

DEPARTEMENT DU CALVADOS
Commune de OUEZY



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

Plan Local d'Urbanisme

② Projet d'Aménagement et de Développement Durable

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



Le PADD

- Le PADD définit la politique locale d'aménagement de la commune en traduisant son projet de développement pour les années à venir;
- Le PADD définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune;
- C'est un document simple, accessible à tous les citoyens, il doit être court et synthétique.



Le contenu du PADD

Il expose des orientations générales d'aménagement et d'urbanisme...

- devant définir une politique d'ensemble apportant des réponses aux enjeux soulevés dans le diagnostic
- relevant des domaines qui entrent dans le champ de compétences du PLU: développement économique et démographique, équilibre social de l'habitat, déplacements, aménagement de l'espace, environnement, équipements et services, ...

... qui prennent en compte le cadre réglementaire et institutionnel :

- prise en compte des grandes orientations définies au niveau supra communal (SCOT, Programme Local de l'Habitat, plan de déplacements, ...)
- respect des principes légaux qui s'imposent à tous et qui sont précisés par les articles L.110 et L.121-1 du Code de l'Urbanisme



Les cinq grandes orientations du PADD

1

Travailler au maintien de la qualité du cadre de vie en protégeant le patrimoine bâti et les paysages

2

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

3

Permettre l'accueil de nouveaux habitants tout en préservant le cadre de vie et en adaptant les équipements et services publics

4

Encourager les déplacements doux en développant les liaisons piétonnes et cyclistes

5

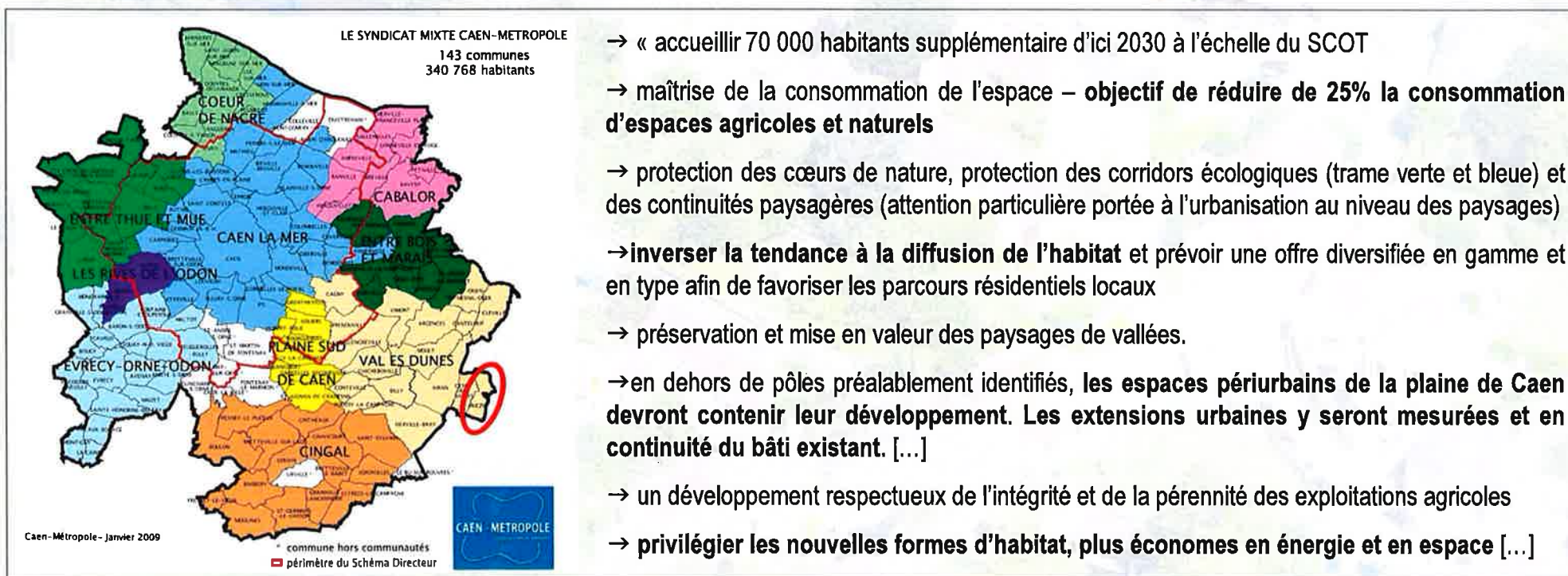
Dynamiser le territoire communal en valorisant l'offre touristique de proximité

