

DEPARTEMENT DU CALVADOS

# Commune de OUEZY



## Plan Local d'Urbanisme

### ① Rapport de présentation

#### APPROBATION DU P.L.U.

ELABORATION DU P.L.U.

Vu pour être annexé à la  
délibération du Conseil Municipal  
en date du

15/05/2013  


**PLANIS**  
Aménagement • Environnement • Urbanisme

PARC CITIS

4, avenue Tsukuba

14 200 HEROUVILLE SAINT

CLAIR

Tel 02 31 53 74 54

Fax 02 31 53 77 59

Email [contact@planis.fr](mailto:contact@planis.fr)

# SOMMAIRE

<b>1- PREAMBULE.....</b>	<b>3</b>
1.1 MODALITES D'ELABORATION DU DOCUMENT ET OBJECTIFS DE LA COMMUNE.....	3
1.2 SITUATION GEOGRAPHIQUE DE LA COMMUNE.....	3
1.3 LA COMMUNE ET SON CONTEXTE.....	4
1.4 LE SCOT CAEN METROPOLE.....	5
1.5 LA DTA DE L'ESTUAIRE DE LA SEINE.....	6
<b>2- ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE .....</b>	<b>8</b>
2.1 DONNEES SOCIO-DEMOGRAPHIQUES .....	8
2.1.1 <i>Importance et évolution de la population</i> .....	8
2.1.2 <i>Structure par âge</i> .....	10
2.1.3 <i>Composition et évolution des ménages</i> .....	11
2.2 DONNEES ECONOMIQUES.....	14
2.2.1 <i>La population active</i> .....	14
2.2.2 <i>Le revenu des ménages</i> .....	16
2.2.3 <i>Les migrations pendulaires</i> .....	17
2.2.4 <i>L'agriculture</i> .....	17
2.2.5 <i>L'artisanat et le commerce</i> .....	18
2.2.6 <i>L'accueil touristique</i> .....	19
2.2.7 <i>Les services et équipements</i> .....	21
2.3 PARC IMMOBILIER DE OUEZY .....	23
2.3.1 <i>Composition du parc immobilier</i> .....	23
2.3.2 <i>Statut d'occupation des résidences principales</i> .....	26
2.3.3 <i>Age du parc immobilier</i> .....	28
2.3.4 <i>Taille des logements</i> .....	28
2.3.5 <i>Confort du parc immobilier</i> .....	29
<b>3- ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT .....</b>	<b>30</b>
3.1 CADRE PHYSIQUE .....	30
3.1.1 <i>Géologie</i> .....	30
3.1.2 <i>Topographie</i> .....	30
3.1.3 <i>Hydrographie</i> .....	31
3.2 RISQUES NATURELS.....	8
3.2.1 <i>Débordement de cours d'eau</i> .....	8
3.2.2 <i>Remontée de nappe souterraine</i> .....	9
3.2.3 <i>Les Mouvements de terrain</i> .....	10
3.2.4 <i>Le retrait-gonflement des argiles</i> .....	12
3.3 ANALYSE PAYSAGERE .....	13
3.3.1 <i>Paysage rural</i> .....	14
3.3.2 <i>Paysage urbain</i> .....	16
3.4 ELEMENTS HISTORIQUES ET ARCHITECTURAUX D'INTERET .....	21
3.4.1 <i>Les Monuments historiques</i> .....	21
3.4.2 <i>Patrimoine bâti d'intérêt</i> .....	22
<b>4- AMENAGEMENT DE L'ESPACE.....</b>	<b>48</b>
4.1 ORGANISATION ET FONCTIONNEMENT .....	48

4.1.1	<i>Circulation et transport</i> .....	48
4.1.2	<i>Liaisons piétonnes</i> .....	50
4.2	EQUIPEMENTS SANITAIRES.....	52
4.2.1	<i>Alimentation en eau potable</i> .....	52
4.2.2	<i>Assainissement des eaux usées</i> .....	52
4.2.3	<i>Ordures ménagères</i> .....	53
<b>5-</b>	<b>JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS ET DISPOSITIONS DU PLU</b>	<b>53</b>
5.1	LES CHOIX EFFECTUES POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD).....	53
5.1	LA COMPATIBILITE AVEC LES PRESCRIPTIONS SUPRA-COMMUNALES.....	58
5.1.1	<i>La Directive Territoriale d'Aménagement d'Estuaire de la Seine</i> .....	58
5.1.2	<i>Le Schéma de Cohérence Territorial de Caen Métropole</i> .....	59
5.1.3	<i>Le SDAGE seine Normandie</i> .....	60
5.2	EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DELIMITATION DES ZONES.....	61
5.3	CHOIX RETENUS POUR LA LIMITATION ADMINISTRATIVE A L'UTILISATION DU SOL (INSTAUREE PAR LE REGLEMENT ECRIT).....	67
5.3.1	<i>DISPOSITIONS GENERALES</i> .....	67
5.3.2	<i>REGLES COMMUNES A TOUTES LES ZONES DU PLU</i> .....	68
5.4	CHOIX RETENUS POUR LA JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT.....	75
<b>6-</b>	<b>EVALUATION DES INCIDENCES DU PLAN</b> .....	<b>77</b>
<b>7-</b>	<b>ANNEXES</b> .....	<b>81</b>

# 1- Préambule

## 1.1 Modalités d'élaboration du document et objectifs de la commune

L'organisation de l'aménagement de l'espace à Ouézy est assurée par l'application du Règlement National d'Urbanisme. Ces règles générales d'urbanisme permettent d'apprécier, au cas par cas, si un terrain peut être constructible ou non, pour édifier une construction ou réaliser un lotissement. Elles permettent de prendre en considération, outre les caractéristiques propres au terrain par rapport à son environnement ou à ses équipements, les caractéristiques propres au projet envisagé : son implantation, sa dimension, son aspect, etc...

**L'augmentation de la pression foncière ces dernières années, a incité les élus à prescrire l'élaboration d'un document d'urbanisme pour maîtriser le développement communal. La municipalité s'est ainsi engagée dans la mise en œuvre d'un Plan Local d'Urbanisme.**

L'initiative de l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme a été prise par délibération du conseil municipal de Ouézy en date du 19 juin 2009.

## 1.2 Situation géographique de la commune

Ouézy est une commune localisée sur la partie ouest du département du Calvados. Elle appartient au canton de Bourguèbus, correspondant à la première couronne de l'agglomération caennaise, ainsi qu'à la Communauté de Communes Val-ès-Dunes créée le 13 décembre 2002 et regroupant 17 communes.

Les communes limitrophes sont :

- au nord – Magny-le-Freule  
(296 hab. en 2007)
- à l'est – Mézidon-Canon  
(4 683 hab. en 2007)
- au sud – Vieux-Fumé  
(385 hab. en 2007)
- à l'ouest – Cesny-aux-Vignes  
(295 hab. en 2007)



La commune se situe à 25km de Caen et 30km de Lisieux. Elle est traversée d'ouest en est par une route départementale la RD 47, qui permet de rejoindre le pôle urbain de Caen. Egalement au Nord de la commune de Ouézy la Nationale 13 permet de faire la jonction entre Caen et Lisieux, et au sud de la commune la RD 40 permet de relier Ouézy à Saint-Pierre-sur-Dives.

### 1.3 La commune et son contexte

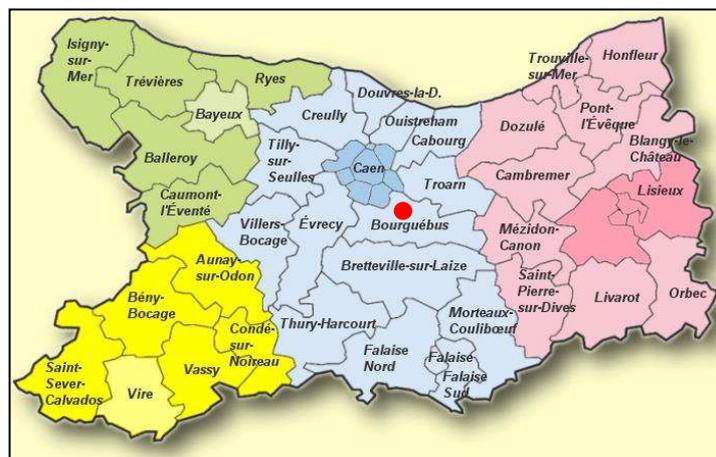
De 1972 au 31 décembre 2005, Ouézy a formé avec la commune de Cesny-aux-Vignes, la commune de Cesny-aux-Vignes-Ouézy. En 1999, sa population était de 496 habitants. Aujourd'hui selon le dernier recensement INSEE de 2007, et après sécession, la commune seule de Ouézy compte 238 habitants. Cesny-aux-Vignes compte elle, 295 habitants.

Lors du recensement de 2007, le territoire communal comptait 238 habitants. La superficie communale est équivalente à 4,6 km<sup>2</sup>, soit une densité de population moyenne d'environ 52,3 hab. /km<sup>2</sup> ce qui est relativement faible pour le département du Calvados.

La commune de Ouézy appartient :

- au canton de Bourguébus et ses 24 communes : Airan, Bellengreville, Billy, Bourguébus, Cesny-aux-Vignes, Chicheboville, Clinchamps-sur-Orne, Conteville, Fontenay-le-Marmion, Frénouville, Garcelles-Secqueville, Grentheville, Hubert-Folie, Laize-la-Ville, May-sur-Orne, Moulton, Ouézy, Poussy-la-Campagne, Rocquancourt, Saint-Aignan-de-Cramesnil, Saint-André-sur-Orne, Saint-Martin-de-Fontenay, Soliers et Tilly-la-Campagne .

#### Localisation du canton de Bourguébus



- à la Communauté de Communes Val-ès-Dunes et ses 17 communes : Airan, Argences, Bellengreville, Billy, Cagny, Canteloup, Cesny-aux-Vignes, Chicheboville, Cléville, Conteville, Fierville-Bray, Frénouville, Moulton, Ouézy, Poussy-la-Campagne, Saint-Ouen-du-Mesnil-Oger, Vimont.

Les compétences de la Communauté de Communes sont les suivantes :

#### Compétence obligatoires :

- L'aménagement de l'espace
- Le développement économique

#### Compétences optionnelles :

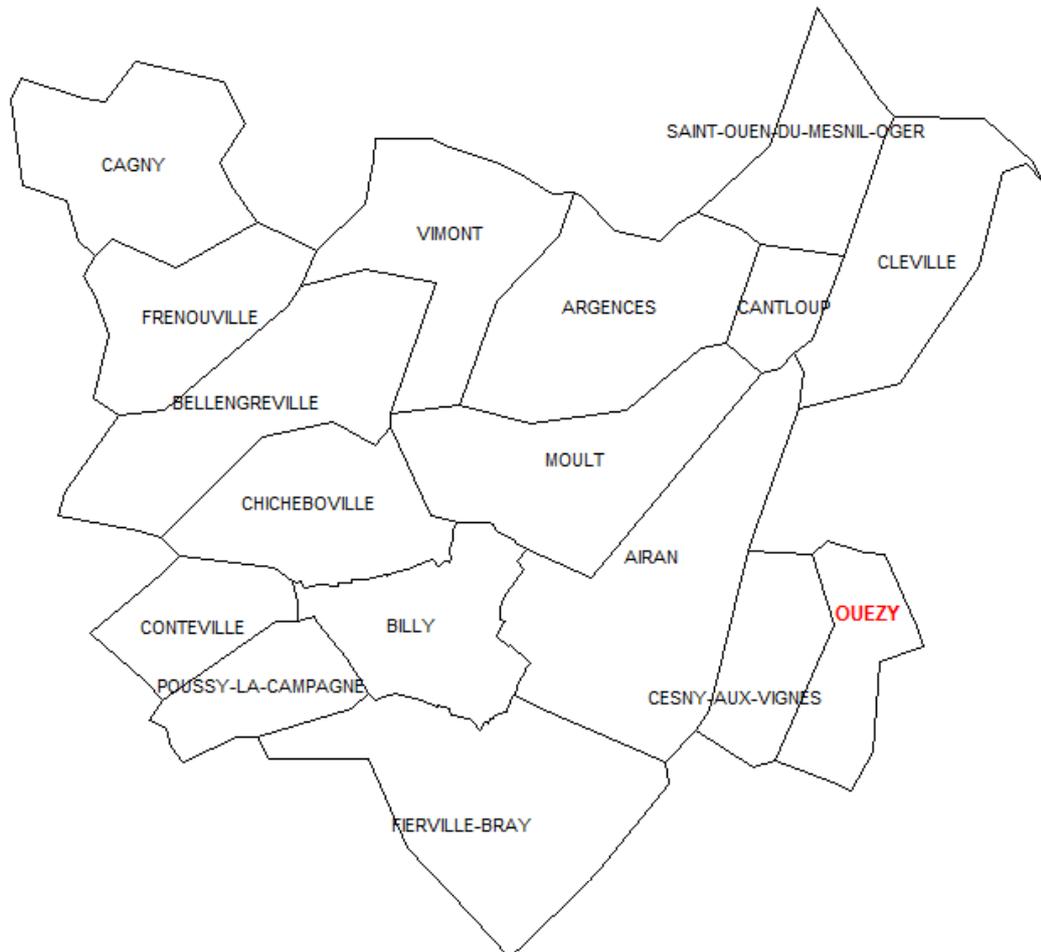
- La création, entretien et aménagement de la voirie,

La construction, entretien et fonctionnement des équipements culturels (musique) et des équipements scolaires préélémentaires et élémentaires,

Le tourisme, le réseau de chaleur,

La protection et mise en valeur de l'environnement dont l'assainissement (notamment le SPANC), la gestion des déchets ménagers...

### La Communauté de Communes Val-ès-Dunes

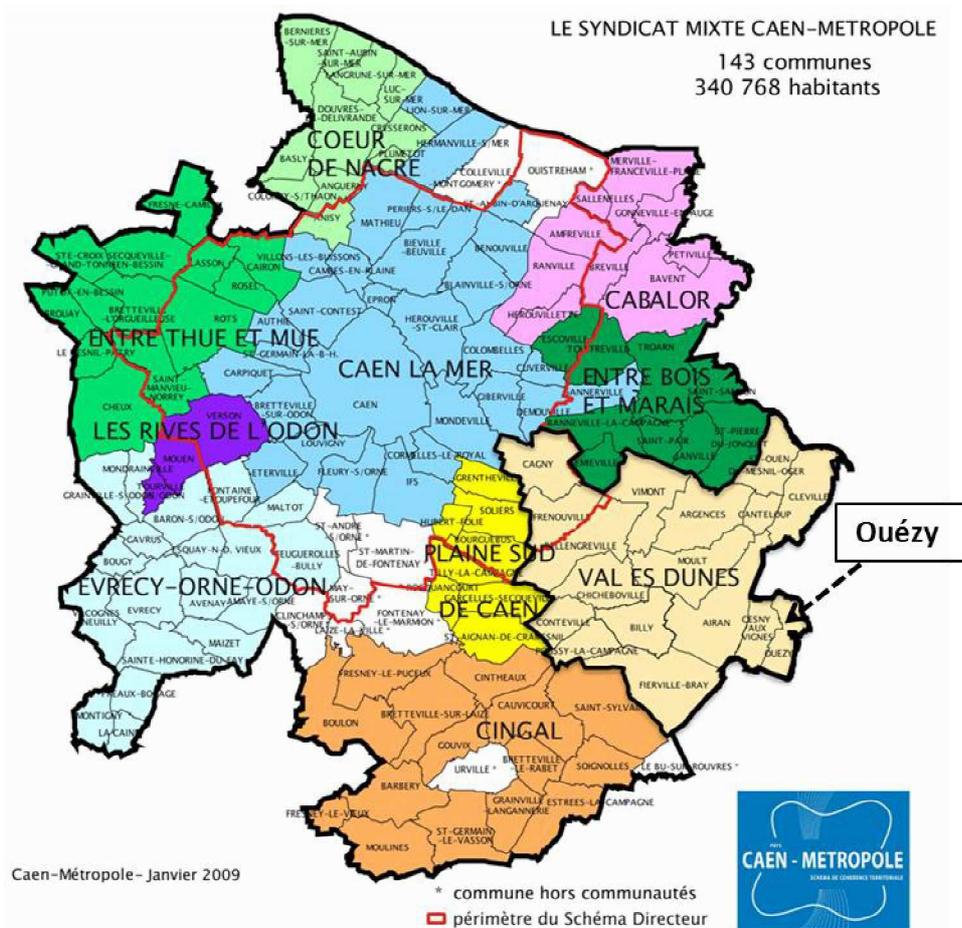


## 1.4 Le SCoT Caen Métropole

La commune de Ouézy est incluse dans le périmètre défini du SCoT de Caen-Métropole.

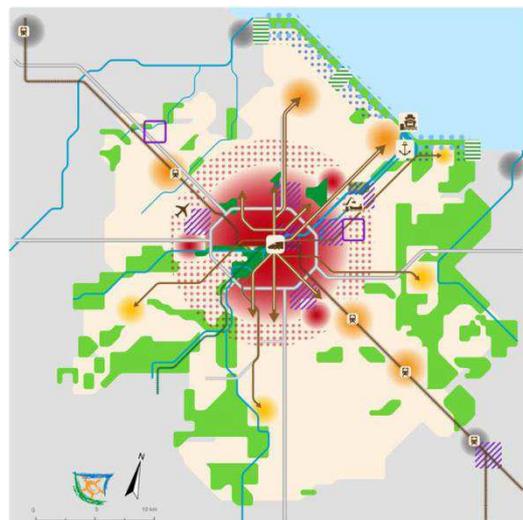
Le syndicat Mixte de Caen-Métropole a lancé en 2004, l'élaboration du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de son territoire. Ce document n'est pas encore approuvé.

Le projet communal devra donc répondre aux exigences des orientations générales, en termes de maîtrise du développement urbain, de protection des sites naturels, des paysages ruraux et du patrimoine bâti.



Conformément à l'article L.122.1 du Code de l'Urbanisme, les orientations du SCoT s'imposent au Plan Local d'Urbanisme dans un rapport de compatibilité dès lors que le SCoT est approuvé.

*Les orientations du SCoT sont de maintenir les grands équilibres spatiaux, de préserver la nature comme cadre privilégié, de travailler sur les nouvelles mobilités pour des nouveaux modes de déplacement, et de renforcer la compétitivité.*



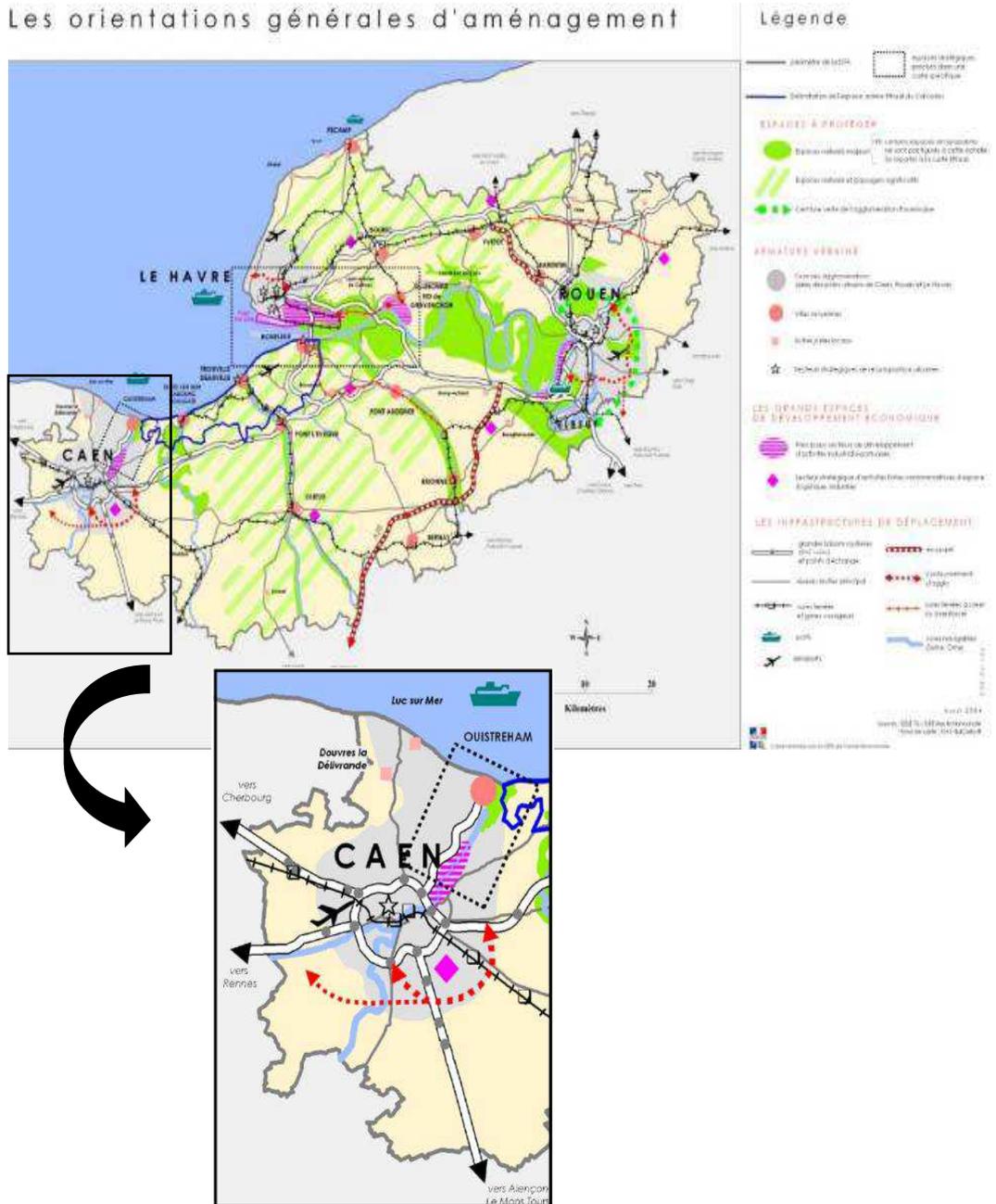
### 1.5 La DTA de l'Estuaire de la Seine

La commune de Ouézy est concernée par des orientations d'aménagement de la Directive Territoriale d'Aménagement de l'Estuaire de la Seine, approuvé en Conseil d'Etat le 10 juillet 2006. En effet Ouézy est intégrée dans les limites est de la DTA qui

épouse parfaitement le périmètre de Caen Métropole. Le Plan Local de l'Urbanisme de Ouézy doit être compatible avec les orientations générales d'aménagement de la DTA. Néanmoins, bien qu'inscrit dans le périmètre de la DTA, aucune contrainte ne s'impose à la commune.

### Territoire concerné par la DTA

#### Les orientations générales d'aménagement



## 2- Analyse socio-économique

### 2.1 Données socio-démographiques

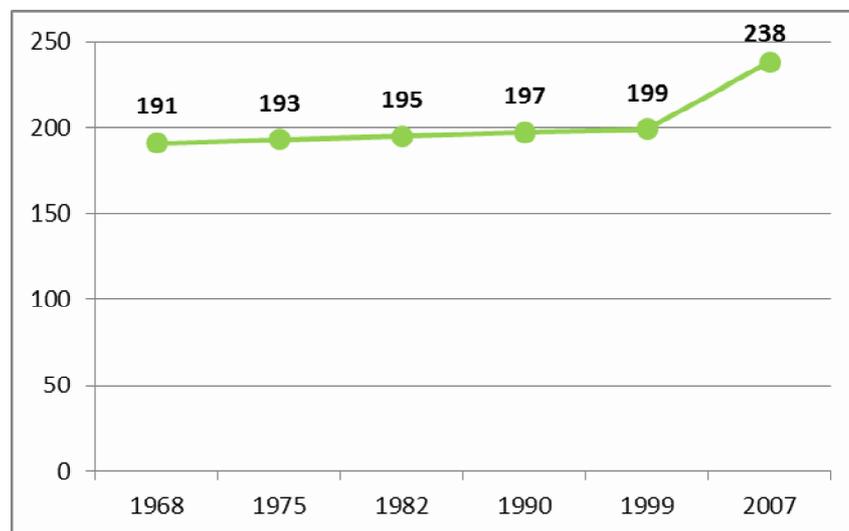
#### 2.1.1 Importance et évolution de la population

(Source : INSEE, Recensement Général de la Population 1975 à 2007)

D'après l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE), la commune de Ouézy compte 238 habitants en 2007.

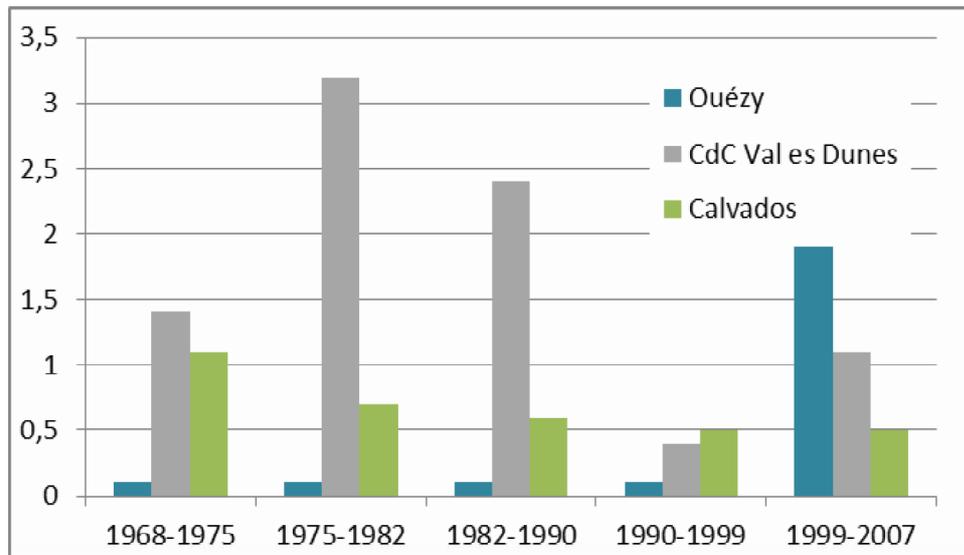
La commune de Ouézy connaît une croissance démographique constante depuis 1968. Cette croissance démographique était similaire à celle rencontrée par la Communauté de communes Val-ès-Dunes et le département du Calvados sur la même période.

#### Evolution de la population entre 1968 et 2007

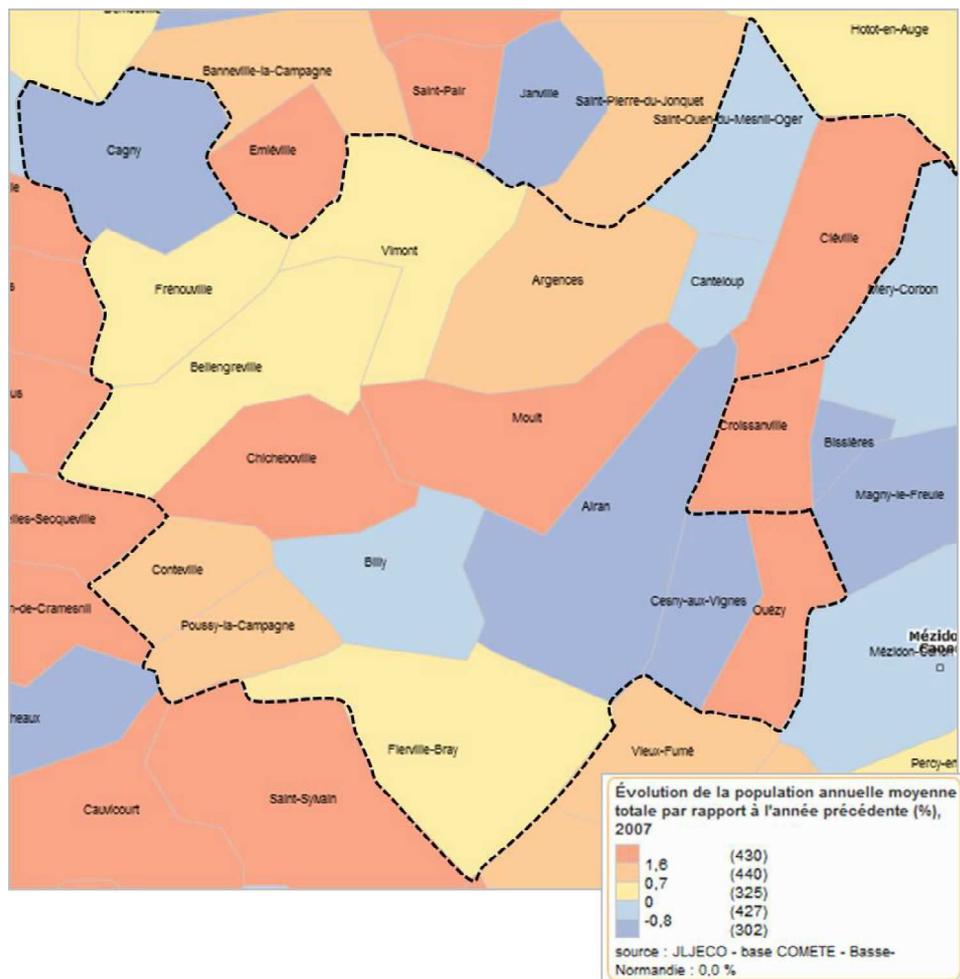


Sur la dernière période intercensitaire (1999-2007), la commune de Ouézy connaît un accroissement de sa population. Le niveau atteint en 2007 dépasse largement celui de 1999 (199 habitants). La croissance démographique (+1,9% par an entre 1999 et 2007) a été plus élevée que celle de la Communauté de Communes (+1,1%). La croissance des communes de la Communauté de communes est très supérieure à celle du Département (0,5%).

**La variation moyenne annuelle de la population de Ouézy dans son contexte territorial**



**Evolution de la population au sein de la CdC entre 2006 et 2007**

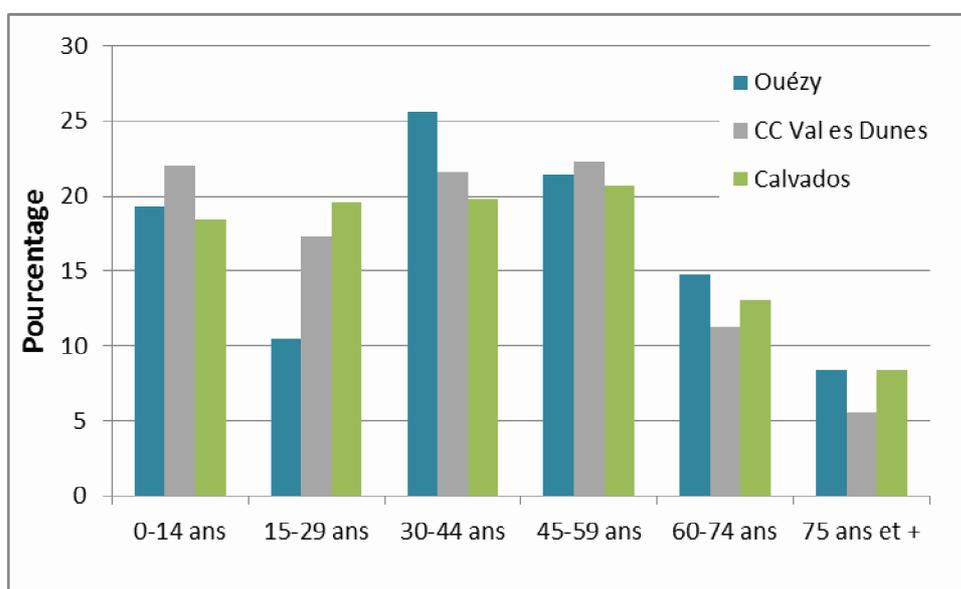


## 2.1.2 Structure par âge

(Source : INSEE, Recensement Général de la Population 1999-2007)

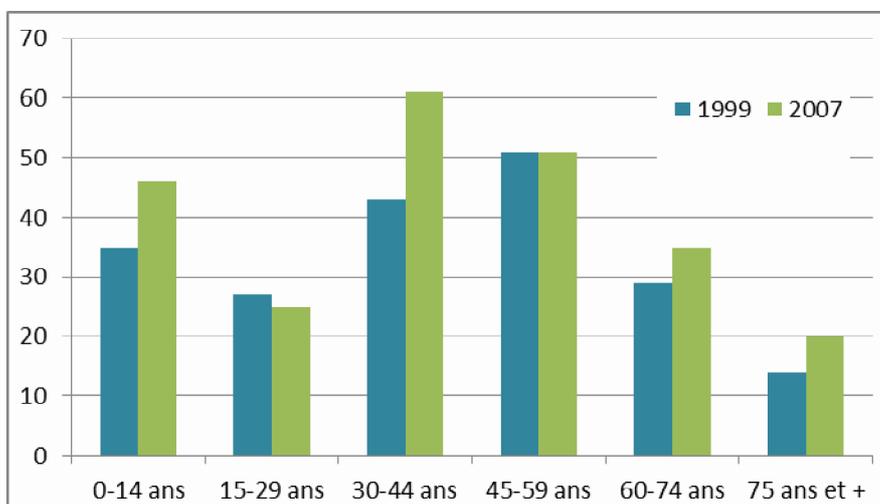
En 2007, les « forces vives » autrement dit les 30-59 ans représentent 47% de la population de Ouézy, autrement dit un habitant sur deux a entre 30 et 59 ans. La tranche d'âge des 30-44 ans est la plus représentée sur le territoire communal avec 25,6% de la population. Ce taux est inférieur à celui de la Communauté de Communes (21,6%) et du département (19,8%). Les jeunes de 0-14 ans représentent 19,3% de la population, ce taux légèrement supérieur au département (18,5%) et beaucoup moins important que celui de la Communauté de Communes (22%). Un écart important avec le contexte environnement est visible pour la tranche d'âge 15-29 ans. En effet, ces derniers représentent que 10,5% de la population totale de Ouézy alors qu'ils représentent 17,3% de la population de la Communauté de communes et 19,6% de la population départementale.

### Structuration de la population par âge en 2007



Les plus de 60 ans sont surreprésentés sur le territoire communal comparativement à la Communauté de Communes Val-ès-Dunes. En effet, il représente 23,1% de la population contre 16,7% à l'échelle de la Communauté de Communes.

### Evolution de la structure par âge de la population de Ouézy



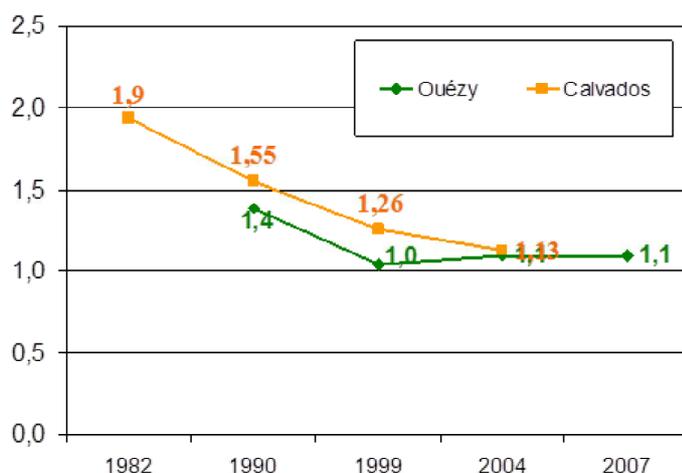
L'évolution de la structure par âge démontre une augmentation de la quasi-totalité des tranches d'âges de la population. La croissance démographique de la commune a touché l'ensemble de la population excepté les 15-29 ans qui ont connu une légère baisse. Plus précisément, les 0-14 ans sont passés de 35 à 46 personnes sur la dernière période intercensitaire, ce qui démontre un rajeunissement de la population. En 1999, La tranche d'âge des 30-44 ans ne représentait que 43 personnes contre 61 en 2007. Les nouveaux arrivants de la commune de Ouézy sont donc de jeunes ménages avec enfants.

La commune de Ouézy est relativement dynamique avec l'attrait de jeunes ménages avec enfants, néanmoins la baisse des 15-29 ans est à surveiller pour ne pas voir un phénomène de vieillissement toucher la commune.

Les personnes vieillissantes ont tendance à rester vivre sur le territoire communal : les plus de 60 ans sont passés de 43 personnes en 1999 à 55 en 2007. La présence d'une maison de convalescence sur la commune (qui a néanmoins récemment fermé ses portes en 2010) explique également cette part et/ou cette évolution du nombre de personnes âgées au recensement de 2007.

Ainsi, l'indice de jeunesse démontre une population relativement âgée sur la commune. L'indice de jeunesse se définit par le nombre de personnes âgées de moins de 20 ans pour un individu de plus de 60 ans. Il permet de définir si la population est jeune ou âgée. Un indice inférieur à 1,25 est révélateur d'une population âgée ; entre 1,25 et 1,67 la population est renouvelée ; au-dessus de ce seuil la population est considérée comme jeune. Si l'on observe le graphique ci-dessous, on constate que la population de Ouézy est plus âgée que celle du département.

#### L'indice de jeunesse



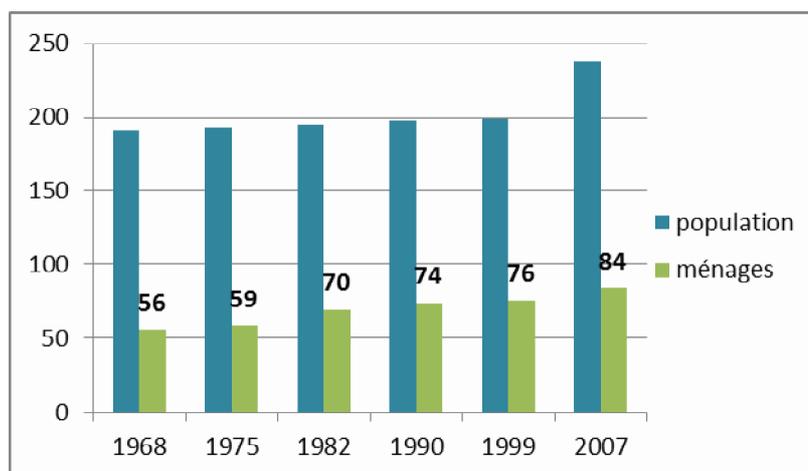
*L'indice de jeunesse du Calvados, en 2004, est une estimation de l'INSEE.*

### **2.1.3 Composition et évolution des ménages**

*(Source : INSEE, Recensement Général de la Population 1999 et 2007)*

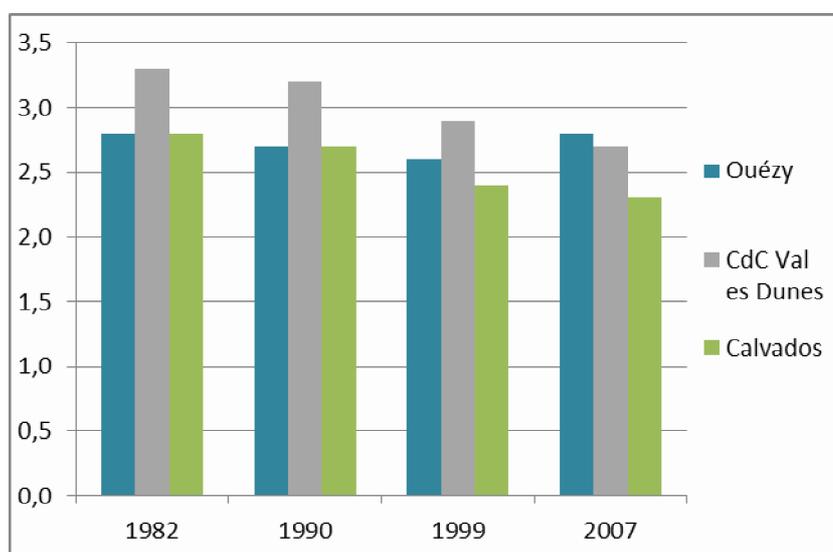
Le nombre de ménages installés sur la commune de Ouézy est passé de soixante-quatorze en 1990 à quatre-vingt-quatre en 2007, soit une variation de +13,5%. La croissance récente du nombre de ménages est corrélée à celle de la population. Néanmoins, le nombre de personnes par ménage est resté relativement stable sur la commune de Ouézy. En 1999, le nombre de personnes par ménage était de 2,7 personnes contre 2,8 en 2007.

