



DEPARTEMENT DU CALVADOS
Commune de QUEZY



PLANIS
Aménagement • Environnement • Urbanisme

Plan Local d'Urbanisme

③ Orientations d'Aménagement

APPROBATION DU P.L.U.	
ELABORATION DU P.L.U.	Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du <i>15/05/2013</i>  

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

PREAMBULE

En vertu de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, les orientations d'aménagement peuvent venir compléter le Projet d'Aménagement et de développement Durable, et, en cohérence avec ce dernier, prévoir les actions et opérations à mettre en œuvre pour assurer le développement de la commune.

Dans ce cadre, la commune a souhaité préciser les conditions d'aménagement de certains quartiers à vocation résidentielle et secteurs à mettre en valeur, en particulier en continuité du bourg de Ouézy.

Prenant la forme essentiellement de schémas de principes, ces orientations visent à définir les modalités d'aménagement et d'équipement futurs dans un souci de développement durable.

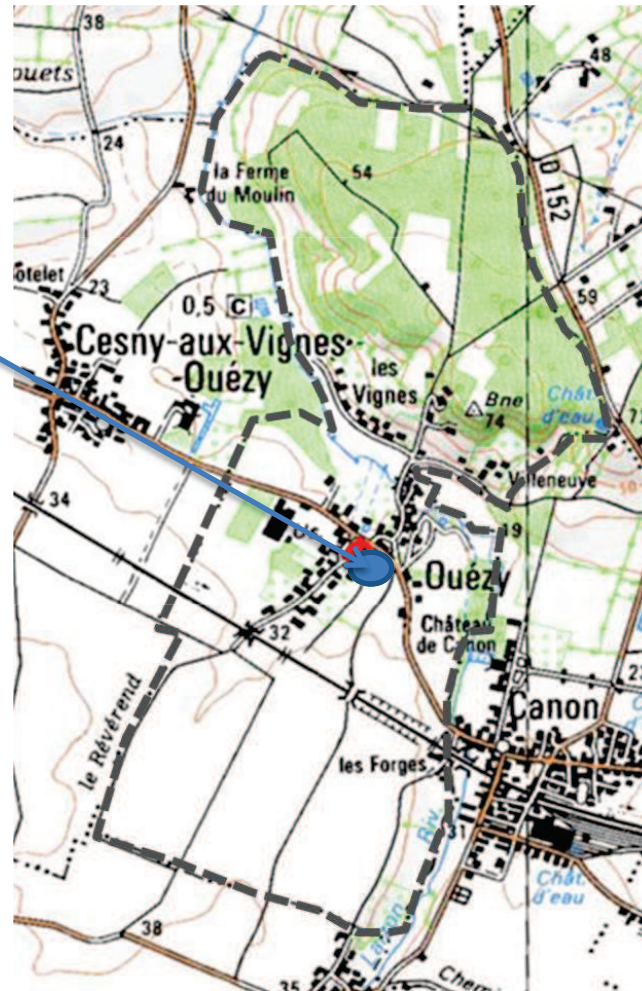
Les orientations sont opposables aux tiers dans un rapport de compatibilité, c'est-à-dire que **leurs prescriptions doivent être respectées « dans l'esprit »**.

Le zonage et le règlement doivent être élaborés en cohérence avec ces orientations.

LOCALISATION DES ZONES

Le projet de développement de la commune d'Ouézy consiste à développer principalement de nouveaux secteurs d'urbanisation en continuité immédiate du bourg communal. Des orientations d'aménagement ont été définies pour ces secteurs dans l'objectif d'une approche qualitative et incitative quant à l'aménagement de ce nouveau quartier, notamment son intégration paysagère ainsi que la sécurisation de l'ensemble des déplacements.

ZONE 1AU (env.
20 500m²)



La zone 1AU correspond au secteur à urbaniser à court terme à vocation d'habitation avec une densité minimale moyenne de 12 logements / ha (SCoT Caen Métropole).

I. Secteur 1 AU en continuité immédiate du bourg

Cette zone jouxte le bourg de la commune d'Ouézy au sud. D'une superficie d'environ 2 ha, elle a une vocation résidentielle (1AU).

I.1 Les enjeux

Ouézy, située dans la première couronne de l'agglomération caennaise (canton de Bourguébus) bénéficie d'une réelle attractivité résidentielle. De plus, son cadre de vie de qualité et sa proximité de la commune de Mézidon-Canon pour ses commerces, ses équipements et son offre de transports sont autant d'atouts susceptibles d'attirer de nouveaux ménages dans les prochaines années. 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.