Rappel: Prescriptions du SCOT

SCOT
Caen Métropole

- Un référent sur le long terme en matière d'évolution du territoire Caen Métropole
- Une obligation de compatibilité du PLU communal avec ses orientations générales

La commune de OUEZY appartient à la catégorie des « communes rurales » dans la cadre de l'organisation territoriale du Document d'orientations Générales du SCOT Caen Métropole (mars 2010)



En l'absence de PLH ou de PLU communautaires arrêtés, le potentiel urbanisable des communes rurales est déterminé par la formule de calcul suivante:

$$\text{nbre de logts}^* \times 0.025 = \text{potentiel urbanisable en hectares}$$



1 - Travailler au maintien de la qualité du cadre de vie en protégeant le patrimoine bâti et le paysage

1 - Travailler au maintien de la qualité du cadre de vie en protégeant le patrimoine bâti et le paysage

Éléments bâtis de qualité, présence de l'eau en accompagnement de la voirie, rues étroites et sans trottoirs qui donnent au bourg une dimension humaine, OUÉZY est riche d'un cadre de vie de qualité.

↳ améliorer la circulation (routière et les déplacements doux) au sein du bourg ainsi que les conditions de stationnement (création de quelques places supplémentaires),

↳ préserver le caractère architectural des constructions , les murs et murets en plaquettes,

↳ conserver et valoriser les cours d'eau aériens ainsi que les étangs, mares et bassins,

La commune s'inscrit dans un cadre paysager d'un grand intérêt, structuré par un réseau de haies et de chemins et marqué par un promontoire boisé. Les haies, bosquets et bois participent au patrimoine naturel et paysager de la collectivité. En permettant l'insertion du bâti dans le paysage, en minimisant les ruissellements, en permettant le maintien d'une faune et d'une flore diversifiée, plusieurs de ces éléments naturels participent à la qualité de vie sur la commune.

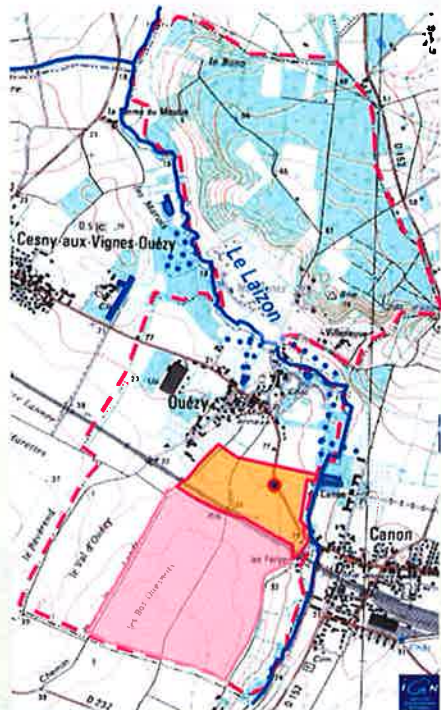
L'intérêt de certains de ces éléments bâtis et naturels justifie une protection au titre de la loi Paysage (art.L.123-1-5-7° du CU)



1 - Travailler au maintien de la qualité du cadre de vie en protégeant le patrimoine bâti et le paysage



Outre la protection de l'existant, la commune de Ouézy souhaite travailler à la qualité de l'insertion paysagère des nouvelles constructions dans le paysage et dans les espaces urbains. Une **réflexion particulière devra être portée aux formes urbaines, à la gestion des franges d'urbanisation** (lisière entre zones naturelles ou agricoles et zones bâties) **au bâti et à son implantation** (prescriptions réglementaires).



L'ensemble de la commune est concerné par différentes prescriptions liées à la présence de l'eau (périmètre de captage d'eau, zone de répartition des eaux, zone vulnérable, ...)