### Evolution du nombre de ménages



Cette variation est opposée au contexte national de desserrement des ménages qui provoque une baisse sensible du nombre de personnes par foyer. C'est le cas notamment sur la Communauté de Communes Val-ès-Dunes qui a vu la taille de ses ménages diminuer de 3,2 personnes en 1990 à 2,7 personnes en 2007. Le département rencontre une situation identique avec des ménages de 2,7 personnes en moyenne en 1990 contre 2,3 personnes en 2007.

### L'évolution nombre de personnes par foyer



Il est à noter la part importante de ménages avec familles sur la commune de Ouézy. 85,7% des ménages de la commune sont composés de familles avec ou sans enfants. Les ménages avec enfants sont majoritaires sur la commune puisqu'il représente 55,5% des familles et 47,6% de l'ensemble des ménages de la commune. Cette situation montre l'attrait de la commune de Ouézy pour les jeunes ménages ou les ménages déjà installés avec enfants.

<b>2007</b>	
<b>Ménages d'une personne</b>	<b>12</b>
– dont hommes seuls	4
– dont femmes seules	8
<b>Autres ménages sans famille</b>	<b>0</b>
<b>Ménages avec famille(s)</b>	<b>72</b>
– dont en couple sans enfants	32
– dont en couple avec enfants	40
– dont ménages monoparentaux	0
<b>Total des ménages</b>	<b>84</b>

**Ce qu'il faut retenir :**

- Une tendance à l'accroissement démographique qui fait de Ouézy une commune attractive et dynamique.
- Des ménages de plus en plus nombreux avec l'arrivée de couples avec ou sans enfants.
- Une population vieillissante : 23,1% de la population a plus de 60 ans.
- Une amorce de rajeunissement en cours avec une croissance de la tranche d'âge des 0-14 ans.
- La taille des ménages relativement stable comparativement au contexte territorial.

## 2.2 Données économiques

### 2.2.1 La population active

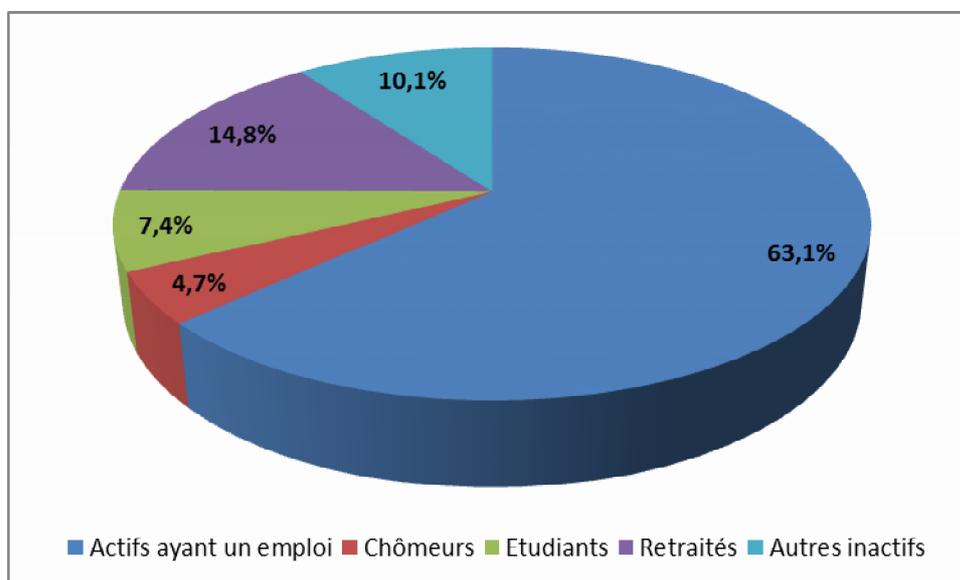
(Source : INSEE, Recensement Général de la Population 1999-2007)

En 2007, Ouézy compte 149 actifs dont 7 sont à la recherche d'un emploi. La population active a augmenté sur la dernière période intercensitaire de manière plus importante que l'augmentation de la population.

	1999	2007	Taux de variation entre 1999 et 2007
Population active	107	149	39,00%
Population active occupée	93	94	1,70%
Chômeurs	13	7	-46%

Le taux de chômage a fortement diminué sur la période 1999-2007. En 1999, le nombre de chômeurs était de 13 personnes contre 7 en 2007, soit une variation de -46%. Cette baisse du taux de chômage de 5,2% est visible également aux deux échelons supérieurs mais de manière moins importante ; Communauté de Communes (-0,3%) et Département (-2,7%). Le pourcentage de chômeurs reste relativement bas sur la commune avec 4,7% de la population active.

#### Répartition de la population de 15-64 ans selon le type d'activité

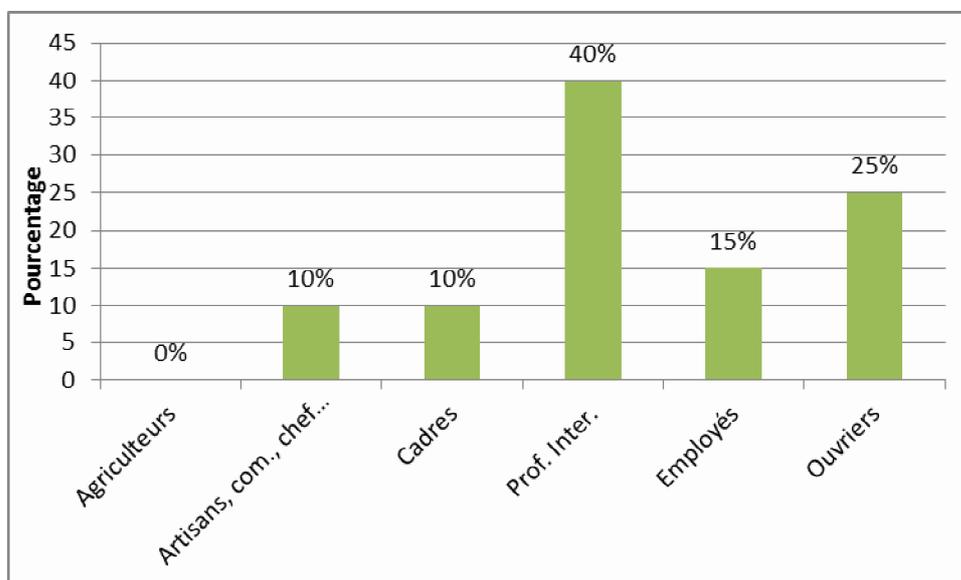


Au regard de la répartition de la population par catégories socioprofessionnelles (CSP), il apparaît que :

- La CSP des « professions intermédiaires » prédomine à Ouézy : elle regroupe 40% des actifs. Les ouvriers constituent la seconde CSP la plus représentée (25%).
- Une part des artisans, commerçants, chefs d'entreprises et cadres similaires. En effet ces deux catégories socio-professionnelles regroupent respectivement 10 % de la population active.
- Une baisse de la part des agriculteurs ; seulement un siège d'exploitation perdue en 2011.

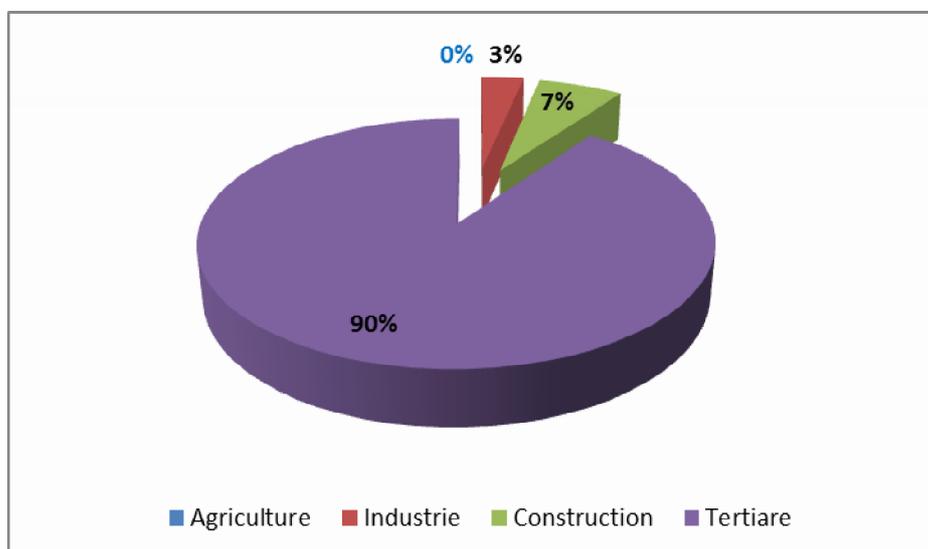
Les nouveaux arrivants sur la commune de Ouézy, se caractérisent par une forte proportion d'actifs travaillant dans le domaine tertiaire.

**Répartition de la population active de 15-64 ans  
selon les catégories socioprofessionnelles en 2007**



La structure de l'emploi sur la commune de Ouézy se caractérise par une prédominance des emplois tertiaires sur le territoire communal (58%).

**Répartition des emplois par secteur d'activité en 2007**



Ouézy offre à ses actifs de nombreux d'emplois sur le territoire malgré son statut de commune rurale.

<b>2007</b>	
Nombre d'emplois dans la zone	129
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	95
Indicateur de concentration d'emplois*	136,2
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	53,1

\*L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone

En 2007, le nombre d'emplois sur la commune de Ouézy atteint 129 emplois. Cette offre est conséquente pour une commune rurale. Ce phénomène engendre un indicateur de concentration de l'emploi de 136,2 en 2007 soit un chiffre plus élevé que celui de la Communauté de Communes (68,4), et du département (99,4).

### 2.2.2 Le revenu des ménages

La proportion de foyers fiscaux imposables est similaire à celle de la Communauté de Communes soit 57%. Cette part supérieur à celle du département (54%), est lié au profil sociodémographique de la commune.

Si l'on s'attarde sur le revenu net imposable, le constat reste identique. Ce dernier atteint 22 624€ pour l'ensemble des foyers fiscaux et 29 531€ pour les foyers fiscaux imposés sur la commune. Ce revenu net imposable moyen de l'ensemble des foyers fiscaux est légèrement supérieur à celui de l'ensemble de la Communauté de Commune (21 556€) ainsi qu'à la moyenne départementale (21 407€).

	Ouézy		CdC		Calvados	
	Foyers fiscaux imposés	Foyers fiscaux non imposés	Foyers fiscaux imposés	Foyers fiscaux non imposés	Foyers fiscaux imposés	Foyers fiscaux non imposés
Part, en %	57,4	42,6	57,5	42,5	53,9	46,1
Revenus net imposable moyen, en €	29 531	13 330	29 692	10 539	31672	9406

La commune de Ouézy est composée de ménages aux revenus moyens, liés à la domination des professions intermédiaires et employés sur la commune. Le contexte intercommunal démontre que Ouézy fait partie des communes avec les plus hauts revenus de ménages. L'attractivité de la commune située à proximité de Caen et de Lisieux pourrait influencer sur les revenus des ménages à la hausse, avec l'arrivée de jeunes ménages aux revenus plus élevés.

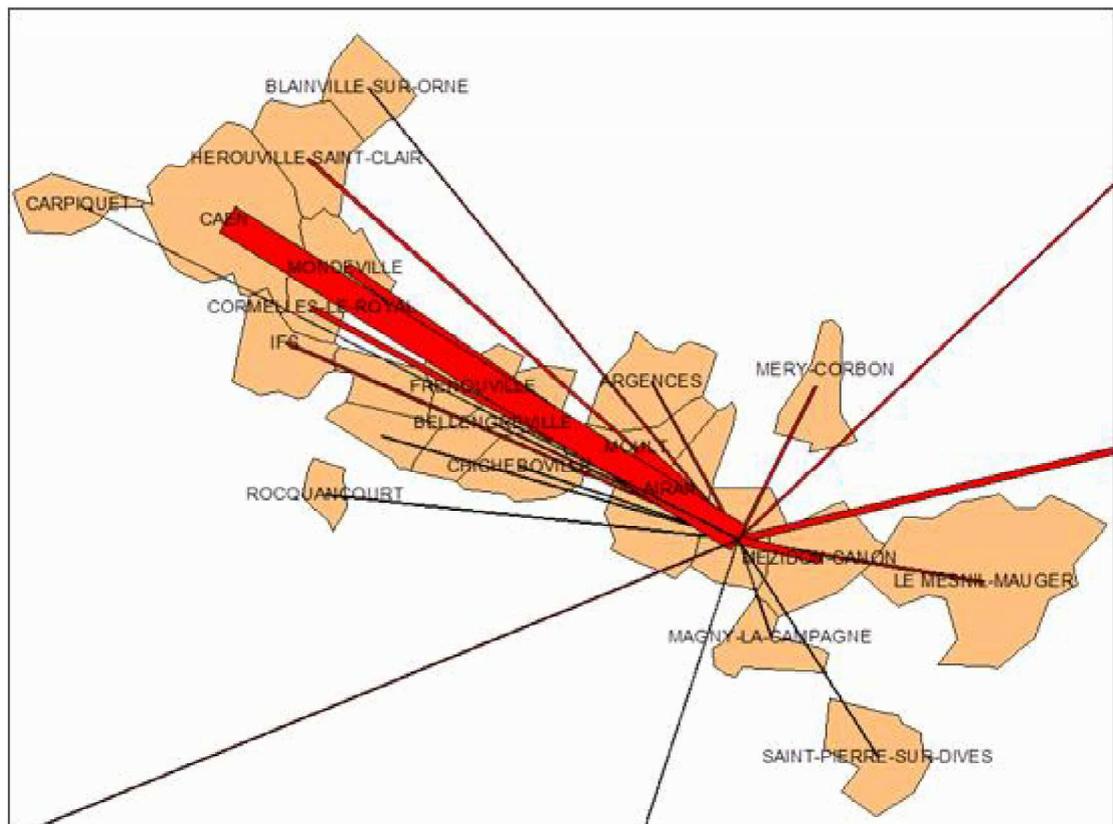
### 2.2.3 Les migrations pendulaires

(Source : INSEE, Migrations domicile-travail 1999-2007)

La commune de Ouézy se situe à 25 km de Caen et 30 km de Lisieux. Cette proximité géographique avec deux pôles d'emplois majeurs à l'échelle départementale favorise les migrations pendulaires en direction de Caen, son agglomération et Lisieux.

En réduisant les distances-temps pour les trajets domicile-travail, ils sont des facteurs d'attractivité pour des actifs souhaitant s'installer en milieu rural.

Actuellement, l'agglomération Caennaise, économiquement dynamique, constitue la première destination de sortie des actifs. En 2007, 13 actifs occupés travaillent sur la commune de Ouézy et plus de 86% des actifs occupés travaillent sur une autre commune et principalement sur l'agglomération caennaise.



L'offre d'emplois n'est pas adaptée aux actifs de la commune étant donné que seulement 13 actifs occupés travaillent sur la commune alors que l'on recense 129 emplois sur le territoire communal.

### 2.2.4 L'agriculture

**Selon un recensement communal récent, la commune de Ouézy ne compte plus qu'une seule exploitation agricole professionnelle sur son territoire et une ferme avec animaux dont les exploitants sont à la retraite, contre 3 en 2007.** Le nombre d'exploitations agricoles n'a cessé de diminuer ces dernières années (cessation d'activités dans tous les cas).

Une ferme hébergeant quelques animaux existe au sud du bourg dont les exploitants sont à la retraite.

Les données du RGA 2000 ne sont pas connues, la commune étant à l'époque fusionnée avec la commune voisine de Cesny-aux-Vignes.

La Communauté de Communes Val-ès-Dunes présente les mêmes caractéristiques. En effet, en 1988, 195 exploitations étaient recensées sur le territoire intercommunal contre seulement 150 en 2000.

L'activité agricole sur Ouézy est principalement constituée d'élevage et de grandes cultures sur la partie sud de la commune. Aucun plan d'épandage n'existe sur la commune.

#### Etat des lieux de l'activité agricole en 2009

Une analyse des différents sièges d'exploitation agricole a été réalisée (courant juin 2009) visant à déterminer le type d'activité, l'avenir et la pérennité des sièges d'exploitation et à évaluer les impacts du développement urbain projeté sur ces exploitations (y compris pour les quelques exploitations extérieures à la commune).

#### **Typologie des différents sièges d'exploitation sur la commune de Ouézy**

N°	Commune siège	Régime d'occupation	Etat de la mise aux normes	Age	Surface totale et communale	Type d'activités	Remarques
1	Ouézy	Exploitant direct	pas d'information	50	SAU Tot. 49ha10 dont 22ha22 com	élevage + culture	siège pérenne – reprise enfants? Siège situé dans le bourg
2	Ouézy	Exploitant direct	pas d'information	78	SAU tot. 7ha20	élevage	RAS
3	Magny-la-Campagne	SCEA	pas d'information	43	SAU tot. 150 ha	culture + élevage	siège hors commune – qq prairies et labours sur la commune
4	Ouézy	fermage familial	inutile	58	SAU tot. 31ha89 dont 24ha70 com	culture	fermage familial - cessation activité prévue fin 2010/2011

Source : Relevés de terrain et enquête élus/exploitants agricoles (2009)

#### Concernant les circulations liées aux activités agricoles :

Les accès aux grandes cultures céréalières sont limités dans la zone urbanisée de la commune. Les circulations se font essentiellement via 2 chemins, un traversant la ligne de chemin de fer au moyen d'un pont, l'autre passant sous la voie SNCF. Ces deux chemins sont de faible gabarit.

Les plateformes céréalières desservant les exploitations agricoles sont implantées au sud de la ligne de chemin de fer. Cette activité ne donne lieu à aucun trafic de camion ni d'engin agricole par le bourg.

### **2.2.5 L'artisanat et le commerce**

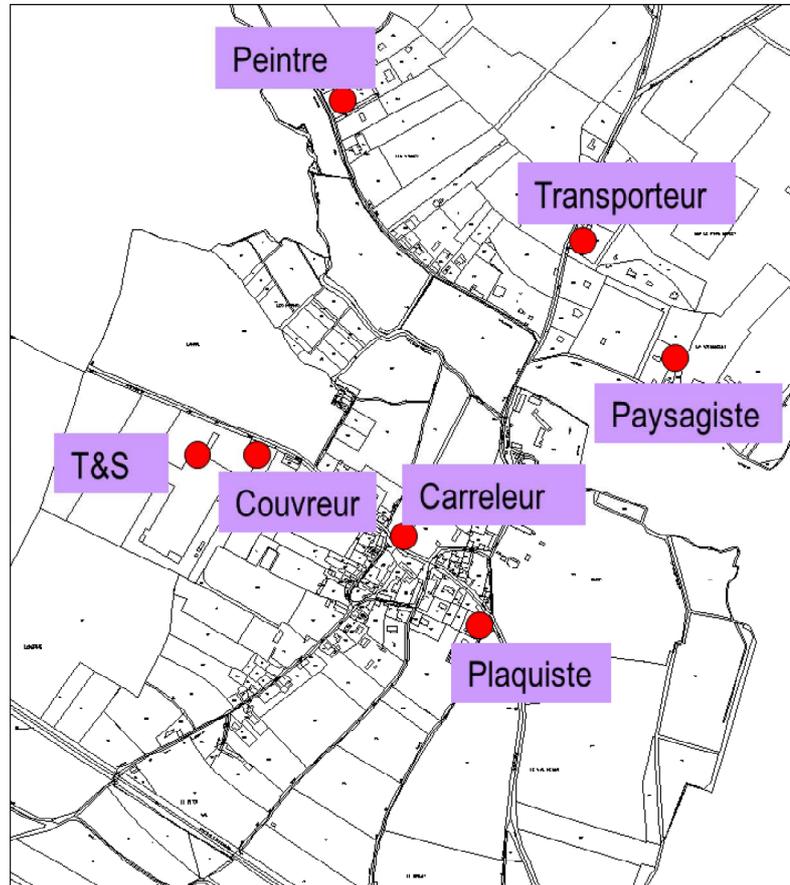
En 2009, Ouézy dispose de 8 entreprises :

- ✓ Un paysagiste
- ✓ Un transporteur
- ✓ Un plaquiste
- ✓ Une entreprise de peinture
- ✓ Une entreprise de couverture maçonnerie
- ✓ Un bandeur
- ✓ Un peintre
- ✓ Un commerce de détail : T&S

Deux commerces ambulants dans le domaine de la boulangerie sont également recensés sur la commune ce qui permet d'offrir un service supplémentaire aux habitants de Ouézy.

L'activité artisanale et commerciale est bien représentée sur Ouézy malgré son caractère de petite commune rurale. Les artisans sont répartis sur l'ensemble du territoire communal.

### **Localisation des artisans sur la commune de Ouézy**



Source : enquête communale

L'économie est du domaine de la Communauté de Communes, aucune zone d'activité n'est actuellement en projet sur la commune de Ouézy.

### **2.2.6 L'accueil touristique**

Située en position charnière du Pays d'Auge et de la Plaine de Caen, la commune se caractérise par deux paysages très différents.

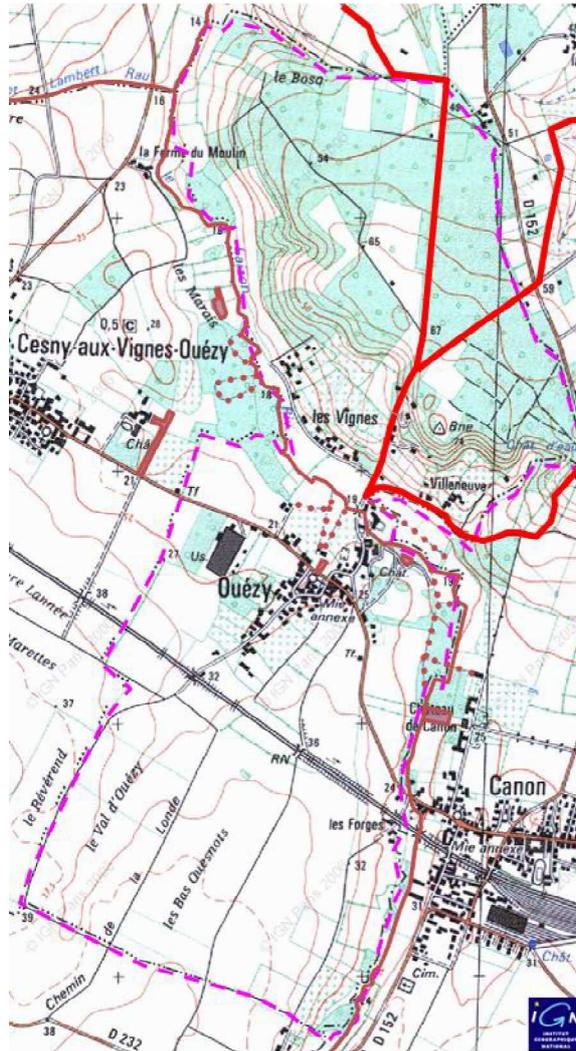
Au nord, des coteaux argileux constitués de prairies et bosquets ; au sud des terres labourables, plates, convenant bien aux céréales et cultures industrielles.

La commune de Ouézy présente des atouts touristiques à valoriser par le biais de cet environnement naturel et paysagé de qualité.

Les bords du Laizon sont un lieu de promenades agréables. Un moulin à grains y fonctionna jusqu'à la dernière guerre. La commune dispose d'itinéraires de randonnées permettant aux habitants et touristes de bénéficier d'un cadre de balades agréables.

Ainsi deux boucles de randonnées traversent la commune : « Les buttes de Canon » et « de Ouézy à Bissières ».

## Les chemins de randonnées sur la commune de Ouézy



— Itinéraires de randonnées

La commune a engagé une réflexion sur le développement des chemins de randonnées sur son territoire afin d'accroître le potentiel touristique de la commune et de mettre en avant un « *tourisme de proximité* ».

Commune de naissance de Jules Louis Rame, peintre impressionniste reconnu comme l'un des plus grands peintre normand, Ouézy et ses environs sont riches des paysages et du bâti représentés dans plusieurs de ses tableaux.

Le patrimoine bâti de qualité compose un attrait touristique non négligeable. Plusieurs sites sont à visiter sur la commune :

- ✓ L'église St-Aubin (chœur du XIIe siècle classé)
- ✓ La Baronnie avec son étang (propriété privée) en face de l'église.
- ✓ Le château (propriété privée)
- ✓ Belles promenades pédestres et chemins de randonnée ; elles donnent l'occasion de découvrir les maisons de styles divers, les deux lavoirs, les bois et la campagne...



Source : communauté de communes Val-ès-Dunes

L'offre d'hébergement touristique est nulle sur la commune de Ouézy, les personnes doivent donc se rendre sur les communes avoisinantes pour bénéficier d'un service d'hébergement.

L'activité touristique est faiblement représentée sur la commune. Le développement des chemins de randonnées et la valorisation du patrimoine bâti de la commune permet néanmoins de bénéficier de quelques activités touristiques dans un cadre naturel préservé.

## 2.2.7 Les services et équipements

La commune de Ouézy propose peu de services au sein de son territoire. En effet son statut de commune rurale de 238 habitants ne lui permet pas de proposer un nombre important de services malgré le cadre de vie agréable dans lequel vivent les habitants.

### ✓ Les équipements de la commune

La commune de Ouézy comprend quelques équipements sur son territoire :

- Une mairie
- Une Eglise
- Un cimetière
- Une salle des fêtes



La commune disposait d'une maison de convalescence qui a fermé ses portes en 2010. Depuis peu, un hôtel-restaurant 5\* est venu s'installer. Ce dernier permet le maintien et la valorisation des bâtiments d'intérêt architectural et du parc arboré. Des prescriptions pourront être mise en place dans le but de préserver le domaine, notamment les éléments paysagers les plus significatifs.

De façon générale, les habitants de la commune de Ouézy doivent se rendre sur les communes avoisinantes (Mézidon-Canon, Argences ou encore Caen) pour répondre à leurs besoins.

✓ L'école

Les enfants de Ouézy sont scolarisés à Cesny-aux-Vignes pour les maternelles et primaires. Cependant, quelques enfants sont scolarisés sur les communes de Airan et Argences.

En ce qui concerne le niveau collège les enfants de la commune se rendent au collège de Mézidon-Canon et sur Caen et son agglomération pour le niveau lycée.

✓ Les services à la personne

La commune de Ouézy propose les services de l'ADMR et du CIAD pour les personnes âgées résidents sur la commune.

Deux relais d'assistantes maternelles sont présents sur les communes de Argences « *Le Moulin des petits* » et à Vimont « *La petite libellule* » permettant ainsi de répartir au mieux les assistantes maternelles de l'ensemble du territoire de Val ès dunes.

✓ Un projet de centre aquatique à l'échelle intercommunale

Un centre aquatique est en cours de construction sur la Communauté de Communes.

*« Dès sa construction, le nouvel ensemble proposera un bassin sportif, un espace ludique avec de nombreux jeux d'eau, un pentaglisse, un toboggan, un espace balnéo avec jacuzzi et hammam. Dans l'avenir, le 1er étage accueillera un centre de remise en forme et à plus long terme la construction d'un bassin extérieur a été programmée. Le nouvel ensemble sera intégré dans un "poumon vert" organisé au centre des communes d'Argences et de Moulit, au cœur de la communauté de communes, et dédié aux activités sportives et ludiques » (discours de Mr. Le Président de la Communauté de communes Val es Dunes, Xavier Pichon.)*

Cette construction permettra d'étoffer l'offre de loisirs sur la Communauté de Communes, Ouézy étant situé à 7 km de ce futur centre aquatique, sa construction sera bénéfique pour la population communale.



Le projet du futur centre aquatique

**Ce qu'il faut retenir :**

- Une attractivité résidentielle du fait de la proximité de pôles d'emplois majeurs : Caen et Lisieux
- Un caractère résidentiel qui s'accroît, engendrant un caractère de « commune d'ortoir » à Ouézy.
- L'activité agricole ne compte plus en 2011 qu'un siège agricole
- Le PLU devra tenir compte de l'activité agricole et des périmètres de réciprocité
- Une activité artisanale bien représentée sur la commune notamment le secteur de la construction.
- Quelques atouts touristiques à préserver : chemins de randonnées et patrimoine bâti de qualité

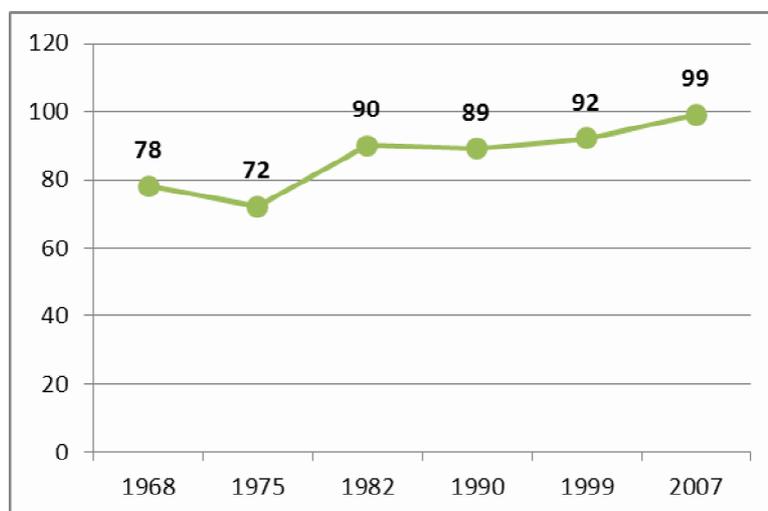
## 2.3 Parc immobilier de Ouézy

### 2.3.1 Composition du parc immobilier

(Source des statistiques : Recensement Général de la Population 1975 à 2007 ; Fichiers SITADEL-DDE du Calvados)

Le nombre de logements ne cesse de croître depuis 1975 sur la commune de Ouézy. Ainsi, 72 logements étaient recensés en 1975 contre 89 en 1990 et 99 en 2007, soit une variation de +11% entre 1990 et 2007.

#### **Evolution du nombre de logements**

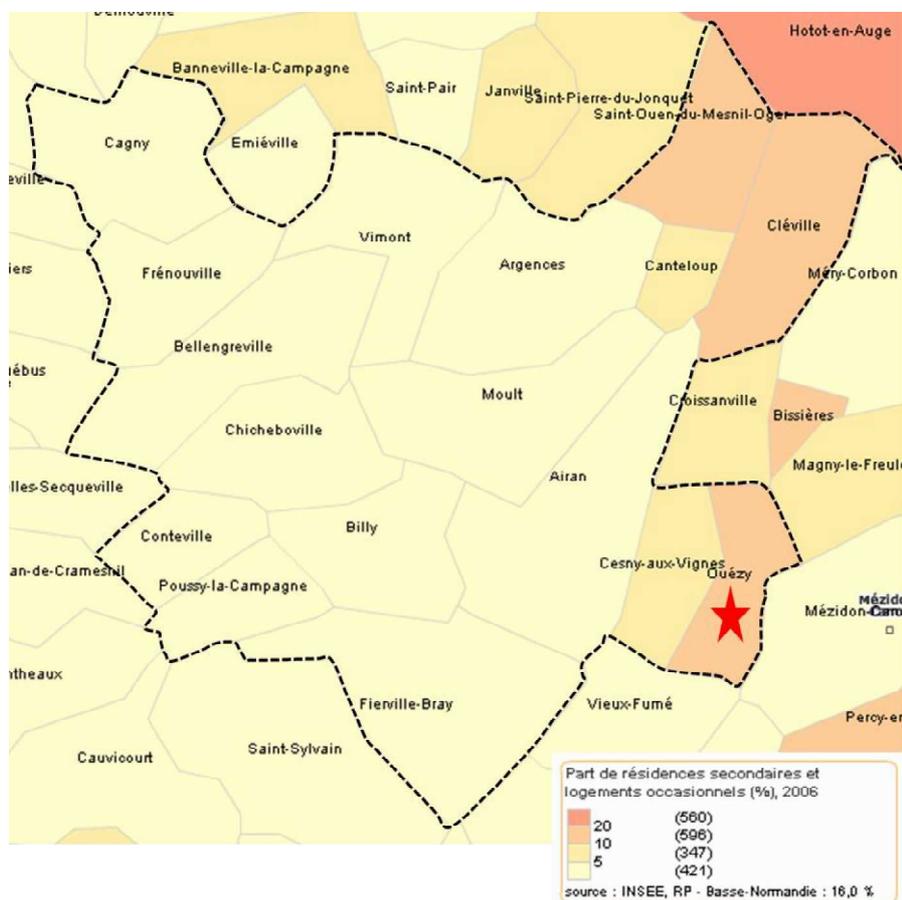


En 2007, le parc immobilier de la commune de Ouézy compte 84 résidences principales, soit 84,8% de la totalité du parc. Le nombre de résidences principales ne cesse de croître (76 en 1999). A l'échelle intercommunale la part des résidences principales est relativement plus élevée (95%) en 2007.

Sur la même période, la part des résidences secondaires dans le parc immobilier est restée stable. En 1999, on comptait 10 résidences secondaires soit 11% du parc contre 10 résidences également en 2007 soit 10% du parc. Ce taux de résidences secondaires est relativement important à l'échelle communale. Sur la Communauté de Communes la part des résidences secondaires atteint seulement 1,7% du parc immobilier. A la lecture de la carte ci-dessous, on observe que les communes de la Communauté de Communes présentant des taux de résidences secondaires les plus importants sont celles situées à l'est du territoire intercommunal, en bordure du cœur du Pays d'Auge et de l'autoroute A13 reliant Caen à Paris.

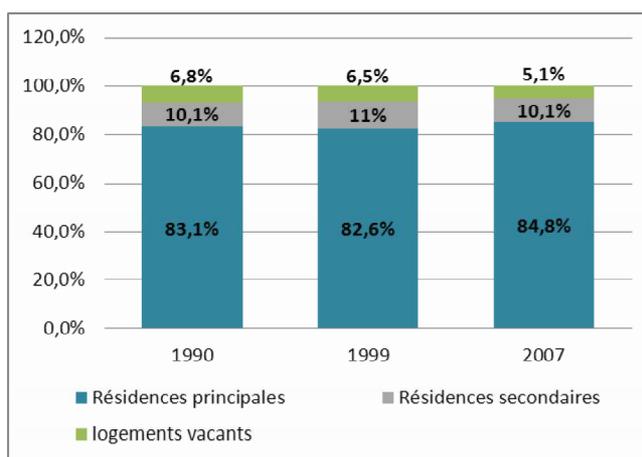
Le nombre de résidences secondaires sur la commune de Ouézy traduit une certaine attractivité pour le bâti ancien de la commune et son cadre de vie de qualité.

### Part des résidences secondaires dans le parc immobilier des communes de la CdC



Le nombre de logements vacants a légèrement diminué sur la dernière période intercensitaire. En 1999, 6 logements vacants étaient recensés sur la commune soit un de plus qu'en 2007. Les logements vacants représentent 5,1% du parc immobilier de Ouézy soit un taux raisonnable mais supérieur à celui de la Communauté de Communes (3,3%). Cette présence de logements vacants peut être le signe de problème de succession, de logements inadaptés à la demande ou encore de logements de mauvaise qualité.

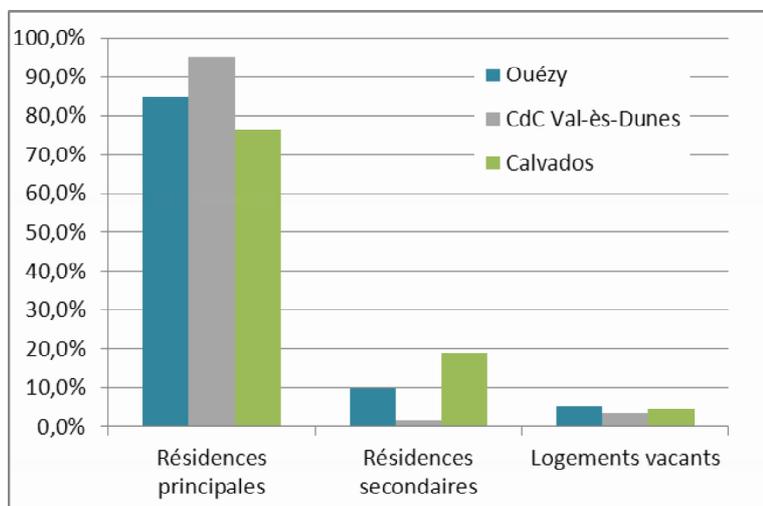
### Répartition du parc immobilier en 2007



La composition du parc immobilier est différente de celle de la Communauté de Communes. Le territoire intercommunal comprend davantage de résidences principales en 2007 (95%) mais ce dernier regroupe davantage de logement. En revanche la commune de Ouézy concentre davantage de résidences secondaires et de logements vacants comparativement à la Communauté de Communes.

