiser et renforcer l'offre de stationnement public à proximité des principaux générateurs de flux**

La commune souhaite poursuivre ce travail d'amélioration de l'accessibilité de ses principales polarités, en couplant lorsque cela sera possible et opportun cette offre de stationnement renouvelée et des modes de déplacements plus respectueux de l'environnement (cheminements piétonniers, pistes cyclables...).

- **Gérer le stationnement public et privé de manière collective**

Cette **gestion renouvelée du stationnement**, visant à réduire les impacts de l'automobile, sera privilégiée dans le cadre de l'**opération mixte regroupant habitat et services**, aujourd'hui au coeur du projet communal.

Au-delà de cette opération elle-même, cette gestion renouvelée s'effectuera, le plus possible de manière collective, et ce, à différentes échelles :

- dans les opérations d'aménagements futurs (logements ou/et activités), seront encouragés les modes de stationnements alternatifs à l'offre de places individuelles sous formes de **zones de stationnement mutualisées ou collectives**,
- à l'échelle de la commune, en poursuivant les efforts engagés en matière de **stationnement public**, à proximité des générateurs de flux (équipements publics, commerces...).
- **Adapter la desserte du réseau de transport en commun en fonction des nouvelles orientations du projet communal**

Le projet de la commune visant à créer **une nouvelle centralité** sur la commune, elle entend pouvoir à terme et au besoin adapter le circuit des Bus Verts en tenant compte de cette nouvelle organisation urbaine.

### 3.2.3. Renforcer le maillage des cheminements doux

Outre la voie verte aménagée le long de l'Orne sur l'emprise de l'ancienne voie ferrée, la commune de laize-Clinchamps dispose à ce jour d'un **réseau de chemins et d'itinéraires de randonnée** relativement important.

La commune compte également **quelques cheminements aménagés plus récemment à l'intérieur de l'espace urbain** à l'occasion de la mise en oeuvre des opérations d'habitat.

- **Renforcer l'offre de liaisons douces «urbaines»**

Le projet défini a pour ambition d'offrir aux habitants et usagers de la commune **de nouvelles liaisons douces «urbaines»** cohérentes, d'une part, avec le projet de centralité qui s'esquisse aujourd'hui, d'autre part avec les itinéraires de promenades existants. Pour ce faire, l'aménagement d'**une liaison douce en site propre le long de la rue du Régiment Mont Royal (D562A) et le long des rues Pont du Coudray/Géo Lefèvre** est aujourd'hui programmé. Un aménagement qui permettra de desservir le futur quartier mixte et d'assurer l'interface entre les cheminements doux urbains et le circuits de randonnée existants, tout en contribuant à renforcer le caractère urbain des deux voies dans leur traversée de l'espace urbain.

Répondant à des priorités de sécurité et de confort, **les futures liaisons douces seront aménagées en site propre** dès lors que ce type d'aménagement sera techniquement possible.

- **Compléter l'offre existante en pistes cyclables**

La commune entend renforcer son offre en la matière en concertation avec les communes limitrophes.

Comme évoqué ci-dessus, deux axes sont aujourd'hui identifiés sur le principe :

