

# Commune de Pont-d'Ouilly

# Plan Local d'Urbanisme



## MODIFICATION N°1

### 1 - NOTICE DE PRESENTATION

*PLU approuvé le 16 septembre 2016*

*Document de travail – Décembre 2019*



NEAPOLIS Atelier d'Urbanisme  
3 Allée du Green – 14 520 PORT-EN-BESSIN  
neapolis@orange.fr

**Commune de  
PONT D'OUILLY**

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

Modification n°1

<b>MODIFICATION N°1</b>	<b>1</b>
<b>PREAMBULE</b>	<b>2</b>
<b>1. Les coordonnées du maître d'ouvrage</b>	<b>3</b>
<b>2. Les objectifs de la modification</b>	<b>3</b>
<b>3. La justification de la procédure</b>	<b>3</b>
3.1. Description de la procédure	4
<b>4. Le détail des éléments rectifiés</b>	<b>5</b>
<b>LE PROJET DE MODIFICATION</b>	<b>6</b>
<b>1. Objectif</b>	<b>7</b>
<b>2. Objet</b>	<b>8</b>
<b>3. Dispositions réglementaires avant et après</b>	<b>9</b>
3.1. La modification des pièces graphiques	9
3.2. La mise en place d'Orientations d'Aménagement et de Programmation	10
3.3. Les adaptations du règlement écrit de la zone 1AUx	11
<b>L'EXPOSE DES MOTIFS</b>	<b>17</b>
<b>2. Répondre aux nombreuses demandes d'implantation</b>	<b>18</b>
<b>3. Assurer un aménagement global cohérent et optimisé</b>	<b>18</b>
<b>4. Créer un paysage nouveau, qu'il faut anticiper</b>	<b>18</b>
<b>5. Répondre aux orientations du SCoT en matière de Zones d'Activités Economiques</b>	<b>19</b>

**A**

# **Préambule**

## 1. Les coordonnées du maître d'ouvrage

### Communauté de Communes du Pays de Falaise - Normandie

ZA de Guibray – Rue de l'Industrie

14 700 FALAISE

Téléphone : 02 31 90 42 18

[vhamel@paysdefalaise.fr](mailto:vhamel@paysdefalaise.fr)

[www.paysdefalaise.fr](http://www.paysdefalaise.fr)

## 2. Les objectifs de la modification

Le Plan Local d'Urbanisme de PONT D'OUILLY a été approuvé le 16 Septembre 2016.

Le PLU de PONT-D'OUILLY identifie actuellement deux zones à urbaniser à vocation économique : une zone 1AUx d'une surface de 1 ha (partie Sud) et une zone 2AUx, d'une surface de 2 ha (partie Nord).

La Communauté de Communes du Pays de Falaise-Normandie et la commune de PONT-D'OUILLY souhaitent faire évoluer le PLU de PONT D'OUILLY pour permettre l'ouverture à l'urbanisation de la partie Nord de la zone d'activités, située au Nord du bourg, afin d'envisager un aménagement global et cohérent de la zone.

Les objectifs de la modification n°1 du PLU de PONT D'OUILLY sont donc de permettre l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUx (modification du zonage – actualisation des OAP et ajustement du règlement écrit).

## 3. La justification de la procédure

Conformément à l'article L.153-31 du code de l'urbanisme, les évolutions souhaitées ne rentrent pas dans le champ de la révision : il n'y a pas changement des orientations du projet d'aménagement et de développement durable (PADD), il n'y a pas réduction d'un espace boisé classé, d'une zone agricole ou d'une zone naturelle et forestière, il n'y a pas non plus de réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances. La procédure rentre donc bien dans le cadre de la modification du PLU.