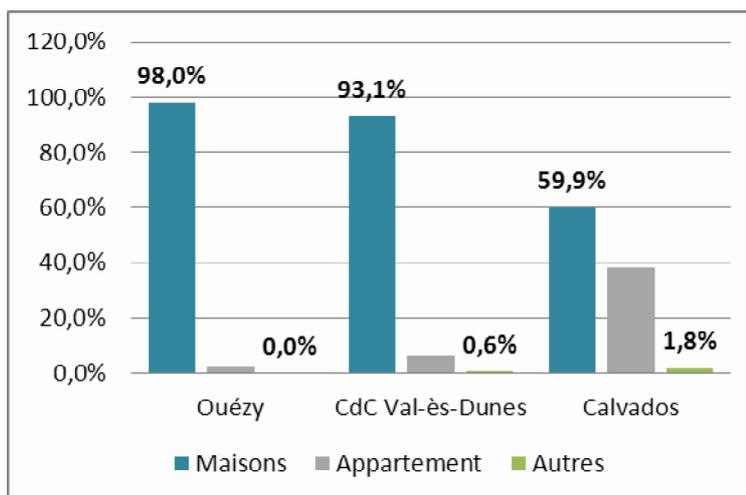
Le Calvados étant un territoire touristique, la part des résidences principales est moins importante (76,6%), et celle des résidences secondaires beaucoup plus élevée (18,8%). Enfin, le nombre de logements vacants est plus important (4,6%) que sur la Communauté de Communes mais inférieur au taux de la commune de Ouézy.

### Le parc immobilier de Ouézy dans son contexte territorial



Le parc immobilier de la commune de Ouézy est essentiellement composé de maisons individuelles (98%), ce taux est caractéristique des communes rurales. A l'échelle départementale, le type d'habitation est plus homogène avec 59,9% de maisons et 38,3% d'appartements.

### Répartition du parc de logements par type d'habitations

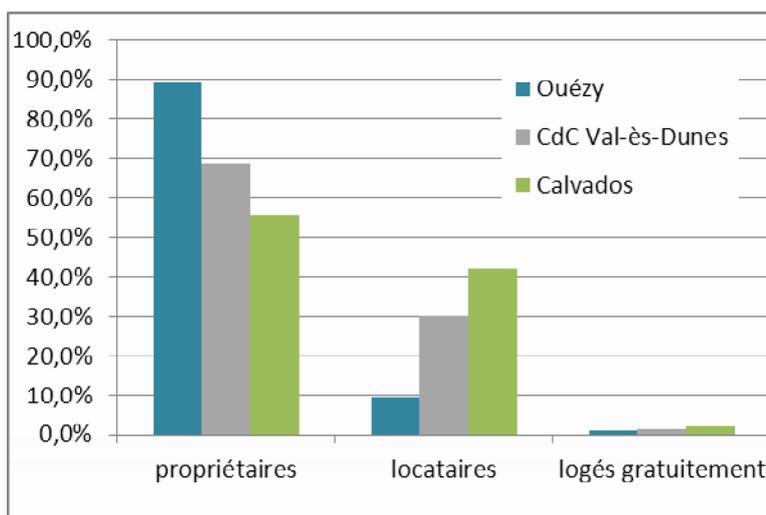


Il est à noter que la catégorie « Autres, correspond aux logements-foyers, chambres d'hôtel, habitations de fortunes ou encore pièces indépendantes, selon la classification de l'INSEE ».

### 2.3.2 Statut d'occupation des résidences principales

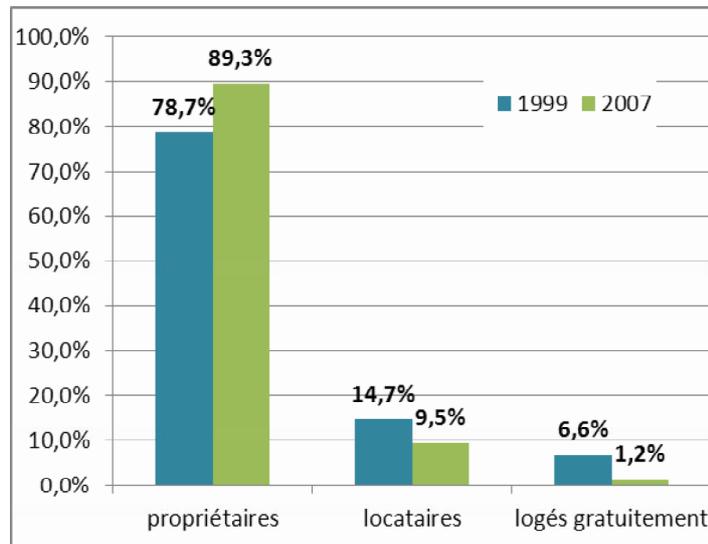
Une part importante des ménages sont propriétaires de leurs résidences principales (89,3%), soit une hausse importante sur la dernière période intercensitaire. En 1999, les ménages propriétaires de leurs résidences principales ne représentaient que 77,6%. Corollairement, le poids des locataires reste faible (9,5%), comparativement à la Communauté de Communes (30%) et au reste du département (42,2%). La Communauté de Communes propose un parc de logements sociaux relativement important avec 16,8% de logements HLM.

#### Le statut d'occupation du parc immobilier de Ouézy en 2007



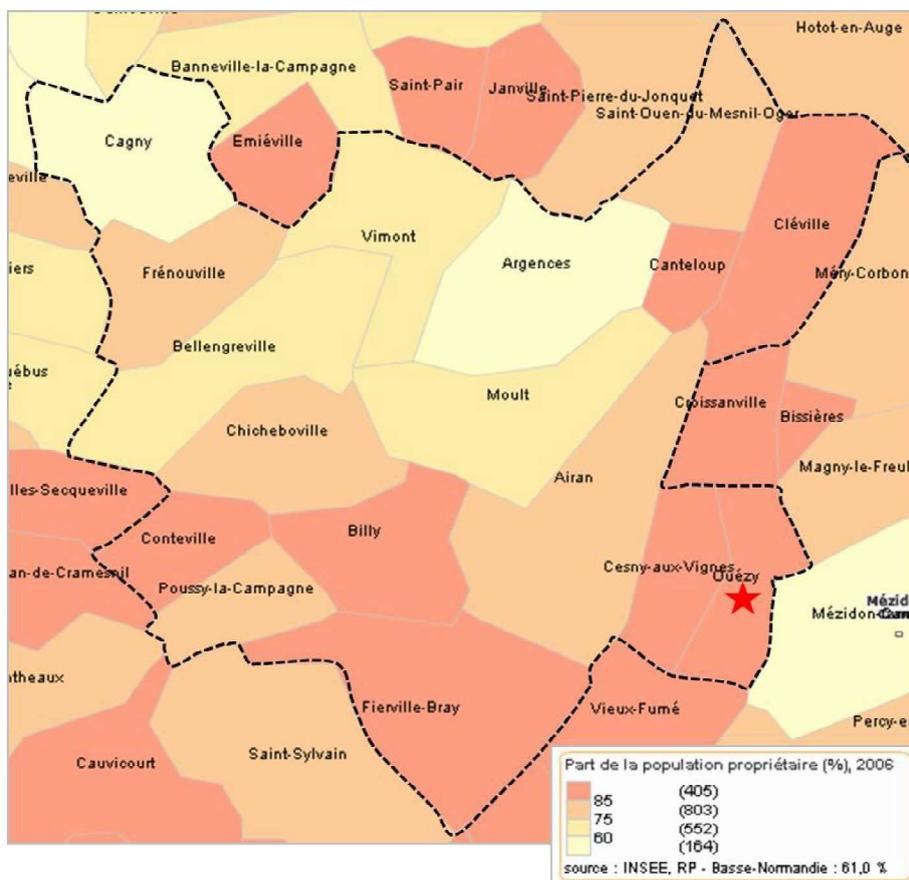
Le poids des locataires a diminué sur la dernière période intercensitaire. En 1999, 14,5% du parc immobilier de la commune était composé de locataires contre 9,5% en 2007. Cette tendance est le signe d'une faiblesse du parc locatif et d'une activité à la construction proposant un mono-produit pour les propriétaires occupants.

**L'évolution du statut d'occupation du parc immobilier de Ouézy  
entre 1999 et 2007**



L'ensemble des locataires de Ouézy en 2007 (soit 416 personnes) résidaient dans le parc privé ou communal. La commune de Ouézy possède un logement communal sur son territoire, aucun logement locatif social n'est répertorié sur la commune.

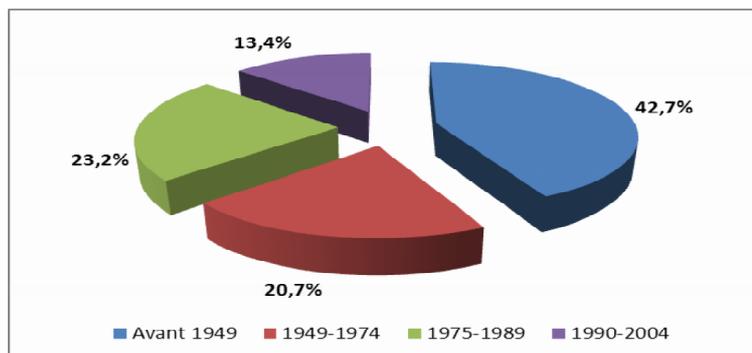
**Les propriétaires au sein des résidences principales dans les communes de la CdC**



### 2.3.3 Age du parc immobilier

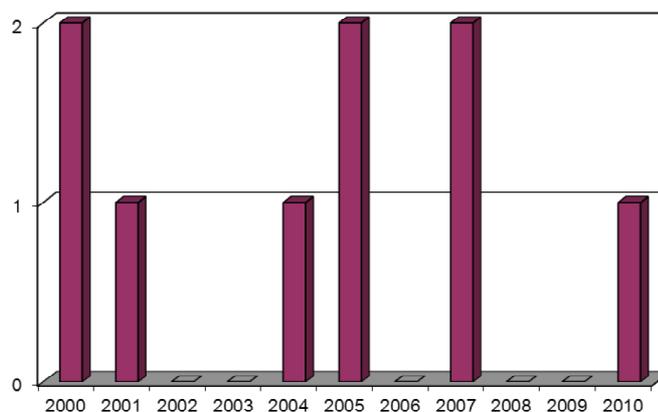
Le parc immobilier de la commune de Ouézy est plutôt ancien. En effet, 42,7% des logements construits avant 2005 datent d'avant 1949. Cependant 36,6% datent d'après 1975, le parc datant de la reconstruction est très peu représenté sur la commune. L'ensemble des communes de la Communauté de Communes présente un parc immobilier relativement récent puisque 56% du parc date d'après 1975 soit un taux bien supérieur à celui du département (41,4%).

#### Répartition des résidences principales de 2007 selon l'époque d'achèvement



Entre 2000 et 2010, la commune de Ouézy a recensé 10 permis de construire pour maisons individuelles sur son territoire. Ainsi en moyenne un permis de construire par an est déposé pour la construction d'une maison individuelle, soit une dynamique de l'activité à la construction relativement stable.

#### Evolution des permis de construire pour maisons individuelles



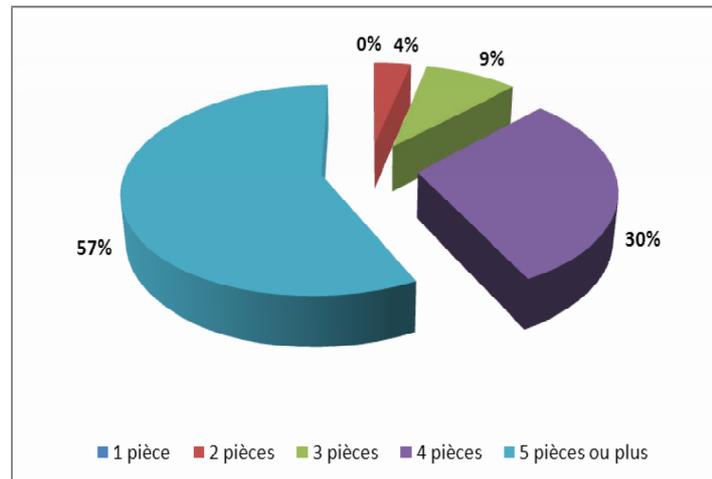
Le développement récent de l'urbanisation reste modéré sur Ouézy malgré l'attractivité de la commune située dans un cadre de vie calme et à proximité de pôles d'emplois majeurs. Cette urbanisation s'est effectuée au sud du bourg de Ouézy et également le long du coteau aux hameaux «*Les Vignes*» et «*Villeneuve*».

### 2.3.4 Taille des logements

Sur la commune de Ouézy, l'habitat est majoritairement de type individuel (98%), comprenant en grande partie 5 pièces ou plus (57,1%). En 2007, le nombre moyen de pièces par résidences principales atteint 5 pièces. La part des petits logements à destination des jeunes ou des personnes seules est donc peu développée, ce qui pourrait s'avérer nécessaire, notamment au regard de l'évolution de la structure des ménages.

	2007	1999
Nombre moyen de pièces par résidence principale	5	4,3

### Répartition du parc de logements par nombre de pièces en 2007



### 2.3.5 Confort du parc immobilier

Le niveau de confort des logements de Ouézy est satisfaisant. La faible part d'habitat ancien permet d'avoir une qualité de confort non négligeable. En effet, 97,6% des résidences principales comprennent une douche ou baignoire en 2007. Ce taux est également élevé à l'échelle intercommunale (96,6%) et départementale (96,5%).

	2007
Salle de bain avec baignoire ou douche	97,60%
Chauffage central collectif	0%
Chauffage central individuel	50%
Chauffage individuel "tout électrique"	23,80%

#### Ce qu'il faut retenir :

- Une pression immobilière importante du fait de la proximité avec le pôle urbain de Caen (nombreuses résidences principales)
- Un parc immobilier composé en quasi-totalité de maisons individuelles et de propriétaires
- Un parc de résidences secondaires relativement important comparativement à la Communauté de Communes
- Un parc de logements vacants non négligeable mais en diminution
- Une activité à la construction dynamique ces dernières années

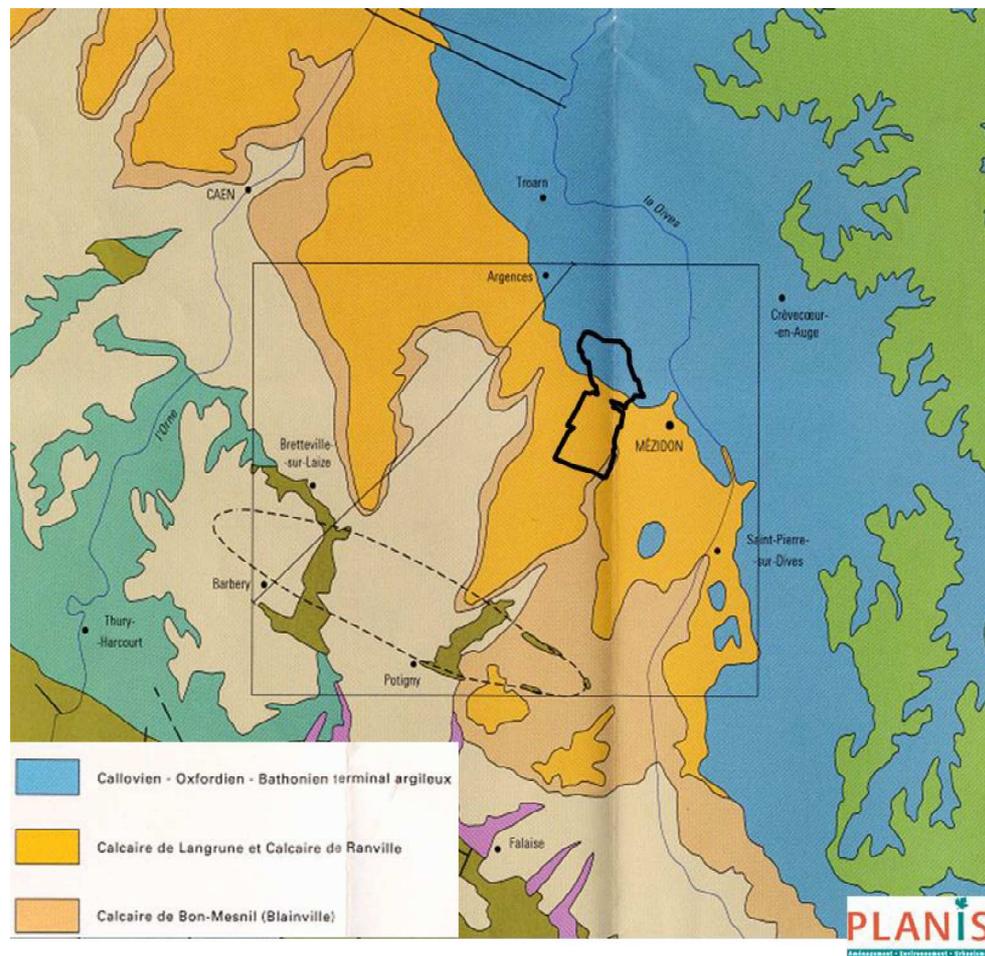
# 3- Etat initial de l'environnement

## 3.1 Cadre physique

### 3.1.1 Géologie

Le territoire communal est assis sur trois substrats géologiques. Au nord, affleure un sol « Callovien – Orfordien – Bathonien terminal argileux » et au sud, deux calcaires, le calcaire de Langrune / Ranville et partiellement, le calcaire de Bon-Mesnil.

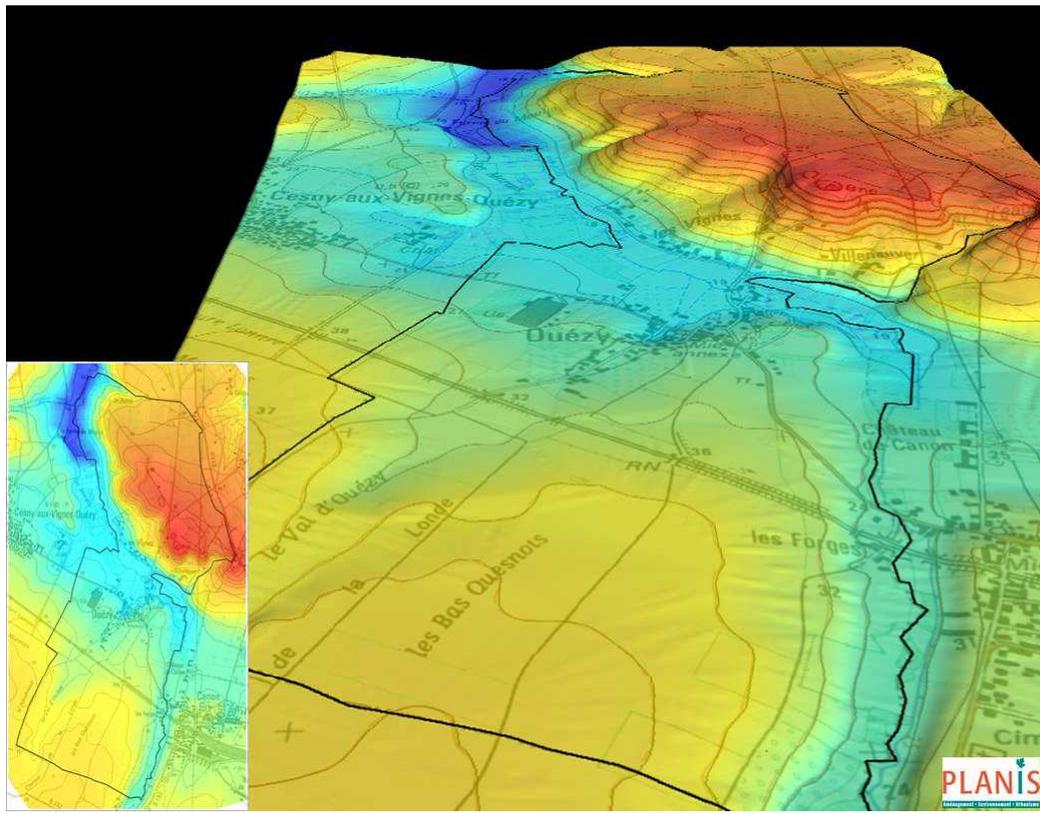
#### La géologie sur la commune de Ouézy



### 3.1.2 Topographie

Le contexte topographique de la commune de Ouézy est compris entre au sud un plateau propice à l'activité agricole en prolongement de la Plaine de Caen. Et enfin sur la partie nord du territoire communal un escarpement où se disputent forêts, vergers et pâturages. L'altitude de la commune est comprise entre 25 et 75 mètres. Le point le plus haut se situant sur la partie nord de la commune.

### La topographie de la commune de Ouézy



#### 3.1.3 Hydrographie

Située dans la vallée du Laizon, le réseau hydrographique de la commune de Ouézy est un élément du patrimoine à préserver.

Les cours d'eau qui traversent la commune sont les suivants :

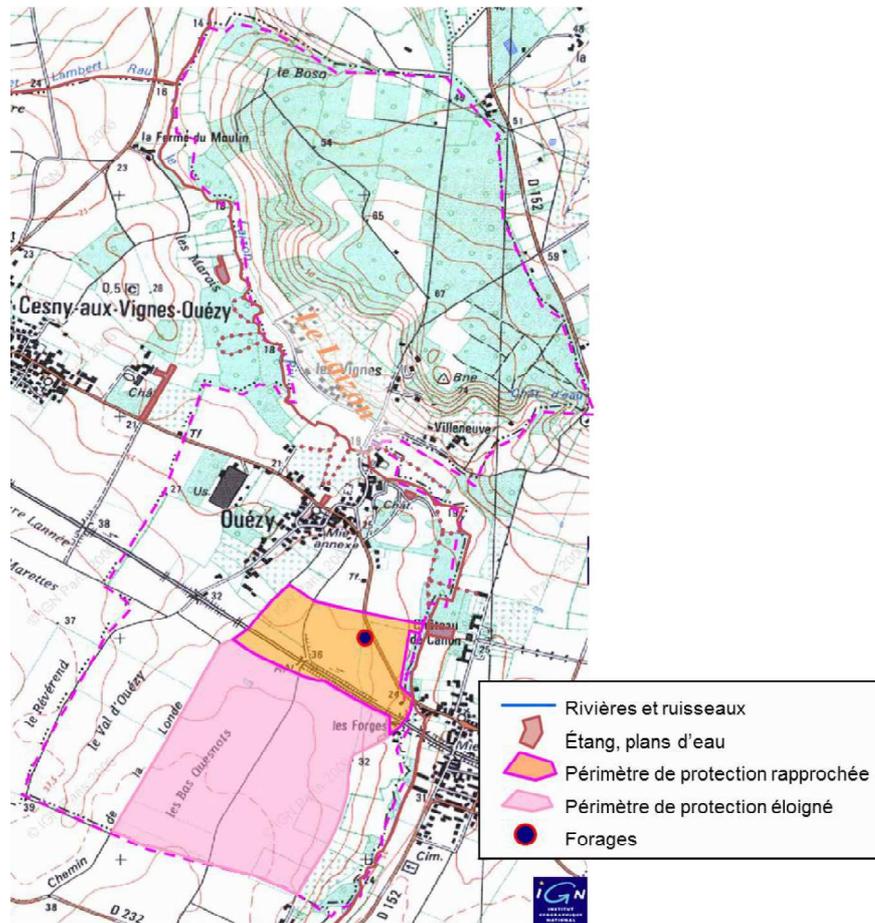
- Le Laizon qui longe les limites communales dans sa partie nord-ouest, traverse la commune dans son centre puis longe la limite communale sud-est.
- Quelques cours d'eau temporaire au centre de la commune

L'eau constitue donc un élément fort et structurant du paysage.

De plus, Ouézy est concerné par deux zones de répartition des eaux (bassin versant de la Dives et nappe du bajo-bathonien), une zone vulnérable aux nitrates et une Zone Sensible aux eaux résiduaires urbaines.

Un périmètre de protection rapproché et éloigné lié à la présence de deux forages se situe sur la commune. Ces forages alimentent en eau potable le syndicat de la Vallée du Laizon et le syndicat de la région du Mesnil Mauger.

### Le réseau hydrographique de la commune de Ouézy



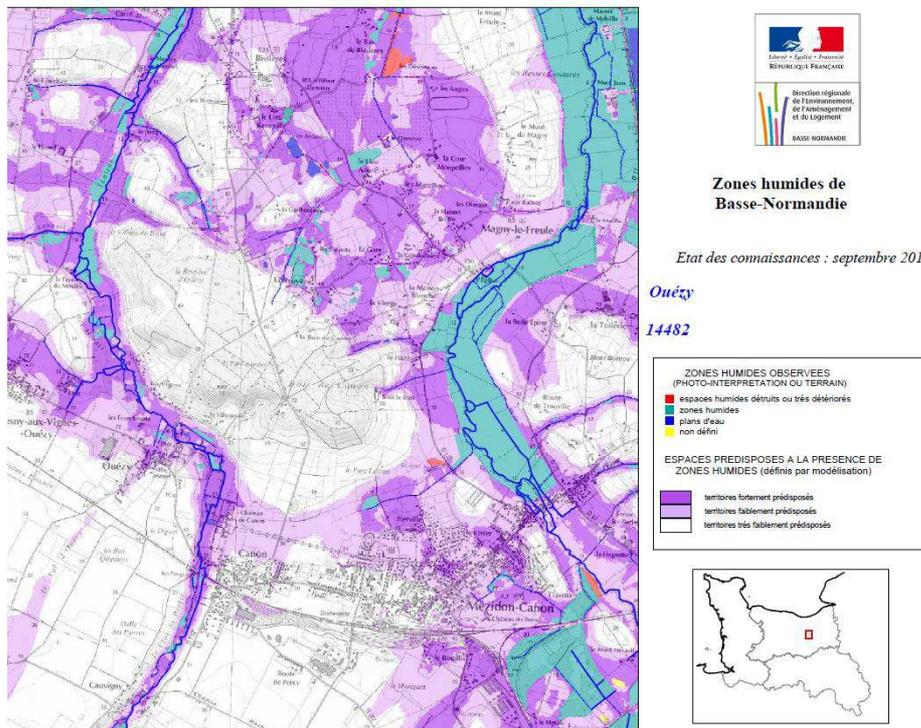
### Zone Sensible aux eaux résiduaires urbaines



Source : DIREN/SEMA Mai 2006

### 3.1.4 Les zones humides

(Source : DREAL Basse Normandie, 2012)



Les zones humides ou zones d'expansion des crues devront être clairement identifiées et protégées. Il apparaît nécessaire de rappeler pour les espaces ainsi définis que tout aménagement dans le lit majeur d'un cours d'eau ou d'une zone humide, peut faire l'objet d'une procédure au regard de la loi sur l'eau.

Plusieurs zones humides sont répertoriées sur la commune. Représentées par des taches bleu-vert éparpillées le long du cours d'eau principal le Laizon, le long de la limite communale est et ouest.

Les espaces bâtis principaux : Le cœur de bourg et les extensions au sud sont des territoires fortement prédisposés à la présence de zones humides.

Les espaces naturels à l'ouest et la zone économique sont concernés par la présence faible de zones humides.

## 3.2 Risques naturels

### 3.2.1 Débordement de cours d'eau

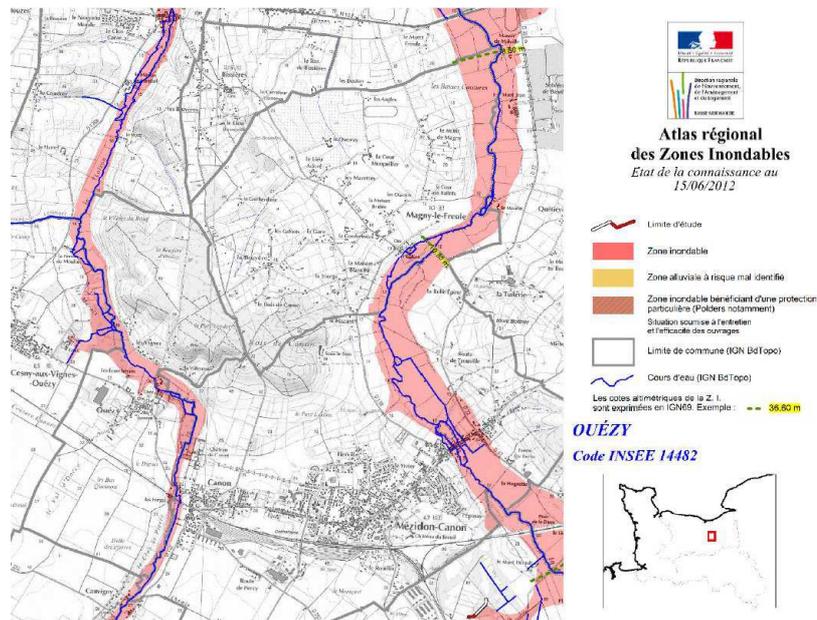
(Source : DREAL Basse Normandie, 2012)

Le territoire communal est concerné par le risque d'inondation par débordement de cours d'eau dû à la rivière « Le Laizon » et ses ruisseaux affluents.

Actuellement aucun secteur bâti n'est inclus dans le périmètre défini de la zone inondable par la Direction Régionale de l'Environnement de Basse-Normandie.

Il est essentiel que les zones d'expansion de crues sur le territoire communal soient préservées face aux futures zones constructibles.

## Les risques d'inondations sur le territoire communal



### 3.2.2 Remontée de nappe souterraine

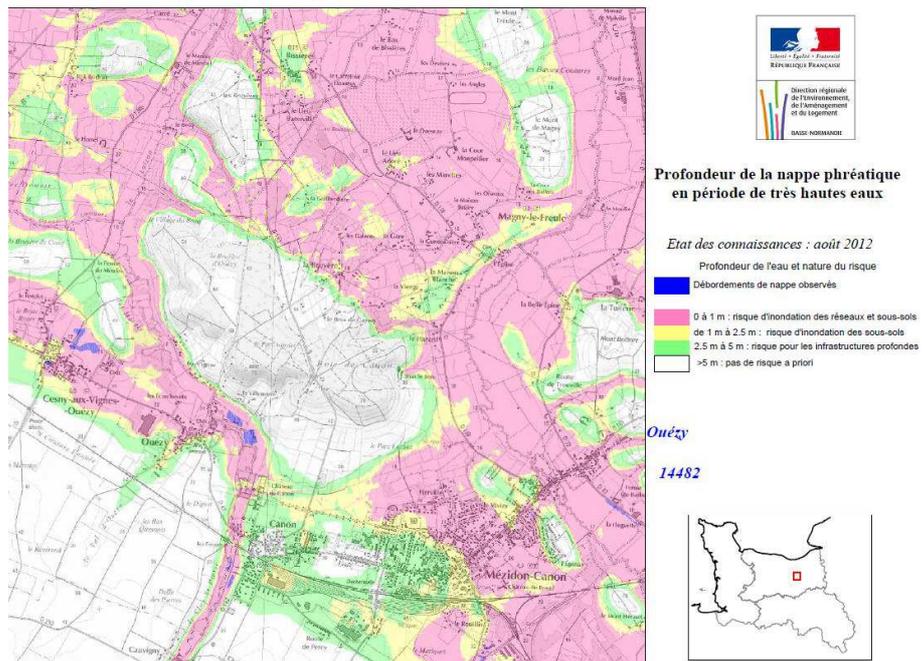
(Source : DREAL Basse Normandie, 2012)

Une partie importante du territoire communal est concernée par le phénomène qui a fait l'objet d'une cartographie à l'occasion de l'événement du printemps 2001. C'est le cas notamment au centre de la commune à proximité du cours d'eau le Laizon, sur des entités bâties. Des débordements de nappe ont été constaté au nord du bourg de Ouézy en limite communale est. Cette connaissance est à prendre en compte dans le plan local de l'urbanisme.

Cinq classes ont été retenues pour représenter l'aléa inondation tel qu'il est actuellement connu. Sont représentés :

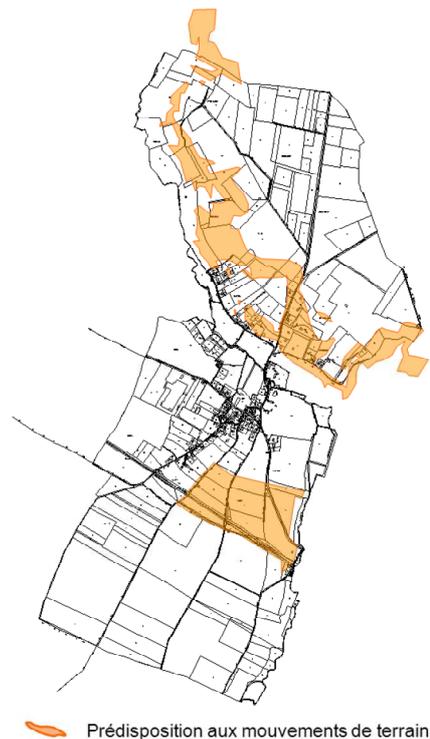
- en rouge, les zones inondables. Ces zones n'ont pas vocation à être urbanisées, les remblais peuvent s'y avérer instables au même titre que les bâtiments qu'ils supportent;
- en rose, les terrains où la nappe affleure le sol en période de très hautes eaux et parfois en temps normal. Les eaux souterraines sont en mesure d'y inonder durablement toutes les infrastructures enterrées et les sous-sols, rendant difficile la maîtrise de la salubrité et de la sécurité publiques (réseaux d'eaux usées en charge, rejet d'eau sur les voiries...). Les dégâts aux voiries, aux réseaux et aux bâtiments peuvent s'y avérer considérables et la gestion des dommages complexe et coûteuse.
- en jaune, les terrains susceptibles d'être inondés durablement mais à une profondeur plus grande que précédemment (de 1 à 2,5 m). Les infrastructures des bâtiments peuvent subir des dommages importants et très coûteux ; les sous-sols sont menacés d'inondation.
- en vert, les terrains où la zone non saturée excède 2,5 m. L'aléa ne concerne plus que les infrastructures les plus profondes (immeubles, parkings souterrains...) malgré l'imprécision cartographique ci-dessus précisée, le risque d'inondation ne peut être écarté pour les sous-sols profonds.
- en incolore, les secteurs où la nappe était, en l'état de nos connaissances, assez éloignée de la surface lors de la crue de nappe du printemps 2001, c'est à dire à plus de 5 mètres.

### Les risques de remontées de nappes sur la commune de Quézy



### 3.2.3 Les Mouvements de terrain

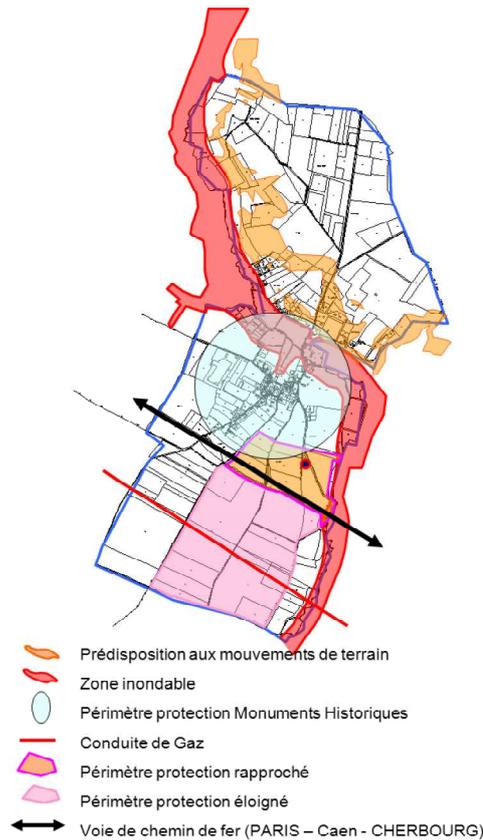
Des prédispositions faibles, modérées et fortes aux mouvements de terrain sont également recensées au niveau de de la zone escarpée et sur un espace au sud du territoire communal. Aucune construction n'est visible sur ces zones à risque, il conviendra de la pas ouvrir de zones à l'urbanisation sur ces zones d'aléa.



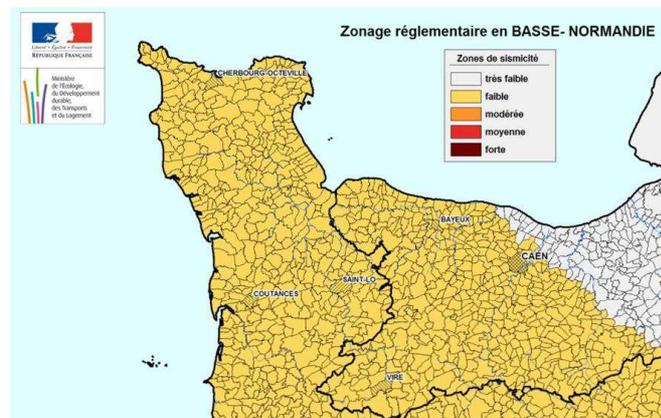
### Les mouvements de terrains sur la commune de Ouézy

L'ensemble des risques naturels et autres contraintes sont à prendre en compte dans le cadre de l'élaboration du Plan Local de l'Urbanisme afin de ne pas ouvrir des zones à l'urbanisation qui présenterait des risques pour l'environnement, les futures constructions et la population.

### Les contraintes sur la commune de Ouézy



### 3.2.4 Les risques de sismicité



Ouezy fait partie des communes recensées comme exposées aux risques de sismicité faible (zone 2).

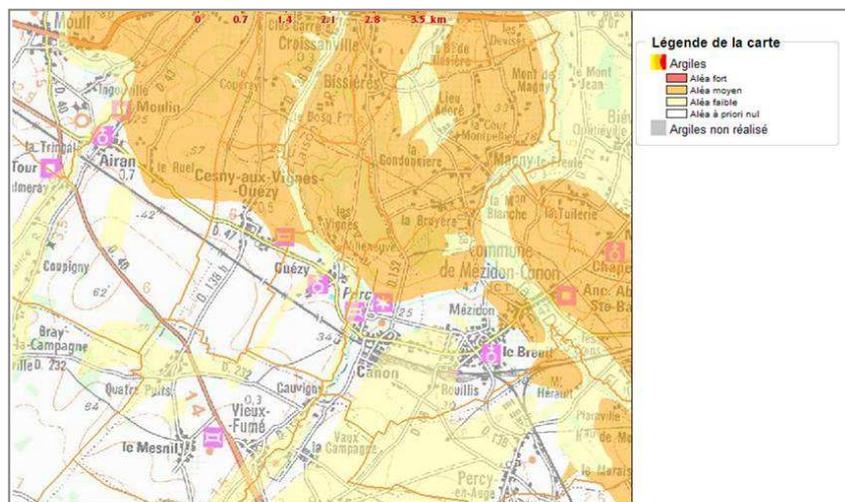
Les règles de construction parasismiques sont codifiées dans le code de l'environnement et se répartissent en deux catégories : « à risque normal » et « à risque spécial ». La commune est comprise dans la première catégorie.

### 3.2.5 Le retrait-gonflement des argiles

La carte ci-dessous a pour but de délimiter toutes les zones qui sont a priori sujettes au phénomène de retrait-gonflement et de hiérarchiser ces zones selon un degré d'aléa croissant. Les zones où l'aléa retrait-gonflement est qualifié de fort, sont celles où la probabilité de survenance d'un sinistre sera la plus élevée et où l'intensité des phénomènes attendus est la plus forte. Le nord de la commune de Ouézy (au nord de la RD 47) fait partie d'une zone où l'aléa est qualifié de faible à moyen, la survenance de sinistres est possible en cas de sécheresse importante mais ces désordres ne pourraient toucher qu'une faible proportion des bâtiments (en priorité ceux qui présentent des défauts de construction ou un contexte local défavorable, avec par exemple des arbres proches ou une hétérogénéité du sous-sol).