Pour ce secteur d'extension à vocation résidentielle, la collectivité publique a déterminé un schéma d'aménagement global destiné à assurer la cohérence d'ensemble des futures opérations.

La proximité des châteaux de Canon et Ouézy renforce l'idée d'une meilleure intégration paysagère pour les nouveaux secteurs d'urbanisation.



I.2 Les orientations d'aménagement

- Rappel des caractéristiques du site

Il s'agit d'un ensemble naturel jouxtant la zone d'urbanisation relativement dense et agglomérée du cœur de bourg de Ouézy. Cette zone s'étend sur un secteur relativement plat (confins de la plaine de Caen).



- Présentation du projet général

Le projet d'aménagement de ce secteur prévoit la construction de 20 à 30 nouveaux logements (à réaliser en plusieurs tranches), ce qui est compatible avec les équipements existants, cette zone étant située à proximité des réseaux (eau potable, assainissement, électricité, ...).

Accès – desserte –stationnement

L'accès au secteur pour les véhicules s'effectuera à partir de la RD 47 en un seul point, chemin du Diguët. L'aménagement retenu permettra à terme un système de circulation à sens unique, l'entrée se faisant par le chemin du Diguët et la sortie par le chemin de la Londe, ce dernier bénéficiant d'une meilleure visibilité au niveau de la RD 47.

Su une partie du chemin du Diguët, les engins agricoles sont autorisés à circuler dans les deux sens.

Une voirie principale urbaine à sens unique sera aménagée entre l'entrée et la sortie traversant également l'ensemble de la zone à urbaniser. Des voiries secondaires à sens unique ou double sens de circulation viendront compléter le réseau principal.

Des liaisons douces seront aménagées, en particulier :

- De manière traversante selon un axe nord/sud afin de relier les nouvelles habitations au cœur de bourg, le long des voies de la Londe et du Diguët qui seront nouvellement aménagées ;
- Une piste cyclable devra être réalisée en bordure de la RD 47 dans le cadre de l'urbanisation du secteur situé à l'est du chemin du Diguët. Cette voie permettra à terme aux usagers de relier Ouézy à Mézidon-Canon en toute sécurité. Cette dernière devra être réalisée à 3 mètres minimum du bord de la chaussée permettant ainsi la réalisation du dispositif de gestion des eaux pluviales.

Selon les recommandations du Conseil Général, la piste cyclable pourrait ainsi disposer des caractéristiques suivantes :

- Section plane en bord de chaussée (environ 0,50 mètre)
- Noue et reprise du talus (environ 2 mètres)
- Section plane (environ 0,50 mètre)

Un espace de stationnement situés le long du chemin du Diguët permettent de répondre aux besoins de stationnement « visiteurs » et éventuellement privé. L'emploi de matériaux drainants sera privilégié (stabilisé, graviers, evergreen, ...).

Formes urbaines, caractéristiques des constructions

L'implantation des constructions veillera à la fois à :

- créer des effets de rue (reprise des typologies des rues de Ouézy),
- tirer parti de l'ensoleillement,
- s'intégrer au mieux dans le paysage, notamment travailler l'intégration paysagère des constructions en bordure de la RD 47,
- permettre l'appropriation des espaces publics par les habitants (aménagements extérieurs).