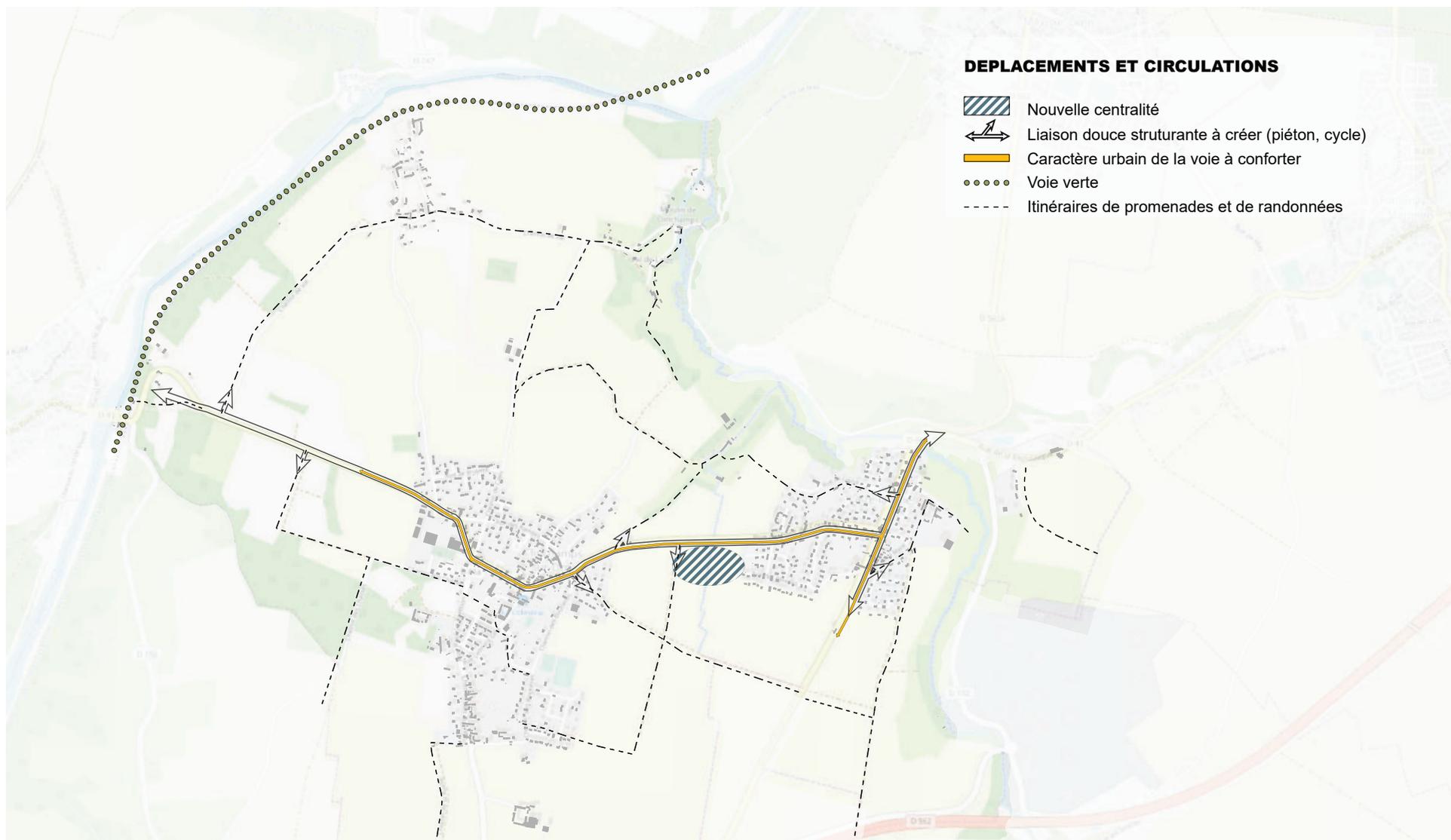
- un **premier axe aménagé sur la D562a en direction de la commune de May-sur-Orne** permettant ainsi de relier le bourg de Laize-la-Ville à cette dernière et au-delà à l'agglomération caennaise,
- un **second axe aménagé sur la D41** permettant de relier les deux bourgs de Laize-

# LES ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT

3

2

FAIRE DE LA COMMUNE UN TERRITOIRE OUVERT ET CONNECTE



la-Ville et de Clinchamps-sur-Orne, via le nouveau quartier programmé.

temental et notamment sa boucle secondaire.

### 3.2.4. Veiller à la bonne intégration des extensions projetées dans le fonctionnement urbain de la commune

La **réussite du projet** de la commune tiendra à la **programmation** du futur quartier mixte et à **son bon positionnement**, directement accessible depuis le réseau viaire principal.