De plus, cette connaissance ne conduit pas à devoir interdire ou limiter les nouveaux projets mais, les constructeurs doivent être incités à faire une reconnaissance géotechnique sur la parcelle, réaliser des fondations appropriées, consolider les murs porteurs, désolidariser les bâtiments accolés et éviter les variations d'humidité à proximité des bâtiments.

#### **Carte de retrait-gonflement des argiles de la commune de Ouézy** (source : argiles.fr)



### 3.3 Analyse paysagère

(Source : DIREN de Basse-Normandie, Inventaire régional des paysages, 2006)

Depuis le 8 janvier 1993, la loi incombe aux documents d'urbanisme de protéger et mettre en valeur les éléments « remarquables pour leur intérêt paysager ». L'objectif est d'inviter les collectivités locales à identifier les différentes composantes du paysage (naturel, rural, urbain), à les hiérarchiser et à en protéger efficacement les éléments majeurs.

Une étude a donc été menée permettant de définir les grandes unités paysagères de Quézy, leurs particularités et éléments constitutifs.

Le paysage est avant tout ce qui se voit. Il est l'expression à un moment donné de l'utilisation et de l'organisation de l'espace. Il s'agit ici de privilégier une approche simple, basée sur la perception à partir des voies de communication.

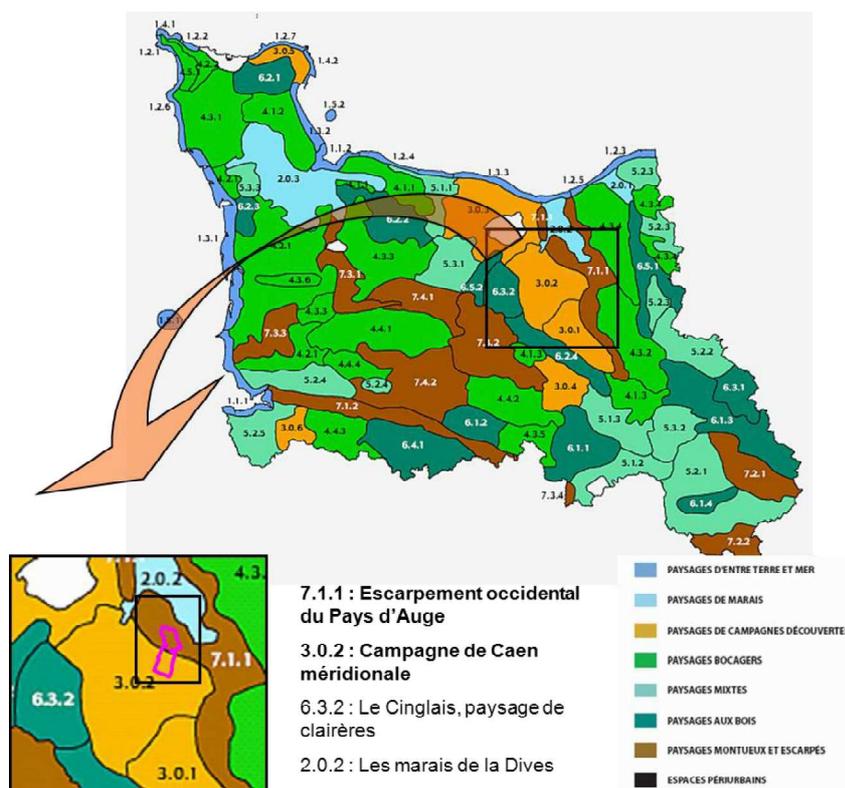
L'approche globale des paysages se veut objective, s'attachant :

- aux caractéristiques physiques des paysages (topographie, couvert végétal ...),
- aux marques de l'occupation humaine (situation des voies de communication, organisation et aspect des espaces bâtis, espace agricole, bocage, activités économiques en général...).

Dans son inventaire régional, la Direction Régionale de l'Environnement de Basse-Normandie retient deux unités paysagères pour l'ensemble du territoire communal : **Une campagne aux vastes perspectives : la Campagne de Caen méridionale et l'escarpement occidental du Pays d'Auge.**

Cette analyse est complétée par la distinction :

- D'un paysage de plaine agricole ;
- D'un paysage de massif boisé au niveau de l'escarpement ;
- De la localisation des secteurs bâtis ;



### 3.3.1 Paysage rural

Le paysage naturel de la commune de Ouézy est marqué par le passage de la rivière « Le Laizon » qui coupe le territoire en son centre. La commune de Ouézy est qualifiée d'un point de vue du paysage, de paysages de campagnes découvertes et de paysages montueux et escarpés.

Le paysage de la commune de Ouézy est un paysage de transition entre la campagne découverte caennaise et l'escarpement du Pays d'Auge. Les massifs boisés et escarpés se densifient progressivement vers le nord tandis que le paysage s'ouvre de plus en plus vers le sud.

Sur la partie nord de la commune de nombreuses haies et boisements sont visibles. La haie a de nombreuses fonctions. Du point de vue économique, la haie a plusieurs rôles : elle sert de clôture pour les animaux domestiques, elle délimite les propriétés parcellaires, elle fournit du bois de chauffage et d'œuvre, elle offre de la nourriture (noisettes, mûres...).

La haie montre également de nombreux avantages du point de vue écologique : elle sert d'abri et de nourriture aux animaux, elle présente une grande diversité floristique, elle a une fonction de brise-vent (les bovins s'abritent sous les haies pour se protéger du soleil ou de la pluie), et elle a un rôle hydraulique en permettant d'étaler les crues, et de ralentir l'érosion des sols.

Pour l'aspect paysager, les haies favorisent l'intégration du bâti dans son environnement.

Ce double mouvement entre campagne découverte caennaise et espaces escarpés compose une belle alternance de zones boisées, maillées de haies et secteurs ouverts où la moindre verticale fait événement : clochers, arbres isolés, alignements.

- Le paysage de plaine

Ainsi, le territoire de Ouézy se compose d'une zone de plateau au sud de la commune où l'activité agricole domine et principalement les grandes cultures. Sur cette partie du territoire de longues échappées visuelles permettent de visualiser le bourg de Ouézy. Ce paysage ouvert laisse entrevoir les espaces montueux et escarpés du Pays d'Auge, au nord de la commune.



- Le paysage escarpé



La zone paysagère au nord de Ouézy est constituée d'un paysage escarpé où se dispute forêts, vergers et pâturages. Le maillage de haies plus dense que sur la partie nord du territoire communal est formé par de nombreuses haies et boisements. Les terres agricoles situées sur cette partie du territoire communal sont notamment utilisées pour l'élevage avec des parcelles de petites tailles accueillant des bovins.

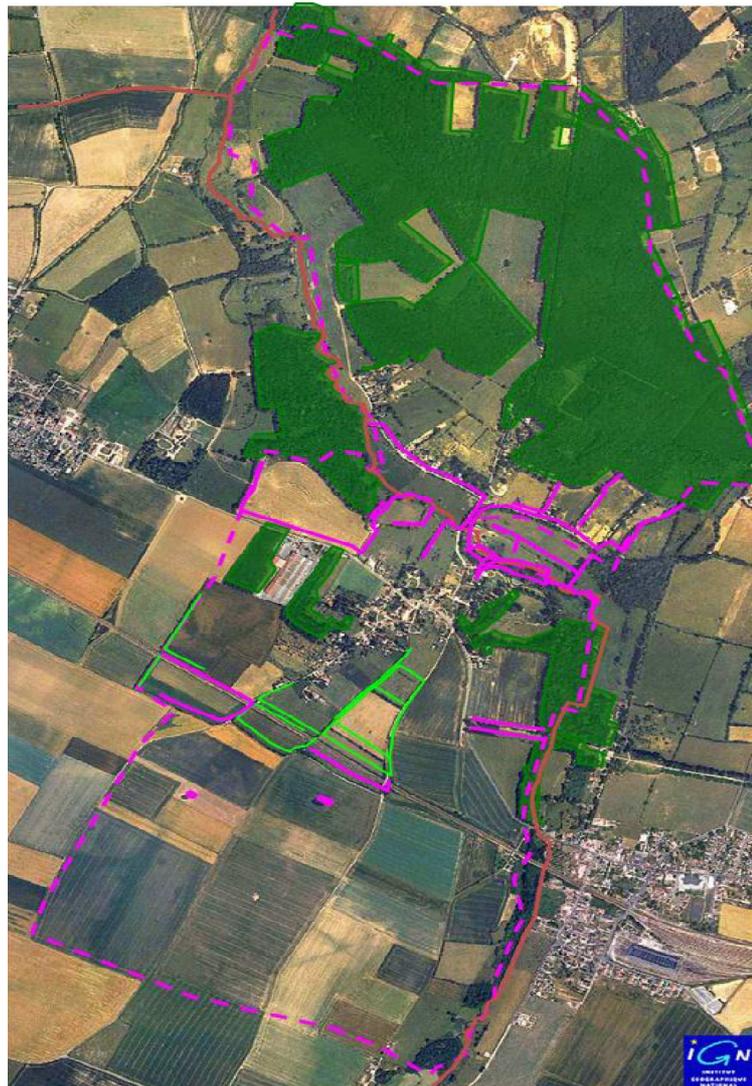


- L'espace bâti entouré de vergers et haies

Entre ces deux entités paysagères s'est développé les principales entités bâties de la commune avec notamment le bourg de Ouézy situé entre plaine et espace montueux. De nombreuses haies et vergers entourent le bourg ce qui facilite son intégration paysagère au sein de la commune.

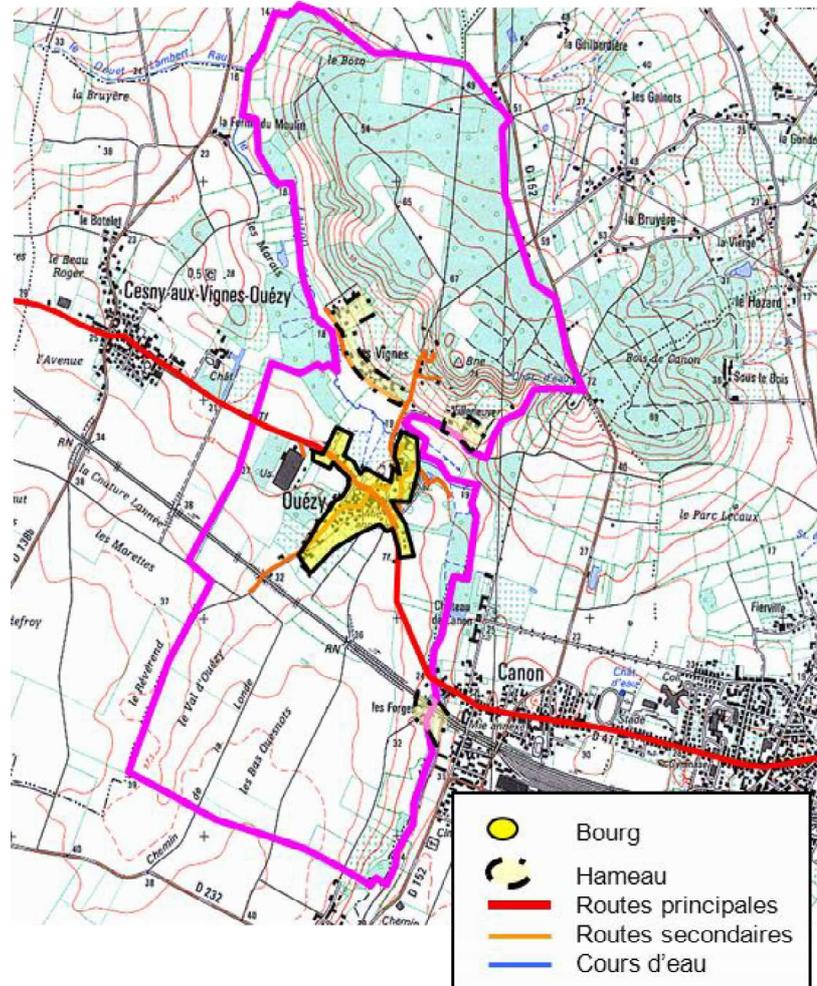
Les vergers, haies et boisements présentent des atouts de conservation du paysage de la commune. Ils contribuent à la diversification du paysage et permettent le maintien d'une grande variété d'espèces végétales et animales. Ils freinent la course des eaux de ruissellement, régulent ainsi le débit des cours d'eau et filtrent les polluants qui pourraient s'y déverser. Pour ces raisons, ils devront être conservés dans leur intégrité.

#### Les haies et verges à protéger

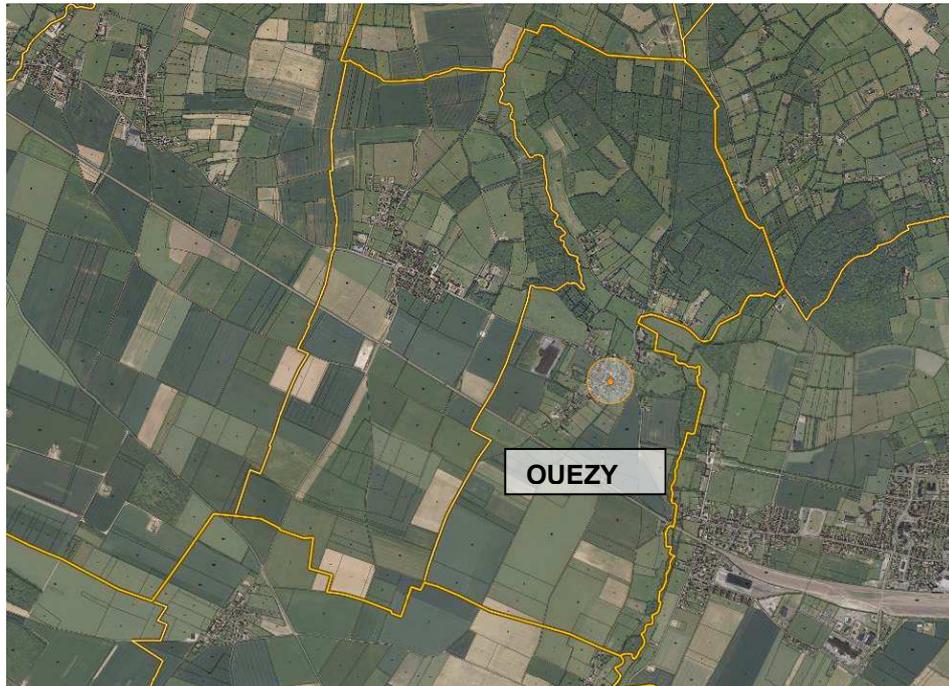


### 3.3.2 Paysage urbain

Le paysage urbain se concentre principalement sur quatre entités bâties : « Le Bourg » en étoile, deux hameaux le long du coteau « Les Vignes » et « Villeneuve » et un petit hameau à la limite communale sud-est « Les Forges ». L'occupation des terres à usage agricole aux abords immédiats des principaux espaces bâtis est marquée par l'activité agricole (élevage et grandes cultures).



Vue de la commune de Ouézy et des communes limitrophe de mézidon-Canon à l'est et Cesny-aux-Vignes à l'ouest



Situation existante en termes de paysage urbain : concentration des entités bâties en cœur de commune et présence de coupures (deux) d'urbanisation à l'est et à l'ouest



### 3.3.2.1 Le bourg de Ouézy

Le bourg de Ouézy est implanté au centre du territoire communal. Il s'est construit originellement autour de son église et de quelques exploitations agricoles puis a connu un développement autour des voies communales. Sa forme en étoile regroupe la plus importante entité bâtie de la commune.

Il accueille les principaux équipements de la commune que sont : la mairie et l'église. Le bâti du bourg de Ouézy comprend à la fois un habitat ancien et un habitat pavillonnaire plus récent.

✓ Un patrimoine bâti de qualité

Situé à proximité immédiate de l'Eglise de Ouézy, l'habitat ancien présente des qualités patrimoniales importantes. Le bâti du bourg est prédominé par un bâti ancien caractéristiques et de qualité (pierre de Caen) sur la partie agglomérée du bourg, cours anciennes...

Ce bourg sous forme d'étoile comprend des constructions sous forme de maisons individuelles implantées le long des voies communales (en alignement ou perpendiculaires). La hauteur des constructions est typique de l'habitat ancien local : R+C à R+2+C, sur des tailles des parcelles relativement modestes (env. 700m<sup>2</sup>).

Les maisons sont souvent accompagnées d'une courette jardinée côté rue, protégée par un mur de pierre assez haut, qui participe à l'agrément de l'espace public. Le bâti du bourg est organisé autour d'un réseau de voies communales relativement étroit et une circulation en sens unique qui contraignent le développement de l'urbanisation.



✓ Le bâti des hameaux

**Le hameau « Les Vignes » :**

Au nord-ouest du territoire communal et du bourg de Ouézy, le hameau « Les Vignes » s'est implanté le long de la voie communale. Cette urbanisation linéaire s'est densifiée au fil des années pour aujourd'hui atteindre une vingtaine d'habitations.



Ce hameau en extension présente un bâti hétérogène avec des constructions mixtes, traditionnelles et récentes.

Les constructions de type R+C ou R+1+C, utilisent la pierre de Caen pour le bâti ancien ou un enduit clair pour les constructions plus récentes. Les toitures des habitations de ce hameau sont en tuiles ou ardoises, à deux pans comme sur toutes les constructions de la commune.

L'implantation des maisons est variable selon le type de construction. Néanmoins, un retrait systématique par rapport à la voirie est observé. L'habitat ancien est implanté avec un retrait moins important que les pavillons récents.

Les parcelles assez grandes forment une densité relativement faible au sein de ce paysage urbain.

#### **Le hameau « Villeneuve » :**

Ce deuxième hameau est moins dense que le hameau « Les Vignes ». Son développement s'est effectué au grès de la vente de parcelles et n'a suivi aucun principe de développement structuré.



Le bâti de ce hameau est similaire à celui du hameau « Les Vignes », quelques maisons récentes sont venues s'implanter sur cet espace situé à proximité immédiate des boisements.

#### **Le hameau « Les Forges » :**

Ce regroupement de quelques maisons est situé à la limite communale sud-est de Ouézy, le long du Laizon. « Les Forges » est un regroupement de bâti localisé en limite de la

commune de Mézidon-Canon. Aucun développement récent de l'urbanisation n'est visible sur ce secteur composé d'habitations anciennes.



### 3.3.2.2 Le développement de l'urbanisation

Au nord du bourg de Ouézy, un développement de l'urbanisation est perceptible sur le coteau, aux hameaux « Les Vignes » et « Villeneuve. De nouvelles constructions sont visibles également au sud du bourg de Ouézy.

Cet habitat de type pavillonnaire s'est implanté le plus souvent en retrait par rapport à la voie. La hauteur des constructions est de type : R+ Combles aménageables.

Les ouvertures sur le toit présentent des formes (chiens assis).

Les maisons sont souvent bâties sur des surfaces de terrain généreuses (moyenne des terrains 1200 m<sup>2</sup>) comparativement au bâti ancien du bourg.

Dans le cadre de l'élaboration du présent document d'urbanisme, il conviendra de veiller au développement de l'urbanisation sur ces secteurs (risques, cônes de vue, impacts paysage, ...).



### Le développement récent de l'urbanisation



#### 3.3.2.3 Le bâti isolé

Le reste du bâti de la commune de Ouézy est regroupé sous forme d'habitations isolées. Ces secteurs accueillent le plus souvent d'anciens sièges agricoles et de grandes maisons, notamment quelques habitations isolées dans les boisements au nord du bourg.

### **3.4 Eléments historiques et architecturaux d'intérêt**

#### **3.4.1 Les Monuments Historiques**

La commune de Ouézy comprend un édifice protégé au titre du Code de patrimoine :

- Le chœur de l'Eglise Saint-Pierre-d'Ouézy-sur-Laizon est protégé, par son inscription sur la liste des Monuments Historiques par arrêté du 31 décembre 1914.

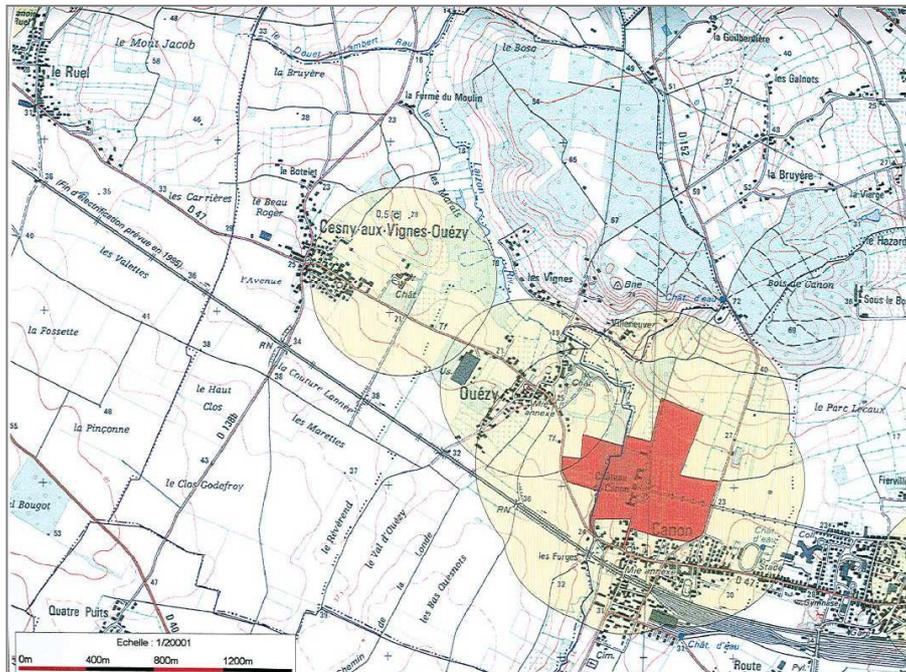
De plus, deux emprises de périmètres d'édifices protégés au titre des Monuments Historiques empiètent sur le territoire communal. Il s'agit :

- D'une part, du périmètre du château de Cesny-aux-Vignes, qui a été en partie (façades et toiture du château) classé Monument Historique, et en partie, (façade et toiture des communs) inscrit à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques par arrêté du 24/10/1927.
- Et d'autre part, du château de Canon situé sur la commune de Mézidon-Canon, dont certaines parties (château, communs, ferme,, « chartreuses », avenues d'accès, parc y compris toutes les statues qui ornent celui-ci, reste du château de Béranger, temple

de la Pleureuse, kiosque chinois, colombier, et fontaine dite de Target) ont été protégés par leur classement au titre des Monuments Historiques par arrêté du 11/06/1941.

Les projets de développement de l'urbanisation doivent prendre en considération cet édifice et son périmètre de protection de 500 mètres.

### **Emprises des périmètres de protection des Monuments Historiques**



Source : DRAC

### **3.4.2 Patrimoine bâti d'intérêt**

#### **➤ Le patrimoine bâti à protéger**

L'architecture de Quezy est majoritairement de bonne qualité. Elle se compose :

##### **○ Les grandes bâtisses anciennes :**

Les constructions anciennes demeurent relativement homogènes et souvent rénovées dans le respect des normes d'origine.

Elles forment une ceinture ouest-est au nord du bourg.

Ce sont essentiellement de grande demeure de type château, manoir du 17<sup>ème</sup> / 18<sup>ème</sup> siècle. Leur environnement présente également un grand intérêt patrimonial composé de grand parc arboré et la présence de l'eau.

Les toitures le plus souvent en ardoise sont à deux pentes. Les façades sont en pierre locale, les cheminées sont quasi systématiquement implantées dans l'axe du faîtage, à même les pignons ou sur les murs de refend.



Prieuré



et Manoir



Château



et Domaine de Quezy



*Chalet et grille du château*

- Les lavoirs : Localisés au nord du bourg sur la route Caen – Mézidon (1) et au nord au cœur de la zone humide à proximité d'une ancienne ferme (2).



Lavoir 1



Lavoir 2

Dans le cadre de l'élaboration du PLU et dans un souci de préservation du patrimoine bâti de qualité, un permis de démolir pourra être institué sur chacun des éléments

patrimoniaux majeurs repérés au titre de la loi paysage (L 123- 1-5-7ème alinéa) ainsi que des recommandations pour leur restauration.

**PATRIMOINE BATI PROTEGE AU TITRE DEL'ARTICLE L.123-1 5 7° DU CODE DE L'URBANISME**

La liste ci-dessous est établie sur la base du repérage fait par la commune.

Nature	lieu	numéro de parcelle
Prieuré	rue Auguste Lemonnier	336
Manoir	chemin du lavoir	62
Château de Ouezy et domaine de Ouezy	rue Jules Rame	328
Chalet et grille du château	rue Auguste Lemonnier	329
Lavoir 1	intersection rue Auguste Lemonnier et chemin du lavoir	
Lavoir 2	chemin du laizon	129

➤ **Le patrimoine agricole bâti d'intérêt pouvant faire l'objet d'un changement de destination**

Ils forment deux ensembles agricoles d'importance composés de grands bâtiments en pierre de Caen et de bonne facture.

Le premier ensemble se situe en cœur de bourg au sud de l'église. Il se compose de grands bâtiments agricoles composant un corps de rue rectiligne marqué par un imposant alignement des façades aveugles sur l'extérieur.

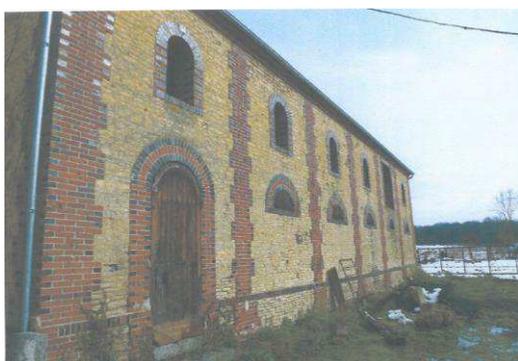


*Bâtiments agricoles*



*Bâtiment agricole de type grange*

Le deuxième ensemble est le plus diversifié dans la composition de ces bâtiments. Il se situe au nord du château de Ouezy dans la zone inondable.



*L'étable*

*et son grenier*



*Grange*

*et*

*garage*



*Le pressoir*



*L'écurie*

**Ce qu'il faut retenir :**

- Un territoire marqué par l'empreinte de deux unités paysagères : la plaine de Caen et l'escarpement occidental du Pays d'Auge.
- Des risques d'inondation, de remontée de nappes phréatiques et de mouvements de terrain touchent la commune majoritairement à proximité du « Laizon ». Des risques à intégrer dans l'élaboration du PLU.
- Un paysage d'escarpement qui marque la partie nord de la commune
- Un paysage rural façonné par l'activité agricole
- Un développement de l'urbanisation le long des coteaux
- Des constructions récentes en rupture avec les morphologies urbaines anciennes.

# 4- Aménagement de l'espace

## 4.1 Organisation et fonctionnement

### 4.1.1 Circulation et transport

- ✓ Le réseau viaire

Globalement, la commune de Ouézy est relativement bien desservie par des axes routiers structurants. Au nord de la commune la RD 13 permet de faire la jonction entre Caen et Lisieux. Cet axe structurant est très fréquenté quotidiennement pour rejoindre les principaux pôles d'emplois et de services. Cette proximité valorise le territoire communal touché par le phénomène de périurbanisation.

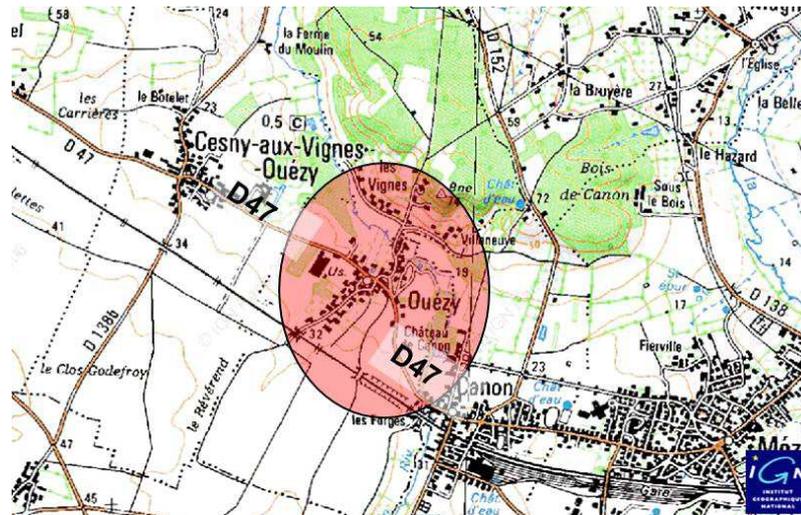
Un projet de contournement autoroutier au sud de Caen : 2x2 voies reliant RD 613 à RN 158 ne fera qu'accentuer l'attractivité du territoire et risque d'entraîner une pression foncière accrue ces prochaines années.

De plus, au sud de Ouézy, la départementale RD 40 permet aux habitants de rejoindre rapidement la commune de Saint-Pierre-Sur-Dives, autre pôle d'emplois et de services importants.



 Futur contournement autoroutier au sud de Caen

La commune de Ouézy est traversée par la RD 47 permettant de relier Ouézy avec les communes de Moulton à l'ouest et Mézidon-Canon à l'est.



Au-delà du réseau national et départemental, le reste du territoire communal est desservi par un réseau de voies communales relativement étroites et en majorité sous forme d'impasse pour accéder aux différentes habitations.

✓ Les transports

Actuellement, le fort taux de motorisation des ménages explique le peu d'intérêt des habitants de Ouézy pour les transports publics sur de courtes distances.

En effet, le taux de ménages sans voiture est faible, il ne représente que 3,6% des ménages de la commune en 2007. De plus, plus d'un ménage sur 2 possède deux véhicules (61,9%) ; indispensable lorsque l'on sait que les ménages comptent souvent deux actifs qui travaillent hors de la commune.

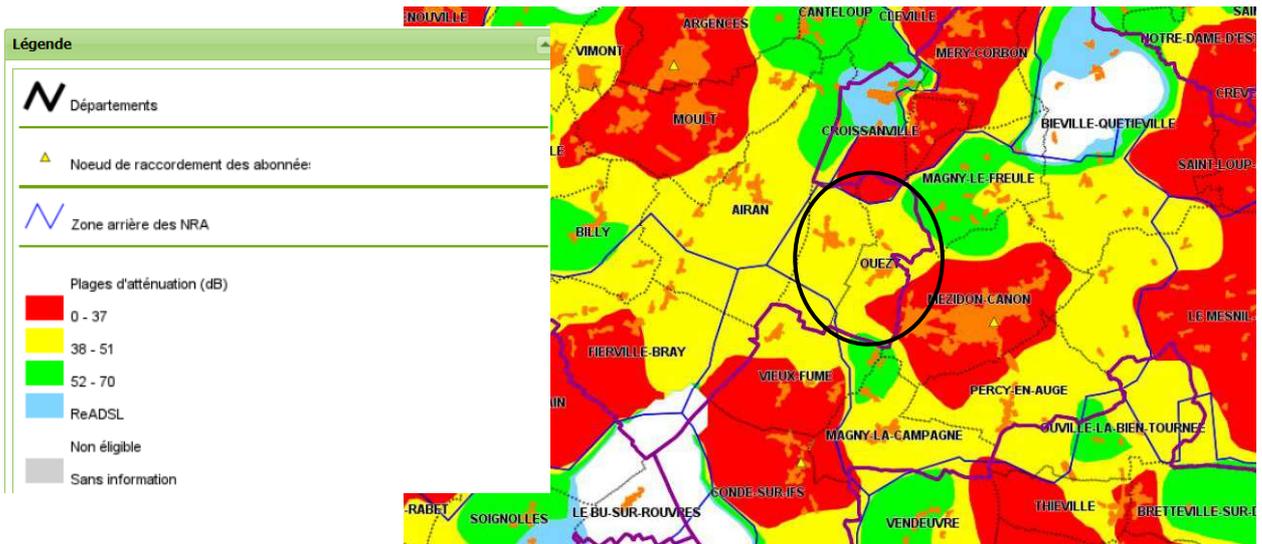
Néanmoins, la commune de Ouézy est desservie par une ligne de transport en commun. La ligne 16 des Bus Verts du Calvados assure une liaison régulière entre Ouézy et Caen et Ouézy-Mézidon-Canon. Cette ligne de transport reste peu utilisée par les habitants de la commune vu le nombre important de ménages avec voitures. De plus, l'adéquation entre les horaires de travail et celles des Bus Verts reste difficile.

Egalement les habitants de Ouézy se trouve à proximité immédiate de la gare de Mézidon-Canon (3,5km), ce pôle multimodale à long terme permet de rejoindre Lisieux en 15minutes, Caen en 15 minutes mais également Paris en moins de 2heures.



Source : réseau TER SNCF





Le tableau suivant permet d'établir le lien entre l'atténuation (carte ci-dessus) et le débit (source CETE de l'ouest)

► Equipement du répartiteur	Equipement ADSL		Equipement ReADSL		Equipement ADSL2+	ReADSL & ADSL 2+
	cuivre	fibre	cuivre	fibre	fibre <sup>1</sup>	fibre
► Raccordement du répartiteur						
▼ Atténuation						
>78 dB (zone blanche durable)	Zone blanche	Zone blanche	Zone blanche	Zone blanche	Zone blanche	Zone blanche
70 à 78 dB (zone ReADSL)	Zone blanche	Zone blanche	ReADSL (512 kbit/s)	ReADSL (512 kbit/s)	Zone blanche	ReADSL (512 kbit/s)
50 à 70 dB (env)	512 à 2048 kbit/s	512 à 2048 kbit/s	512 à 2048 kbit/s	512 à 2048 kbit/s	512 à 2048 kbit/s	512 à 2048 kbit/s
0 à 50 dB (env)	Limité à 2048 kbit/s	2 à 8 Mbit/s	Limité à 2048 kbit/s	2 à 8 Mbit/s	2 à 25 Mbit/s (débit augmenté)	2 à 25 Mbit/s

1 : Un répartiteur non fibré n'est généralement pas équipé en ADSL2+ dans la mesure où le débit supplémentaire autorisé par l'ADSL2+ (au delà de 8 Mbit/s) n'a pas d'intérêt si la collecte limite le débit à 2 Mbit/s dans tous les cas.  
Source CETE ouest

Données concernant le NRA de Mézidon (source: degroupnews.com)

## Déploiement ADSL

France » Basse Normandie » Calvados » Ville Inconnue » 14431MZD

### MEZIDON

Situé à

#### Informations NRA

Code : 14431MZD - MZD14  
Communes couvertes : Bieville, Quetieville\*, Cesny aux Vignes Ouezy - Ouezy, Croissanville\*, Ecajeul - Mesnil Mauger (Le) - Saint Crespin - Sainte Marie aux Anglais\*, Magny la Campagne\*, Magny le Freule, Mery Corbon\*, Mezidon Canon, Ouveille la Bien Tournee\*, Percy en Auge, Vieux Fume\*

(\*): Commune couverte partiellement.

#### Raccordement ADSL

- ✓ Compatible IP ADSL FT
- ✓ Compatible IP ADSL Max
- ✓ Dégrouper par au moins un opérateur alternatif



#### Informations Statistiques

Nombre d'abonnés approximatif ..... : 3 000  
Longueur de ligne moyenne ..... : 2574 mètres (voir détail)  
Longueur de ligne maximale ..... : 7213 mètres  
Affaiblissement moyen ..... : 31 dB (voir détail)  
Proportion de lignes éligibles à l'ADSL\*\* : 99,81%

(\*\*): Affaiblissement < 78 dB

Détails sur le réseau France Télécom présent

Code Plaque ADSL : BN1  
Equipement ADSL : ALCATEL

Offres France Télécom disponibles sur ce NRA	
ADSL	✓ Disponible depuis le 03/11/2004
ADSL Max	✓ Disponible
ADSL2+	✓ Disponible
ReADSL	✓ Disponible
TV par ADSL	✓ Disponible

L'ensemble des opérateurs sont présents sur ce NRA (France Télécom, Bouygues, SFR et Free).

La commune de Ouézy se situe dans une zone relativement bien maillée en ce qui concerne l'aménagement numérique. En outre, les extensions de l'urbanisation devront prendre en compte ces données et s'appuyer sur des secteurs facilement raccordables.

## 4.3 Equipements sanitaires

### 4.3.1 Alimentation en eau potable

La commune de Ouézy est alimentée en eau potable par le Syndicat d'eau de la Vallée du Laizon. Le service des eaux est exploité en affermage. Le délégataire est la SAUR en vertu d'un contrat ayant pris effet le 1er juillet 2009 pour une durée de 12 ans. La SAUR a la responsabilité de l'exploitation et de la gestion clientèle du service.

L'alimentation en eau potable du syndicat est assurée depuis deux unités de distribution: le réservoir de Vieux Fumé (250m<sup>3</sup>) et le Forage de Ouézy (50m<sup>3</sup>).

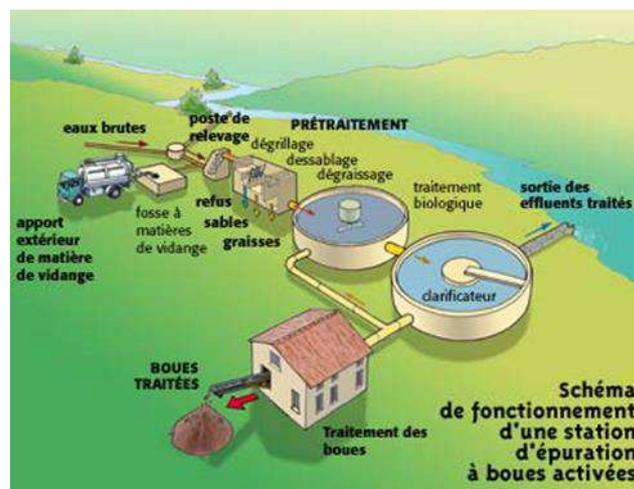
L'eau distribuée par le Syndicat d'Eau de la Vallée du Laizon est d'origine souterraine. Elle est de bonne qualité bactériologique sur toutes les unités de distribution. Le SIAEP est alimenté par le syndicat de production Plaine Sud de Caen.

### 4.3.2 Assainissement des eaux usées

Un assainissement collectif dessert l'ensemble du bourg de Ouézy. Seul le hameau des Forges n'est pas desservi ainsi que le chemin de la Londe (sauf les 50 premiers mètres).

Ce système est raccordé à la station d'épuration d'Argences d'une capacité de 20 000 EH et de type boues activées.