La présente procédure de modification répond aux conditions posées par l'article L.153-36 du code de l'urbanisme :

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1. Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
2. Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
3. Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
4. Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code. »

## 3.1. Description de la procédure

### Lancement de la procédure Article L.153-36 à L.153-38 du CU

- Une délibération est nécessaire puisque le projet vise à ouvrir à l'urbanisation une zone 2AU. La délibération doit être motivée (justifier la nécessité de l'ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées et de la faisabilité d'un projet)
- Par la Communauté de Communes du Pays de Falaise

### Etudes

- Rapport de présentation exposant les motifs de la modification
- Dispositions réglementaires graphiques et écrites avant et après la modification

### Notification du projet Article L.153-40 du CU

- Le projet doit être notifié aux Personnes Publiques Associées

### Enquête publique Article L.153-41 du CU

- Désignation d'un commissaire enquêteur par le Tribunal Administratif
- Arrêté du président de la Communauté de Communes du Pays de Falaise
- Une publication dans deux journaux au moins 15 jours avant le début de l'enquête et dans les 8 premiers jours de celle-ci
- Affichages aux lieux usuels de la commune
- Enquête publique

### Approbation Article L.153-43 du CU

- Approbation par délibération de l'autorité compétente
- Le dossier approuvé doit être transmis au Préfet avec la délibération d'approbation.

### Publicité et opposabilité

- Affichage de la DCM en mairie et au siège de la CDC durant 1 mois
- Mention insérée dans un journal du département
- Publication au recueil des actes administratifs (pour les communes de plus de 3500 habitants).
- Exécutoire dès que les mesures de publicité sont effectuées et que le dossier a été transmis au Préfet.

## **4. Le détail des éléments rectifiés**

Les pièces du PLU à modifier sont :

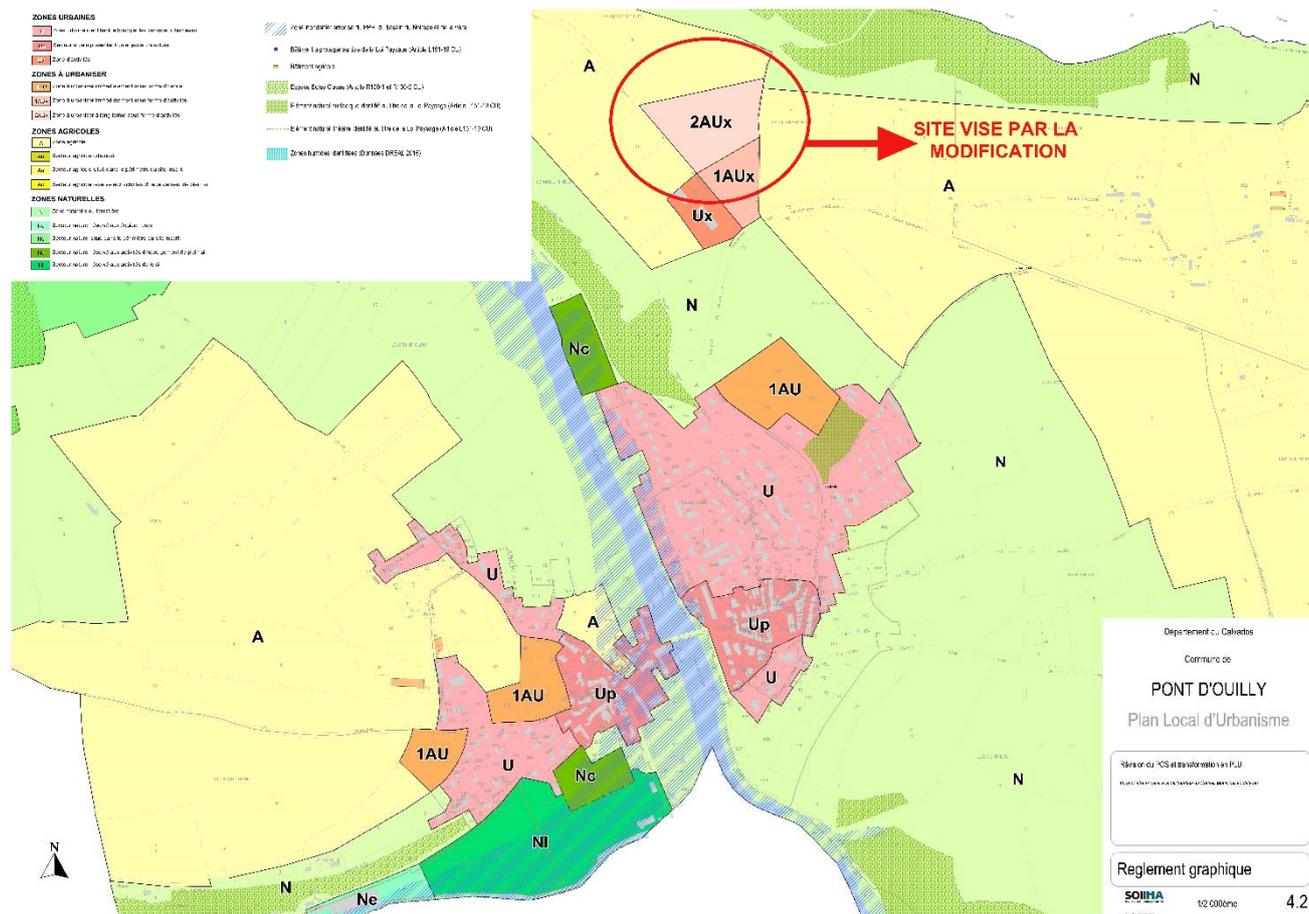
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation, pièce 3 ;
- Le règlement écrit, pièce 4.1 ;
- Le règlement graphique, pièces 4.2a, 4.2b, 4.3.