Ne pouvant prévoir aujourd'hui les autres projets susceptibles d'être réalisés en zone urbaine, la commune veillera néanmoins à **prendre en compte en amont les effets supposés et induits par les nouvelles opérations programmées**. La commune oeuvrera ainsi de manière à ce que les maîtres d'ouvrages de ces futures opérations prennent bien en compte l'organisation générale des déplacements et adaptent leurs projets en conséquence.

### 3.2.5. Gérer au mieux les flux de circulation générés par la présence des exploitations agricoles

La commune étant particulièrement concernée en raison de son domaine agricole étendu, et bien qu'**aucune difficulté particulière ne soit aujourd'hui observée sur la question des déplacements des engins agricoles**, elle veillera néanmoins à ce que les futures opérations programmées (réaménagement de la voirie, opérations d'habitat...) ne perturbent pas le fonctionnement des exploitations concernées.

### 3.2.6. Favoriser le développement des communications numériques

Le **développement des communications numériques** contribue à l'**attractivité du territoire**. La commune souhaite poursuivre cet objectif d'accès du plus grand nombre au numérique avec **une desserte en haut débit** et **l'usage de la fibre optique jusqu'aux habitations** et **aux sites touristiques** (Pont du Coudray), notamment en s'appuyant sur des infrastructures neutres et mutualisées comme le Réseau d'Initiative Public (R.I.P.) départ-

Le **soutien à l'appareil économique** de la commune représente **un enjeu fort pour la commune**. Celle-ci veillera ainsi à conforter l'ensemble de son appareil productif local en développant des **réponses différenciées selon les secteurs d'activité** concernés :

- le **commerce de proximité et les services**, par le maintien et le renforcement de l'appareil existant et l'encouragement à l'implantation éventuelle de nouveaux établissements dans le futur quartier mixte,
- l'**agriculture et ses activités connexes**, en préservant notamment le domaine agricole, en garantissant la continuité des espaces concernés et en permettant aux installations correspondantes de se développer si besoin est,
- le **tourisme vert**, en garantissant aux installations existantes la possibilité de se développer sous conditions et en rendant possible ponctuellement la transformation de bâtiments existants à des fins d'hébergement ou d'activités confortant le tourisme (activités récréatives, sportives...)

### 3.3.1. Conforter le commerce de proximité

L'**équipement commercial** de la commune **se doit d'être pérennisé, mais également renforcé** dans la mesure du possible, de manière à **articuler son offre avec le développement projeté aujourd'hui**. Aussi, la commune souhaite-t-elle réunir les conditions à même de garantir ce confortement, voire ce développement.

Deux régimes d'intervention (l'un fonctionnel, l'autre réglementaire) structurent les orientations du PLU en matière de développement commercial :

Sur le plan fonctionnel,

- le **confortement des conditions d'accessibilité, de circulation et de stationnement** dans les deux coeurs-bourg, de façon à continuer à capter et à tirer profit des flux de transit le long des D562A et D41,
- la création d'**un nouveau quartier mixte** combinant commerces et services d'un côté et habitat de l'autre,

Sur le plan réglementaire,

- la **pérennisation** et le **renforcement de l'offre existante** au travers de la définition de dispositions réglementaires adaptées.

### 3.3.2. Rendre possible le développement d'activités compatibles avec l'habitat à l'intérieur de la zone urbaine mixte

Bien que présentes de façon limitée dans les deux bourgs, la commune souhaite toutefois rendre possible voire **encourager le développement des activités déjà présentes et permettre à l'occasion l'implantation de nouvelles activités** compatibles avec le caractère urbain des lieux.

Des dispositions réglementaires sont donc prises dans ce sens.

### 3.3.3. Garantir la bonne lisibilité de l'espace agricole et répondre aux besoins de l'appareil productif

Outre la **limitation des extensions de l'urbanisation** nécessaire à la **modération des impacts sur les espaces agricoles**, la volonté communale aujourd'hui est d'affirmer de manière claire la non constructibilité de ces espaces en maîtrisant les changements de destination (cf. infra).

