

# Sommaire

<b>Préambule .....</b>	<b>2</b>
<b>Axe 1 : Permettre l'accueil de nouveaux habitants et planifier le développement urbain communal.....</b>	<b>3</b>
Recentrer majoritairement le développement urbain sur les secteurs les plus urbanisés de la commune afin de lutter contre le mitage du territoire .....	3
Autoriser quelques constructions dans des hameaux structurés .....	4
Offrir un cadre de vie agréable .....	4
<b>Axe 2 : Maintenir et diversifier les activités économiques .....</b>	<b>5</b>
Permettre le maintien et l'expansion modérée de l'activité artisanale et économique .....	5
Préserver l'activité agricole .....	5
<b>Axe 3 : Préserver le caractère rural et les richesses naturelles de Clarbec .....</b>	<b>6</b>

## PREAMBULE

---

Le projet d'Aménagement et de Développement Durable définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1 du Code de l'Urbanisme, les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune.

Le P.A.D.D. a trois rôles :

- il expose de façon synthétique et immédiatement compréhensible le projet d'aménagement retenu par la commune,
- il constitue un référent pour la gestion future du P.L.U. dans la mesure où les choix de procédures se feront sur la base de la remise en cause ou non de son économie générale,
- il constitue un lien de cohérence interne dans le dossier de P.L.U., les orientations d'aménagement et le règlement (écrit et graphique) sont élaborés en cohérence avec le P.A.D.D.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable a pour ambition de répondre aux problèmes et enjeux posés dans le diagnostic.

Il exprime le projet communal pour les 7 à 10 ans à venir.

L'objectif de la commune est **d'impulser une dynamique de développement basée sur les atouts communaux** (cadre de vie, qualité du patrimoine, ...) **tout en conservant son charme de petite commune rurale.**

**Cet objectif se décline en 3 axes :**

- Permettre l'accueil de nouveaux habitants et planifier le développement urbain communal
- Maintenir et diversifier les activités économiques existantes
- Préserver le caractère rural et les richesses naturelles de Clarbec

## AXE 1 : PERMETTRE L'ACCUEIL DE NOUVEAUX HABITANTS ET PLANIFIER LE DEVELOPPEMENT URBAIN COMMUNAL

### RECENTRER MAJORITAIREMENT LE DEVELOPPEMENT URBAIN SUR LES SECTEURS LES PLUS URBANISES DE LA COMMUNE AFIN DE LUTTER CONTRE LE MITAGE DU TERRITOIRE

La commune s'est fixée un objectif d'accroissement démographique relativement modéré. En 2010 (selon le recensement communal de la population), la commune compte 383 habitants. Au terme du PLU, elle envisage d'accueillir entre 60 et 80 habitants supplémentaires.

La commune souhaite opérer un développement mesuré de l'urbanisation, notamment sur le bourg et quelques hameaux présentant une armature urbaine structurée.

Le rythme d'accueil envisagé dans le cadre du PLU est d'environ **2 à 3 nouvelles constructions par an**, ce qui est relativement similaire au rythme de constructions constaté aujourd'hui sur la commune.

Les futurs secteurs de développement de la commune permettront **l'accueil d'une trentaine de constructions** au terme du P.L.U.