→ un élément constitutif de la qualité du cadre de vie

↪ **Protéger la ressource en eau**

↪ **Proscrire tout développement de l'urbanisation à proximité du Laizon en dehors de l'urbanisation existante et tenir compte des périmètres de captage d'eau potable.**



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

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

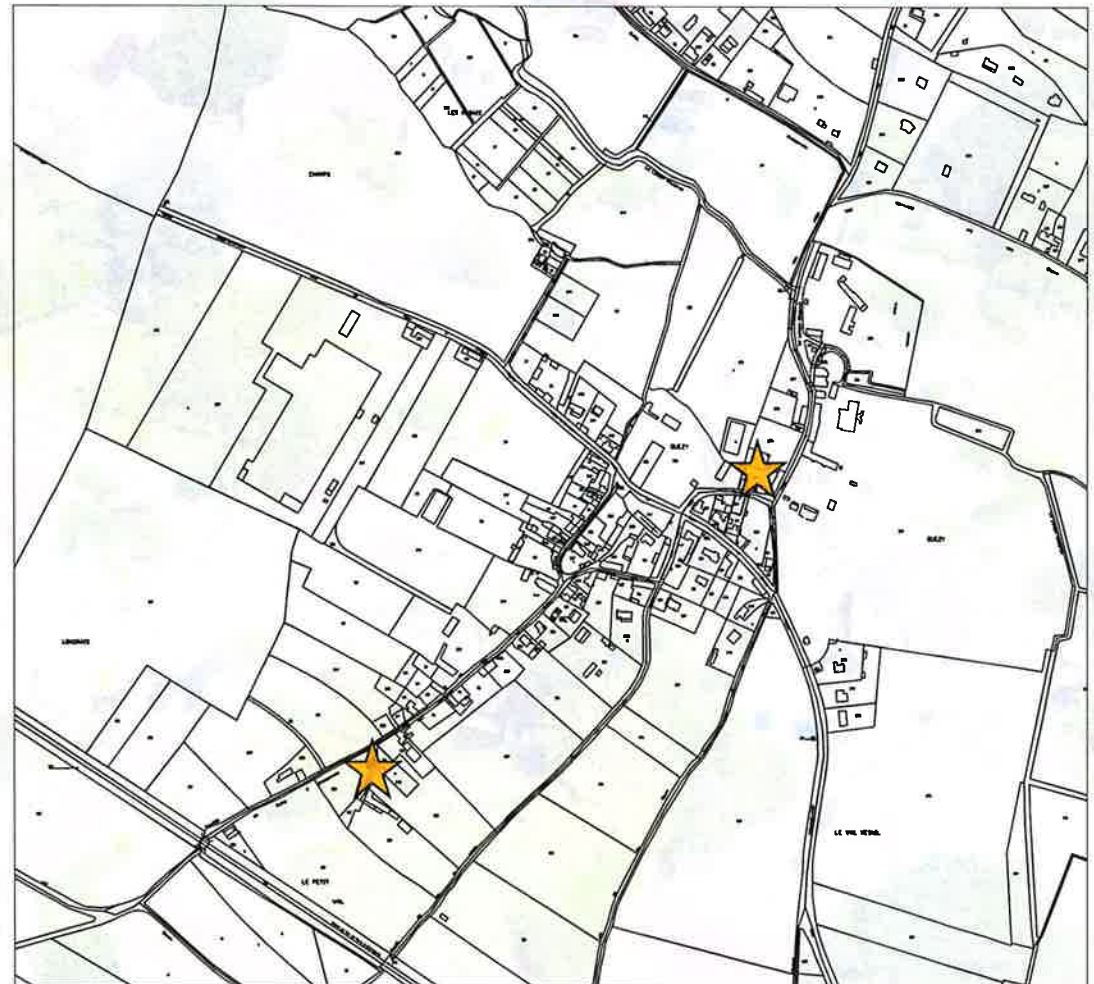
La commune souhaite préserver l'activité agricole. Le développement de l'urbanisation se fera dans un souci de gestion économe des sols et de respect des besoins exprimés par les exploitants.

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 (*)



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

La commune souhaite pérenniser les activités économiques existantes sur son territoire (autres qu'agricoles): activités artisanales, entreprise T&S Espace Trading (importante entreprise pourvoyeuse d'emplois)

Pour cela, elle souhaite permettre les extensions et le développement , sans augmentation de nuisances, des locaux nécessaires à l'exercices de ces différentes activités.

