

# **Plan Local d'Urbanisme**

## **Bilan de la concertation**

---

### **Arrêt du projet**

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du **13 janvier 2022**

**Le Maire, Monsieur Dominique ROSE**

## **BILAN DE CONCERTATION ELABORATION DU PLU LAIZE-CLINCHAMPS**

### **1. Le cadre réglementaire de la concertation**

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000 a rendu obligatoire la concertation auprès du public pendant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme et ce jusqu'à son arrêt par l'autorité compétente.

Le code de l'urbanisme stipule ainsi :

Article L.103-2 :

*« Font l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées :*

*(...)*

*1° Les procédures suivantes :*

*a) L'élaboration et la révision du schéma de cohérence territoriale et du plan local d'urbanisme ;*

*(...) »*

Article L.103-3 :

*« Les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation sont précisés par : 1° L'autorité administrative compétente de l'Etat lorsque la révision du document d'urbanisme ou l'opération sont à l'initiative de l'Etat ;*

*2° Le représentant légal de la société SNCF Réseau mentionnée à l'article L. 2111-9 du code des transports ou de sa filiale mentionnée au 5° du même article lorsque l'opération est à l'initiative de l'une de ces deux sociétés ;*

*3° L'organe délibérant de la collectivité ou de l'établissement public dans les autres cas. (...) »*

Article L.103-4 :

*« Les modalités de la concertation permettent, pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, au public d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables et de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées par l'autorité compétente. »*

Article L.103-6 :

*« A l'issue de la concertation, l'autorité mentionnée à l'article L. 103-3 en arrête le bilan. Lorsque le projet fait l'objet d'une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, le bilan de la concertation est joint au dossier de l'enquête. »*

Ainsi, le présent document tire le bilan de la concertation. Il énonce les moyens de concertation mis en œuvre tout au long de la procédure d'élaboration du PLU de Laize-Clinchamps pour informer le public de l'avancement du projet et de son élaboration. Il synthétise les observations et propositions enregistrées tout au long de la procédure et la manière dont le projet a pu en tenir compte au regard des choix d'intérêt général retenus.

La concertation ne constitue pas une étape à proprement parler, mais se déroule tout au long de la procédure. Elle est mise en œuvre par le biais de différents outils d'information (publications, exposition, etc.) et de participation (registre, courriers, réunions, etc.).

### **2. Les modalités de concertation dans l'élaboration du PLU**

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, la concertation a été organisée selon les modalités prévues dans la délibération de prescription et de définition des modalités de la concertation avec le public lors du conseil municipal du 25 octobre 2017.

Les modalités de la concertation en application des dispositions des articles L. 103-4 et L.103-5 du code de l'urbanisme, afin d'associer, pendant la durée d'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées étaient les suivantes :

- mise à disposition des documents d'études et d'un registre d'observation durant toute la durée de la procédure,
- organisation de deux réunions publiques d'information, la première visant à présenter les orientations générales et les objectifs du nouveau projet défini, la seconde portant les dispositions réglementaires définies,
- rédaction et publication d'au moins deux articles dans le bulletin municipal.


### 3. La mise en place de la concertation : les outils utilisés

#### 3.1. La création de pages internet dédiées sur le site de la commune

Le site internet de la commune a été un support d'information et de diffusion auprès du public.

**Élaboration du Plan local d'urbanisme (PLU) de Laize-Clinchamps**  
**Débat autour des orientations du PADD**

Document de la société Émergence  
en annexe du compte-rendu du Conseil municipal du 7 avril 2021  
(à télécharger, PDF, 1,8 Mo)



**Le Plan local d'urbanisme (PLU)**

C'est un document d'urbanisme qui, à l'échelle d'une commune ou d'un groupement de communes, traduit un projet global d'aménagement d'urbanisme et fixe, en conséquence, les règles d'aménagement et d'utilisation des sols.

Deux PLU sont actuellement en vigueur sur notre territoire :

- [Le PLU de la commune de Laize-la-Ville](#)
- [Accès au règlement du PLU \(téléchargement\)](#)
- [Accès au plan de zonage \(téléchargement\)](#)
- [Le PLU de la commune de Clinchamps sur Orne](#)
- [Accès au règlement du PLU \(téléchargement\)](#)
- [Accès au plan de zonage \(téléchargement\)](#)

Ces pages internet ont présenté la démarche, les étapes d'élaboration, les orientations du PADD, les objectifs poursuivis dans le projet de PLU.