#### Le bourg

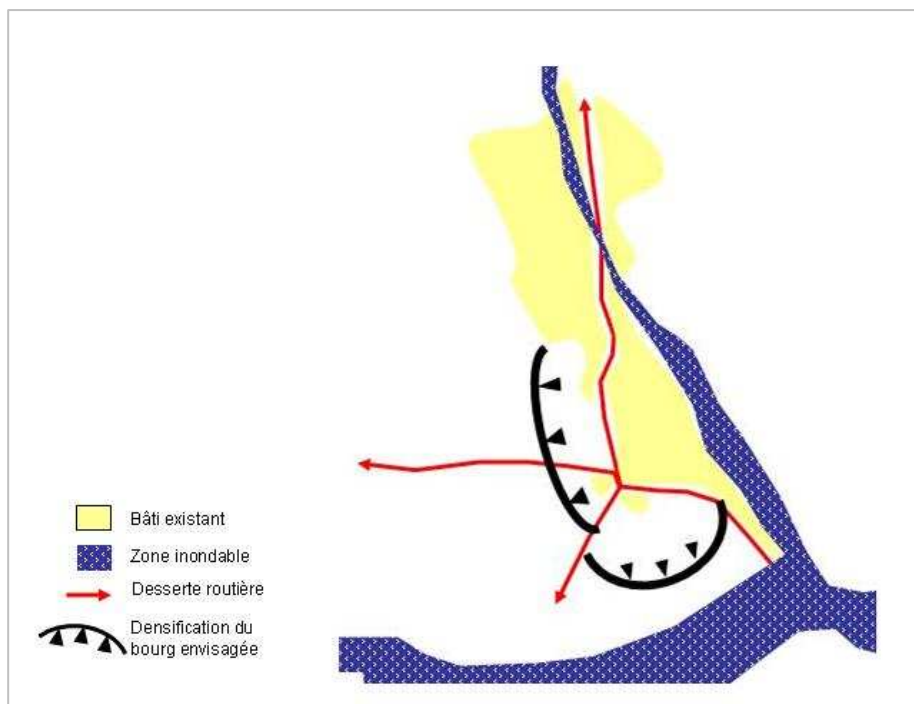
La municipalité souhaite revitaliser son cœur de bourg et concentrer une partie du développement urbain en continuité du bourg, dans un souci de gestion économe des ressources et de l'espace.

Les contraintes physiques du développement autour du bourg (relief marqué) ont conduit les élus à localiser les secteurs d'extension principalement au Sud, notamment le long de la RD 280. Néanmoins, des possibilités de densification peuvent exister au sein du bourg.

La capacité actuelle des réseaux (AEP) est suffisante pour recevoir la population à venir.

Ce développement se fera dans un souci de mixité de l'habitat en favorisant la diversité de l'offre en logements.

Des schémas d'aménagement pourront préciser les modalités d'urbanisation des nouveaux secteurs urbains, notamment sur les secteurs situés au sud du bourg.



## **AUTORISER QUELQUES CONSTRUCTIONS DANS DES HAMEAUX STRUCTURES**

La commune a choisi de **permettre le comblement des dents creuses de quelques hameaux** présentant une certaine densité de bâti et dont le développement ne portera pas atteinte à l'activité agricole ou aux espaces naturels.

Elle a donc choisi de développer l'urbanisation dans trois hameaux, « Le hameau Lieu Picard » ainsi que « Le Hameau Carrouges » et le hameau « La Forge Boutron – Lieu Cardine ». Les élus ont choisi de développer ces hameaux car ils ne présentaient pas de contraintes particulières telles que la proximité d'un siège agricole ou des contraintes environnementales fortes.

En outre, des principes d'aménagement forts seront prescrits permettant une meilleure intégration paysagère architecturale et environnementale des constructions.

Des orientations d'aménagements pourront être réalisées sur ce secteur pour définir les principes d'aménagement de la zone et les dispositions réglementaires qui faciliteront son insertion dans le paysage. De plus, cela permet à la commune de conserver une certaine diversité dans son offre en logements.

## **OFFRIR UN CADRE DE VIE AGREABLE**

En parallèle à l'accueil de nouvelles populations et l'ouverture de nouveaux secteurs à la construction, la municipalité souhaite améliorer le cadre de vie communal, notamment la sécurité routière sur l'ensemble de la commune.

Ainsi, plusieurs projets sont à l'étude :

- la création de réserves incendies à proximité des espaces bâtis,
- l'élargissement de certaines voies communales étroites afin de mieux desservir les zones de développement résidentiel (aménagement d'aires de croisement),
- sécurisation des voies routières du bourg,
- le développement des espaces de liaisons piétonnes entre le bourg et les nouveaux secteurs d'habitat,
- la mise en valeur des sites touristiques du bourg et des espaces de stationnement.