↳ Une traduction réglementaire graphique et écrite appropriée est un outil important d'aide au maintien dans de bonnes conditions de ces différentes activités.



3 – Permettre l'accueil de nouveaux habitants tout en préservant le cadre de vie et en adaptant les équipements et services publics

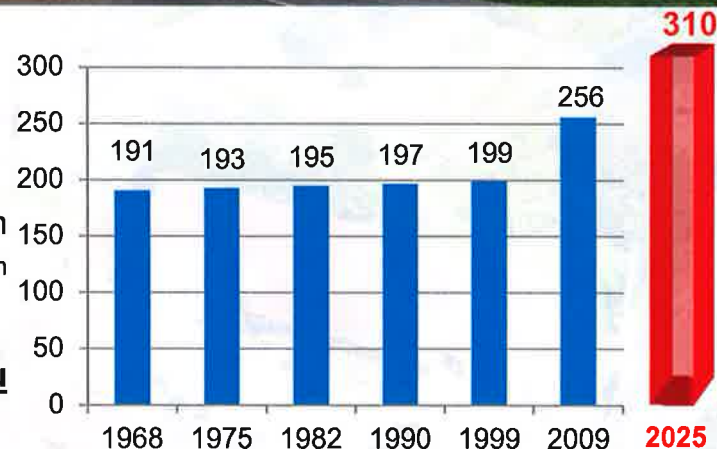
3- Permettre l'accueil de nouveaux habitants tout en préservant le cadre de vie et en adaptant les équipements et services publics

1- Définir un objectif de croissance démographique modéré

Objectifs communaux au terme du PLU (2025)

→ une croissance d'environ **1,7%** par an de la population municipale (2010-2025), soit environ **310 habitants** au terme du PLU (en compensant la fermeture de la maison de convalescence)

→ Souhait d'accueillir **50 à 60 nouveaux habitants supplémentaires au terme du PLU**



Source: INSEE RGP 2009 et projection communale

Pour répondre à cet objectif, la commune doit prendre en compte le phénomène de desserrement des ménages et le vieillissement de la population, c'est-à-dire la diminution du nombre moyen de personnes par foyer. La taille moyenne des ménages est estimée à 2,6 pers./foyer à l'horizon 2025.

Les besoins en logements 2009-2025	
Le point d'équilibre	Env. +8 logements
L'Effet démographique	Env. +21 logements
TOTAL en 2025	
+ 29 logements	

Pour rappel :

Le point d'équilibre, c'est le nombre de logements à produire pour maintenir la population actuelle

L'effet démographique, c'est le nombre de logements à produire pour accueillir la nouvelle population souhaitée

→ Nombre total de logements nécessaires à terme : 30 environ

↳ *soit un rythme moyen de 2 constructions par an (sur la période 2010-2025)*

Orientations du SCOT Caen Métropole

→ 106 logements en 2009 (rappel de la formule du DOG SCOT Caen Métropole en l'absence de PLH ou PLU communautaire)

104 X 0.025 = 2,6 hectares disponibles pour de nouvelles extensions urbaines

→ Taille moyenne des parcelles de 580 à 800 m²

3- Permettre l'accueil de nouveaux habitants tout en préservant le cadre de vie et en adaptant les équipements et services publics

2- Privilégier le développement de l'urbanisation en continuité des espaces bâtis existants

↪ Recentrer le développement des zones résidentielles au sein ou à proximité du bourg et en dehors des zones de contraintes (dents creuses et extensions en continuité des espaces urbanisés)

↪ Un développement urbain respectueux de l'identité de la commune et qui apporte à l'existant (respect des volumes, des couleurs,...)

↪ Permettre le comblement des dents creuses en dehors des zones agglomérées du bourg (au sud du bourg et chemin aux vignes)





↪ Préserver l'attrait de l'environnement du Laizon (vallée)


→Valoriser l'aménagement de sentiers pédestres le long du Laizon


↪ Objectif fixé par la commune: la réalisation de 2 à 3 nouvelles constructions par an en moyenne; **20 à 30 nouveaux logements à échéance d'une dizaine d'années**


→Opérer un phasage dans le temps du développement des zones à urbaniser


→Proposer une offre en logements diversifiée permettant une évolution du parcours résidentiel au sein de la commune (type, taille, ...)