Tout au long de la procédure, il a été possible de consulter :

- les différents actes administratifs liés à la procédure : la délibération de prescription du PLU du 25 octobre 2017, la délibération du Conseil Municipal du 7 avril 2021 actant le débat sur les orientations générale du PADD,
- les documents liés aux réunions organisées avec les personnes publiques associées,
- les principaux documents d'étape et notamment le rapport de diagnostic territorial, l'état initial de l'environnement et le projet d'aménagement et de développement durables.

Les pages ont été actualisées au gré de l'état d'avancement de la procédure. Des encarts d'actualités ont permis d'annoncer les dates clés de la procédure et des permanences.

#### 3.2. La publication d'articles ou d'informations dans *Trait d'Union*, le journal d'information de la commune

L'état d'avancement de la procédure, ainsi que diverses informations, ont été présentés dans plusieurs numéros du bulletin municipal et notamment les bulletins de Janvier 2019, janvier-février 2020 et mai 2021 (dossier spécial).

# L'élaboration du Plan local d'urbanisme se poursuit

La commune de Laize-Clinchamps, par délibération du 25 octobre 2017, a prescrit l'élaboration d'un Plan local d'urbanisme (PLU) sur l'ensemble du territoire.

## Les principaux objectifs de l'élaboration d'un PLU

- Définir un projet d'aménagement et de développement commun aux deux territoires de Clinchamps-sur-Orne et de Laize-la-Ville (formant depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017 la commune nouvelle de Laize-Clinchamps), ces deux communes déléguées disposant encore à ce jour de leur propre document d'urbanisme ;
- S'appuyer sur l'élaboration de ce nouveau document et le futur projet pour définir un nouvel équilibre entre services, population et équipements ;
- Définir un projet cohérent et compatible avec les orientations et dispositions du SCOT Caen-Métropole, exécutoire depuis le 14 janvier 2021 ;
- Mettre à jour le document d'urbanisme des dernières évolutions législatives et réglementaires importantes en matière d'urbanisme.

Au-delà de ces objectifs, le PLU devra respecter un certain nombre de principes inscrits dans la loi. (Fig. 1)



Fig. 1 - Les principes du PLU Art. L. 100 et L. 121-4 du Code de l'urbanisme

Lettre d'information aux habitants par la commune de Laize-Clinchamps - Mai 2021

## Le PLU, un document d'urbanisme organisé autour d'un projet

Le Plan Local d'Urbanisme a été institué par la loi SRU du 13 décembre 2000. Le futur PLU, une fois approuvé, remplacera les deux documents en vigueur aujourd'hui.

Document ambitieux, le PLU constitue à la fois un document réglementaire, opérationnel et stratégique. En effet, au-delà du seul droit des sols, il définit le projet global d'aménagement et de développement du territoire dans un souci de développement durable.

## À quoi sert un PLU ?

Le PLU fixe en plus des règles très précises qui déterminent notre environnement :

- Les formes urbaines : implantations, hauteur, recul, espacement et caractère des constructions ;
- La vocation des terrains (habitat, économique, loisirs...);
- Les possibilités de construction pour chaque parcelle, variables selon les secteurs et aussi selon la nature des constructions ;
- Le tracé des futures voies, les règles de stationnement ;
- Le paysage et l'environnement à protéger ou à améliorer.

## De quoi est composé le dossier du PLU ?

À partir d'un diagnostic territorial, le Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) constitue la pièce centrale du futur PLU. Il fut porté au débat du conseil municipal dans sa séance du 7 avril 2021.

Concrètement, le PLU constitue un document destiné à l'ensemble des citoyens et qui, en fonction des besoins de chaque commune et au-delà de l'agglomération, va définir des projets d'aménagement, un véritable projet de territoire. (Fig. 2)

Le rapport de présentation	Le règlement	Un Projet d'aménagement et de développement durable (PADD)
qui expose le diagnostic, analyse l'état initial de l'environnement, explique les motivations retenues pour définir les objectifs du projet, la délimitation des zones...	qui fixe les règles applicables à l'intérieur de chaque zone.	qui énonce les orientations générales d'aménagement.
Les orientations d'aménagement et de programmation qui définissent les opérations à mettre en œuvre sur des secteurs particuliers.	Les documents graphiques qui délimitent 4 types de zones : - naturelles : N - agricoles : A - à urbaniser : AU - urbaines : U	Des annexes qui indiquent les périmètres de protection, les servitudes d'utilité publique, les réseaux.