#### Fonctionnement d'une station d'épuration à boues activées



Une partie du territoire fonctionne en assainissement individuel, notamment le hameau des Forges au sud de la commune. Les futures zones qui seront ouvertes à l'urbanisation devront prendre en compte ce zonage d'assainissement afin de privilégier les nouvelles constructions sur les zones desservies par l'assainissement collectif. Une réflexion sur le raccordement du système d'assainissement collectif actuel avec ses nouvelles constructions devra alors être engagée.

### 4.3.3 Ordures ménagères

Le Syndicat Mixte d'Élimination des Ordures Ménagères de la région d'Argences (SMEOM), a en charge de traiter la collecte des déchets ménagers et assimilés. Ces collectes s'étendent sur 4 communautés de communes, ce qui représente 29 communes, pour une population totale de 20174 habitants. Ce syndicat gère la collecte et le traitement des recyclables secs, des encombrants, des déchets verts, et des ordures ménagères résiduelles. L'exercice de ces compétences a conduit le SMEOM à mettre en place plusieurs services sur le territoire:

- la collecte au porte à porte des ordures ménagères résiduelles,
- la collecte des recyclables secs en porte à porte avec un tri effectué par les ripeurs au pied du camion.
- la collecte des gravats, des ferrailles et des déchets verts à la déchèterie de Moulit et dans les bennes mises à disposition dans les communes adhérentes.

Le ramassage des ordures ménagères a lieu le vendredi sur le territoire de Ouézy et le mercredi tous les quinze jours pour la collecte des recyclables secs.

Appartenant au SMEOM les habitants peuvent se rendre sur la nouvelle déchetterie de Moulit.

### 4.3.4 Défense incendie

La commune de Ouézy est équipée de 6 poteaux d'incendie alimentés par le réseau du SIAEP de la Vallée du Laizon. Un diagnostic d'Amélioration de la Défense Incendie réalisé en 2007 a constaté que deux poteaux d'incendie étaient hors service (chemin du bois et les vignes). Tous les autres poteaux incendie sont conformes à la circulaire n°465. Ce sont des poteaux d'incendie de diamètre 100mm avec un débit de 60m<sup>3</sup>/H à 0,6 bar de pression.

La plupart des habitations sont à moins de 400m d'un poteau d'incendie. Si cette partie de la commune doit s'urbaniser, la mise en place d'une réserve devra être envisagée. La mise en place d'une réserve d'eau permettra de satisfaire la défense incendie.

## 4.4 Servitudes d'Utilité Publique

Les servitudes d'utilité publique s'analysent comme des limitations administratives au droit de propriété dans l'intérêt général. Elles sont établies dans le cadre de législations particulières qui poursuivent des buts autres que l'aménagement (ex : sécurité et salubrité publiques, conservation du patrimoine). Elles affectent donc l'utilisation du sol.

La liste des différentes servitudes figure à l'article R 126.1 du code de l'Urbanisme.

Elles s'imposent au Plan Local de L'Urbanisme qui, dans son zonage, doit les respecter. La commune de Ouezy est concernée par 2 servitudes.

### 4.4.1 Servitudes relatives à la conservation du patrimoine culturel

Trois monuments impliquent des servitudes d'utilité publique (Servitude AC1). Il s'agit de l'église Saint-Pierre d'Ouezy-sur-Laizon localisée au cœur de bourg. Le périmètre du château de Cesny-aux-vignes impacte que marginalement l'ouest du territoire. Le périmètre du château de Canon impacte la moitié est du territoire communal et la totalité du bourg est soumise au périmètre de protection de 500 mètres qui doit être considéré dans les projets de développement de l'urbanisation.

#### 4.4.2 Servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements

D'une part, le territoire communal est traversé dans sa partie sud par une canalisation de transport de gaz haute pression (diamètre 150).

Une bande de servitude de 500 mètres de large est définie autour de l'ouvrage. A l'intérieur de cette bande les propriétaires de terrains concernés s'engagent sauf accord préalable du service responsable « Gaz de France » à ne procéder à aucune modification de profil de terrain, plantation d'arbres ni à aucune façon culturale descendant à plus de 0.60 mètres de profondeur.

D'autre part, le territoire communal est concerné par deux périmètres de protection éloigné et rapproché des forages d'eau potable de Quezy dont les maîtres d'ouvrage sont le SIAEP de la vallée du Laizon et le SIAEP de la région du Mesnil Mauger. Ils concernent un quart des terrains agricoles situés au sud-est de la commune

Les périmètres de protection prescrivent des dispositions particulières dans le but de préserver la ressource en eau. Ces dispositions concernent :

1/ En secteur de périmètre éloigné, sont autorisées les constructions nécessaires à l'agriculture à condition d'être situées à moins de 50m d'une construction agricole existante à l'approbation du PLU et de minimiser les impacts paysagers par leur implantation, leur volume et leur aspect extérieur, et la réhabilitation et/ou l'extension, pour des usages nécessaires à l'agriculture, des constructions existantes non ruinées

2/ en secteur de périmètre rapproché, sont interdites toutes les constructions excepté celles nécessaires à la gestion du site et à son entretien.-

#### 4.4.3 Servitudes relatives à la canalisation pour transport de gaz

Le territoire communal est traversé au sud d'est en ouest par une canalisation de transport de gaz haute pression (diamètre 150).

Une bande de servitude de 500 mètres de large est définie autour de l'ouvrage. A l'intérieur de cette bande les propriétaires de terrains concernés s'engagent sauf accord préalable du service responsable « Gaz de France » à ne procéder à aucune modification de profil de terrain, plantation d'arbres ni à aucune façon culturale descendant à plus de 0.60 mètres de profondeur.

Ce qu'il faut retenir :

- **Un bourg en étoile marqué par une mixité du bâti : maisons traditionnelles et habitations plus récentes, et qui souffre d'absence d'espace public.**
- **Des liaisons piétonnes favorisées : de nombreuses voies communales et chemins de randonnées sur la commune à développer**
- **Un hameau « Les Vignes » relativement dense et sous forme linéaire à préserver**
- **Un hameau « Villeneuve » sans réel structure urbaine.**
- **Présence d'un assainissement collectif sur l'ensemble du bourg : des raccordements à réaliser sur les parcelles qui seront ouvertes à l'urbanisation.**

## 5- Justification des choix retenus et dispositions du PLU

### 5.1 Les choix effectués pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable est une pièce essentielle du dossier de Plan Local d'Urbanisme. Il définit les objectifs et orientations en matière d'aménagement et d'urbanisme retenus par la commune pour l'ensemble de son territoire.

Expression du projet global de la commune, le PADD est aussi un cadre de cohérence interne au P.L.U. A ce titre, il est un guide pour élaborer les règles d'urbanisme transcrites dans le règlement graphique et écrit du P.L.U.

Enfin, le PADD est également un cadre de référence dans le temps car ses orientations ne pourront être fondamentalement remises en cause sans que préalablement une nouvelle réflexion soit menée en concertation avec les habitants afin de définir de nouvelles orientations dans le cadre d'une éventuelle révision de P.L.U.

Sa formalisation s'appuie sur cinq enjeux majeurs pour la commune :

<b>Axe 1 : Travailler au maintien de la qualité du cadre de vie en protégeant le patrimoine bâti et les paysages</b>	
<b>Justification du projet</b>	<b>Objectif du développement durable auquel le projet répond (art. L.110 et L.121-1)</b>
<p>La commune dispose d'espaces naturels et paysagers d'intérêt. Aussi, l'affirmation de la dimension durable du projet de la commune de Ouézy est déclinée au niveau des intentions dans le PLU.</p> <p>Fondé sur des principes d'équilibre entre développement et protection, la collectivité s'attache avant toute chose à préserver la qualité de son cadre de vie.</p> <p>Par ailleurs, le territoire communal, à la frontière entre l'entité paysagère de la plaine de Caen et du Pays d'Auge, présente au nord un cadre verdoyant et particulièrement boisé qu'il convient de préserver. De plus, ce secteur en situation de promontoire offre de nombreux points de vue sur la plaine et le bourg d'Ouézy.</p> <p>Le PLU veillera donc à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- classer les milieux de qualité en zone Naturelle,</li> <li>- protéger les boisements, ainsi que les autres éléments paysagers d'intérêt tels que certaines haies,</li> <li>- préserver les caractéristiques paysagères et bâties de la commune en limitant le développement de l'urbanisation.</li> </ul> <p>Outre l'aspect environnemental, les espaces naturels et agricoles constituent un fort enjeu en termes de paysage.</p> <p>Les espaces affectés à l'agriculture sont largement représentés au sud de la commune et notamment au sud de la voie ferrée. Le projet de PLU vise également à protéger la ressource en eau et plus particulièrement les deux forages alimentant respectivement les syndicats d'eau de la région du</p>	<p><b>Equilibre entre développement urbain et préservation des milieux naturels et des espaces affectés à l'activité agricole</b></p>





<p>D'anciens bâtiments souvent de type agricoles et représentant des grands volumes ont été repérés dans le cadre du PLU et pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Ils sont localisés principalement dans le bourg (U) et au nord du bourg (N) à proximité des réseaux existants et en capacité suffisante. Ils concernent des granges, étables, pressoir, écurie de bonne facture. Ils seront identifiés sur un plan graphique accompagné de photographies au même titre que les bâtiments remarquables. La superficie d'un bâtiment est estimée environ à 270 m<sup>2</sup> en moyenne, soit une superficie totale de 1890 m<sup>2</sup> concernant les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination.</p> <p>Enfin, l'adaptation, le changement de destination, la réfection et l'extension seront autorisés dans les différents hameaux de la commune.</p> <p>→ <b>Le projet communal est relativement économe en foncier et n'autorise pas d'extensions des hameaux (Les Forges, Les Vignes, la Villeneuve, ...).</b></p> <p>➔ <b>Valoriser et adapter les équipements à l'accroissement démographique</b></p> <p>L'école située à moins d'un kilomètre sur la commune de Cesny-aux-Vignes ainsi que la proximité du collège, de la gare et des commerces sur la commune de Mézidon-Canon constituent de véritables atouts pour la commune de Ouézy.</p> <p>Aussi, un certain nombre d'aménagement en cours ou en projet ont pour objectif d'améliorer les conditions de circulation (notamment douces) et sécuriser les déplacements dans la partie agglomérée de la commune (adapter la RD 47 à sa fonction principale de traversée de bourg).</p>	<p><b>Développer les circulations douces</b></p>
---	--

<p><b>Axe 4 : Encourager les déplacements doux en développant les liaisons piétonnes et cyclistes</b></p>	
<p><b>Justification du projet</b></p>	<p><b>Objectif du développement durable auquel il répond (art. L.110, L.121-1)</b></p>
<p>La commune souhaite développer et sécuriser les liaisons douces sur l'ensemble de son territoire.</p> <p>En s'appuyant sur le réseau de chemins pédestres existants, le projet communal vise à compléter l'offre existante et tente de les relier aux communes voisines que sont Mézidon-Canon et Cesny-aux-Vignes.</p> <p>Dans le cadre des opérations d'aménagement prévues sur la commune de Ouézy, des emprises foncières ont été réservées dans le but de voir se réaliser les liaisons douces en direction de Mézidon-Canon et Cesny-aux-Vignes.</p> <p>La proximité du collège, de la gare et des commerces de Mézidon-Canon est un atout extrêmement fort de la commune de Ouézy. Située à moins de 4 kilomètres, le déplacement vélo peut même s'avérer plus rapide qu'en voiture (et sans poser les mêmes problèmes de stationnement). De plus, l'école de Cesny-aux-Vignes située à moins d'un kilomètre du bourg constitue également un véritable atout dans l'attractivité du territoire communal pour les jeunes ménages.</p> <p>La compétence « pistes cyclable » appartient à la Communauté de communes Val es Dunes excepté lorsqu'il s'agit d'une création dans le cadre d'une zone à urbaniser.</p>	<p><b>Maîtriser les besoins en déplacements (autres qu'automobiles)</b></p> <p><b>Développer les circulations douces (pour les piétons et les cyclistes)</b></p>

<p>Aussi, dans le cadre du développement de la zone 1AU prévu en continuité du bourg, les aménagements relatifs aux déplacements doux seront mis en place par l'aménageur et viendront compléter les liaisons douces projetées au-delà ainsi que les travaux de sécurisation (aménagement de trottoirs) dans la partie agglomération de la commune. Enfin, les entrées de ville de la RD 47 depuis Mézidon-Canon et Cesny-aux-Vignes seront également aménagées et traitées (réduction de l'emprise de la chaussée et traitement pavés) afin de limiter la vitesse de circulation dans le bourg de Ouézy. Dans ces conditions, la RD 47 semblerait mieux adaptée à sa fonction principale de traversée de bourg. (voir l'avant-projet en annexe du rapport de présentation).</p> <p>En définitive, ce projet pleinement la réduction des déplacements automobiles, tout du moins pour les habitants de Ouézy.</p>	
---	--

<b>Axe 5 : Dynamiser le territoire communal en valorisant l'offre touristique de proximité</b>	
<b>Justification du projet</b>	<b>Objectif du développement durable auquel il répond (art. L.110, L.121-1)</b>
<p><b>→ Protéger et valoriser les éléments naturels et patrimoniaux</b></p> <p>La commune dispose d'espaces naturels d'intérêt d'un point de vue environnemental ou paysager mais qui peuvent présenter des risques (inondation notamment). Compte tenu de la qualité environnementale qui règne sur Ouézy et de l'identité encore rurale de la commune, la municipalité affiche sa volonté de <u>conserver un équilibre entre le développement de l'urbanisation et la préservation des espaces naturels et des paysages.</u></p> <p>Ouézy dispose également d'un réseau particulièrement intéressant de chemins et d'itinéraires de randonnées. La qualité de vie dans le bourg passe aussi par le maintien de ces itinéraires de promenades.</p> <p>Aussi, la loi paysage (8 janvier 1993) permet de protéger des éléments ou des secteurs paysagers particuliers dans le P.L.U. en les repérant sur le plan de zonage (cf. article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme). Ainsi, certaines haies structurantes de qualité seront protégées dans le P.L.U. Un figuré particulier permet de les repérer sur le règlement graphique.</p> <p>En outre, la commune jouit d'un patrimoine historique et bâti de qualité qu'il convient de valoriser. La préservation des éléments identitaires de la commune tels que le boisement présent sur le coteau (fenêtre sur le paysage) contribue à la valorisation de cette histoire et de ce patrimoine.</p> <p>Enfin, de nombreux espaces naturels mais aussi urbanisés présentent des risques (zone inondable, remontées de nappes). La commune a souhaité, autant que faire se peut, limiter l'urbanisation dans ces espaces. Les espaces naturels sensibles et les espaces agricoles se verront préservés au travers d'un classement en zone A (agricole) et N (naturel) dans le P.L.U.</p> <p>Aussi, le projet ne prévoit aucun développement de l'urbanisation en dehors des secteurs jouxtant le bourg de la commune.</p> <p><b>→ Valoriser le développement économique touristique</b></p> <p>Dans le cadre de la reconversion de la maison de convalescence, le site du château fait l'objet d'un projet ambitieux de développement d'un complexe touristique prestigieux. Les projets envisagés permettront à terme la réalisation :</p>	<p><b>Assurer la protection des espaces naturels et des paysages</b></p> <p><b>Sauvegarder le patrimoine naturel</b></p> <p><b>Assurer la prévention des risques naturels prévisibles</b></p> <p><b>Valoriser le patrimoine architectural et</b></p>

<p>→ d'une salle de réception (600 m<sup>2</sup>), → d'une piscine couverte (900 m<sup>2</sup>) et une deuxième non couverte (400 m<sup>2</sup>), → D'une quinzaine de bungalows bois dans l'enceinte du parc (en dehors des espaces boisés préservés au titre de la loi Paysage – art.L.123-1-5-7° du CU) d'une superficie de 54 m<sup>2</sup> chacun, soit 810 m<sup>2</sup> au total.</p> <p>La superficie totale des aménagements est égale à 2 710 m<sup>2</sup> sur une superficie totale de 3 ha environ, les zones Nht représentant respectivement une superficie de 17 902 m<sup>2</sup> pour la partie château, et 12 107 m<sup>2</sup> pour la partie parc.</p> <p>Compte tenu des contraintes du secteur, notamment la présence de la zone inondable, les constructions sont limitées. De plus, ce secteur étant assez proche du château de Canon et faisant parti d'un ensemble bâti de qualité, il n'est pas souhaitable que la densité retenue soit trop importante.</p> <p>La desserte en réseaux sur cette partie du territoire, la mise aux normes et le renforcement sont à la charge de l'aménageur.</p> <p>Ces projets font l'objet d'un règlement spécifique dans le PLU privilégiant une meilleure intégration paysagère.</p> <p>En outre, les espaces naturels seront, autant que faire se peut, préservés en l'état (maintien des arbres de haute tige, ...). Le complexe hôtelier nécessitant de nouvelles places de stationnement, ce dernier privilégiera la perméabilité du sol.</p>	<p><b>paysager</b></p>
---	------------------------

## 5.1 La compatibilité avec les prescriptions supra-communales

### 5.1.1 La Directive Territoriale d'Aménagement d'Estuaire de la Seine

La Directive Territoriale d'Aménagement de l'estuaire de la Baie de Seine a été approuvée par décret en Conseil d'Etat le 10 juillet 2006.

La DTA est issue de la loi d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire n°95-115 du 04 février 1995, modifiée par la loi d'orientation pour l'aménagement et le développement durable du territoire n°99-533 du 25 juin 1999 et la loi relative à la solidarité et renouvellement urbains n°2000-1208 du 13 décembre 2000.

Conformément à l'article L.111-1-1 du code de l'urbanisme, la DTA est élaborée à l'initiative et sous la responsabilité de l'Etat.

Pour information – extrait de l'article L.111-1-1 la DTA « fixe les orientations fondamentales de l'Etat en matière d'aménagement et d'équilibre entre les perspectives de développement, de protection et de mise en valeur du territoire ; les principaux objectifs de l'Etat en matière de localisation de grandes infrastructures de transport et des grands équipements, et en matière de préservation des espaces naturels, des sites et des paysages ; et précise les modalités d'application de la loi littoral adaptées aux particularités géographiques locales ».

La DTA s'organise autour de 3 volets :

- développer les avantages comparatifs dont jouit le territoire interrégional : portuaire, industriel, logistique et maritime ;
- garantir le maintien du patrimoine naturel et du potentiel agricole pour les générations futures et mieux prévenir les risques de toutes natures ;
- renforcer les dynamiques de développement des différentes parties du territoire.

La commune de Ouézy se trouve à l'écart des espaces à protéger et des grands espaces de développement économiques identifiés dans la DTA. En effet, concernant le territoire du SCOT de Caen Métropole, cette dernière vise essentiellement l'estuaire de l'Orne comme espace naturel à protéger et le sud-est de Caen comme un espace stratégique pour l'activité logistique.

Néanmoins, la commune de Ouézy se trouve en limite de la commune de Mézidon-Canon, identifié dans le cadre de la DTA par sa halte ferroviaire.

Il n'en reste pas moins que le projet de développement communal respecte les grandes lignes directrices de la DTA de par ses engagements pour le maintien, la protection et la valorisation des espaces naturels et paysagers ainsi que la sauvegarde et la valorisation de l'activité agricole.

Enfin, le projet vise à limiter la consommation foncière des espaces naturels et agricole en proposant un développant en continuité des secteurs urbains et bâtis existants de la commune.

Enfin il convient de préciser que les objectifs ainsi que les orientations de la DTA sont intégrés dans le SCOT. Ce dernier prend le pas sur la DTA (excepté lorsqu'il s'agit d'une commune littorale).

### 5.1.2 Le Schéma de Cohérence Territorial de Caen Métropole

Le Schéma de Cohérence Territoriale de Caen Métropole expose quelques grands objectifs qui sont les suivants :

- prendre en compte les aspirations résidentielles des habitants
  - ✓ promouvoir une offre alternative au pavillon périurbain en respectant l'aspiration au logement individuel
- préserver l'équilibre actuel agglomération / périurbain (une répartition 60% - 40%)
- accueillir sur le territoire tous les actifs y travaillant
  - ✓ 400 000 habitants en 2030, soit 50 000 nouveaux logements
- Polariser le développement
  - ✓ Favoriser le développement dans les communes équipées
  - ✓ S'appuyer sur l'armature urbaine
  - ✓ Privilégier les sites permettant le développement aisé des transports en commun (zone agglomérée, haltes ferroviaires, pôles urbains littoraux)

Le document d'orientations générales (DOG) du SCOT Caen Métropole arrêté récemment fixe les orientations de développement suivantes :

- Réduire la consommation d'espace,
- Polariser le développement,
- Donner la priorité aux transports collectifs,
- Respecter les spécificités des espaces littoraux,
- Adapter le développement à la ressource en eau et aux impératifs de sa protection,
- Protéger la biodiversité et les continuités écologiques,
- Favoriser l'intégration de l'agriculture dans un contexte métropolitain,
- Conforter le développement économique dans le respect des espaces et des habitants,
- Protéger et mettre en valeur les paysages naturels et urbains, valoriser les entrées de ville,
- Prendre en compte les risques.

Le plan local d'urbanisme de Ouézy, au regard des objectifs affichés dans le SCOT Caen Métropole, répond aux orientations énoncées dans le DOG. Le PLU présente un développement de l'urbanisation limité et dans la continuité ou dans les interstices du tissu existant. Il protège les éléments patrimoniaux bâtis ou naturels, reconnaît l'activité agricole et cherche à promouvoir le développement du territoire par la valorisation des déplacements doux, la protection et le maintien d'un cadre naturel et paysager attractif.

Ainsi, le P.L.U. conforte la vocation résidentielle et le caractère patrimonial de petite commune rurale par l'ouverture raisonnée d'une zone 1AU (env. 2 ha au total) et une zone 2AU (env. 5 400 m<sup>2</sup>). Le développement de l'urbanisation viendra conforter le tissu urbain existant du bourg de Ouézy. Une dent creuse « chemin des Vignes » et une dent creuse au sud du bourg pourront venir compléter ponctuellement le tissu urbain existant.

En outre, à travers le développement des zones à urbaniser, la commune souhaite permettre la valorisation des énergies renouvelables sur l'ensemble du territoire en adoptant des règles d'urbanisme qui favorisent la mise en place de constructions respectueuses de l'environnement (maîtrise des énergies, matériaux durables, ...) et économes des sols. Pour cela, la commune a fait le

choix de mener une réflexion approfondie sur l'aménagement ultérieur des zones ouvertes à l'urbanisation.

Les sites naturels et les terres agricoles sont protégés. En outre, sont également protégés en zone naturelle stricte, les zones jouxtant le périmètre de forage existant sur la commune ainsi que le coteau boisé au nord.

La trame verte formée par le réseau des haies, bosquets ou boisements participe au maillage bocager nécessaire à l'activité agricole (herbage) mais aussi à la biodiversité et au paysage (trame bleue au SCOT Caen Métropole). Cette dernière est protégée au titre de la loi paysage (article L.123.1-5-7° du code de l'urbanisme).

Quant aux espaces agricoles, ils sont reconnus par un zonage approprié (A) permettant aux exploitations et plateformes betteravières de poursuivre leur évolution. Les périmètres de 100 mètres autour des installations classées sont respectés.

### 5.1.3 Le SDAGE seine Normandie

Ouézy est inclus dans le SDAGE<sup>1</sup> du Bassin Seine Normandie, visant à fixer les orientations fondamentales pour une gestion équilibrée de la ressource en eau.

Dans le cadre de l'élaboration du P.L.U., les articles 3 et 5 de la Loi sur l'eau indiquent que les programmes et les décisions administratives dans le domaine de l'eau doivent être compatibles avec les orientations du SDAGE.

Un projet de nouveau SDAGE a été adopté en octobre 2009 par le comité de bassin puis arrêté par le préfet coordonnateur de bassin.

Dans ce projet huit défis à relever ont été définis :

- diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques,
- diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques,
- réduire les pollutions des milieux aquatiques par les substances dangereuses,
- réduire les pollutions micro-biologiques des milieux,
- protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future,
- protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides,
- gérer la rareté de la ressource en eau,
- limiter et prévenir le risque d'inondations.

L'ensemble de ces objectifs concernant la commune de Ouézy a été respecté dans le cadre de l'élaboration du P.L.U.

De plus, la protection par le biais de son document d'urbanisme de plusieurs éléments paysagers tels que haies ou boisements va dans le sens d'une préservation des ressources.

Une réflexion toute particulière a été conduite par la commune pour limiter et prévenir les risques d'inondations. Les secteurs concernés apparaissent au plan de zonage et ne sont pas concernés par le développement de l'urbanisation.

Par ailleurs, le SAGE<sup>2</sup> Orne aval Seulles par lequel la commune est concernée, est en cours d'élaboration. A ce jour, les objectifs suivants sont définis :

- Sécuriser la qualité de l'eau potable
- Maîtriser les pollutions agricoles
- Mieux aménager pour maîtriser le ruissellement en zones rurales et
- Réduire les rejets de phosphore provenant de l'assainissement des eaux usées
- Réduire les pollutions en produits phytosanitaires non agricoles
- Réduire les rejets de micropolluants de l'industrie et de l'artisanat
- Réduire les risques sanitaires dans les zones d'usages littorales

<sup>1</sup> Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux

<sup>2</sup> SAGE : Schéma d'aménagement et de gestion des eaux.

## 5.2 Explications des choix retenus pour la délimitation des zones

Le plan de zonage se compose de 10 zones et/ou secteurs réglementaires ainsi répartis et dénommés :

- le cœur de bourg et les secteurs à dominante résidentielle : Ua et Ub ;
- le secteur urbain à vocation spécifique d'activités économiques : Ue ;
- les secteurs de projets à plus ou moins long terme : 1AU et 2AU ;
- les espaces naturels de protection et espaces naturels de projets spécifiques: N, Nht, Npr
- les secteurs agricoles : A et Ap

### PRESENTATION GENERALE DES ZONES ET/OU SECTEURS

#### ❖ Les zones urbaines (U)

D'une manière générale, la zone U désigne le cœur de commune de Ouézy et comporte trois secteurs distincts

- Ua : c'est le cœur historique de la commune constitué par la trame urbaine la plus ancienne et localisé au sud de la RD 47
- Ub : il concerne les extensions urbaines à dominante d'habitat pavillonnaire
- Ue : ce secteur désigne la zone d'activités économique composée d'une seule entreprise et située en entrée ouest du territoire communal, le long de la RD 47.

Objectifs affichés dans le P.A.D.D.	Traduction dans le zonage
<p align="center"><b>Conforter le développement urbain du bourg</b></p>	<p>Création d'un <u>secteur Ua</u> (relatif au centre ancien de Ouézy) Le secteur Ua correspond aux espaces déjà urbanisés du bourg. L'intégralité de ce secteur est construite, seules 2 à 3 nouvelles constructions pourraient s'installer dans le cadre de division de terrain.</p> <p>Sur l'ensemble du secteur U, les équipements existants (voirie, réseau AEP, électricité), sont suffisants pour desservir les éventuelles constructions existantes et à venir. L'ensemble de la zone urbaine du bourg est en assainissement collectif.</p> <p>Ce secteur présente actuellement peu de possibilités de densification du tissu urbain bien que ce dernier semble lâche à certains endroits (parc de la mairie, propriétés entourées de mur de pierres, ...). Cependant, une parcelle demeure constructible (n°316 section OE) et pourra être urbanisée soit de suite en créant un accès privé jusqu'à la rue Jules Rame (VC n°201), soit lors de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU qui jouxte cette dernière, profitant alors des aménagements de voirie chemin de la Londe.</p>
<p align="center"><b>Maîtriser le développement de l'urbanisation</b></p>	<p>Création d'un <u>secteur Ub</u> (relatif aux extensions urbaines sous forme d'habitat pavillonnaire) Ces secteurs sont situés en continuité du secteur Ua ainsi que « chemin des Vignes » en limite du coteau au nord de la commune. Il s'agit de secteur aux formes urbaines non traditionnelles mais néanmoins desservis par l'assainissement collectif. Ces secteurs présentent peu de possibilités de constructions (en interstice ou en confortement). Dans ce secteur, seules 1 à 2 constructions pourront venir combler l'urbanisation existante, notamment sur le secteur des Vignes.</p>
<p align="center"><b>Assurer la mixité des fonctions urbaines</b></p>	<p>Création d'un <u>secteur Ue</u> (relatif au secteur de la ZA existante sur le territoire) Ce secteur correspond à l'emprise foncière propriété de cette entreprise. Il n'est pas prévu sur ce secteur la création d'une zone d'activité artisanale mais simplement le fait de prendre en compte l'activité existante et lui permettre une extension le cas échéant.</p>

❖ **Les zones à urbaniser (AU)**

Ces zones correspondent à des secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation. On distingue deux types de zones à urbaniser selon les conditions actuelles de desserte par les réseaux :

- La zone 1AU est une zone à urbaniser à court ou moyen terme. Lorsque la commune s'engage à mettre en place les réseaux nécessaires à l'urbanisation projetée ou lorsque les réseaux existants en périphérie de la zone sont de capacité suffisante pour la desservir, la zone est classée en 1AU, zone constructible à court terme,
- La zone 2AU est une zone à urbaniser à plus long terme. Lorsque les réseaux sont inexistantes ou ne sont pas de capacité suffisante pour desservir la zone, cette dernière est classée « 2AU ». Une modification du PLU est alors nécessaire pour l'ouvrir à l'urbanisation.

Le principe d'aménagement est de densifier préférentiellement les secteurs situés à proximité du bourg et de concentrer l'urbanisation nouvelle auprès de celui-ci dans un souci de gestion économe des ressources et de limitation de l'étalement urbain.

Objectifs affichés dans le P.A.D.D.	Traduction dans le zonage
<p><b>Privilégier un développement de l'urbanisation en continuité du bourg</b></p>	<p>Création d'un <u>secteur 1AU</u> (à urbaniser à court terme)</p> <p>Le secteur est situé au sud-est du bourg communal et le long de la route départementale 47 pour une superficie de 2,03 ha. Il s'inscrit en continuité immédiate de l'urbanisation du bourg actuel sur les parcelles 162 pour partie et 309 de la section OE.</p> <p>Le secteur défini permettra l'implantation de nouvelles constructions dans le but de faire face aux besoins exprimés dans le calcul du point d'équilibre et l'accueil de nouvelles populations répondant ainsi aux objectifs de la municipalité de développer son offre en logement, soit la possibilité de construire une vingtaine de logements au total tenant compte dans l'aménagement de la zone des emprises pour voirie et réseaux.</p> <p>Les accès directs sur les routes départementales seront limités conformément aux orientations et principes d'aménagement retenus pour ce secteur. De plus, des prescriptions particulières (règles d'implantation des bâtiments, aspects extérieurs plantations à créer, ...) devront consentir à une meilleure intégration paysagère des nouvelles constructions.</p> <p>Desserte en équipements du secteur de développement :</p> <p>Les réseaux AEP et EU existent à proximité de ce secteur, notamment chemin du Diguët et chemin de la Londes. Néanmoins, la commune devra envisager une extension de ceux-ci jusqu'au droit des terrains ouverts à l'urbanisation. En outre,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La capacité du réseau d'eau est suffisante pour desservir la future zone à urbaniser.</li> <li>- L'accès principal de la zone se fera depuis la RD 47 et par le chemin du Diguët (principe d'une voirie en sens unique, sortie sur la RD 47 par le chemin de la Londes),</li> <li>- Des aménagements cyclables et piétons viendront compléter les aménagements des secteurs ouverts à l'urbanisation assurant ainsi des continuités vers les équipements et services de la commune et des communes limitrophes.</li> </ul> <p>Ce secteur à urbaniser est situé dans un secteur de moindre enjeu agricole afin de limiter les conflits d'usage.</p>

<b>Prévision des capacités suffisantes en matière de construction pour la satisfaction des besoins</b>	<p>Création d'un <u>secteur 2AU</u> (à urbaniser à long terme)</p> <p>Une zone 2AU a été définie en continuité des secteurs ouverts à l'urbanisation à court terme. Ce secteur est aujourd'hui enclavé, aucune voie ne permet sa desserte.</p> <p>Ce secteur ne fait l'objet d'aucun projet à l'heure actuelle, néanmoins la desserte de ce dernier est d'ores et déjà envisagée dans les réflexions menées quant à l'aménagement de la zone 1AU (secteur enherbé permettant une continuité dans la desserte).</p>
--	--

#### ❖ Les zones agricoles (A)

La zone A regroupe les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Y sont autorisées :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou considérées comme le prolongement de l'activité de l'exploitant agricole
- Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La commune de Ouézy est une commune de la plaine agricole dont l'activité agricole a perdu de son importance mais dont la spécificité liée à la nature des terrains doit être préservée.

Bien que le nombre de siège agricole soit réduit à un seul siège, il n'en demeure pas moins que l'activité agricole doit pouvoir continuer à s'exercer sur le territoire.

Objectifs affichés dans le P.A.D.D.	Traduction dans le zonage
<b>Préserver et sauvegarder l'activité agricole</b>	<p>Création d'une <u>zone A</u> (agricole)</p> <p>Une très large partie du territoire communal est classée en zone A, ainsi que le siège d'exploitation restant en place sur la commune (recensement 2011) et ce afin de traduire la volonté communale de sauvegarder son activité agricole.</p> <p>La zone A n'autorise que les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, de fait les non agriculteurs ne disposent d'aucune possibilité de construction dans cette zone ce qui permet d'éviter les conflits liés à la cohabitation avec les agriculteurs.</p>
	<p>Création d'une <u>zone Ap</u> (agricole protégée relative au secteur agricole inclus dans le périmètre de protection du forage de Ouézy)</p> <p>Ce secteur situé dans la partie sud du territoire communal doit préserver un caractère naturel-agricole au vu des enjeux de protection des forages d'eau de Ouézy incompatibles avec une quelconque urbanisation.</p> <p>Ainsi le secteur Ap minimise les impacts paysagers et naturels des éventuelles constructions sur la plaine agricole au sud de la voie ferrée.</p>

#### ❖ Les zones naturelles (N)

Ces zones regroupent des secteurs, équipés ou non, de nature très variée :

- à protéger en raison de la qualité des sites, milieux naturels ou paysages,
- à protéger en raison de l'existence d'une exploitation forestière,
- à protéger sans qu'il soit nécessaire de justifier d'une qualité particulière, parce que la commune souhaite conserver le caractère naturel du site.

Plusieurs types de zones naturelles ont été définis, en fonction des différents objectifs de développement et de préservation de la commune.

Objectifs affichés dans le P.A.D.D.	Traduction dans le zonage
<p><b>Offrir un cadre de vie agréable</b></p> <p><b>Préserver le caractère rural et les richesses naturelles de Ouézy</b></p>	<p>Création d'un <u>secteur N</u> (caractère naturel à conserver) La commune s'inscrit dans un cadre paysager d'un grand intérêt, structuré par un réseau de haies et de chemins. Les haies, les boisements participent au patrimoine naturel et paysager de la commune. Aussi, ces secteurs ont été classés en zone N en raison de ce caractère naturel. Cette zone comprend notamment l'ensemble du boisement situé au nord de la commune ainsi que la zone inondable. Il s'agit, en outre, d'une zone naturelle à protéger de l'urbanisation en raison de la qualité des milieux et des risques existants. Dans cette zone, aucune construction nouvelle n'est autorisée. Par contre, le changement de destination, l'extension mesurée, la restauration ou la rénovation des bâtiments est admis. Ce secteur couvre environ la moitié territoire communal.</p>
<p><b>Accompagner et valoriser la vocation touristique de la commune</b></p>	<p>Création de deux <u>secteurs Nht</u> (<i>secteur à vocation d'accueil d'activités hôtelières, touristiques et de loisirs</i>) L'ancienne maison de convalescence ayant fermée ses portes courant 2010, une structure hôtelière de luxe est venue s'installer sur le territoire communal en 2012. La mise en place d'un secteur approprié aux activités hôtelières ainsi qu'aux projets s'inscrivant dans la continuité des activités hôtelières doit permettre de répondre aux projets de développement de cette structure. Deux secteurs Nht permettront à terme la réalisation du projet touristique. Ce dernier consiste en la construction d'une quinzaine de constructions d'hébergement de loisir en bois (gîtes) ainsi que la construction d'équipements de loisirs et de réception dans le parc et dans le respect de la végétation existante.</p>
<p><b>Préserver la ressource en eau</b></p>	<p>Création d'un secteur Npr (<i>secteur de protection rapprochée relatif aux forages</i>) Cette zone s'appuie sur le périmètre arrêté par DUP le 2/07/08 et dont les maîtres d'ouvrage sont le SIAEP de la Vallée du Laizon et le SIAEP du Mesnil Mauger. Ainsi, dans ce secteur, sont interdites toutes les constructions excepté celles nécessaires à la gestion du site et à son entretien.</p>

#### **DISPOSITIONS DIVERSES**

##### **□ Les Emplacements Réservés**

La commune a créé deux emplacements (n°1 et n°2) réservés pour aménagement de voirie et mise en place d'une piste cyclable et/ou liaison douces piéton-vélo

Ces emplacements réservés s'inscrivent dans le cadre de l'adaptation des équipements publics aux besoins de la population, dans un souci d'améliorer le cadre de vie de ses habitants et sécuriser les déplacements doux.

L'emplacement réservé n°3 est dédié à la mise en place d'une réserve à incendie chemin des Vignes.

##### **□ Les éléments de patrimoine naturels et bâtis**

La commune a souhaité protéger les haies structurantes du territoire (pour des raisons paysagères ainsi que pour leur fonction anti-ruissellement) et certains éléments patrimoniaux (intéressant d'un point de vue architectural) au titre de la Loi Paysage (art. L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme). Ces éléments sont reportés sur le plan de zonage.

Leur démolition et leur suppression sera interdite sans autorisation de la commune. Leur aménagement devra être réalisé dans le respect des qualités et caractéristiques qui ont prévalu à leur recensement.

❑ **La zone inondable**

D'autres risques d'inondation existent liés à des remontées d'eau de nappes. Les secteurs affectés se superposent aux secteurs inondables et couvrent essentiellement la partie nord de la commune.

❑ **La prise en compte des risques naturels**

Il existe des contraintes naturelles et des facteurs de risques liés à la nature des sols et sous-sols.