Intégration paysagère des constructions

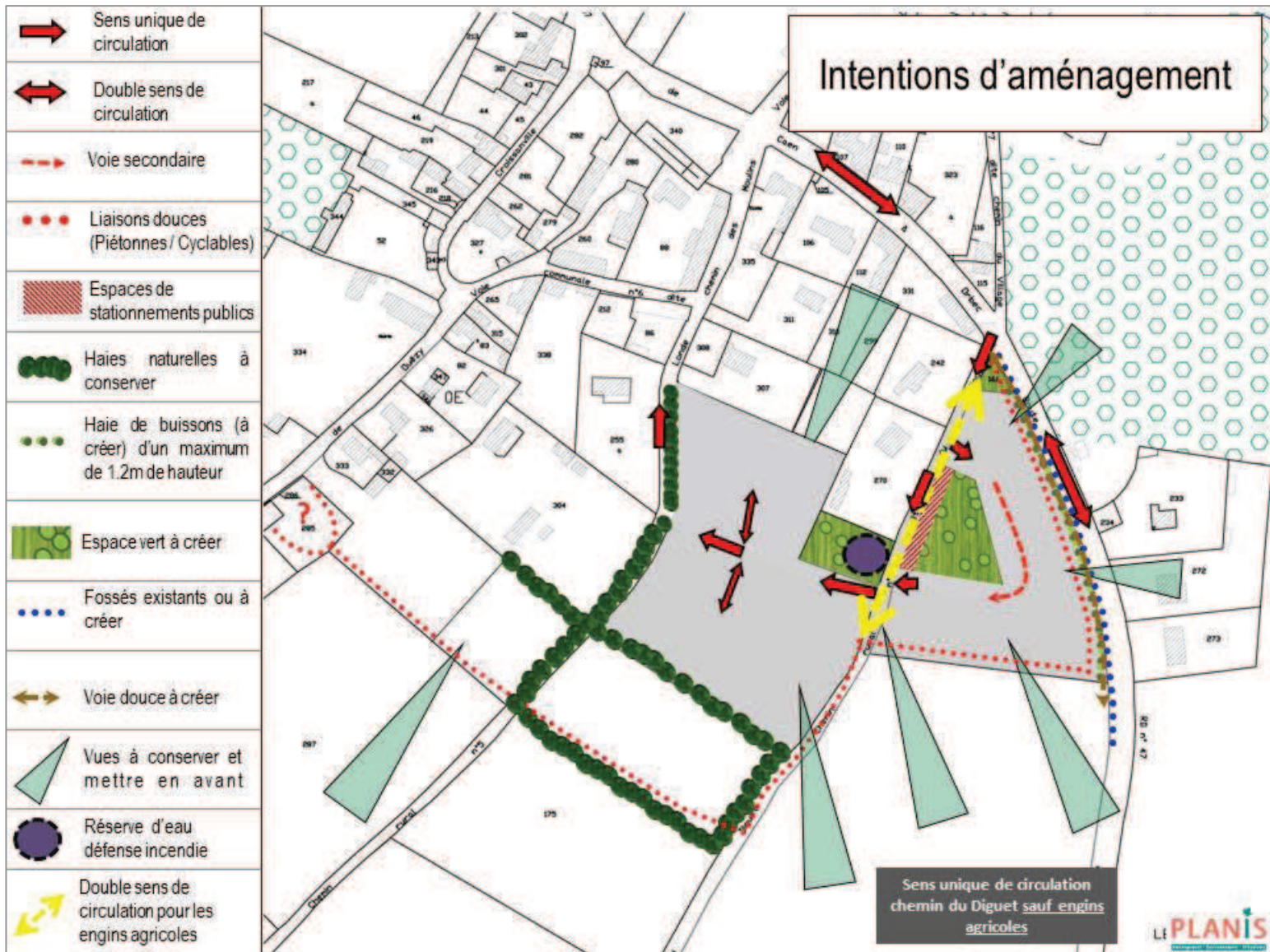
Des haies pourront être plantées en bordure de secteur et notamment à l'est et au sud assurant ainsi une meilleure intégration paysagère des constructions et limitant l'impact visuel depuis la RD 47 en venant de Mézidon-Canon. Les nouvelles haies plantées devront être composées d'essences locales.

De même, elles pourraient utilement venir compléter le traitement paysager entrepris le long de la RD 47, en sus de la haie basse implantée pour séparer la liaison douce Ouézy-Mézidon-Canon.

Réseaux

- eau potable : le raccordement se fera à partir de la canalisation Ø 150 (fonte) située le long de la RD 47 et permettant de desservir l'ensemble de la zone 1AU.
- Assainissement : toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée au réseau d'assainissement collectif. Ce dernier est présent sur les 100 premiers mètres le long de la RD 47 (en comptant depuis le chemin du Diguët). Le réseau d'eau usée est également présent au début du chemin de la Londe. Mais ce dernier n'est pas présent au droit de la parcelle à construire.

ESQUISSE
D'AMENAGEMENT
(DOCUMENT NON
OPPOSABLE



Rappel : Les voies d'accès et de desserte, les espaces verts ainsi que l'emplacement de la réserve d'eau pour la défense incendie sont positionnés sur le schéma à titre indicatif et leur emprise et emplacement peuvent évoluer lors de la mise en œuvre du projet.