Fig. 2 - Le contenu du PLU

## Le PLU et la concertation

Pour l'élaboration du PLU, la loi distingue deux types de dispositifs pour mener la concertation :

- Un dispositif permettant d'associer les partenaires institutionnels (État, Région, Département, chambres consulaires...) à l'élaboration même des documents,

- Un dispositif de concertation avec la population et les associations locales.

Les modalités de concertation avec la population ont été définies dans la délibération du 25 octobre 2017 comme suit.

## LES MODALITÉS DE CONCERTATION

### • Relations publiques d'information \*

Présentation des orientations générales du projet

Présentation des dispositions réglementaires définies

Registre d'observation mis à disposition

Documents d'études mis à disposition en mairie

Registre d'observation également à disposition

Information en contenu

Rédaction d'articles dans la lettre d'informations municipales

Ces modalités de concertation complètent ainsi l'enquête publique obligatoire qui sera lancée une fois le projet arrêté par les élus.

### Le calendrier prévisionnel

La phase dite « étude », qui a démarré en octobre 2018, est sur le point de s'achever. Une fois le projet arrêté par le conseil municipal, s'ouvrira la phase dite « administrative » avec l'examen du projet par les Personnes publiques associées (État, Région, Département...) et ensuite l'enquête publique.

L'enquête publique, à laquelle l'ensemble des habitants et des usagers du territoire est invité à participer, est quant à elle programmée à la rentrée septembre-octobre 2021, pour une approbation d'ici la fin de l'année.

\* Au vu du caractère exceptionnel de la crise que nous traversons aujourd'hui, la commission urbanisme en charge du suivi du projet a pris la décision de remplacer les deux réunions publiques par deux permanences d'information en mairie aux dates suivantes :

Vendredi 21 mai de 17h à 19h

Vendredi 28 mai de 9h30 à 11h30

Lettre d'information aux habitants par la commune de Laize-Clinchamps - Mai 2021

Figure 1 - Extrait Trait d'Union (mai 2020)

### 3.3. L'organisation de deux permanences ouvertes aux habitants et aux administrés

La situation sanitaire a eu pour effet de transformer les deux réunions publiques prévues initialement en deux permanences d'information et de présentation du projet de PLU ouvertes aux habitants et aux administrés (cf. article trait d'union mai 2021) :

- la première permanence s'est tenue le vendredi 21 mai 2021 (17h-19h),
- la seconde le vendredi 28 mai 2021 (9h-12h).

Ces deux permanences ont été organisées avant l'arrêt du projet. Une quinzaine de personnes s'est déplacée sur ces deux demi-journées. L'ensemble des pièces du dossier d'arrêt (encore à l'étude à cette date) ont ainsi été mises à la disposition des habitants ; les élus et le cabinet ont ainsi pu répondre aux différentes questions et observations émises par les administrés.

Deux types de publics ont ainsi été accueillis :

- un premier « public » en quête d'informations sur le projet à venir (calendrier, objectifs, évolutions par rapport aux deux documents précédents...),
- un second « public » regroupant des propriétaires cherchant à connaître la constructibilité à venir de leurs terrains et dans certains cas, à connaître les raisons ayant motivé leur déclassement.

Au vu des fortes restrictions définies par le SCOT en matière d'ouverture à l'urbanisation<sup>1</sup>, les élus et le cabinet ont donc profité de l'intervention de ces propriétaires pour exposer les contraintes réglementaires avec lesquelles la commune a dû composer pour bâtir son nouveau projet.

<sup>1</sup> Au vu des 8,8 ha de potentiel encore urbanisable sous le régime des deux PLU en vigueur, les 4,2 ha de zone d'urbanisation future créés par le PLU à venir représentent une baisse significative.

### *3.4. L'organisation de réunions d'information et de travail avec des acteurs spécifiques*

3 réunions de travail plus spécifiques ont été mises en place durant la phase d'étude :

- Le 29 janvier 2019 : Concertation avec les agriculteurs et exploitants.