TYPES DE CONTRAINTES	PRISE EN COMPTE DANS LE PLU	
<b>TERRITOIRES HUMIDES</b>	Zone N	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Classement en zone N des parties les plus sensibles</li> <li>• Information sur les risques (annexes rapport présentation)</li> <li>• Règlement article 1 de la zone concernée (N) « <u>dans les zones humides</u> (carte DREAL annexée en pièce n°1 – Rapport de présentation) : leur remblaiement, leur affouillement, leur drainage et les dépôts inertes »</li> </ul>
<b>LE RISQUE INONDATION</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le plan de zonage comprend un figuré particulier en zone N (zone inondable) :</li> <li>• Le cours d'eau du Laizon traverse la commune selon un axe nord/sud. Ce cours d'eau présente localement un risque d'inondation par débordement.</li> <li>• La zone inondable est reportée au document graphique et a donc une portée réglementaire associée aux articles 1 et 2 des zones concernées.</li> </ul>
<b>GLISSEMENTS DE TERRAIN</b>	Zone N	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Information sur les risques (annexes rapport présentation)</li> <li>• Règlement article 2 de la zone concernée : « Dans les zones de glissement de terrain (carte DREAL annexée en pièce n°1 – Rapport de présentation), les extensions des constructions d'habitation sous réserve de la prise en compte par le constructeur de toutes les mesures nécessaires pour pallier aux conséquences du phénomène de retrait ou de rétraction des matériaux superficiels argileux. »</li> </ul>
<b>REMONTEES DE NAPPES PHREATIQUES</b>	Sur les zones signalées en aléas forts (0 – 2,5 m)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Information sur les risques (annexes rapport présentation)</li> <li>• Règlement article 1 des zones concernées : (U, AU, A et N)</li> </ul> <p><b>Sont de plus interdits :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>dans les zones « d'affleurement de nappe »</u> (carte DREAL annexée en pièce n°1 – Rapport de présentation) dont la profondeur de la nappe est comprise entre 0 et 2,50 mètres en situation de très hautes eaux : la réalisation des sous-sols.</li> </ul>

**TABLEAU DES SUPERFICIES DES ZONES**

<b>ZONES DU P.L.U.</b>	
<b>Nom de la zone</b>	<b>Superficie</b>
Ua	8,03 ha
Ub	6,41 ha
Ue	6 ha
<b>Total zone urbaine</b>	<b>20,44 hectares</b>
1AU	2,03 ha
2AU	0,54 ha
<b>Total zone à urbaniser</b>	<b>2,57 hectares</b>
N	249.49 ha
Nht	3.04 ha
Npr	25,46 ha
<b>Total zone naturelle</b>	<b>277.99 hectares</b>
A	78.8 ha
Ap	75.2 ha
<b>Total zone agricole</b>	<b>154 hectares</b>
<b>SUPERFICIE TOTALE</b>	<b>455 hectares</b>

### **5.3 Choix retenus pour la limitation administrative à l'utilisation du sol (instaurée par le règlement écrit)**

Le Plan Local d'Urbanisme comporte un règlement qui fixe, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable les règles générales et les servitudes d'utilisation du sol permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L.121-1.

#### **5.3.1 DISPOSITIONS GENERALES**

##### **CHAMP D'APPLICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

Les dispositions du présent règlement s'appliquent à l'ensemble du territoire de la commune de Ouézy.

##### **DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones qui incluent notamment les terrains classés comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer ainsi que les emplacements réservés visés aux articles L.123-1 et L.123-2 du Code de l'Urbanisme et les éléments du paysage à protéger (art. L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme).

Il comprend 4 types de zones :

##### Les zones urbaines dites « zones U »

Correspondent à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone U correspond aux secteurs urbanisés du bourg du cœur de commune de Ouézy et plus largement, comprend l'ensemble des secteurs desservis par l'assainissement collectif.

##### Les zones à urbaniser dites « zones AU »

Correspondent à des secteurs de la commune peu ou pas bâtis et destinés à être ouverts à l'urbanisation. On distingue un secteur 1AU (à urbaniser à court terme) situé en continuité immédiate du bourg (vers le sud du territoire communal). Un secteur 2AU viendra à terme compléter l'urbanisation de la commune.

##### Les zones agricoles dites « zones A »

Correspondent à des secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Y sont seules autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole. Un secteur Ap correspondant à la zone agricole protégée et intégrant le périmètre de protection lié au forage de Ouézy est également défini.

##### Les zones naturelles et forestières dites « zones N »

Correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Cette zone comprend également les zones bâties hors du bourg.

On distingue deux secteurs :

- Le secteur N : zone naturelle à protéger du fait de son caractère d'espaces naturel,
- Les 2 secteurs Nht : secteur naturel regroupant les activités hôtelières et de loisirs sur le site du château de Ouézy,
- Le secteur Npr : secteur relatif au périmètre de protection rapproché des deux forages présents sur la commune.

##### **PORTEE RESPECTIVE DU PRESENT REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

Se superposent aux règles propres du P.L.U. les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol définies en annexe,

- les périmètres sensibles délimités en application des articles L.142-1 et suivants du Code de l'Urbanisme (mise en œuvre par le département d'une politique de protection et de gestion des espaces naturels sensibles),
- les zones d'aménagement différé, délimitées en application des articles L.212-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- toute règle ou disposition découlant de législations ou réglementations particulières notamment Code Civil, Code Rural, Code Forestier, Règlement Sanitaire Départemental, Code de la Santé Publique, Code Général des Collectivités Territoriales, Code de la Construction et de l'Habitation, etc.
- les dispositions de la loi « Loi sur l'eau » et ses décrets d'application, de la « Loi Paysage »,  
...

**Par ailleurs, certains articles réglementaires du Code de l'Urbanisme demeurent applicables dans les territoires dotés d'un Plan Local d'Urbanisme (cf. article R.111-1 du Code de l'Urbanisme).**

### **5.3.2 REGLES COMMUNES A TOUTES LES ZONES DU PLU**

#### **ADAPTATIONS MINEURES**

Les règles et servitudes définies au plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L.123-1 du Code de l'Urbanisme).

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable dans la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

#### **OUVRAGES SPECIFIQUES**

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur, de stationnement et de coefficient d'occupation des sols pour la réalisation :

- des constructions, équipements et installations nécessaires aux services publics d'intérêt général ou collectif (éoliennes comprise dans une Zone de Développement de l'Eolien ( ZDE,...)),
- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, etc.), nécessaires au fonctionnement des réseaux des services publics ou d'intérêt collectif,
- et de certains ouvrages exceptionnels tels que clochers, mâts, pylônes, antennes, silos, etc. dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones.

#### **PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE**

Conformément aux termes de la loi du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques et notamment l'article 14 concernant les découvertes fortuites : « Toute découverte fortuite, mobilière, immobilière intéressant la préhistoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique doit être signalée immédiatement à la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Basse-Normandie (Service Régional de l'Archéologie 13 bis rue Saint-Ouen 14052 CAEN cedex), soit par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture du département. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être aliénés ou détruits avant l'examen par un spécialiste mandaté par le Conservatoire Régional ». Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du code Pénal.

La protection des collections publiques contre les actes de malveillance (art.322-2 du Code Pénal) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par « quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines portées à l'article 322. »

La prise en compte et la protection des sites et vestiges archéologiques dans les procédures d'urbanisme :

- La loi n° 2001.44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive et son décret d'application (décret n°2002.89 du 16 janvier 2002) ont modifié les modalités d'instruction des dossiers d'urbanisme. Devront être examinés, quelle que soit leur localisation, **les projets de lotissement, les Z.A.C., les aménagements précédés d'une étude d'impact, les travaux sur des immeubles protégés au titre des monuments historiques**. Ces différents dossiers devront être obligatoirement transmis pour examen par le service instructeur à la Direction Régionale des Affaires Culturelles (Service Régional de l'Archéologie). Ils pourront faire l'objet de prescriptions archéologiques.
- L'article R.111-3-2 du Code de l'Urbanisme : « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».

#### **ELEMENTS PROTEGES PAR LA LOI PAYSAGE**

Les éléments du paysage repérés sur le plan de zonage sont protégés au titre de l'article L.123-1-5°7 du Code de l'Urbanisme.

Cela implique que :

- tout élément protégé qui serait détruit doit être remplacé ou reconstruit,
- une autorisation du maire est obligatoire pour tous travaux de nature à affecter de façon notable l'élément protégé,

#### **REGLES PARTICULIERES**

##### Bâtiments sinistrés

Sauf interdiction de reconstruction prévue par le règlement de la zone dans laquelle elle est implantée, une construction équivalente à la construction détruite par sinistre pourra être autorisée dans les volumes et emprises initiaux. Le respect des nouvelles règles d'implantation pourra cependant être imposé. Cette reconstruction devra intervenir dans les deux ans de la survenance du sinistre.

##### **• 5.5.3. DISPOSITIONS PARTICULIERES PAR ZONE**

Dans le règlement écrit, seuls deux articles sont obligatoires pour toutes les zones (U, AU, A, N) :

- l'article relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (art.6)
- l'article relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (art.7)

Deux autres articles sont obligatoires dans les secteurs de taille et de capacité d'accueil limités définis dans le P.L.U. (les secteurs Nht) :

- l'article relatif à l'emprise au sol des constructions (art.9)
- l'article relatif à la hauteur maximale des constructions (art.10)

Le règlement de la commune de Ouézy comporte 14 articles, dont certains ne sont pas règlementés mais pour plus de lisibilité, le choix a été fait par la commune de conserver le libellé des 14 points pouvant être règlementés.

#### **Les articles 1 et 2 – Les interdictions et autorisation d'occupation des sols**

*Le PLU précise les interdictions d'occuper le sol et mentionne uniquement les autorisations soumises à des conditions particulières. Cette réglementation est principalement fondée sur 9 catégories d'affectation des sols qui peuvent être déclinées selon des conditions particulières conformément à l'article L.123-9 du CU. C'est à ces 9 catégories qu'il est fait référence en terme d'affectation des sols propres à chaque zone : l'habitat, les bureaux et services, les activités commerciales,...*

Dans la zone U, les extensions des constructions et installations existantes sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas de nature à accroître les nuisances de telle façon qu'elles deviendraient incompatibles avec la vocation résidentielle dominante de la zone.

Un secteur spécifique Ue est créé permettant d'afficher la présence d'une entreprise de commerce de détails sur le territoire communal. Dans ce dernier, seules sont admis les constructions, ouvrages et travaux liés et nécessaires aux activités précitées (dépôts, ateliers, extensions, ...).

Enfin, pour l'ensemble des zones, à l'article 1 et dans les zones d'affleurement de nappes (profondeur comprise entre 0 et 2,5 m), les nouvelles constructions sur sous-sol sont interdites.

Les zones A (agricoles) sont exclusivement réservées à l'agriculture puisque dans ces zones, seules sont autorisées « *les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.* »

De plus, un secteur Ap est défini dans le cadre du projet permettant d'acter la prise en compte du périmètre de protection lié au forage de Ouézy.

Aussi en secteur Ap, à l'article 1 est interdit :

- la création de carrière,
- les dépôts de déchets de tous types (organiques, chimiques, ...) et les déchets inertes,
- les constructions de toute nature à l'exception de celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et de celles nécessaires à l'agriculture situées à plus de 50m d'une construction agricole existante à l'approbation du PLU.

Par ailleurs, en secteur Ap, à l'article 2 sont autorisées

- les constructions nécessaires à l'agriculture à condition d'être situées à moins de 50m d'une construction agricole existante à l'approbation du PLU et de minimiser les impacts paysagers par leur implantation, leur volume et leur aspect extérieur,
- la réhabilitation et/ou l'extension, pour des usages nécessaires à l'agriculture, des constructions existantes non ruinées.

En zone N (naturelle), plusieurs secteurs ont été définis en fonction des besoins de protection de ces espaces.

En l'occurrence, le secteur Npr interdit (article 1) toute nouvelle construction, superficielle ou souterraine, ainsi que l'extension et le changement de destination des bâtiments existants sont interdits. Sont autorisés (article 2), sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques y compris ceux créés par les travaux :

- les bâtiments strictement liés à l'exploitation du réseau d'eau,
- les équipements et travaux liés au transport d'énergie électrique et aux télécommunications

Hormis dans les secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées (secteurs Nht), aucune construction n'est autorisée pour conserver le caractère naturel et la richesse de ces milieux.

A l'article 2 en secteur Nht sont autorisées :

- les nouvelles constructions à vocation d'hébergement de loisir (dans la limite d'une quinzaine de constructions), les constructions d'équipement de loisir exceptées celles destinées à l'accueil de chevaux, les extensions et réhabilitations nécessaires aux activités d'accueil touristique et de loisir (hébergement, salle de réception, piscine),

Enfin, dans les secteurs inondables (exceptés en secteur Nht) reportés au document graphique sont interdits :

- Tout ouvrage, remblaiement ou endiguement qui ne sera pas justifié par la protection des lieux fortement urbanisés ou qui ne serait pas indispensable à la réalisation de travaux d'infrastructure publique,
- Les constructions nouvelles à l'exception des constructions nécessaires aux services publics.

### **Les articles 3 et 4 – Les conditions de desserte par les voies et les réseaux**

*Cet article qui permet de définir les règles relatives aux modalités d'accès aux terrains, est écrit de manière semblable pour l'ensemble des zones.*

*Les règles visent deux éléments essentiels : s'assurer que les constructions nouvelles seront accessibles aux services d'incendie et de secours d'une part, et d'autre part, que les accès soient étudiés en fonction de l'importance du projet afin de garantir la sécurité des personnes et des déplacements.*

*Concernant les réseaux, cet article rappelle les réglementations qui s'imposent en matière de réseaux et précise notamment les modalités de raccordement.*

Le règlement de l'ensemble des zones (U, A et N) préconise que les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les caractéristiques des voies doivent permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie.

En outre, il est ajouté que « dans les opérations d'aménagement, des continuités piétonnières doivent toujours être assurées. Elles devront être dimensionnées et aménagées de manière à être accessibles à tous (notamment aux personnes à mobilité réduite, vélo, cheval, ...).

Dans les zones ou secteurs où la construction est autorisée, pour qu'un terrain soit constructible, il doit :

- être desservi et raccordable au réseau d'alimentation en eau potable
- disposer d'un accès sur la voie publique ou privée (sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil)
- être desservi et raccordable au réseau d'alimentation électrique
- être desservi par un réseau d'assainissement collectif en zone U et AU

Dans l'ensemble de la zone AU, un système de noues paysagères ou tout autre dispositif pour une gestion alternative des eaux pluviales sera privilégiée.

Enfin, pour les réseaux électriques et télécommunication, l'obligation de les réaliser en souterrain est généralisée.

### **L'article 5 – Superficie minimal des terrains constructibles**

Cet article n'est pas renseigné.

### **Les articles 6 et 7 – Les règles d'implantation des constructions**

#### **Article 6 :**

*Il s'agit d'un article obligatoire.*

*L'orientation d'aménagement réalisé dans le cadre de l'élaboration du PLU vise à prendre en compte les formes urbaines existantes sur le territoire communal, permettre son évolution tout en protégeant le patrimoine bâti.*

*Dans chacune des zones des dispositions particulières sont prévues afin de prendre en compte les spécificités des constructions existantes et permettre de les adapter.*

*De plus, des dispositions particulières complètent cet article et concernent plus particulièrement les extensions des constructions existantes dont l'implantation ne respecterait pas les normes d'implantation imposées, pour les équipements liés à un service public, ....*

En secteur Ua, les constructions seront implantées :

- soit à l'alignement de fait<sup>3</sup> lorsqu'il existe,
- soit selon un retrait minimal de 4 mètres de la limite d'emprise du domaine public

En secteur Ub, les constructions seront implantées à une distance minimale de 4 mètres de la limite d'emprise du domaine public.

En secteur Ue, les constructions s'implanteront à une distance minimale de 12 mètres de la limite d'emprise du domaine public.

Dans la zone AU, les constructions s'implanteront soit en limite d'emprise du domaine public, soit selon un retrait de 5 mètres depuis cette même limite.

Aussi, afin de favoriser les économies d'énergie pour les nouvelles constructions, le règlement en zone AU permet une réduction du retrait en bordure des rues créées lorsque la composition urbaine le justifie.

En zone A, les constructions devront être implantées à une distance minimale de 15 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile.

Le long des autres chemins, à une distance de l'alignement au moins égale à 10 mètres.

Dans la zone N, les constructions devront s'implanter à une distance de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile au moins égale à 5 mètres.

De plus, dans les secteurs Nht, les constructions et installations de toutes natures s'implanteront à une distance minimale de 15 mètres de la VC n° 201 (dite chemin de Ouézy à Croissanville).

#### Article 7 :

*Au même titre que l'article 6, il s'agit d'un article obligatoire.*

*Dans chacune des zones des dispositions particulières sont prévues afin de prendre en compte les spécificités des constructions existantes et permettre de les adapter.*

*De plus, des dispositions particulières complètent cet article et concernent plus particulièrement les extensions des constructions existantes dont l'implantation ne respecterait pas les normes d'implantation imposées, pour les équipements liés à un service public, ....*

Dans les secteurs Ua et Ub, la règle générale consiste à s'implanter en retrait ou sur une des deux limites séparatives. Des règles différentes sont proposées selon la distance par rapport à l'alignement. En secteur Ue, les constructions s'implanteront à une distance minimale de 10 mètres des limites séparatives.

En zone A : les constructions et installations seront implantées selon un retrait au moins égal à 4 mètres de limites séparatives.

Dans l'ensemble de la zone N, les constructions et installations seront implantées :

- soit en limite séparative ;
- soit selon un retrait au moins égal à 4 mètres de limites séparatives.

#### **L'article 8 - Les règles d'implantation des constructions sur une même propriété**

*Cet article permet de réglementer l'implantation des constructions sur un même terrain. Les dispositions réglementaires prévues à l'article 8 visent notamment à garantir un bon niveau d'ensoleillement aux constructions.*

---

<sup>3</sup> « L'alignement de fait » est le retrait prépondérant constaté de l'implantation des façades sur rue par rapport à la voie

Aussi, pour chacune des zones, la règle suivante est définie : la distance entre deux bâtiments non contigus situés sur une même propriété doit être au moins égale à la moitié de la hauteur (comptée au faîtage) du bâtiment existant.

### **L'article 9 – L'emprise au sol des constructions**

*L'emprise au sol des constructions constitue un élément important de la forme urbaine et plus particulièrement dans les secteurs d'enjeux de préservation du patrimoine naturel et paysager dans le cas présent*

*Aucune des zones n'a de COS de réglementer. Il s'avère donc indispensable dans certains secteurs de réglementer l'emprise au sol des constructions.*

Dans la zone N, l'emprise au sol des constructions est limitée à 25 % de la surface du terrain.

En secteur Nht :

- l'emprise au sol de chacune des constructions à vocation de résidence de loisir n'excédera pas 60m<sup>2</sup>
- l'emprise au sol de chacune des constructions et installations d'équipements de loisir (salle de réception, piscine, ...) n'excédera pas 600 m<sup>2</sup>.

### **L'article 10 – La hauteur de bâti**

*Les objectifs poursuivis dans le PADD visent à permettre une insertion harmonieuse des constructions dans le tissu urbain existant ainsi qu'en continuité de ce dernier.*

*La hauteur des constructions est un élément important de la forme urbaine.*

*Des dispositions particulières sont énoncées pour chacune des zones, notamment en ce qui concerne les constructions existantes plus hautes, les bâtiments annexes, les équipements ou services d'intérêt collectif.*

*Dans le présent règlement, la hauteur est mesurée jusqu'au faîtage.*

Dans les zones U et AU, A et N, la hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 9 mètres.

En secteur Ue, la hauteur des constructions ne peut excéder 12 mètres.

En secteur Nht, la hauteur maximale des constructions à usage de résidence de loisir (mesurée à l'acrotère) ne devra pas excéder 4,50 mètres.

### **L'article 11 – L'aspect extérieur des constructions**

*Compte tenu de la qualité architecturale et patrimoine dont témoigne la commune de Quézy, promouvoir la qualité architecturale et paysagère de la commune et préserver la qualité de son cadre de vie constituent des orientations affirmées du PADD. L'objectif, au travers des dispositions de cet article, est de traiter la construction dans son ensemble en imposant un soin particulier aux toitures et façades. Des dispositions sont également prévues pour les clôtures et ouvrages techniques. En effet, il s'agit d'éléments complémentaires à la construction qui jouent un rôle essentiel dans l'aménagement de la commune et assurent le lien entre l'espace privé et l'espace public.*

*Enfin, les règles sont adaptées afin de tenir compte de l'évolution de la législation et des pratiques de l'urbanisme, notamment en ce qui concerne les constructions favorisant les économies d'énergie.*

Les règles définies à l'article 11 précisent les caractéristiques des façades : matériaux, percements, couleurs afin de garantir la qualité architecturale et l'intégration des nouveaux éléments construits ou réhabilités.

Les matériaux de toiture privilégieront de tuiles plates brun-orangé, l'ardoise ou tous matériaux d'aspect et de couleur similaire.

Les façades et pignons présenteront un caractère homogène et une unité d'aspect, chaque façade ayant une unité de matériaux. Les maçonneries apparentes seront réalisées en enduit de ton neutre en harmonie avec les constructions traditionnelles, à l'exclusion de toute couleur vive et du blanc.

Les annexes devront s'harmoniser par leurs volumes et leurs couleurs à la construction principale (murs, toitures et couvertures, percements).

En règle générale, la tonalité de la pierre de Caen (du beige clair au beige ocré) doit être maintenue pour les façades des constructions existantes qui présentent cet aspect et utilisé pour les façades de toute nouvelle construction.

Enfin, en secteur Nht, sont autorisés les matériaux bois et métal en façade sous réserve d'une intégration harmonieuse dans l'environnement.

Les toitures présenteront un toit plat végétalisé.

### **L'article 12 – Les règles de stationnement**

*Les dispositions de l'article 12 visent à intégrer dans tous les projets de construction, la réalisation de places de stationnement nécessaires au bon fonctionnement de la construction afin d'éviter notamment l'encombrement de la voirie publique.*

*Les règles définies à cet article correspondent à des besoins théoriques qui tiennent compte des pratiques des ménages, en particulier dans les constructions à usage de logement.*

*Il est également fait référence au stationnement des deux-roues dans les opérations de constructions d'équipements ou service collectif.*

Les dispositions réglementaires pour l'ensemble des zones exigent deux places de stationnement par logement.

En secteur Ue, des aires de stationnement d'une superficie suffisante doivent permettre le stationnement tant des véhicules de livraison et de service que des véhicules du personnel et des visiteurs. Les places de stationnement sont spécifiquement réservées à cet usage. Il est interdit d'y affecter des stockages.

De plus, dans la zone AU, il est demandé de réaliser des places de stationnement dans des matériaux perméables afin de limiter l'imperméabilisation des sols.

En secteur Nht, les espaces de stationnement nouvellement créés devront respecter la perméabilité du sol.

### **L'article 13 – Les espaces libres et plantation**

*Les dispositions de l'article 13 visent deux objectifs complémentaires. Le premier s'inscrit dans une logique de développement durable en imposant le maintien de secteurs « verts » (boisement, haies, talus, ...) contribuant à la qualité du cadre de vie de la commune et participant à la réduction des écoulements des eaux pluviales, à l'érosion des sols, ...*

*Le second a pour but de maintenir et renforcer le caractère paysager et l'identité de commune rurale en imposant que les terrains privés disposent d'espaces verts.*

Dans l'ensemble des zones du PLU, la sauvegarde des éléments paysagers doit être assurée (L.123-1-5-7° du CU). Les nouvelles plantations doivent privilégier les essences locales.

### **L'article 14 – Coefficient d'occupation du sol**

Cet article n'est pas réglementé.

## 5.4 Choix retenus pour la justification des Orientations d'Aménagement

Le Plan Local d'Urbanisme peut « *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.* » (art.L.123-1 du Code de l'Urbanisme).

La commune a choisi de réaliser des Orientations d'Aménagement sur le secteur à urbaniser au sud du bourg (chemin du Diguët / chemin de la Londe).

Ces Orientations d'Aménagement prennent la forme d'un schéma d'aménagement de principes.

Avec la mise en place de cet outil, la commune garde une certaine maîtrise de l'aménagement. Elle précise les principes d'accès et de desserte interne, et les aménagements à réaliser pour favoriser l'intégration paysagère des constructions nouvelles. Les modalités de desserte des secteurs par les réseaux sont également précisées dans l'Orientations d'Aménagement.

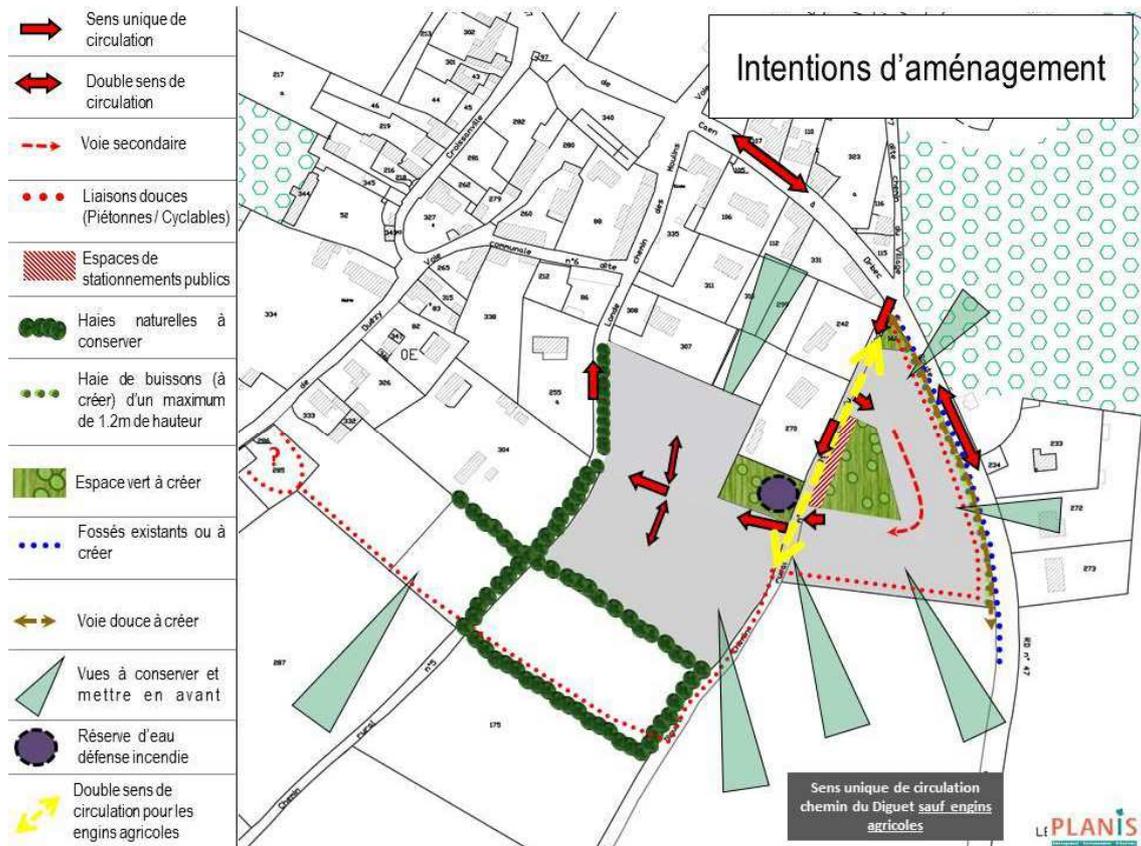
### Secteur 1AU : sud du bourg

Les principes d'aménagement définis répondent à plusieurs objectifs :

- Assurer une cohérence dans les aménagements de ces nouveaux secteurs tout en préservant et valorisant le cadre de vie et en portant une attention particulière à la proximité du château de Canon et du château de Ouézy,
- Privilégier un accès en sens unique de circulation depuis la RD 47 ; Une voirie principale de desserte complétée par un réseau de voies secondaires
- Intégrer dans les futures opérations d'aménagement le principe d'une voie douce reliant Mézidon-Canon à Moul, le long de la D 47. Des cheminements doux seront également pensés au sein même du futur quartier et en lien avec le cœur de bourg,
- Permettre la poursuite des activités agricoles et notamment l'accès aux surfaces cultivées de la plaine. A l'heure actuelle, seulement quelques engins empruntent le chemin du Diguët pour se rendre dans la plaine, les autres accèdent depuis la RD 47 (impasse de l'avenue). En outre, il est impossible pour les quelques engins empruntant le chemin du Diguët de les diriger vers la rue Jules Rame à cause de l'étroitesse de la voie et du stationnement des voitures sur cette voie gênant la circulation des engins agricoles. A terme, il est donc envisager un double sens de circulation sur une faible longueur du chemin du Diguët (env.150 mètres).

En somme, l'enjeu principal dans le cadre du développement urbain de la commune consiste à venir conforter le cœur de bourg communal sans dénaturer la qualité du cadre de vie, des paysages et du patrimoine.

*Extrait de la pièce n°3 – Orientations d'aménagement*



# 6- Evaluation des incidences du plan

EVALUATION DES INCIDENCES	MESURES PARTICULIERES
<b>1- LE CADRE PHYSIQUE</b>	
<p><b>1- La topographie</b></p> <p>La mise en œuvre du PLU n'a pas d'incidences particulière sur la topographie de la commune. Les nouvelles constructions sont interdites sur les secteurs de coteaux.</p> <p><b>2- La géologie</b></p> <p>La mise en œuvre du PLU n'a pas d'incidences négatives sur la géologie et la structure générale des sols et sous-sols de la commune. Le PLU promeut l'information sur la nature des sols et sur les risques locaux particuliers tels que :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les sites concernés par les aléas de retrait-gonflement des argiles dans le rapport de présentation</li> <li>- La présence d'une zone inondable</li> <li>- Les secteurs concernés par les remontées de nappes phréatiques</li> </ul> <p><b>3- L'hydrologie</b></p> <p>La commune de Ouézy est concernée par le passage en limite est du territoire du cours d'eau du Laizon. Il existe donc un risque d'inondation par débordement du cours d'eau du Laizon. Ce secteur est classé en zone naturelle (secteur N) et une zone inondable a été inscrite sur le plan de zonage. Les constructions de toutes natures sont interdites ainsi que les sous-sols, la municipalité concoure ainsi au maintien du champ d'expansion des crues. L'objectif communal est de protéger les populations contre ce risque.</p> <p>Par ailleurs, le règlement privilégie la gestion des eaux pluviales par des techniques alternatives ou la rétention sur place.</p>	<p><i>Des dispositions particulières sont émises aux articles concernant les interdictions et autorisation d'occupation du sol.</i></p> <p><i>Limitier les surfaces imperméabilisées et privilégier la mise en place d'un dispositif de gestion alternative des eaux pluviales (type noues) sur les extensions urbaines.</i></p>
<b>2- LES RESSOURCES NATURELLES</b>	
<p><b>1- La ressource en eau</b></p> <p><b>Eaux superficielles :</b></p> <p>Il est prévu de renforcer et d'affirmer l'objectif qualitatif du cours d'eau du Laizon. Aussi, l'application des règlements sanitaires, le renforcement de la gestion des eaux pluviales ainsi que le développement privilégié de l'urbanisation en lien avec le système d'assainissement collectif sont prévues.</p>	

### **Captage des eaux**

La commune est concernée par des périmètres de protection de protection des captages d'eau. Les forages existants sur la commune sont identifiés dans les annexes (servitudes) afin de prendre en compte d'éventuels projets à leurs abords.

#### **Eau potable :**

Du fait de l'augmentation du nombre d'habitants sur le territoire communal et donc des consommateurs potentiels, la consommation d'eau potable devrait augmenter.

Les volumes d'eau consommés se sont stabilisés ces dernières années. Néanmoins, il convient de prendre en compte les projets d'envergure telle que la mise en place d'une structure hôtelière (reconversion de l'ancienne maison de convalescence). Les consommations devraient vraisemblablement être équivalentes à celles de l'ancienne maison de convalescence.

#### **2- L'assainissement : eaux usées**

De la même façon, les rejets d'eaux usées devraient être plus importants du fait de l'augmentation de consommateurs potentiels.

#### **3- L'assainissement : eaux pluviales**

Du fait de l'augmentation des surfaces urbanisées et de la densification de certains secteurs, la gestion des eaux pluviales pourraient être modifiée étant donné l'augmentation des zones imperméabilisées (voirie nouvelle, stationnement, constructions, ...).

*Des zonages spécifiques sont mis en place dans le PLU afin de préserver les périmètres et la ressource en eau.*

*Dans les zones urbanisées ou à urbaniser est prévu à l'article 4 : « Le raccordement obligatoire au réseau collectif pour les nouvelles constructions »*

*Dans les zones à urbaniser notamment, sont préconisés :*

- *Des ratios d'espaces verts*
- *Des revêtements de stationnement perméables*

## **3- LES PAYSAGES ET LES MILIEUX NATURELS**

### **1- Les milieux paysagers**

Le PLU maintient et préserve les éléments et milieux paysagers existants par la protection des éléments constitutifs de la qualité des paysages et de l'environnement.

De plus, l'urbanisation est relativement contenue en limite des zones urbaines existantes.

### **2- Les espaces boisés**

La protection des espaces boisés est affirmée dans le projet de PLU et concerne les massifs structurants de la zone paysagère du nord de la commune.

*Protection du linéaire de haies bocagère au titre de la loi Paysage (article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme)*

*Dans le règlement, les nouvelles clôtures vertes privilégieront l'emploi d'essences locales.*

*Des dispositions particulières émises à l'article 13 de la zone N.*

## 4- LE PATRIMOINE

### 1- Préservation et valorisation de l'identité de la commune

Le PLU définit des moyens de protection de valorisation du patrimoine bâti existant et des futurs secteurs d'urbanisation par la définition d'orientations d'aménagement et des prescriptions réglementaires encadrant les droits à construire.

*Réalisation d'orientations d'aménagement instituant des recommandations en terme qualitatif.*

### 2- Préservation des éléments naturels à protéger ou à créer au titre de la loi paysage (L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme).

*Mise en valeur et préservation d'un linéaire d'environ 2 000 m de haie et de 4 bâtiments Recensement au titre du L.123-1-5-7° du CU.*

## 5- L'OCCUPATION DES SOLS ET L'URBANISATION

### 1- La démographie

Les objectifs affichés dans le projet communal visent un accroissement démographique modéré.

- Souhait d'accueillir environ 80 habitants supplémentaires,
- Contenir le développement démographique et urbain de la commune en tenant compte des documents supra communaux (notamment le SCOT Caen Métropole) qui encadrent les possibilités d'évolution,
- Tenter de proposer une offre en logements diversifiée permettant de répondre aux évolutions du parcours résidentiel des habitants (type de logement, taille de logement, ...).

*Phasage dans le temps de l'arrivée de populations. Un développement modéré des surfaces à construire.*

### 2- L'habitat

Les projections faites concernant les besoins en logements à l'horizon 2025 prévoient la réalisation d'une trentaine de nouveaux logements.

### 3- L'économie et l'emploi

La commune affirme la volonté du maintien des activités artisanales et économiques au sein de son territoire : maintien dans les zones urbaines de la possibilité d'accueil d'entreprises compatibles avec l'environnement résidentiel. Elle encourage et valorise également le potentiel touristique du territoire par la prise en compte du projet de développement touristique sur le site du château de Ouézy.

*Zonages spécifiques sur les secteurs d'activités existants (concerne notamment une entreprise à l'entrée ouest de la commune).*

*Zonage approprié au développement d'un tourisme raisonné et de qualité.*

### 4- L'activité agricole

Le territoire communal a largement conservé sa vocation agricole. Bien que le nombre d'exploitations soit en baisse, cette activité reste l'activité principale de Ouézy.

Un des objectifs du projet de développement est de conserver le caractère rural de la commune. Pour ce faire, le P.L.U. met en œuvre plusieurs actions :

- développement de l'urbanisation dans des secteurs de moindre enjeu agricole (secteurs autour du bourg et

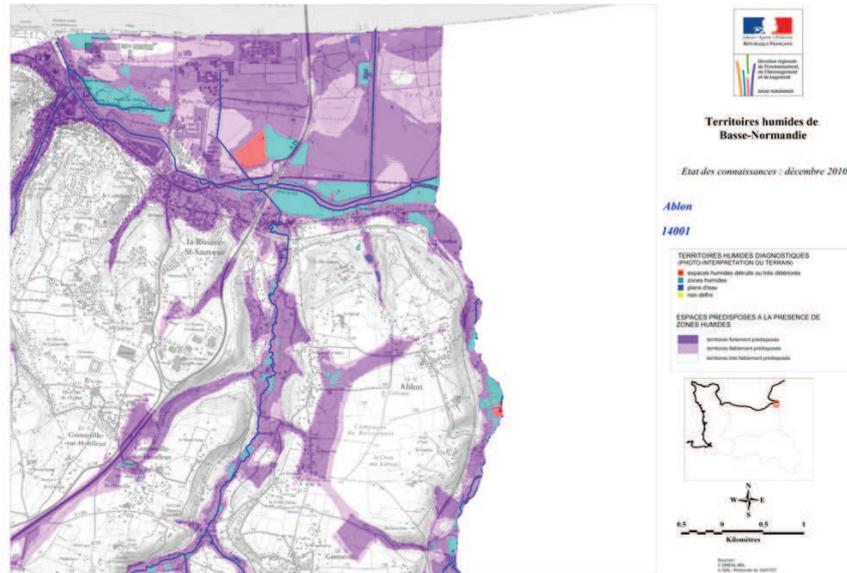
*Zonages spécifiques relatifs à la prise en compte de l'activité agricole sur le territoire communale : A et Ap.*

*Ce dernier (Ap) permet l'exploitation des terres agricoles dans le périmètre de*

<p>secteurs en continuité ou en dents creuses des secteurs urbanisés et structurés).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• classement des sièges d'exploitations pérennes et d'une large partie du territoire en zone A (agricole) dans laquelle seules sont autorisées les constructions nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics.</li> </ul> <p>Les nouvelles zones agricoles définies par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain permettent une meilleure protection des outils de production de l'activité agricole. Les orientations du projet de la commune concourent ainsi à une bonne valorisation de cette activité.</p> <p><b>5- Le cadre de vie</b></p> <p>Le cadre de vie de qualité dont dispose la commune est conservé : les espaces naturels sont préservés de l'urbanisation, l'espace rural conserve sa vocation agricole, les principaux éléments du paysage sont protégés et les nouveaux secteurs urbains disposent de projets d'aménagements globaux de qualité et de prescriptions réglementaires particulières destinés à favoriser l'insertion des nouvelles constructions dans les tissus urbains respectifs.</p> <p>Le fonctionnement urbain du bourg sera adapté aux divers besoins du développement : création de nouveaux équipements, développement de nouveaux secteurs de loisirs (espaces publics, aire de jeux pour enfants).</p> <p>Enfin, les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation sont aujourd'hui des espaces naturels. Leur situation, en limite de l'espace urbain, en fait des espaces en mutation.</p>	<p><i>protection des forages situés sur la commune de Ouézy mais des dispositions préservent néanmoins la ressource en eau.</i></p>
<p><b>6- LES CIRCULATIONS</b></p>	
<p>De nombreuses réflexions communales concernant les déplacements et les circulations douces ont d'ores et déjà permis une requalification de la RD 47 afin de l'adapter à ses fonctions de traversée d'agglomération.</p> <p>Dans le cadre des extensions urbaines à venir au sud-ouest du bourg et au travers des orientations d'aménagement, le projet comporte l'obligation de réaliser une voie douce dans l'opération d'aménagement.</p>	<p><i>Des projets complémentaires au projet de PLU sont en cours et concernent notamment la réalisation de trottoirs et le projet de sécurisation des déplacements entre Mézidon-Canon et Cesny-aux-Vignes. Ce projet permettra également la valorisation des entrées communales ouest et est (esquisses projets plans d'aménagement en annexe du rapport de présentation).</i></p> <p><i>Orientations d'aménagement prescrivant certains principes d'aménagement en faveur des liaisons douces.</i></p>
<p><b>7- L'ECONOMIE D'ENERGIE ET LE DEVELOPPEMENT DURABLE</b></p>	
<p>Au niveau du PLU, la commune ne peut qu'encourager l'usage de ressources individuelles, notamment concernant l'énergie solaire.</p>	<p><i>Incitation et réglementation des panneaux solaires.</i></p>

# 7- Annexes

# Notice d'utilisation des cartes communales Territoires et Corridors Humides



## Résumé

### Territoires Humides

L'atlas des territoires humides (ATH) de Basse-Normandie est le fruit d'un partenariat mis en œuvre par la DREAL dans l'objectif de cartographier par photo-détection les zones humides régionales. Initiatrice et opératrice principale, gestionnaire de la base de données et financeur de la majorité des études, la DREAL est accompagnée dans cette démarche par les SAGEs de l'Orne, de la Sélune, de la Sarthe amont et de l'Huisne, par la DDTM de la Manche, les Parcs naturels régionaux des marais du Cotentin et du Bessin, Normandie Maine et du Perche ainsi que par l'Office national des forêts et les services départementaux de l'Office national de l'eau et des milieux aquatiques. L'analyse repose sur une photo-interprétation détaillée des orthophotoplans départementaux, à une échelle comprise entre le 1/5000 et le 1/1000. L'atlas regroupe également les informations provenant d'inventaires terrain.