Il s'agit ici de poursuivre et d'amplifier les efforts de clarification importants qui ont été réalisés avec la mise en place des deux précédents PLU.

La **zone agricole**, mais également la **zone naturelle**, définissent ainsi **des espaces d'exploitation**. Une lisibilité aujourd'hui nécessaire pour situer ces espaces dans le marché des terres agricoles sur le long terme, hors de la pression du marché du foncier.

# 3

## LES ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT

### 3

#### CONFORTER L'APPAREIL ECONOMIQUE DE LA COMMUNE

- **Soutenir l'agriculture par la mise en œuvre de dispositions réglementaires adaptées**

Outre l'objectif de lisibilité exposé ci-dessus, **une politique de changement de destination des bâtiments agricoles** est mise en œuvre : elle concerne la diversification agricole (gîtes ruraux, vente directe et espaces facilitant les circuits courts...).

- **Faire de la zone agricole et de la zone naturelle deux zones économiques à part entière**

La **zone agricole** devient **une zone économique à part entière**, réservée à l'exercice de la profession, y intégrant les activités de diversification (gîtes ruraux, tables d'hôte, locaux destinés à la vente de produits sur place...).

Une **partie importante du territoire** est ainsi et encore **destinée à l'agriculture**, même si une partie non négligeable est en zone naturelle, du fait de la prise en compte des espaces naturels d'intérêt identifiés sur la commune (vallées de l'Orne et de la Laize pour l'essentiel).

Il s'agit donc ni plus ni moins avec le PLU d'affirmer les contours d'**un espace** et d'**un appareil productif pérennes**.

### 3.3.4. Diversifier l'offre en matière de tourisme vert et pérenniser l'offre actuelle

Enfin, la commune souhaite conforter **le développement du tourisme vert** et **ses activités connexes** (récréatives, sportives...) en oeuvrant dans plusieurs directions suivantes :

- en confortant le développement de la filière, notamment en matière d'**hébergement touristique (chambres d'hôtes, gîte-relais, ferme-auberges...)** de préférence desservi par les parcours pédestres existants ou projetés sur la commune ; la transformation des bâtiments existants sera ici privilégiée,
- en complétant **les parcours existants** (essentiellement orientés vers le tourisme et la randonnée) en leur adossant **des équipements légers à vocation plus récréative ou toute autre installation** à même de conforter l'existant dans la continuité de ce qui