8 agriculteurs ou exploitants ont participé à cette réunion, ainsi qu'un représentant de la chambre d'agriculture du Calvados. L'objectif de cette réunion était de prendre en compte les éventuelles difficultés que rencontraient les exploitants sur la commune (accessibilité du domaine agricole, circulation des engins agricoles, contraintes réglementaires...). Aucune difficulté particulière n'a été portée à la connaissance des élus à l'occasion de cette réunion. Les seules observations formulées par les exploitants ont concerné le réaménagement de la D41. Les exploitants présents ont ainsi demandé à ce que la commune soit vigilante quant au rétrécissement de la chaussée que cet aménagement pourrait entraîner. Les élus ont ainsi pu rassurer les exploitants sur ce point précis.

- Le 19 novembre 2020 : Réunion de concertation des propriétaires des terrains classés en zone 1AUa (secteur dit « des Ruelles ») dans le PLU actuel.

Cette réunion d'information et d'échanges à laquelle 8 propriétaires se sont joints visait à présenter les raisons du reclassement de leurs terrains en zone N dans le futur PLU (fortes restrictions en matière d'ouvertures à l'urbanisation, absence de constructions sur le terrain malgré le fait qu'il ait été rendu constructible dès 2009, propriétaires aux intentions divergentes, terrain insuffisamment desservi par les réseaux... voire notamment, présence d'une zone humide couvrant un tiers du terrain environ...).

- Le 08 novembre 2021 : réunion de travail avec des commerçants

Cette réunion de travail s'est inscrite dans le cadre de l'aménagement de la future centralité. Ce projet visant le développement de services et de commerces, les commerçants présents ont donc été sondés sur l'éventualité d'un transfert de leur commerce dans le nouveau quartier. Il s'est agi également de recenser leurs besoins afin de leur proposer le cas échéant un projet adapté à leurs attentes. Plusieurs commerçants ont à cette occasion manifesté leur intérêt et le travail se poursuit actuellement avec ces derniers.

### *3.5. Les observations recueillies par courrier, courriel ou déposées sur le registre en mairie*

8 contributions ont été transmises à la commune de Laize-Clinchamps sur toute la durée de la phase d'étude. Ces dernières ont été consignées sur le registre de concertation mis à la disposition du public en mairie dès la prescription de l'élaboration du PLU.

Les demandes exprimées portaient sur les points suivants :

- Passage d'une portion de terrain classé en zone agricole en zone Urbaine,

Au vu de la configuration des lieux et du caractère résolument agricole de la parcelle concernée, il n'a pu être donnée une suite favorable à cette demande.

- Souhait du maintien de la zone actuelle 1AUa (secteur des Ruelles), défavorable au passage en zone N,

Voir plus haut.

- Passage de plusieurs parcelles de terrain classées en zone N actuellement en zone A,

Le document d'urbanisme de Clinchamps-sur-Orne était entaché d'une erreur manifeste d'appréciation quant aux contours de la zone naturelle réglementaire, cette zone ayant englobé par erreur une part significative du domaine agricole effectif. L'une des évolutions importantes introduite par le nouveau document réside dans la modification sensible des contours de la zone agricole et de la zone naturelle, au bénéfice de la première. 200 ha environ ont ainsi pu être prélevés sur la zone naturelle et reclassés en zone agricole. Une évolution saluée par la chambre d'agriculture et qui a répondu dans le même temps aux souhaits exprimés par cet exploitant dans son courrier.

- Changement de classification d'un terrain enclavé classé Nt dans le PLU actuel en zone Urbaine.

Cette demande était portée par un exploitant agricole à la retraite ayant aménagé un camping à la ferme sur le terrain jouxtant son habitation. Si ses souhaits concernant les nouveaux contours du secteur Nt

couvrant son camping ont pu être satisfaits, sa demande visant à reclasser une partie du secteur Nt en zone urbaine est apparue très risquée sur le plan juridique au vu de la configuration des lieux, de son niveau d'équipement et de la surface considérée. La seule solution juridiquement sûre passait par la création d'une zone d'urbanisation future supplémentaire. Au vu des restrictions de surfaces ouvertes à l'urbanisation déjà évoquées, il a été décidé de ne pas donner suite.