La cartographie des territoires humides n'est pas exhaustive. La précision des informations est en relation avec celle des supports photographiques utilisés et dépend de l'occupation des sols. La production d'orthophotoplans de deuxième génération, plus précis que les premiers, conduit à améliorer régulièrement la première version de l'atlas achevée en 2007.

### Corridors Humides

L'ATH offre une représentation morcelée des zones humides photo-interprétées, représentation peu conforme à la configuration qui est la leur sur le terrain. En effet les zones humides s'inscrivent souvent dans des ensembles hydrauliques et écologiques de grande taille, dénommés ici « corridors humides » où alternent des zones plus ou moins humides, toutes impliquées dans des liens fonctionnels complémentaires.

La DREAL a développé une modélisation permettant d'en définir les contours. Les corridors humides couvrent les territoires prédisposés à la présence de zones humides, qu'elles soient détectées ou non lors de la cartographie des territoires humides ou détruites par le passé. Ces corridors humides dessinent les espaces où les sols sont supposés hydromorphes en raison de la présence d'une nappe d'eau très proche de la surface. Issue d'une modélisation, la cartographie des corridors humides ne décrit pas une réalité de terrain mais une forte probabilité de présence d'espaces humides. Elle constitue une information qui est diffusée parallèlement à la cartographie des territoires humides.

## Emprise

Région Basse-Normandie.

## Maintenance

L'ensemble du territoire régional est couvert depuis 2007 par la version 1. Par nature, l'atlas des territoires humides représente une photographie des zones humides à la date de la prise de vue de la BdOrtho (soit 2001-2002 pour la version V1 ; 2005 à 2007 pour la version V2). Toute information transmise à la DREAL par les utilisateurs de l'ATH est intégrée à l'atlas après validation. Chaque modification de ce dernier entraîne de retravailler l'espace « corridor humide » correspondant.

## Méthode d'élaboration

### Territoires Humides

La cartographie est réalisée par photo-interprétation de la BdOrtho d'IGN, dont les prises de vue se situent en 2002 dans la Manche, 2005 dans le Calvados, 2001 et 2006 dans l'Orne, et des orthophotoplans des Conseils généraux de la Manche (2007), du Calvados (2001 et 2006) et de l'Orne (2007). D'autres référentiels cartographiques participent à l'interprétation, notamment le Scan25 (carte IGN au 1/25.000), la base de données géologiques du BRGM et les modèles numériques de terrain au pas de 20 m de la DREAL (Manche et Orne) et du Conseil général du Calvados.

Les orthophotoplans sont des images aériennes en vraies couleurs, verticales, rectifiées, géoréférencées (c'est à dire que chaque point est repéré en X et Y). Ils couvrent toute la région. Les dernières missions sont d'une grande précision et autorisent une interprétation en général sans équivoque.

Celle-ci repose prioritairement sur le repérage du jonc. Il est l'espèce emblématique des zones humides régionales et son faciès s'observe sans difficulté majeure sur les photographies aériennes. Le caractère humide des sols et la présence d'autres espèces ou associations d'espèces (mégaphorbiaie, roselière, saulaie, peupleraie...) ont également été pris en considération, y compris le long du littoral, dans les slikkes et les schorres. Les plans d'eau ont été répertoriés, même s'ils ne sont pas des zones humides. Enfin, tous les inventaires de terrain sont intégrés dès lors que leur qualité ne souffre d'aucune ambiguïté.

La méthode a fait l'objet de nombreux tests de robustesse et reproductibilité avant son application à l'échelle régionale. Des tests terrain sont régulièrement réalisés afin d'en vérifier la qualité. Celle-ci varie notamment en fonction de celle des orthophotoplans et de l'occupation des sols. Les zones humides des territoires très artificialisés, que ce soit par voie agricole (SE de l'Orne, campagne de Caen, plateau du Pays d'Auge) ou urbaine (littoral et grandes agglomérations) sont dans l'ensemble plus difficiles d'interprétation. Aucune vérification in situ systématique des zones inventoriées n'a été réalisée ni n'est envisagée.

## **Corridors Humides**

Les corridors humides sont définis par modélisation.

Le modèle repose sur la définition de l'épaisseur de terrain non gorgé d'eau situé sous la surface du sol, dénommée ZNS (zone non saturée par la nappe phréatique). La ZNS est calculée par soustraction de la cote piézométrique de la nappe à celle du terrain sus-jacent.

La piézométrie est réalisée par traitement des informations suivantes :

- des données piézométriques mesurées sur puits ou forages. Elles représentent la cote altimétrique de la nappe phréatique interceptée par l'ouvrage ;
- des zones humides. La présence de zones humides permanentes est interprétée comme le résultat de l'existence d'une nappe phréatique sub-affleurante. La cote topographique de la zone humide décrit donc la cote piézométrique de la nappe en situation hivernale.

La cartographie de la piézométrie s'effectue par traitement de près de 7 millions de données ponctuelles.

Les données sur le relief sont issues du traitement de trois modèles numériques de terrain au pas de 20 m . Ils sont la propriété du Conseil général 14 pour le Calvados et de la DREAL pour la Manche et l'Orne. Leur précision relative est de l'ordre du mètre. L'imprécision liée au calcul de la piézométrie est impossible à évaluer. Des tests de fiabilité sont réalisés régulièrement pour en tester l'ordre de grandeur. Ils sont en général très satisfaisants.

Les corridors humides sont les territoires dont la ZNS est inférieure à 50 cm. Cette condition répond à un des critères retenus par le législateur pour caractériser la présence de zones humides : la présence de sols hydromorphes à faible profondeur.

Les corridors humides sont représentés dans l'atlas cartographique par une classe dénommée « espaces très fortement prédisposés à la présence de zones humides ». L'atlas comporte deux autres classes qui permettent de tenir compte de l'imprécision relative de la modélisation et de décrire la totalité de l'espace régional vis-à-vis de la probabilité d'y découvrir ou non des zones humides non prédites. L'atlas se compose ainsi :

1. des espaces très fortement prédisposés à la présence de zones humides ; c'est à dire les corridors humides sensu stricto
2. des espaces faiblement prédisposés à la présence de zones humides. La présence de zones humides est rare dans ces espaces mais

possible. Elle repose en partie sur l'imprécision du modèle mais aussi sur l'aptitude de certaines espèces de s'accommoder de la présence d'une nappe plus profonde, située entre 50 cm et 2,5m de profondeur. C'est le cas notamment des boisements humides.

3. Des espaces très faiblement prédisposés à la présence de zones humides. On ne peut écarter la présence de zones humides dans ces territoires. Cette présence s'avère accidentelle. Elle est liée à l'imprécision du modèle, imprécision ponctuelle puisque la qualité de ce dernier fait l'objet de tests réguliers qui en prouvent la fiabilité.

Le diagnostic d'une nouvelle zone humide implique de recalculer le modèle. La qualité de ce dernier évolue ainsi toujours plus favorablement. Actuellement, moins de 5% des zones humides nouvellement inventoriées s'inscrivent à l'écart des corridors humides.

### Pour aller un peu plus loin

Les bases de données mises en ligne sur le site de la DREAL comportent la cartographie des territoires humides, avec certains de ses attributaires descriptifs, et celle des corridors humides.

La base de données des territoires humides dispose d'environ 150.000 polygones. Le contour des territoires humides (TH) est établi sur la base de ce qui est visiblement humide sur les orthophotoplans, sans chercher à s'appuyer sur le maillage ou sur le contour des parcelles.

Les emprises des routes et d'autres zones aménagées traversant un TH sont exclues quand leur largeur est significative. Les remblais non encore urbanisés sont repérés en tant que tels (voir typologie ci-dessous) et cartographiés comme territoire humide. Les matérialiser permet à la police de l'eau d'en analyser le statut au titre de la réglementation.

Les espaces boisés n'ont pas été traités lors de la première version de l'atlas sauf en de rares exceptions. Ils sont progressivement intégrés à la V2 mais leur contour cartographique ne peut être aussi précis que celui des autres zones humides. En domaine forestier, les données de l'ONF ont été localement intégrées. Le SAGE Sélune en a cartographiés un certain nombre sur le terrain.

Lorsque une zone humide est bordée par une haie, le contour passe arbitrairement dans l'axe de la haie sauf si celle-ci est elle même considérée comme une zone humide. De très nombreuses haies abritent en Basse-Normandie des zones humides. Elles n'avaient pas été reconnues en tant que telles dans la version V1. Elles le sont progressivement dans la V2.

Des attributs permettent de qualifier chaque zone inventoriée parmi lesquels un identifiant, la surface, la typologie, la méthode d'analyse (photo-interprétation, autre source...), la fiabilité du classement en TH :

Typologie sommaire

- 1 - Plan d'eau (type de milieu généralement exclu des zones humides)
- 2 - Peupleraie ou boisement organisé
- 3 - Culture
- 4 - Prairie
- 5 - Friche ou boisement spontané
- 6 - Zone antérieurement humide (classe non renseignée dans la V2)

- 7 - Remblais
- 8 - Drainage
- 9 - Roselière
- 10 - Schorre, vasière, slikke littorale
- 11 - Habitat Natura 2000
- 12 - ZNIEFF en zone inondable dans les Marais du Cotentin et du Bessin et autour de la Baie du Mont St Michel. Cette classe est destinée à disparaître car les territoires qui s'y rattachent sont progressivement réinterprétés.

Degré de fiabilité du classement

- 1- caractère humide très fiable
- 2 - fiable
- 3 - possible
- 4 - TH "logique" (espaces en toute logique humides sans que cela apparaisse sur la BdOrtho). De nombreux espaces boisés sont désormais classés de la sorte.

### Référentiel(s) utilisé(s)

Scan25 de l'IGN ; BD topo de l'IGN, cartographie géologique numérique au 1/50 000 du BRGM et de la DREAL en l'absence de carte numérique BRGM, MNT au pas de 20 m DREAL (Manche, Orne) et du Conseil général du Calvados, Bd ortho de l'IGN et orthophotoplans des Conseils généraux de l'Orne, de la Manche et du Calvados.

### Limite(s) d'utilisation

#### Territoires Humides

Le retour d'expérience et les tests terrain ont permis de conclure à une fiabilité variable, de "moyenne" à "très bonne" selon les configurations locales et de cerner les limites de la méthode employée. Elles sont inhérentes aux outils utilisés. Des parties du territoire sont en effet non visibles par ce biais (sous-bois...), l'ancienneté des missions aériennes d'IGN (2001-2002) pour la V1 et la date estivale des prises de vue, la modification du sol par l'agriculture intensive pouvant faire disparaître toute trace d'humidité...

Elles sont également inhérentes à la méthode et aux moyens : rigueur insuffisante dans la photo-interprétation, sensibilité variable des photo-interprètes, faciès "trompeurs" (zones piétinées, enfrichées, récemment déboisées...), contextes difficilement interprétables comme les massifs dunaires ou des zones fortement drainées ou détruites (notamment dans le Pays d'Auge et dans le Perche).

A des fins d'harmonisation, dans le cadre du passage V1/V2, la DREAL analyse chaque polygone décrit dans la V1. La V2 n'est donc pas un ajout de nouvelles zones humides. Les approximations et erreurs sont progressivement corrigées, travail particulièrement long à réaliser.

La délimitation s'est faite autour du 1/1000. La restitution se fait au 1/25.000. Compte tenu de la précision des données utilisées, une lecture jusqu'au 1/5.000 est possible.

Dans la mesure où la méthode utilisée ne répond pas strictement à la définition législative des zones humides, les zones cartographiées ne sauraient en

constituer le territoire d'application juridique. Par contre, le résultat apparaît suffisamment fiable et précis pour constituer un outil d'aide à la connaissance et un document d'alerte.

La coordination de la cartographie des territoires humides est placée sous la responsabilité de la DREAL. Son contenu est mis à disposition par internet (Site DREAL) : sous format SIG (format mif/mid), via le module de cartographie dynamique Carmen. Le site propose également pour chaque commune une synthèse pdf au format A3. La cartographie initiale a été notifiée aux communes par voie préfectorale. Les mises à jour ne le sont pas. Chacun est libre de l'utilisation de l'atlas, celle-ci se faisant sous la responsabilité de l'utilisateur. La présente notice précise les limites de fiabilité pour l'utilisation des données. La mention de la source (ci-dessous) est exigée pour toute publication :

Nord et nord-ouest Cotentin : MISE 50 et DREAL BN  
BV côtiers ouest Cotentin : DREAL BN  
BV Douve & Taute : PNR Marais Cotentin & Bessin et DREAL BN  
BV Sienne, Sée & Couesnon : DREAL BN  
BV Sélune SAGE Sélune & DREAL BN  
BV Vire & Aure : DREAL BN  
BV Orne aval, Orne moyenne & Seulles : SAGE Orne & DREAL BN  
BV Orne amont : DREAL BN  
BV Dives & Touques : DREAL BN  
PNR Normandie Maine : PNR Normandie Maine & DREAL BN  
PNR Perche & BV Huisne : PNR Perche & DREAL BN  
BV Risle, Avre & Iton : DREAL BN  
BV Sarthe amont : SAGE Sarthe et DREAL BN

### **Corridors Humides**

La précision du résultat obtenu ne peut être plus grande que celle des données utilisées pour fabriquer la carte, notamment celle des MNT. Par ailleurs, la fiabilité de la cartographie des zones humides n'est pas absolue : les erreurs qu'elle comporte se traduisent par autant d'anomalies dans la délimitation des corridors (par excès ou par défaut).

Les tests méthodologiques de fiabilité sont dans l'ensemble excellents. L'outil est donc considéré comme fiable sauf à de rares exceptions (bassin de la Sarthe, Perche) mais là aussi sa définition s'améliore considérablement par l'intégration des données de terrain produites par les partenaires.

L'échelle du 1/25.000 a été retenue pour la restitution générale avec néanmoins une lecture possible jusqu'au 1/5.000.

La cartographie des corridors humides évolue au même rythme que progresse l'information sur les zones humides et la piézométrie. Elle est mise à disposition parallèlement à la cartographie des territoires humides, aux formats standards de SIG. Chacun est libre de l'utilisation de la donnée, celle-ci se faisant sous la responsabilité de l'utilisateur. La mention de la source (DREAL Basse Normandie) est exigée pour toute publication.

## Contraintes légales

Droit de propriété intellectuelle / Droit patrimonial

Droit d'auteur / Droit moral (copyright)

Mentions obligatoires sur tous documents de diffusion (Source, Année)

## Que faire si la cartographie vous semble peu cohérente par rapport à vos connaissances de terrain

Il est possible que localement la cartographie soit imprécise ou erronée. Les imprécisions sont fréquemment liées à celle des documents cartographiques utilisés pour la représenter ou des modèles numériques de terrain à partir desquels elle est modélisée. N'hésitez pas à nous en faire part et nous fournir toute information qui permettrait dans améliorer la qualité.

## Contact :

Frédéric Gresselin - Chef d'unité Géologie – Hydrogéologie

DREAL Basse-Normandie / Service Ressources naturelles, Mer et Paysage

10 Bd du Général Vanier - BP 60040 - 14006 CAEN Cedex

## Zones humides de Basse-Normandie

Etat des connaissances : septembre 2012

Ouézy

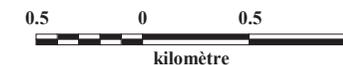
14482

### ZONES HUMIDES OBSERVEES (PHOTO-INTERPRETATION OU TERRAIN)

- espaces humides détruits ou très détériorés
- zones humides
- plans d'eau
- non défini

### ESPACES PREDISPOSES A LA PRESENCE DE ZONES HUMIDES (définis par modélisation)

- territoires fortement prédisposés
- territoires faiblement prédisposés
- territoires très faiblement prédisposés





Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



DIRECTION  
RÉGIONALE  
DE L'ENVIRONNEMENT  
BASSE-NORMANDIE

## Prédisposition aux mouvements de terrain

fluages, glissements de pente  
et phénomènes associés  
(chute de pierres et coulées de boues)

Mise à jour septembre 2004

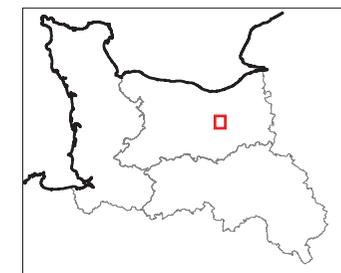
Cette cartographie ne traite pas des mouvements  
de terrain liés à la présence de marnières ou  
autres cavités souterraines

Son utilisation doit s'appuyer strictement sur une  
lecture attentive de la notice explicative

-  Prédisposition très forte
-  Prédisposition modérée à forte
-  Prédisposition faible à modérée
-  Prédisposition nulle à faible

## CESNY-AUX-VIGNES-OUEZY

14149



© DIREN Basse-Normandie 1997-2004  
© IGN Paris 1997





# Atlas régional des Zones Inondables

Etat de la connaissance au  
15/06/2012

-  Limite d'étude
-  Zone inondable
-  Zone alluviale à risque mal identifié
-  Zone inondable bénéficiant d'une protection particulière (Polders notamment)
-  Situation soumise à l'entretien et l'efficacité des ouvrages
-  Limite de commune (IGN BdTopo)
-  Cours d'eau (IGN BdTopo)

Les cotes à l'imétriques de la Z. I. sont exprimées en IGN69. Exemple : **36.60 m**

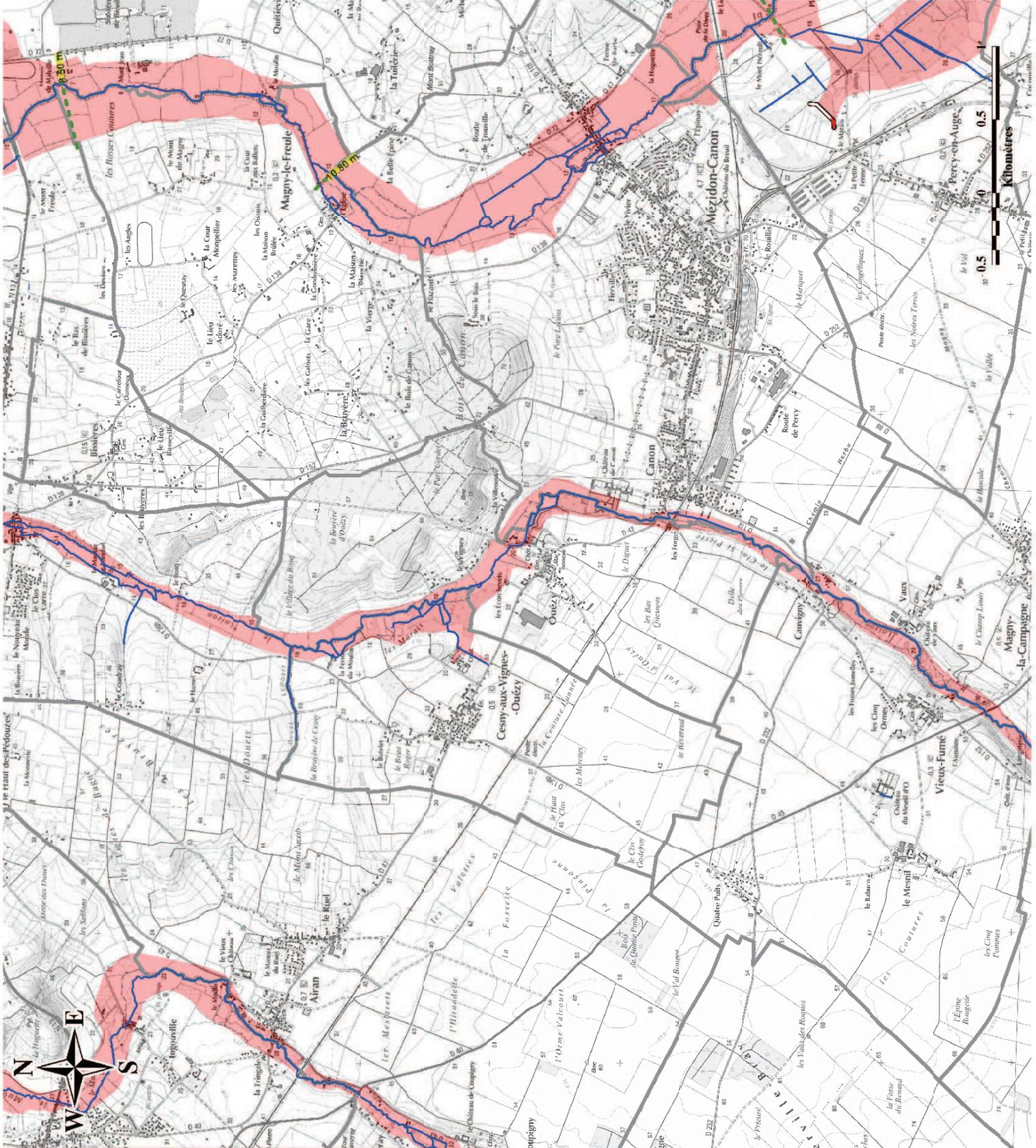
**OUÉZY**

Code INSEE 14482



Cette carte représente une mise à jour sur cette commune. Elle ne doit pas être utilisée pour les voisins. Il est fortement conseillé de se reporter à la notice avant l'interprétation de cette carte

Sources :  
© DREAL-BN / SRMP  
© IGN - Protocole du 24/07/07  
[www.basse-normandie.developpement-durable.gouv.fr](http://www.basse-normandie.developpement-durable.gouv.fr)



## Profondeur de la nappe phréatique en période de très hautes eaux

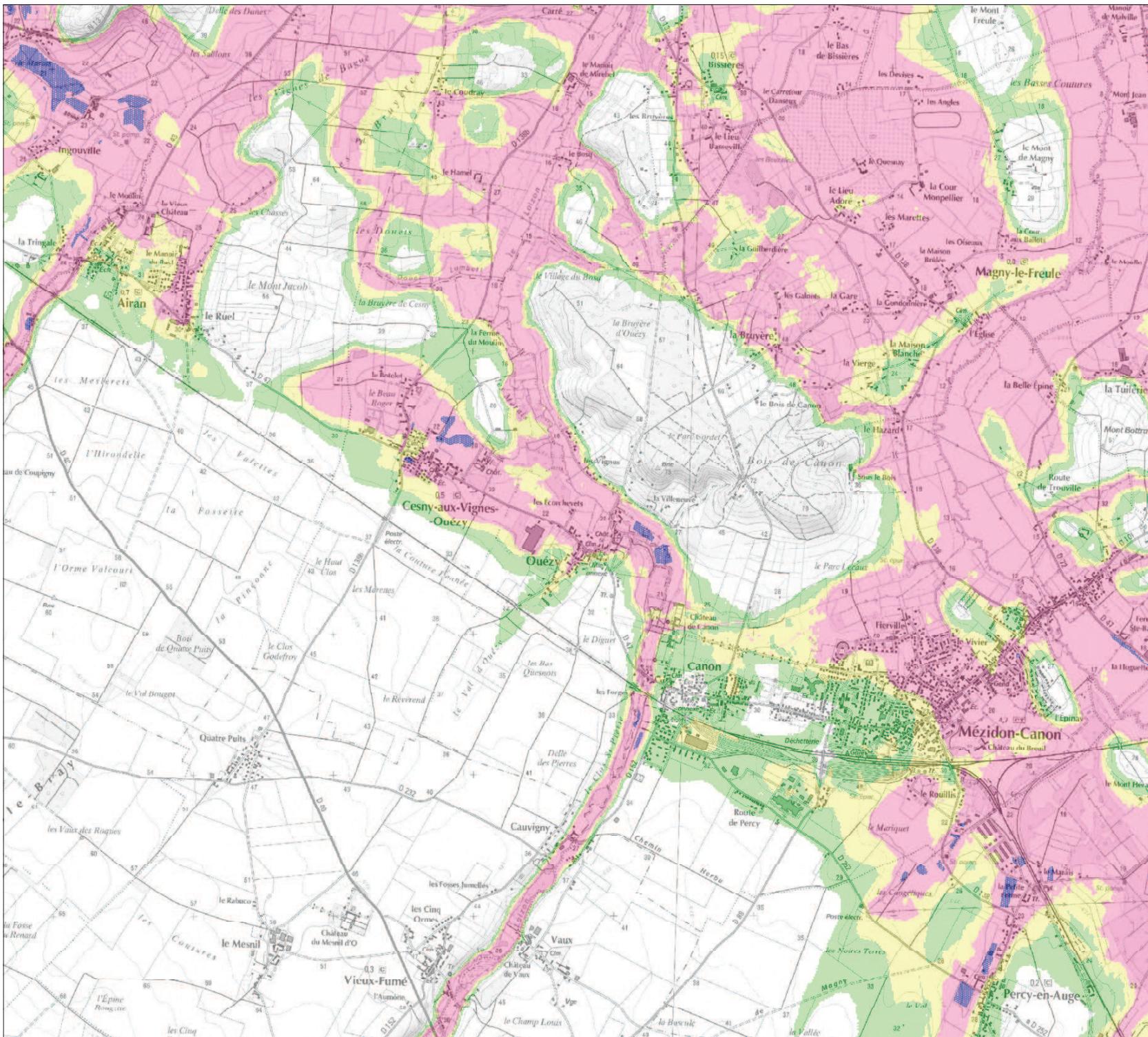
Etat des connaissances : août 2012

Profondeur de l'eau et nature du risque

-  Débordements de nappe observés
-  0 à 1 m : risque d'inondation des réseaux et sous-sols
-  de 1 m à 2.5 m : risque d'inondation des sous-sols
-  2.5 m à 5 m : risque pour les infrastructures profondes
-  >5 m : pas de risque a priori

Ouézy

14482



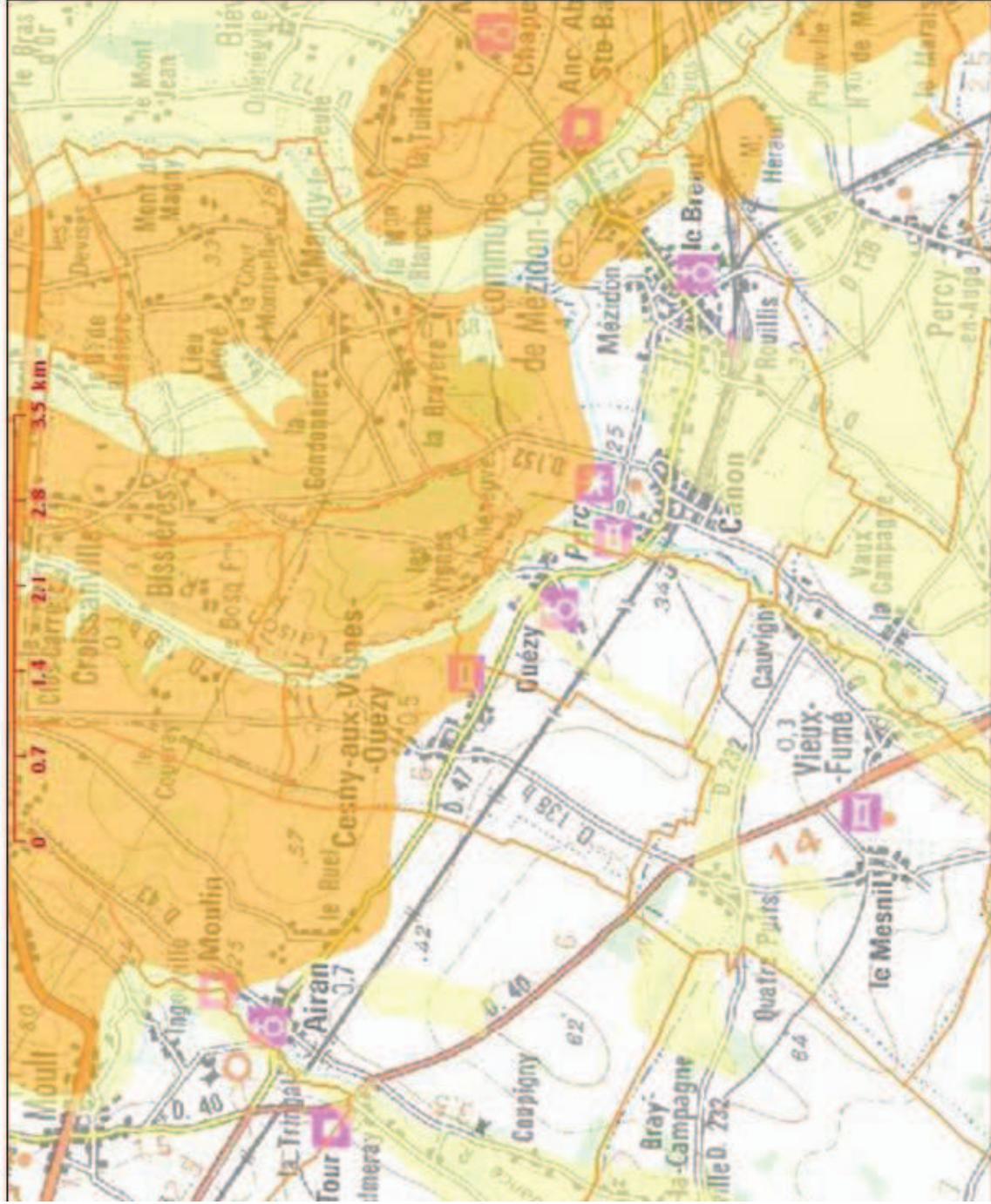
# Argiles

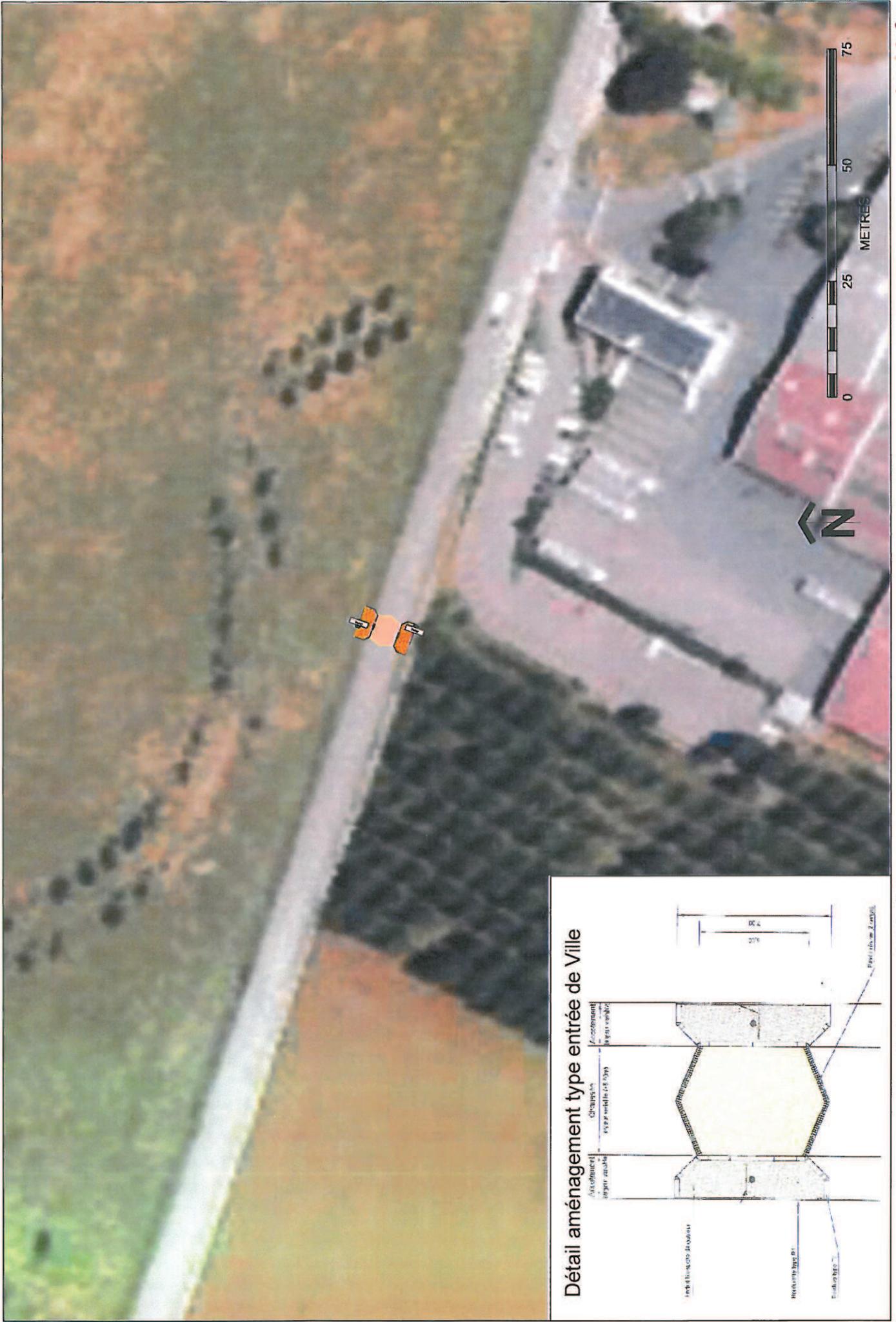
## Aléa retrait-gonflement des argiles

[Page précédente](#) [Imprimer cette page](#)

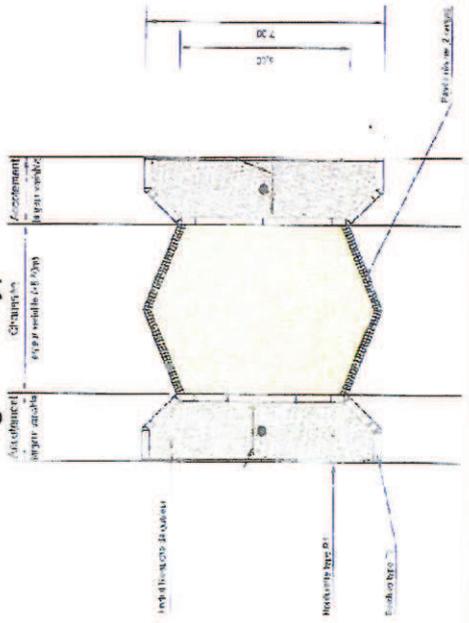
**Légende de la carte**

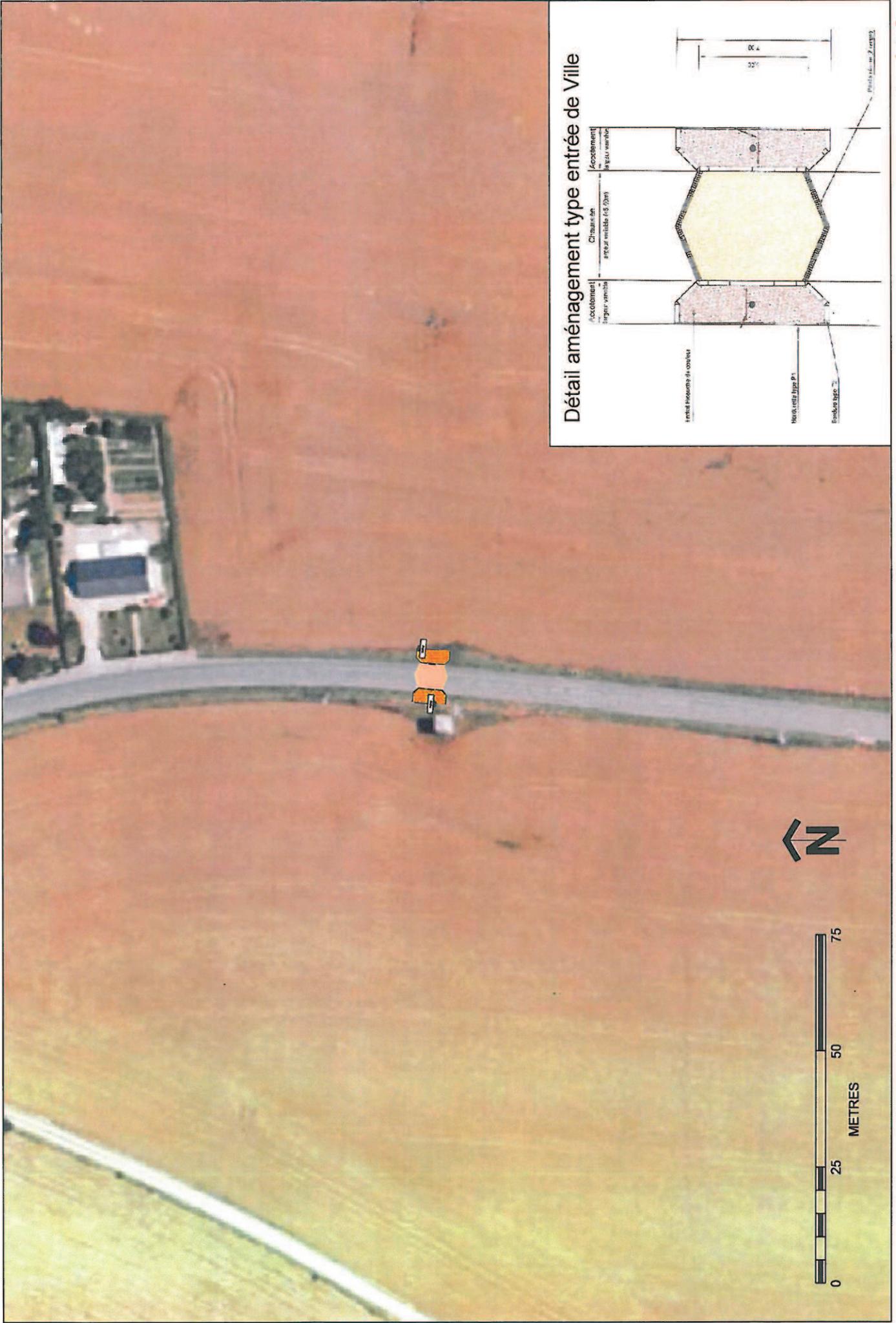
- Argiles
- Aléa fort
- Aléa moyen
- Aléa faible
- Aléa à priori nul
- Argiles non réalisé