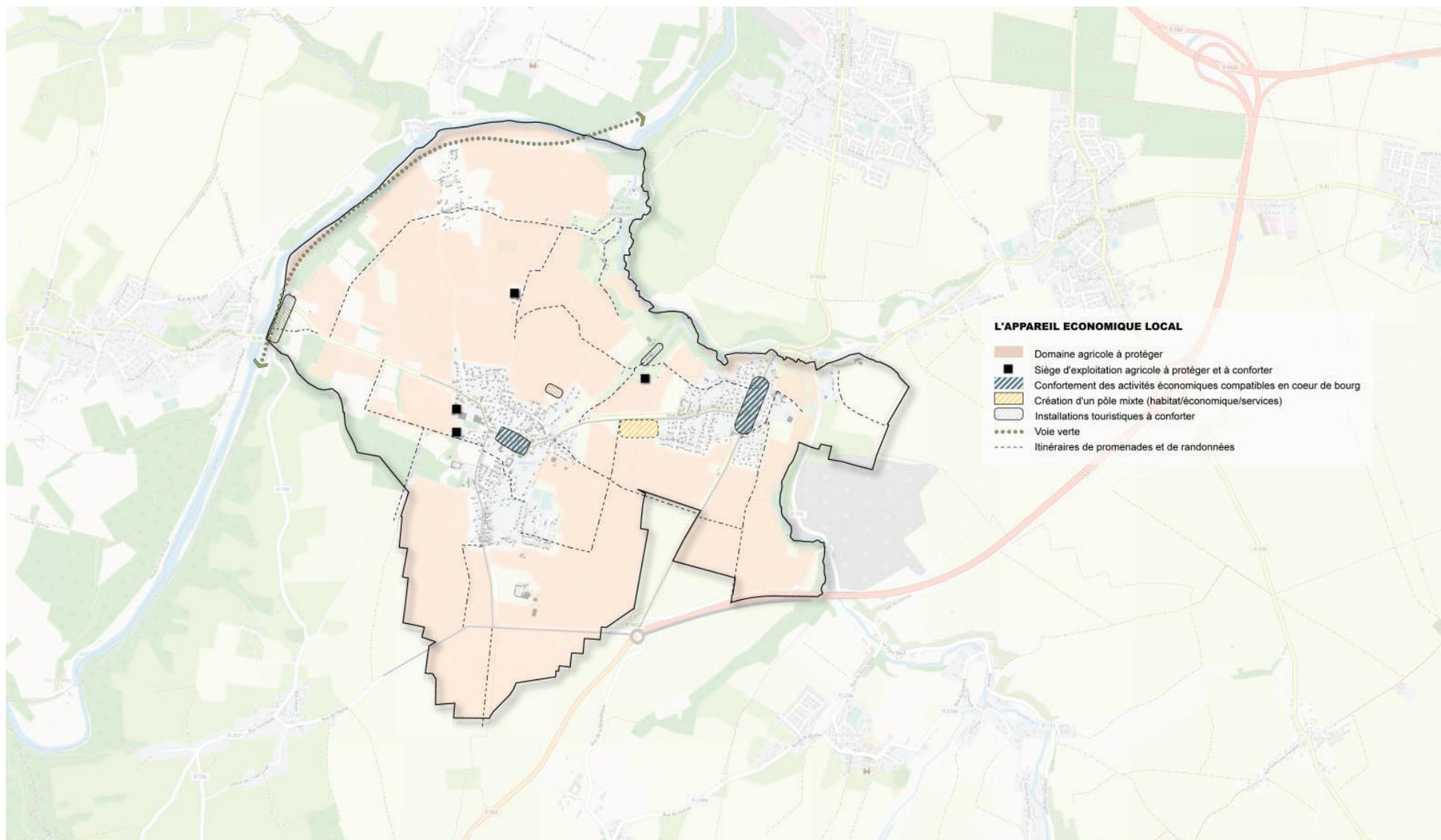
a été réalisé sur le secteur du Pont du Coudray autour de la voie verte.

# LES ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT

## 3

### 3

#### CONFORTER L'APPAREIL ECONOMIQUE DE LA COMMUNE



### 3.4.1. Organiser le projet autour d'une trame verte et bleue clairement identifiée

La commune se caractérise par **un environnement naturel qui valorise directement la qualité de vie** quotidienne de ses habitants, en particulier les **vallées de l'Orne et de la Laize et leurs espaces connexes**, mais également les **espaces verts urbains** situés dans les deux coeurs de bourg. Ce **capital d'espaces naturels** qui constitue **un atout à valoriser**, participe à la diversité des lieux d'accueil, des paysages urbains et des modes d'habiter. Un capital qui offre toutes sortes de possibilités aux habitants.

La **déclinaison schématique de la trame verte et bleue** qui suit a été élaborée par superposition de différents types d'espaces (tout en tenant compte du **Schéma Régional de Cohérence Ecologique** et bien entendu du **SCOT** qui identifie aujourd'hui une trame verte et bleue à l'échelle de la commune) :

- les **espaces naturels « extraordinaires »** qui correspondent à des territoires protégés ou inventoriés pour leur richesse écologique (ZNIEFF de type 2, zone humide, espace boisé ou végétal d'envergure significative...),
- les **espaces naturels « ordinaires »** de type agro-naturel ou urbain (bocage, parcs...).

Cette déclinaison brosse les contours de la future **ossature verte et bleue du territoire communal**.