Il s'agit également de favoriser l'intégration paysagère des constructions nouvelles (autour du bourg) par la définition de prescriptions particulières à préciser dans le règlement du P.L.U..

Aussi, soucieuse d'améliorer la capacité d'accueil de son équipement scolaire et parallèlement à l'accroissement de sa population, la commune souhaite permettre à travers son PLU la mise en place d'un nouveau groupe scolaire à proximité du bourg.

## **AXE 2 : MAINTENIR ET DIVERSIFIER LES ACTIVITES ECONOMIQUES**

---

### **PERMETTRE LE MAINTIEN ET L'EXPANSION MODEREE DE L'ACTIVITE ARTISANALE ET ECONOMIQUE**

L'activité artisanale et commerciale est réduite sur la commune de Clarbec.

La commune souhaite permettre un développement éventuel des entreprises artisanales existantes.

Pour ce faire, il convient de :

- permettre l'installation d'activité complémentaire,
- donner des possibilités d'extension aux activités en place,

En outre, l'ensemble des projets devra être compatible avec l'habitat.

Enfin, la commune souhaite faciliter l'émergence d'une nouvelle zone d'activités artisanales et commerciales en continuité de la ZA de Reux. Le secteur identifié au nord de la commune porte peu atteinte à l'activité agricole (terrain morcelé et isolé entre l'A13 et la RD 675).

La prescription d'un aménagement de qualité sur ce secteur sera néanmoins opportun afin de limiter l'impact du développement de l'urbanisation en bordure des voies (valoriser l'effet vitrine).

### **PRESERVER L'ACTIVITE AGRICOLE**

L'activité agricole sur la commune de Clarbec est dynamique et pérenne : 9 exploitations agricoles et deux haras sont installés sur le territoire communal.

De ce fait, le développement de l'urbanisation ne doit pas venir perturber l'activité agricole.

Le Plan Local d'Urbanisme doit veiller au maintien de l'équilibre entre la protection des espaces agricoles et le développement de l'urbanisation.

Pour cela, il convient de :

- privilégier le développement de l'urbanisation en continuité du bourg et veiller l'extension maîtrisée des hameaux,
- faciliter l'émergence de projets d'aménagement dans le prolongement de l'activité agricole (gîte, vente directe, ...).

Par ailleurs, un recensement des bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination (sans remise en cause de l'activité) peut être mené dans le cadre du présent PLU.

## AXE 3 : PRESERVER LE CARACTERE RURAL ET LES RICHESSES NATURELLES DE CLARBEC

---

La qualité du cadre de vie de Clarbec est liée à la présence d'éléments naturels tels que bosquets, taillis, de nombreux cours d'eaux, des paysages de bocage. Préserver cette qualité de vie est un enjeu pour la commune car c'est une de ses principales caractéristiques.

Plusieurs actions seront mises en place pour y parvenir :

- **protection des boisements remarquables** la commune compte quelques petits bois qui font événement dans le paysage,
- **préserver les éléments bâtis remarquables** de la commune : le petit patrimoine bâti qui présente des pièces intéressantes (fontaine, lavoir, ...), le bâti caractéristique augeron et l'église
- **protection des haies structurantes du paysage** dans un souci de favoriser l'intégration des constructions nouvelles (autour du bourg) et de maintenir les caractéristiques du paysage de bocage.
- **prendre en compte la ressource en eau** : préserver la qualité de l'eau. C'est un élément important à prendre en compte dans la définition des aménagements (prise en compte du PPRI de la basse vallée de la Touques),
- **protéger la ressource en eau** et veiller à limiter l'impact des zones d'épandage sur la qualité de l'eau (écarter tout risque de pollution).