-  Zones bâties du bourg
-  Ecart ayant reçu une urbanisation plus ou moins récente (espaces interstitiels pouvant être urbanisés)
-  Activité économique
-  Extensions de l'urbanisation pressenties

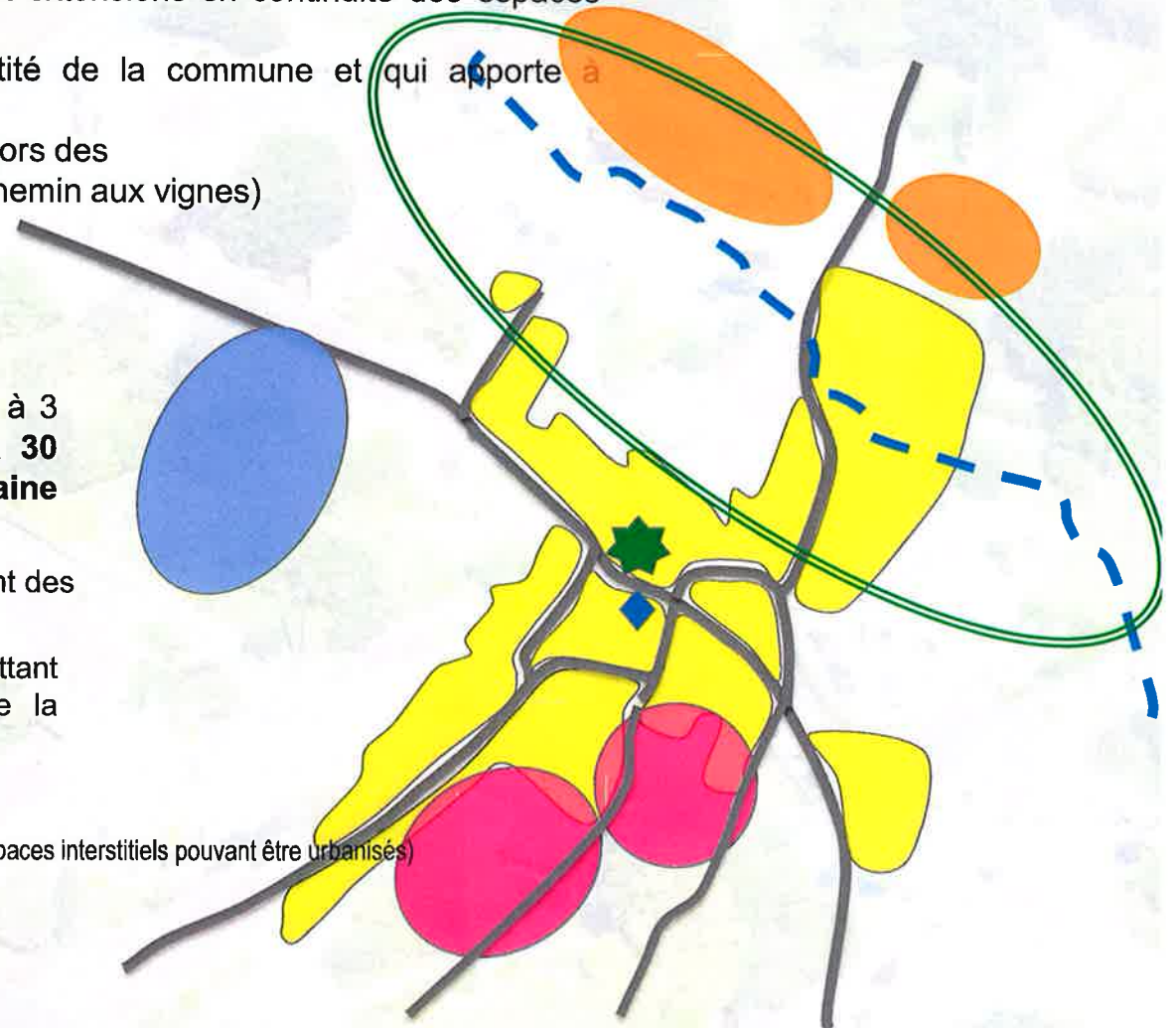
 Chemin de desserte non équipé

 Église protégée MH

 Site bâti remarquable

 Cours d'eau du Laizon

 Secteurs à enjeux à préserver (vue, vallée Laizon, zone de risques naturels)



3- Permettre l'accueil de nouveaux habitants tout en préservant le cadre de vie et en adaptant les équipements et services publics

3- Valoriser et adapter les équipements existants à l'accroissement démographique



↳ L'école, située sur la commune de Cesny-aux-Vignes, est à moins d'un kilomètre du bourg. La proximité de cette école est un véritable atout qui contribue à l'attractivité de la commune.