Cette ossature verte et bleue constituera un élément fédérateur à l'échelle de la commune (depuis les espaces publics urbains à dominante végétale... actuels ou à venir situés en coeur de bourg, jusqu'à l'échelle du grand paysage). **Une trame qui, notamment dans les deux coeurs de bourg, doit pouvoir servir de point d'ancrage à la valorisation de l'espace public et à l'aménagement d'itinéraires de déplacements doux** en site propre.

- **Inventer des transitions douces entre la «ville habitée» et la «ville-nature»**

Le PLU a également pour ambition de **maîtriser la qualité paysagère des franges urbaines** (effet de transition douce entre les espaces urbanisés et les espaces naturels), notamment celles visibles depuis les routes départementales (D41 et D41A, D562A).

Pour ce faire, il convient de conforter et de renforcer **la protection des éléments de ceinture verte «naturelle» identifié aujourd'hui autour de la zone agglomérée** (secteurs boisés, linéaires de haies) garantissant une transition douce entre les espaces naturels et l'urbanisation. Une ceinture verte qui en outre devrait peu évoluer ces prochaines années si l'on considère le faible dimensionnement des projets d'extension de l'urbanisation envisagés aujourd'hui.

- **S'appuyer sur l'ossature verte et bleue identifiée pour redonner une certaine unité à l'espace urbain**

Avec le PLU, l'**ossature verte et bleue** du territoire devient **un facteur de cohérence urbaine** à part entière, permettant tout à la fois de **définir les limites d'urbanisation**, d'implanter au mieux **les équipements publics**, d'établir un programme cohérent d'**itinéraires pour piétons et cyclistes** à partir des cheminements existants.

Au-delà de **la nécessaire continuité de ces espaces entre eux**, c'est bien le **raffermissement des liens** entre les différents quartiers et bourgs de la commune et ces derniers, qui doit être recherché.

- **Prolonger l'ossature verte et bleue à l'intérieur de l'espace urbain**

Au-delà de la protection de l'existant, le projet visera à **renforcer et à étendre dans la mesure du possible la trame existante à l'intérieur de l'espace urbanisé**. Dans ce sens, et au gré des projets, la commune pourra préconiser ou exiger selon les cas que certains éléments biologiques et paysagers, intégrés à l'espace urbain ou à sa périphérie immédiate et formant des continuités entre les espaces bâtis, soient pris en compte et confortés.

- **Multiplier les projets au contact ou ouverts sur l'ossature verte**

De **nouvelles opérations** (équipements, aménagements) sont programmées ou à l'étude **à proximité de la trame verte urbaine**.

Cette proximité offre aujourd'hui **des opportunités pour le développement de projets** de toutes natures, **tirant profit d'aménités naturelles de grande qualité**, pouvant garantir ainsi un cadre de vie privilégié aux habitants de la commune.

### 3.4.2. Protéger les espaces naturels les plus remarquables

- **Protéger les espaces naturels constituant les maillons des continuités vertes entre les zones urbanisées et les espaces ruraux**

La préoccupation de la commune, qui est d'assurer **la pérennisation et la valorisation des ressources naturelles** disponibles, est déclinée et traduite dans le PLU.

Le PLU contribue à cette politique de protection à plusieurs niveaux :

- en affichant une vocation naturelle pérenne ;
- en limitant ou en interdisant la constructibilité sur certains sites jugés sensibles ;
- en inscrivant mieux les constructions dans les sites naturels et paysagers ;
- en utilisant l'ensemble des mesures de protection mises à disposition par la loi.

- **Préserver le domaine agricole et les espaces ruraux**

Le PADD intègre **le principe de maintien et de qualité de l'activité agricole** périurbaine sur le territoire par le maintien ou l'extension des espaces classés comme tels (voir plus haut).

L'**importance économique de la filière agricole** n'est plus à démontrer. Aussi, les terres correspondantes font-elles l'objet, soit d'une protection stricte au titre du domaine agricole (A), soit d'une protection stricte au titre de la protection des espaces sensibles (espace naturel majeur), soit d'une mesure de protection moins exclusive (espace naturel ordinaire protégé).