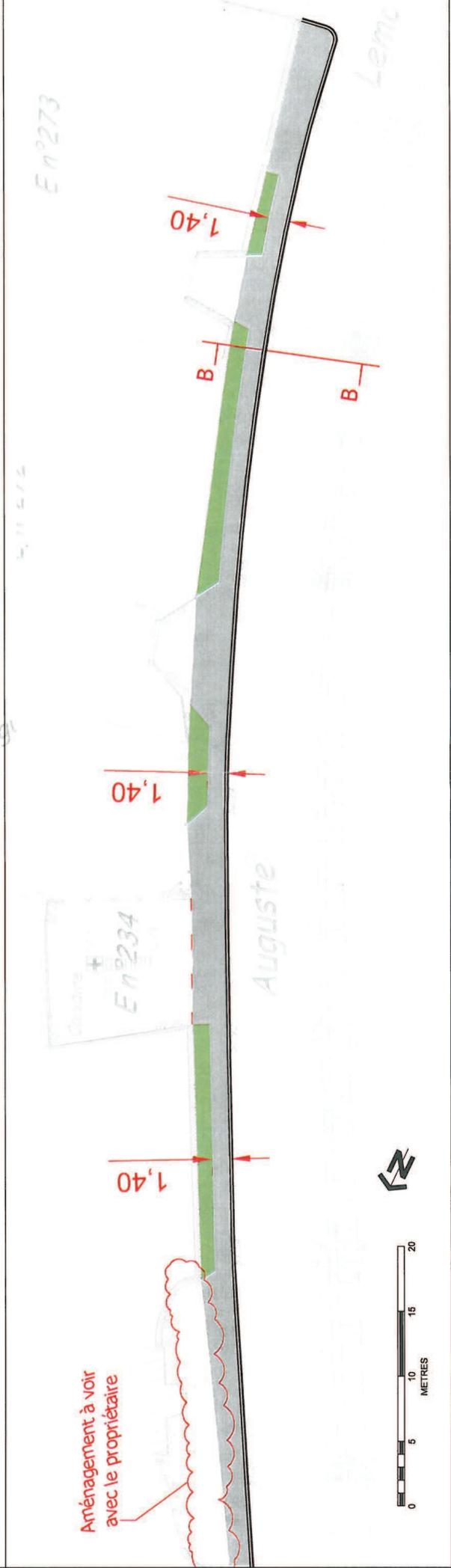
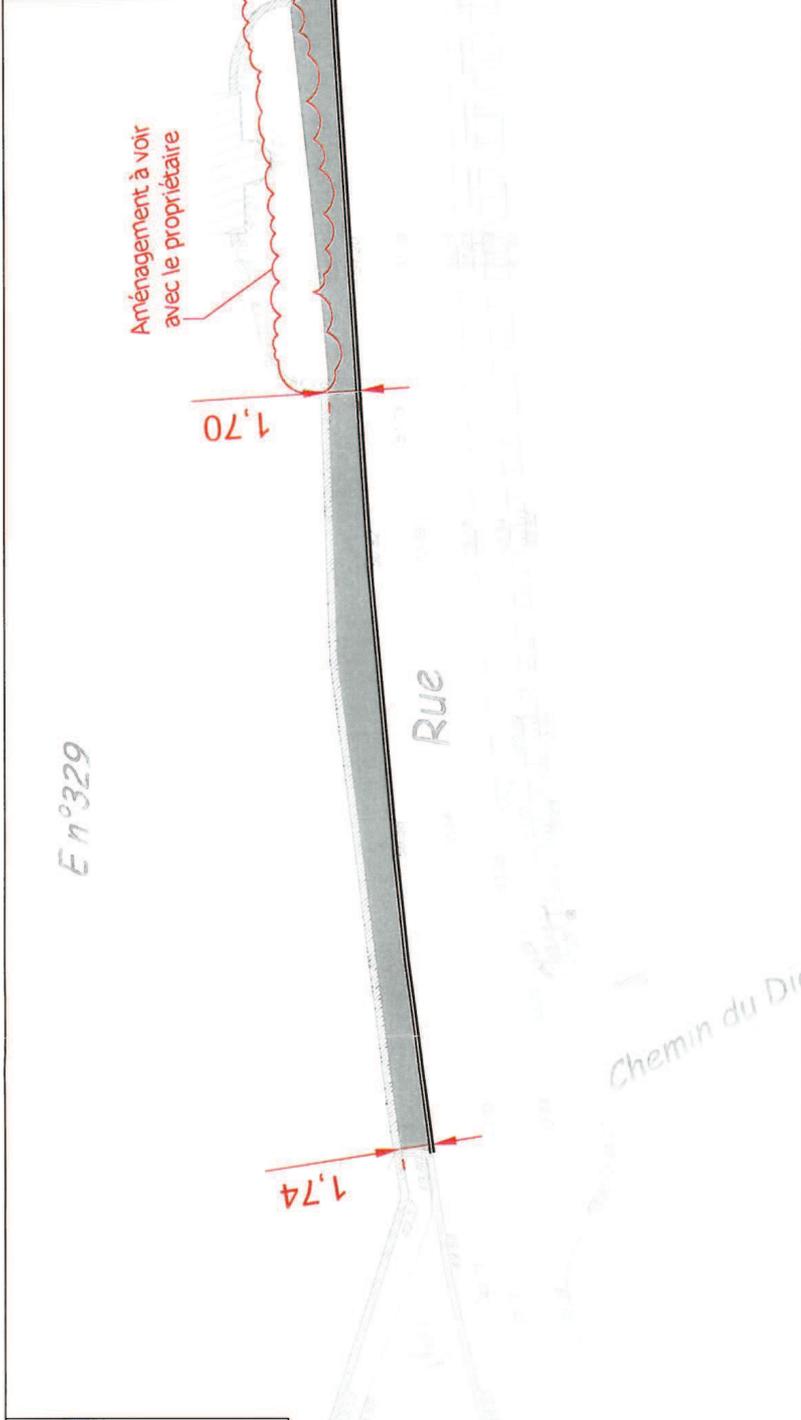
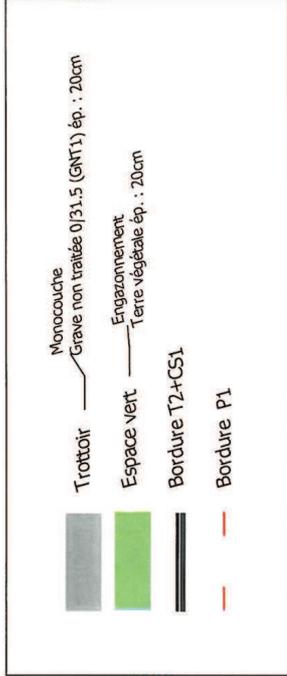


Détail aménagement type entrée de Ville



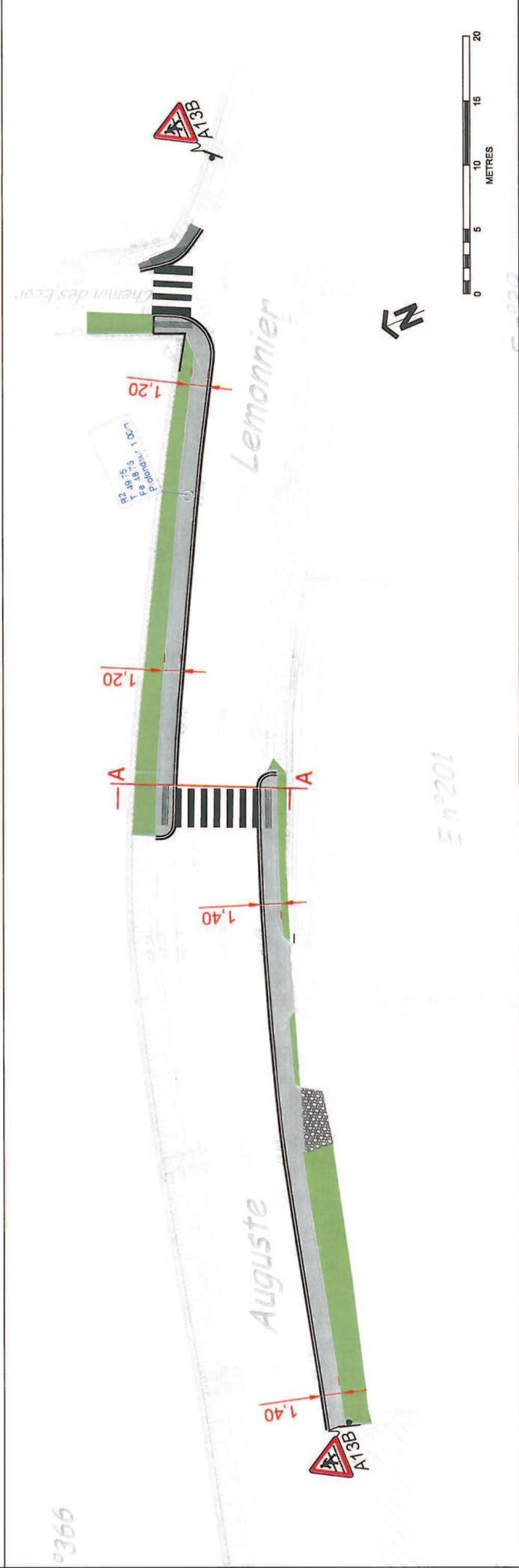
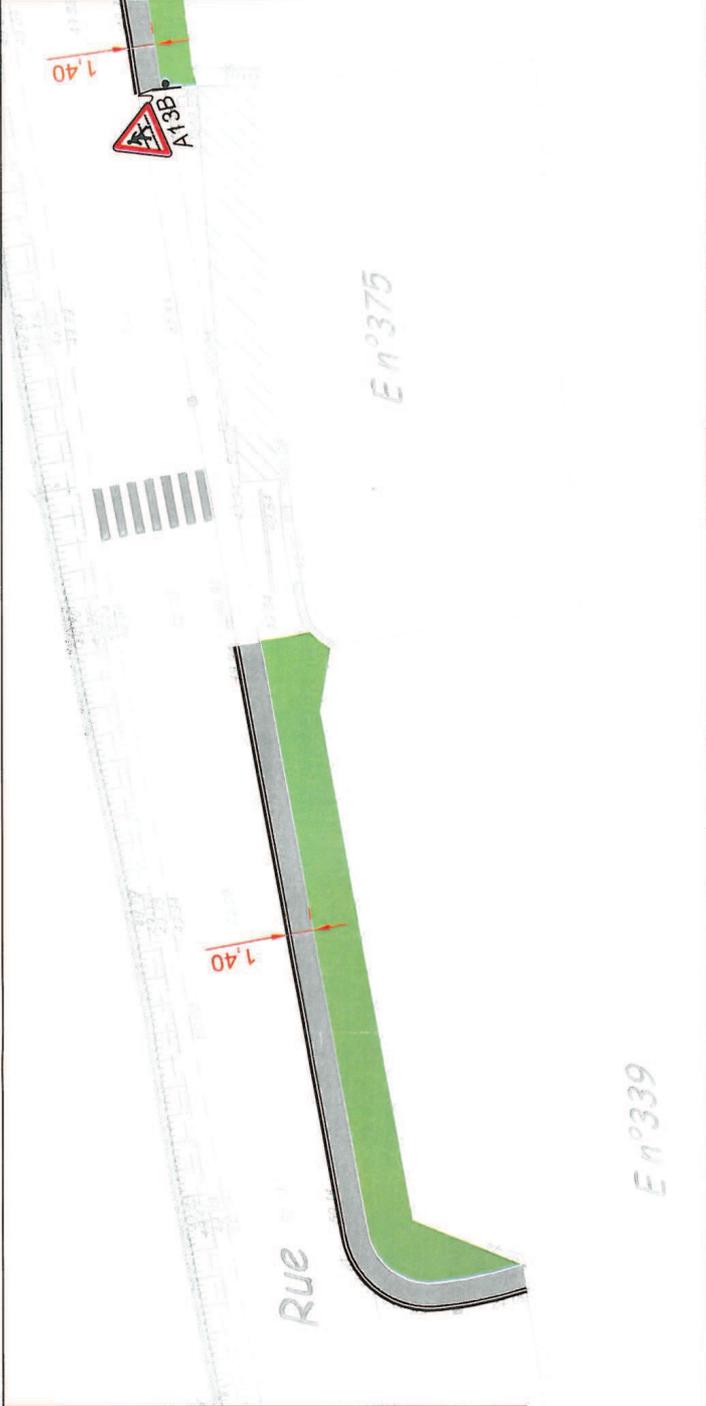


Détail aménagement type entrée de Ville



	Monocouche
	Grave non traitée 0/31.5 (GNT1) ép. : 20cm
	BBSG ép. : 4cm
	Grave non traitée 0/31.5 (GNT1) ép. : 20cm
	Empièrrément
	Grave non traitée 0/31.5 (GNT1) ép. : 20cm
	Engazonnement
	Terre végétale ép. : 20cm
	Bordure béton T2+CS1
	Passage piéton
	Assainissement des eaux pluviales
	Regard de visite Ø1000
	Renseignements altimétriques

R2  
T.49.75



commune de **QUEZY**  
DÉPARTEMENT DU CALVADOS

P.L.U. approuvé le ..... 15 mai 2013

## **PLAN LOCAL D'URBANISME** **Modification N°1 Procédure simplifiée**

### **APPROBATION**

vu pour être annexé à la  
délibération du Conseil Municipal  
en date du : **14 mars 2014**

LE MAIRE  
Nicolle MAUVAIS

**1a - RAPPORT DE PRÉSENTATION DE LA MODIFICATION N°1**



42 AVENUE DU 6 JUIN  
BP 13030  
14 017 CAEN CEDEX 2  
T: 02 31 35 49 60  
F: 02 31 35 49 61  
[accueil@agence-schneider.fr](mailto:accueil@agence-schneider.fr)

## 1- Objet de la MODIFICATION N°1 (procédure simplifiée)

Par sa délibération du 19 juin 2009, la commune de Ouezy a choisi de se doter d'un PLAN LOCAL D'URBANISME. Le projet fut arrêté et mis à l'enquête publique successivement les 18 juin 2012 et 12 novembre 2012. Le PLU sera approuvé le 15 mai 2013.

Lors du contrôle de légalité effectué par les services de l'ÉTAT, un certain nombre d'erreurs matérielles, commises lors de la réalisation du dossier d'approbation, ont été relevées. En effet des modifications du dossier demandées lors de la consultation des personnes publiques ou de l'enquête publique et prévues par la délibération d'approbation, n'apparaissent pas sur les documents finaux.

Aussi, en application des articles L123-13 et suivants du Code de l'urbanisme, il est engagé une procédure simplifiée de modification du PLU qui :

1. rectifiera ces erreurs matérielles,
2. introduira des modifications mineures au dossier, dans le cadre fixé à cette procédure.

## 2- RECTIFICATION D'ERREURS MATÉRIELLES

### 2-1 Repérage en zone agricole de constructions dont le changement de destination est autorisé en application de l'article R123-7

Le PADD (page 9) précise clairement la volonté de permettre le changement de destination des constructions d'intérêt patrimonial qui sont présentes dans la zone agricole, dans les sites visés sur le schéma reproduit ci-après.

### 2- Sauvegarder l'activité agricole et maintenir un tissu économique local dynamique

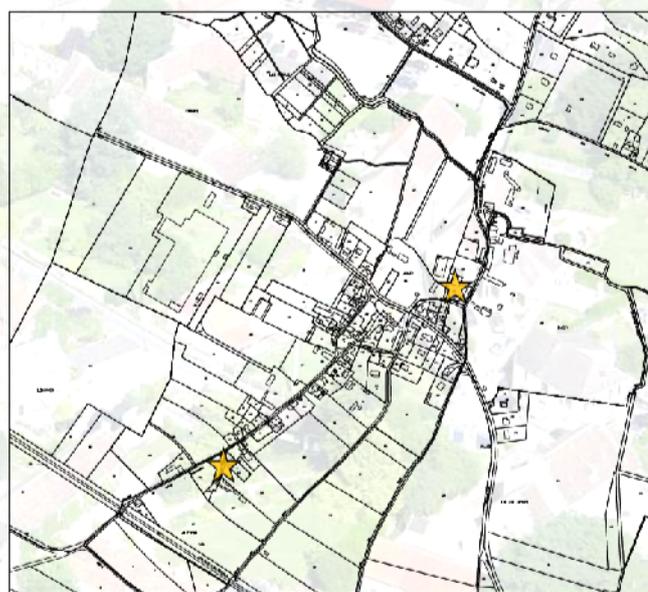
La commune souhaite préserver l'activité agricole. Le développement de l'urbanisation se fera dans un souci de gestion économe des sols et de respect des besoins exprimés par les exploitants.

Localisation des sièges d'exploitations agricoles en activité en 2010

L'activité agricole sera préservée grâce au développement exclusif de l'urbanisation autour des entités bâties structurées et à l'absence d'extensions significatives de hameaux résiduels.

Une large partie du territoire communal sera classée en zone agricole (plaine).

Le changement de destination du bâti agricole présentant une qualité architecturale particulière et ne compromettant pas l'exercice d'une activité agricole pourra être admis en zone agricole (\*)



En conséquence, le règlement graphique est précisé (deux étoiles sont ajoutées) pour désigner les constructions visées, comme le prescrit l'article R123-7 du code de l'urbanisme.

Le règlement est précisé dans son article A2, en faisant référence au repérage sur le règlement.

MODIFICATION DU PLU :

Le règlement est mis à jour.

**2-2 Mise à jour du règlement graphique en cohérence avec le schéma du PADD**

Pour prendre en compte les décisions prises au moment de l'approbation du PLU, c'est à dire la mise en cohérence du règlement avec le schéma présent à la page 13 du PADD, les zones suivantes sont supprimées du règlement graphique :

- la partie Est de la zone 1AU (non prévue par le PADD)
- la zone 2AU située au sud de la zone 1AU ;

MODIFICATION DU PLU :

Le règlement graphique est modifié en conséquence ; le règlement de la zone 2AU est supprimé au règlement écrit pour éviter toute ambiguïté.

**2-3 Rectification du périmètre de la zone Npr**

Le périmètre de la zone Npr est mis en cohérence avec celui du périmètre de protection rapprochée des forages, à la lumière des documents transmis par les services de l'État, ce qui conduit à un ajustement de son tracé sans incidence sur ceux des zones urbanisées ou à urbaniser.

MODIFICATION DU PLU :

Le règlement graphique est mis à jour.

→ en annexe : Copie des périmètres de protection de forage à l'échelle cadastrale.

### 3 - MODIFICATIONS DU REGLEMENT

**3-1 Rappel à l'article N2 du caractère inondable d'une partie de la zone Nht**

Pour clarifier l'application du règlement (entre les dispositions des articles N1 et N2) et ainsi bien prendre en compte le caractère inondable d'une partie de la zone Nht, les règles des articles N1 et N2 sont réorganisées : toutes les dispositions qui concernent le secteur Nht sont portées à l'article N2 ; il est précisé que les nouvelles constructions destinées à de l'hébergement seront établies dans la partie du secteur Nht qui n'est pas inondable et que la restructuration ou l'extension des constructions existantes prendra en compte le caractère inondable du secteur.

Comme le prévoit le cadre réglementaire de la procédure simplifiée, ces précisions ne remettent pas en cause la constructibilité de ce secteur mais fixent des conditions pour préserver les constructions à venir des risques d'inondation.

MODIFICATION DU PLU :

Le règlement de la zone N est modifié.

### **3-2 Clarification de la rédaction du règlement**

Les modifications qui suivent, visent à clarifier la lecture du règlement, en restant dans le cadre de la procédure simplifiée de modification du PLU :

#### ZONE A :

- La rédaction des articles A1 et A2 est précisée pour faire ressortir les règles qui s'appliquent à la zone ou aux secteurs.

En A1, la restriction apportée aux interdictions de la zone Ap est supprimée : il n'existe aucune constructions agricoles en bordure ou au sein de la zone Ap :

*En Ap sont interdites " les constructions de toute nature à l'exception de celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ~~et de celles nécessaires à l'agriculture situées à plus de 50m d'une construction agricole existante à l'approbation du PLU.~~"*

En conséquence, les règles prévues à l'article A2 n'ont pas d'effectivité, elles sont supprimées.

#### ZONE N :

- Articles N9/N10 : pour plus de clarté, il est précisé qu'ils n'y a pas de dispositions en Npr (puisque pas de constructibilité hors les ouvrages d'infrastructures).
- Article N11 : La mention autorisant des matériaux particuliers en zone Nht est supprimée (parce que contraire à la réglementation), pour autant, elle ne modifie pas le règlement puisque qu'elle ne les rendait pas obligatoire et qu'ils ne sont pas interdits par ailleurs ;

### **3-3 – Compléments à la légende du règlement graphique et mise à jour**

a- Pour clarifier le cadre réglementaire applicable au repérage des éléments bâtis, listés dans le rapport de présentation et repérés sur le règlement graphique, la légende du règlement graphique est précisée : il est fait référence à l'article L123-1-5 du Code de l'urbanisme, pour les éléments bâtis comme pour les éléments végétaux.

b- Des constructions pouvant justifier d'un changement de destination en zone U et en zone N sont désignés sur le règlement graphique. Or le changement de destination est autorisée dans chacune de ces zones pour toutes les constructions (en zone U, il ne peut être utilisé pour des activités incompatibles avec l'habitat), et le repérage en application de l'article R123-7 du code de l'urbanisme ne s'applique ni en zone N ni en zone U. En conséquence, ce repérage est supprimé.

#### MODIFICATION DU PLU :

Le règlement graphique et sa légende sont mis à jour.

## **4 - MISES A JOUR DU PLAN DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE ET DES ANNEXES DOCUMENTAIRES**

### ***Monuments historiques :***

Le périmètre de protection du château de Cesny-aux-Vignes est reporté sur le plan des servitudes d'utilité publique.

### ***Périmètres de protection de forage :***

Les périmètres de protection des forages sont ajustés à l'échelle cadastrale.

### ***Prescriptions d'isolement phonique :***

La copie de l'arrêté préfectoral du 1<sup>er</sup> juillet 2001 instituant le classement de la voie ferrée (ligne n°366), au titre de la lutte contre le Bruit est annexé. Le périmètre correspondant est porté sur le Plan comprenant les servitudes d'utilité publique.

MODIFICATION DU PLU :

Le plan des servitudes et annexes documentaires est mis à jour.

## **5 - RESPECT DES DISPOSITIONS DES ARTICLES L123-13 ET SUIVANTS DU CODE DE L'URBANISME**

La présente modification satisfait les conditions qui sont fixées par ces articles :

- elle vise à la rectification des erreurs matérielles soulignées par le contrôle de légalité,
- elle précise le règlement sans conduire à des augmentations de la constructibilité supérieure à 20% ;
- elle intègre la mise à jour des servitudes d'utilité publique ;

Elle peut ainsi être conduite suivant une procédure simplifiée.

commune de **UEZY**  
DÉPARTEMENT DU CALVADOS

P.L.U. approuvé le ..... 15 mai 2013

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## Modification N°1 Procédure simplifiée

### APPROBATION

vu pour être annexé à la  
délibération du Conseil Municipal  
en date du : **14 mars 2014**

LE MAIRE  
Nicolle MAUVAIS

**ANNEXES DOCUMENTAIRES**



42 AVENUE DU 6 JUIN  
BP 13030  
14 017 CAEN CEDEX 2  
T: 02 31 35 49 60  
F: 02 31 35 49 61  
[accueil@agence-schneider.fr](mailto:accueil@agence-schneider.fr)



Forages F1-F2

Section E

ZE

Commune d' OUEZY

Commune de Venelle

départementale

V.c.n°107

V.c.n°201

à Cherbourg

de Ouezy

Croissantville

Impasse

de la

de

Chemin rural

dit

n°9

dit

162p2

162p1

175

274

146

147

148

154

146

LE VAL MESNIL

LE DIGUET

LE PETIT VAL

Commune de Venelle

Orbec

Caen

Caen

Caen

Chemin de fer de Paris à Cherbourg

Chemin

dit

Caen

dit

Chemin

dit

de

Vendelle

Orbec

Caen

Caen

Chemin de fer de Paris à Cherbourg

Chemin

dit

Caen

dit

Chemin

dit

de

Avenue

Orbec

Caen

Caen

Chemin de fer de Paris à Cherbourg

Chemin

dit

Caen

dit

Chemin

dit

de

Avenue

Orbec

Caen

Caen

Chemin de fer de Paris à Cherbourg

Chemin

dit

Caen

dit

Chemin

dit

de

Avenue

Orbec

Caen

Caen

Chemin de fer de Paris à Cherbourg

Chemin

dit

Caen

dit

Chemin

dit

de

Avenue

Orbec

Caen

Caen

Chemin de fer de Paris à Cherbourg

Chemin

dit

Caen

dit

Chemin

dit

de

Avenue

Orbec

Caen

Caen

Chemin de fer de Paris à Cherbourg

Chemin

dit

Caen

dit

Chemin

dit

de

Avenue

Orbec

Caen

Caen

Chemin de fer de Paris à Cherbourg

Chemin

dit

Caen

dit

Chemin

dit

de

Avenue

Orbec

Caen

Caen

Chemin de fer de Paris à Cherbourg

Chemin

dit

Caen

dit

Chemin

dit

de

Avenue

Orbec

Caen

Caen

Chemin de fer de Paris à Cherbourg

Chemin

dit

Caen

dit

Chemin

dit

de

Avenue

Orbec

Caen

Caen

Chemin de fer de Paris à Cherbourg

Chemin

dit

Caen

dit

Chemin

dit

de

Avenue

Orbec

Caen

Caen

Chemin de fer de Paris à Cherbourg

Chemin

dit

Caen

dit

Chemin

dit

de

Avenue

Orbec

Caen

Caen

Chemin de fer de Paris à Cherbourg

Chemin

dit

Caen

dit

Chemin

dit

de

Avenue

Orbec

Caen

Caen

Chemin de fer de Paris à Cherbourg

Chemin

dit

Caen

dit

Chemin

dit

de

Avenue

Orbec

Caen

Caen

Chemin de fer de Paris à Cherbourg

Chemin

dit

Caen

dit

Chemin

dit

de

Avenue

Orbec

Caen

Caen

Chemin de fer de Paris à Cherbourg

Chemin

dit

Caen

dit

Chemin

dit

de

Avenue

Orbec

Caen

Caen

Chemin de fer de Paris à Cherbourg

Chemin

dit

Caen

dit

Chemin

dit

de

Avenue

Orbec

Caen

Caen

Chemin de fer de Paris à Cherbourg

Chemin

dit

Caen

dit

Chemin

dit

de

Avenue

Orbec

Caen

Caen

Chemin de fer de Paris à Cherbourg

Chemin

dit

Caen

dit

Chemin

dit

de

Avenue

Orbec

Caen

Caen

Chemin de fer de Paris à Cherbourg

Chemin

dit

Caen

dit

Chemin

dit

de

Avenue

Orbec

Caen

Caen

Chemin de fer de Paris à Cherbourg

Chemin

dit

Caen

dit

Chemin

dit

de

Avenue

Orbec

Caen

Caen

Chemin de fer de Paris à Cherbourg

Chemin

dit

Caen

dit

Chemin

dit

de

Avenue

Orbec

Caen

Caen

Chemin de fer de Paris à Cherbourg

Chemin

dit

Caen

dit

Chemin

dit

de

Avenue

Orbec

Caen

Caen

Chemin de fer de Paris à Cherbourg

Chemin

dit

Caen

dit

Chemin

dit

de

Avenue

Orbec

Caen

Caen

Chemin de fer de Paris à Cherbourg

Chemin

dit

Caen

dit

Chemin

dit

de

---

---

## PREFECTURE DU CALVADOS

DIRECTION DES ACTIONS DE L'ETAT  
ET DES AFFAIRES ECONOMIQUES

BUREAU DU DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE  
ET DES POLITIQUES EUROPEENNES

### LE PREFET DE LA REGION DE BASSE NORMANDIE PREFET DU CALVADOS

Vu le code de la construction et de l'habitation, et notamment son article R 111-4-1,  
Vu la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, et notamment ses articles 13 et 14,  
Vu le décret n° 95-20 pris pour l'application de l'article L 111-11-1 du code de la construction et de l'habitation et relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que d'habitation et de leurs équipements,  
Vu le décret n° 95-21 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et modifiant le code de l'urbanisme et de la construction et de l'habitation,  
Vu l'arrêté du 9 janvier 1995 relatif à la limitation du bruit dans les établissements d'enseignement,  
Vu l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit,  
Vu l'avis du conseil municipal de

PERCY EN AUCE en date du 06/09/1999  
CAGNY en date du 07/09/1999  
SAINT DESIR en date du 20/09/1999  
VIMONT en date du 09/11/1999

Vu l'avis réputé favorable, en l'absence de réponse dans le délai de trois mois, des communes suivantes :

AIRAN, BELLENGREVILLE, BEUVILLERS, CAEN, CESNY AUX VIGNES-OUEZY, COURTONNE LA MEUDRAC, FRENOUVILLE, GLOS, GRENTHÉVILLE, LA HOURLONNIERE, LÉCAUDE, LISIEUX, LE MESNIL MAUGER, MEZIDON CANON, LES MONCEAUX, MONDEVILLE, MONTIELLE, MOULT, SAINT PAUL DE COURTONNE, SAINT PIERRE DES IFS.

### ARRETE :

#### Article 1

Les dispositions des articles 2 à 4 de l'arrêté du 30 mai 1996 susvisé sont applicables dans le département du Calvados aux abords du tracé des infrastructures de transports terrestres mentionnées à l'article 2 du présent arrêté et représentées sur le plan joint en annexe.

#### Article 2

Le tableau suivant donne pour chacun des tronçons de la ligne MANTES-CHERBOURG mentionnés, le classement dans une des 5 catégories définies dans l'arrêté du 30 mai 1996 susvisé, la largeur des secteurs affectés par le bruit, ainsi que le type de tissu urbain.

REPUBLIQUE FRANCAISE  
*Liberté Égalité Fraternité*

14035 CAEN CEDEX TEL : 02.31.90.64.00  
[www.calvados.pral.gouv.fr](http://www.calvados.pral.gouv.fr)

Nom de l'infrastructure	Communes concernées	Délimitation du tronçon		Catégorie de l'infrastructure	Largeur des secteurs affectés par le bruit (1)	Type de tissu (RUE en « U » ou tissu ouvert)
		Début	Fin			
ligne n° 366 segment 3043	SAINT PAUL DE COURTONNE	km 175,140	km 179,550	1	300m	Tissu ouvert
ligne n° 366 segment 3045	COURTONNE LA MEURDRAC	km 179,550	km 184,100	1	300m	Tissu ouvert
ligne n° 366 segment 3045	GLCS	km 184,100	km 187,168	1	300m	Tissu ouvert
ligne n° 366 segment 3045	BEUVILLERS	km 187,168	km 187,331	1	300m	Tissu ouvert
ligne n° 366 segment 3045	BEUVILLERS	km 187,331	km 188,702	2	250m	Tissu ouvert
ligne n° 366 segment 3045	LISIEUX	km 188,702	km 188,907	2	250m	Tissu ouvert
ligne n° 366 segment 3045	LISIEUX	km 188,907	km 190,107	2	250m	Tissu ouvert
ligne n° 366 segment 3048	LISIEUX	km 190,107	km 190,780	2	250m	Tissu ouvert
ligne n° 366 segment 3048	SAINT DESIR	km 190,780	km 192,865	2	250m	Tissu ouvert
ligne n° 366 segment 3048	SAINT DESIR	km 192,865	km 194,880	2	250m	Tissu ouvert
ligne n° 366 segment 3048	SAINT PIERRE DES IFS	km 194,880	km 196,630	2	250m	Tissu ouvert
ligne n° 366 segment 3048	SAINT PIERRE DES IFS	km 196,630	km 197,982	2	250m	Tissu ouvert
ligne n° 366 segment 3048	LES MONCEAUX	km 197,982	km 199,109	2	250m	Tissu ouvert
ligne n° 366 segment 3048	LA HOUBLONNIERE	km 199,109	km 199,191 Tunnel	2	250m	Tissu ouvert
ligne n° 366 segment 3048	LA HOUBLONNIERE	km 199,191	km 202,915	2	250m	Tissu ouvert
ligne n° 366 segment 3048	LECAUDE	km 202,915	km 204,738	2	250m	Tissu ouvert
ligne n° 366 segment 3048	LECAUDE	km 204,738	km 205,210	2	250m	Tissu ouvert
ligne n° 366 segment 3048	MONTEILLE	km 205,210	km 205,617	2	250m	Tissu ouvert
ligne n° 366 segment 3048	LE MESNIL MAUGER	km 205,617	km 213,468	2	250m	Tissu ouvert
ligne n° 366 segment 3048	PERCY EN AUGÉ	km 213,468	km 214,007	2	250m	Tissu ouvert
ligne n° 366 segment 3048	MEZIDON CANON	km 214,007	km 215,516	2	250m	Tissu ouvert
ligne n° 366 segment 3048	MEZIDON CANON	km 215,516	km 217,295	2	250m	Tissu ouvert
ligne n° 366 segment 3048	CESNY AUX VIGNES OUEZY	km 217,295	km 219,920	2	250m	Tissu ouvert
ligne n° 366 segment 3048	AIRAN	km 219,920	km 222,392	2	250m	Tissu ouvert
ligne n° 366 segment 3048	MOULT	km 222,392	km 226,225	2	250m	Tissu ouvert
ligne n° 366 segment 3049	VIMONT	km 226,225	km 226,439	2	250m	Tissu ouvert
ligne n° 366 segment 3049	BELLENGREVILLE	km 226,439	km 228,608	2	250m	Tissu ouvert
ligne n° 366 segment 3049	FRENOUVILLE	km 228,608	km 230,590	2	250m	Tissu ouvert
ligne n° 366 segment 3049	CAGNY	km 230,590	km 230,820	2	250m	Tissu ouvert
ligne n° 366 segment 3049	FRENOUVILLE	km 230,820	km 231,670	2	250m	Tissu ouvert
ligne n° 366 segment 3049	CAGNY	km 231,670	km 232,260	2	250m	Tissu ouvert

Nom de l'infrastructure	Communes concernées	Délimitation du tronçon		Catégorie de l'infrastructure	Largeur des secteurs affectés par le bruit	Type de tissu (rue en U) ou tissu ouvert
		km 232.280	km 232.780			
ligne n° 366 segment 3049	GRENTHEVILLE	km 232.280	km 232.780	2	250m	Tissu ouvert
ligne n° 366 segment 3049	CAGNY	km 232.780	km 233.319	2	250m	Tissu ouvert
ligne n° 366 segment 3049	MONDEVILLE	km 233.319	km 236.226	2	250m	Tissu ouvert
ligne n° 366 segment 3049	MONDEVILLE	km 236.226	km 237.675	2	250m	Tissu ouvert
ligne n° 366 segment 3049	CAEN	km 237.675	km 237.833	2	250m	Tissu ouvert
ligne n° 366 segment 3049	CAEN	km 237.833	km 238.908	3	100m	Tissu ouvert

- 1) La largeur des secteurs affectés par le bruit correspond à la distance mentionnée dans le tableau ci-dessus, comptée de part et d'autre de l'infrastructure :
- pour les infrastructures routières à partir du bord extérieur de la chaussée le plus proche;
  - pour les infrastructures ferroviaires, à partir du bord du rail extérieur de la voie la plus proche.

### Article 3

Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit mentionnés à l'article 2 doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95-20 et 95-21 susvisés.

Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 et 9 de l'arrêté du 30 mai 1996 susvisé.

Pour les bâtiments d'enseignement, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 et 8 de l'arrêté du 9 janvier 1995 susvisé.

### Article 4

Le présent arrêté fait l'objet d'une mention au Recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département, ainsi que dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département.

### Article 5

Les communes intéressées par le présent arrêté sont :

AIRAN, BELLENGREVILLE, BEUVILLERS, CAEN, CAGNY, CESNY AUX VIGNES-QUEZY, COURTONNE LA MEURDRAC, FRENOUVILLE, GLOS, GRENTHEVILLE, LA HOUBLONNIERE, LECAUDE, LISIEUX, LE MESNIL MAUGER, MEZIDON CANON, LES MONCEAUX, MONDEVILLE, MONTIELLE, MOULT, PERCY EN AUGÉ, SAINT DESIR, SAINT PAUL DE COURTONNE, SAINT PIERRE DES IFS, VIMONT.

### Article 6

Une copie de cet arrêté doit être affichée à la mairie des communes visées à l'article 5 pendant un mois au minimum.

### Article 7

Le présent arrêté doit être annexé par Madame, Monsieur le maire des communes visées à l'article 5 au plan d'occupation des sols.

Les secteurs affectés par le bruit définis à l'article 2 doivent être reportés par Madame, Monsieur le maire des communes visées à l'article 5 dans les documents graphiques du plan d'occupation des sols.

**Article 8**

Ampliation du présent arrêté sera adressé à :

- Monsieur le Sous préfet de BAYEUX, Madame le sous-préfet de LISIEUX, Monsieur le sous-préfet de VIRE.
- Monsieur le maire des communes visées à l'article 5.
- Monsieur le Directeur départemental de l'équipement

**Article 9**

Monsieur le secrétaire général de la préfecture, Monsieur le sous-préfet de BAYEUX, Madame le sous-préfet de LISIEUX, Monsieur le sous-préfet de VIRE, Madame, Monsieur le maire des communes visées à l'article 5, et Monsieur le directeur départemental de l'équipement sont chargés, chacun en ce qui les concerne, de l'exécution du présent arrêté.

1 MARS 2000

LE PREFET

Pour le Préfet  
Le Secrétaire Général

Annexe :

- Carte représentant l'infrastructure classée.

Michel de La Brétie