OUÉZY souhaite garder cette école et pour se faire privilégie l'accueil de jeunes ménages. Ce choix implique la diversification du parc de logement et notamment le développement d'un parc locatif.

- ↳ Adapter la RD 47 à sa fonction principale de traversée de bourg (sécurisation et prise en compte des déplacements doux)
- ↳ Valoriser les entrées de bourg tout en préservant le caractère de petite commune rurale de OUÉZY
- ↳ Permettre la requalification de l'ancienne maison de convalescence en un centre d'hébergement touristique (complexe hôtelier 5 étoiles) au moyen d'un règlement adapté. Le projet devra permettre le maintien et la valorisation des bâtiments d'intérêt architectural, du parc arboré ainsi que de la qualité du site au moyen de mesures de protections adaptées (densité, hauteur des constructions, imperméabilisation des sols, ...).

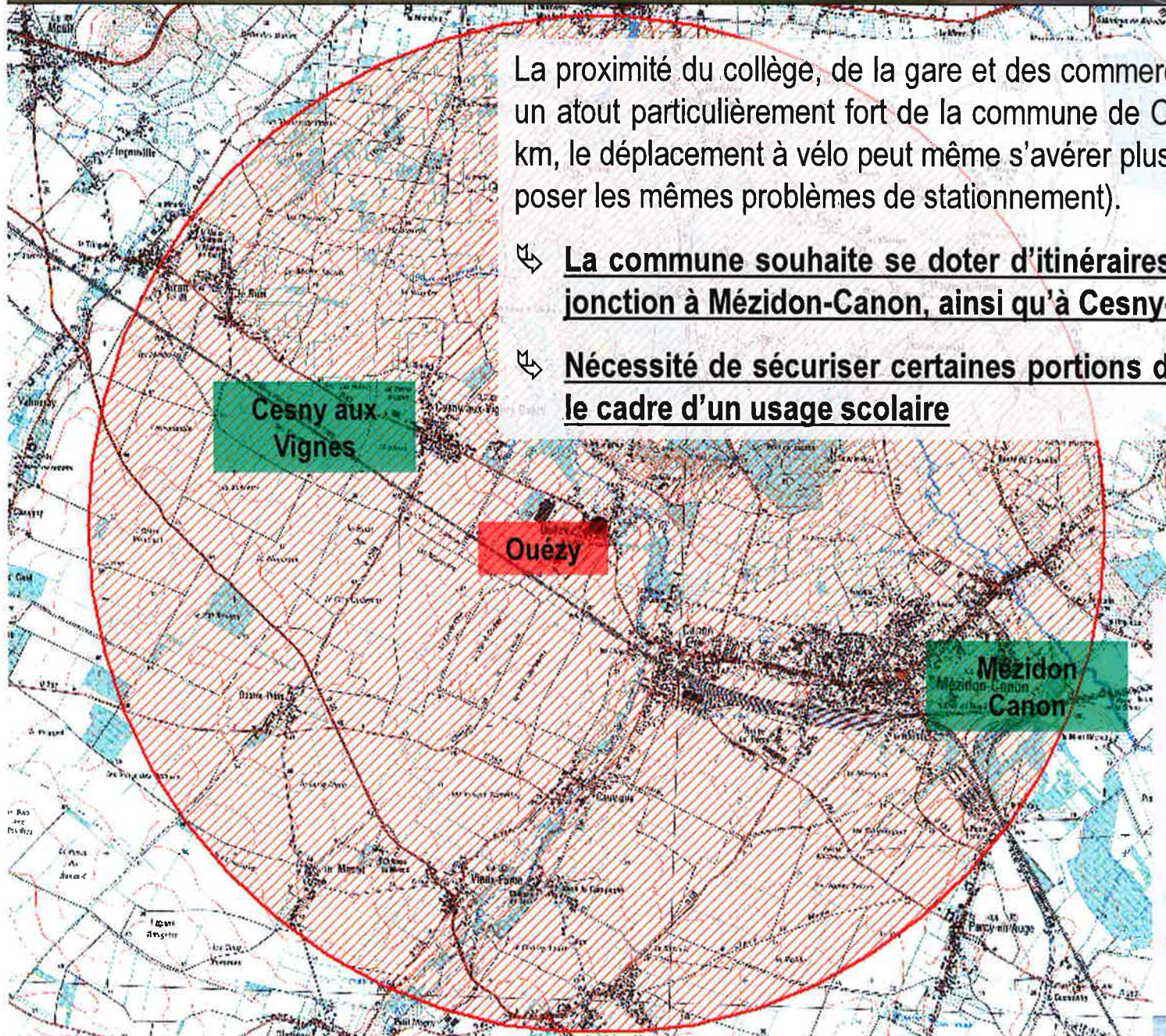
OUÉZY dispose de l'intégralité des équipements publics et sanitaires nécessaires au développement de l'urbanisation moyennant un extension du réseau d'assainissement collectif et une extension du réseau d'eau potable