- **Préserver les zones humides**

La préservation des espaces semi-bocagers des zones humides et des vallées de l'Orne et de la Laize est assurée par le PLU.

Ces **zones humides** sont considérées comme des **espaces naturels d'expansion des crues** et, par ailleurs, présentent un intérêt écologique et biologique du point de vue de la préservation des espèces rares de la faune et de la flore.

### 3.4.3. Préserver et gérer les ressources naturelles

Près de **85% du territoire** est **constitué d'espaces non urbanisés**. Cette très forte proportion constitue **un atout fondamental pour le territoire** qu'il est essentiel de préserver.

Le PADD favorise notamment **une prise en compte du territoire comme capital** de ressources indispensables aux équilibres de vie du milieu humain, animal et végétal. La commune sera notamment particulièrement soucieuse de la **préservation de la ressource en eau potable**.

### 3.4.4. Conforter l'utilisation des énergies renouvelables

La commune entend aujourd'hui **promouvoir l'utilisation des énergies renouvelables**, notamment dans les nouveaux projets urbains : favoriser les matériaux durables, orienter les constructions en fonction de l'ensoleillement, etc.

Au-delà, elle s'attachera à favoriser l'utilisation de la géothermie dans les nouveaux aménagements à chaque fois que cela s'avérera possible sur le plan technique et financier.

Qu'il s'agisse du règlement ou des OAP, **des dispositions réglementaires spécifiques sont prises afin d'amplifier l'utilisation de ces énergies renouvelables**.

### 3.4.5. Préserver les biens et les personnes contre les risques naturels

- **Le risque d'inondation**

Les **deux risques naturels majeurs** auxquels est exposée la commune sont **le risque d'inondations par débordement de cours d'eau** d'une part et **le risque d'inondation par débordement de la nappe phréatique** d'autre part.