- ↳ Un assainissement collectif dessert l'ensemble du bourg et le hameau « Les Vignes »
- ↳ La capacité de production et la capacité du réseau d'eau potable de la commune sont cohérentes au regard des perspectives de croissance démographique (SAUR fermier). Ce dernier est alimenté par le syndicat du Laizon et le syndicat du Mesnil Mauger (env. 30%).
- ↳ Des extensions de réseaux (AEP et EU) à prévoir dans le cadre du développement urbain projeté
- ↳ Des travaux de mise aux normes de la défense incendie à prévoir sur les nouveaux secteurs d'urbanisation.



4- Encourager les déplacements doux en développant les liaisons piétonnes et cyclistes

4- Encourager les déplacements doux en développant les liaisons piétonnes et cyclistes



La proximité du collège, de la gare et des commerces de Mézidon-Canon est un atout particulièrement fort de la commune de OÙÉZY. Situés à moins de 4 km, le déplacement à vélo peut même s'avérer plus rapide qu'en voiture (sans poser les mêmes problèmes de stationnement).

↪ La commune souhaite se doter d'itinéraires sécurisés permettant la jonction à Mézidon-Canon, ainsi qu'à Cesny-aux-Vignes

↪ Nécessité de sécuriser certaines portions de voies (ex. RD 52) dans le cadre d'un usage scolaire



4- Encourager les déplacements doux en développant les liaisons piétonnes et cyclistes

OUÉZY dispose d'un réseau particulièrement intéressant de chemins et d'itinéraires de randonnée. La qualité de vie dans le bourg passe aussi par le maintien de ces itinéraires de promenade. Les itinéraires destinés aux piétons et cyclistes auront également toute leur place au sein du bourg et dans les nouveaux aménagements.

- ↳ Tirer parti de la proximité de la commune de Mézidon-Canon (commerces, collège) dans le cadre du développement des déplacements doux,
- ↳ Compléter, en concertation avec la Communauté de Communes de Val ès Dunes qui a la compétence en ce domaine, l'offre existante en chemins de randonnée afin de faire apprécier le territoire communal





5 – Dynamiser le territoire communal en valorisant l'offre touristique de proximité

5 – Dynamiser le territoire communal en valorisant l'offre touristique de proximité

Optimiser l'offre touristique de proximité en valorisant les atouts patrimoniaux et paysagers de la commune.

Enfin, Ouézy dispose d'un patrimoine historique et d'un potentiel touristique à valoriser. 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.

↳ Pour valoriser cette histoire et ce patrimoine, la commune souhaite notamment compléter l'offre existante en chemin de randonnées (boucle des Buttes de Canon et de Ouézy à Bissières) et développer des itinéraires de promenades, à pied ou à bicyclette.

Préserver les cônes de vue sur le grand paysage depuis les voies de communication (RD 47, voies communale et voie ferrée)

↳ Le bois est une fenêtre sur le paysage qu'il conviendra de protéger et de valoriser (boucles de randonnées, équipements légers tels que aires de pique nique, ...)