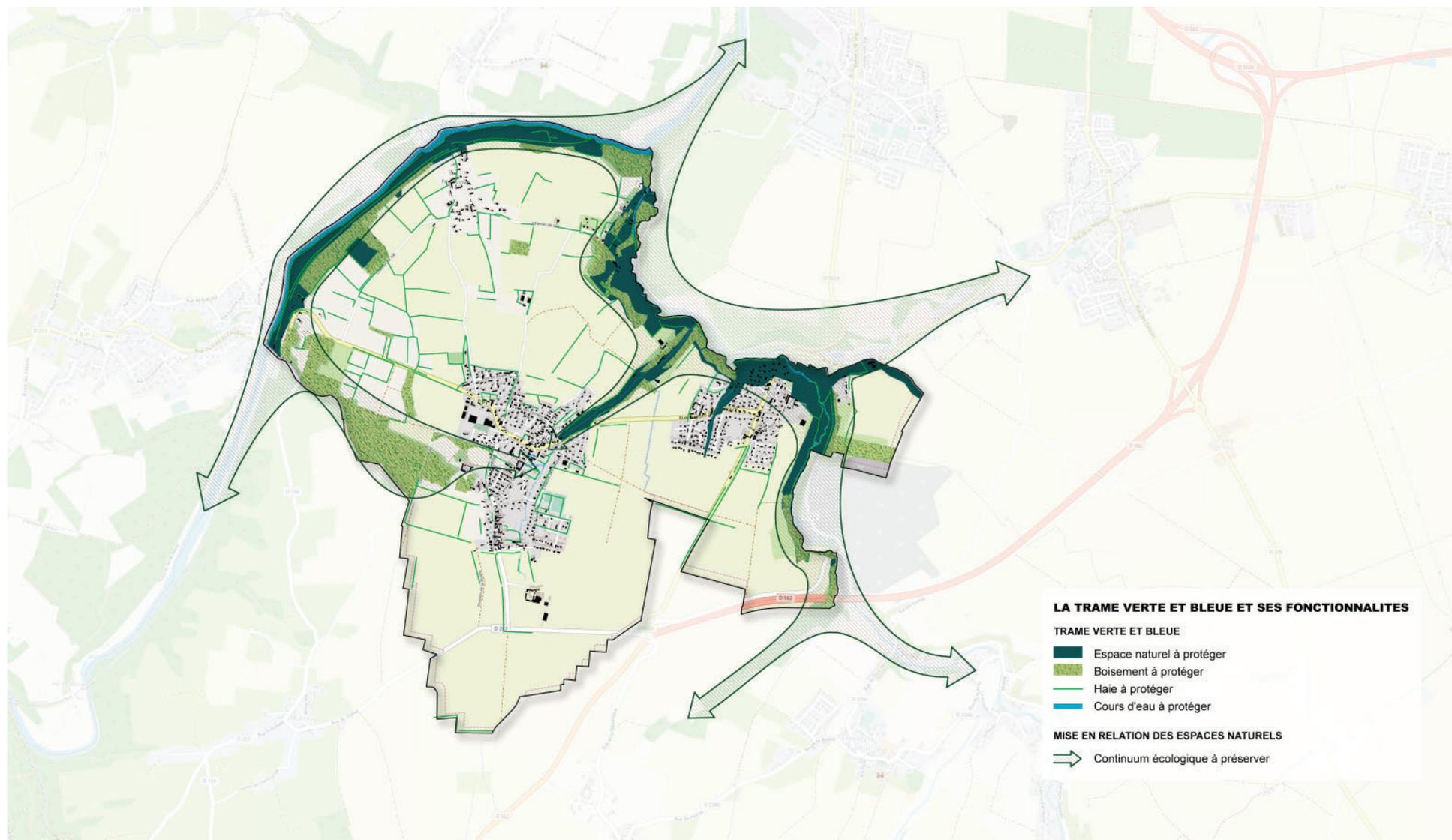
En dehors des espaces déjà urbanisés vis-à-vis desquels des dispositions spécifiques sont prises, le PLU inscrit en zone naturelle ou agricole l'ensemble des zones d'aléas les plus sensibles identifiées et les matérialise sur le règlement graphique.

## LES ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT

# 3

# 4

### ARTICULER NATURE ET URBANITE



- **Le risque lié à l'instabilité des terrains**

Les **désordres dus à l'instabilité des terrains** restent relativement limités sur la commune.

Néanmoins, le risque lié au phénomène de **retrait-gonflement des argiles** couvre la majeure partie de l'espace urbanisé. Cet aléa est toutefois qualifié de faible, en dehors d'un secteur non urbanisé au sud du territoire.

Ces risques sont pris en compte au travers d'un **principe d'information du public** et les incite dans le même temps à prendre toutes leurs dispositions en cas de projet de construction dans un secteur identifié comme sensible.

### 3.4.6. Modérer la consommation d'espaces naturels

Les **ouvertures à l'urbanisation ont été calculées** le plus justement possible, après évaluation des capacités de développement à l'intérieur de l'enveloppe urbaine actuelle, par intensification et/ou renouvellement urbains.

En conséquence, et comme indiqué plus haut, les ouvertures à l'urbanisation (AU) sont estimées à **4,2 hectares environ pour les opérations mixtes à vocation principale d'habitat**.

Pour rappel, depuis l'année 2009 – date d'approbation des deux PLU aujourd'hui opposables – environ **9,6 ha ont été artificialisés dans les zones AU**, c'est-à-dire viabilisés et/ou urbanisés, afin de permettre la réalisation des opérations d'habitat programmées :

- **5,1 ha** sur la commune de Clinchamps-sur-Orne,
- **4,5 ha** sur la commune de Laize-la-Ville.

En d'autres termes, au vu des 9,6 ha consommés, les **4,2 ha de zones AU** créés par le PLU représenteraient donc **une modération de la consommation d'espace de l'ordre 5 ha**.

# LES ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT

## 3

## 4

### ARTICULER NATURE ET URBANITE