**B**

**Le projet de  
modification**

## 1. Objectif

L'objectif de la modification n°1 est l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUx, située au Nord du bourg de PONT-D'OUILLY.



*Localisation du site visé par la modification n°1*

La Communauté de Communes du Pays de Falaise -Normandie détient la compétence économique. A ce titre, elle a déjà mené diverses actions visant à pérenniser ou à faciliter l'implantation de diverses activités. Son attention se porte actuellement sur la commune de PONT D'OUILLY, important pôle d'emplois du territoire, qui enregistre de nombreuses demandes d'implantations économiques.

Le site :

- Est uni d'une très bonne desserte routière : il est bordé au Sud par la RD511, et à l'Ouest par la RD23. La RD511 est un axe de desserte et de transit privilégié permettant de se rendre rapidement à FALAISE ou CONDE-SUR-NOIREAU. La RD23 est un autre axe majeur moins fréquenté, permettant de rejoindre les communes situées au Nord du territoire communal (Cesny-Bois-Halbout / Barbery / Bretteville-sur-Laize...);
- Représente une surface d'environ 3 ha ;
- Est muni d'une topographie favorable ;
- Est un site économique identifié au sein du SCoT comme ZAE (Zone d'Activités économiques) de niveau 3. Il s'agit des ZA permettant d'accueillir des entreprises d'un rayonnement local, répondant à une logique de proximité.

# Communauté de Communes du Pays de Falaise - Normandie

Modification n°1 du PLU de Pont d'Ouilley  
**Exposé des motifs**

Le projet de modification

- A comme vocation d'accueillir de nouvelles activités de type petites industries locales, activités artisanales, services, etc....

La Communauté de Communes a délibéré, conformément à la loi ALUR du 24 mars 2014, pour motiver et justifier de la nécessité d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU, visée par la présente modification du PLU. Ainsi, la délibération du Conseil Communautaire du 16 mai 2019 indique :

*« La commune de PONT-D'OUILLY a demandé à faire évoluer le zonage de sa zone d'activités. Le PLU identifie actuellement deux zones à urbaniser à vocations économiques ; une zone 1AUx de 1 hectare ainsi qu'une zone 2AUx d'une surface de 2 hectares.*

*Il apparaît compliqué au vu de la faible surface de la zone 1AUx de réaliser un découpage optimal des parcelles à commercialiser ; de plus, la réflexion menée soulève également l'opportunité de réaliser un aménagement global de cette zone économique, permettant des économies d'échelle de viabilisation mais également un aménagement d'accueil réfléchi pour les futures activités ainsi qu'un traitement paysager global et cohérent.*

*La situation géographique de cette zone d'activité est une opportunité pour les entreprises locales, ne bénéficiant d'aucune structure d'accueil comparable dans un rayon de 20 kilomètres. Cette zone d'activité étant à vocation intercommunale, le service économique de la Communauté de Communes a fait part de demandes d'installations d'entreprises au sein de cette zone d'activité nécessitant une emprise plus importante que celle actuellement disponible au sein de la zone 1AUx.*

*Au vu de ces demandes, il apparaît nécessaire de faire évoluer le zonage de cette zone d'activités via une modification du document d'urbanisme afin de réaliser un aménagement cohérent en adéquation avec les volontés exprimées par les entreprises locales. ».*

## 2. Objet

Afin de répondre à cet objectif communautaire, la modification n°1 du PLU nécessite :

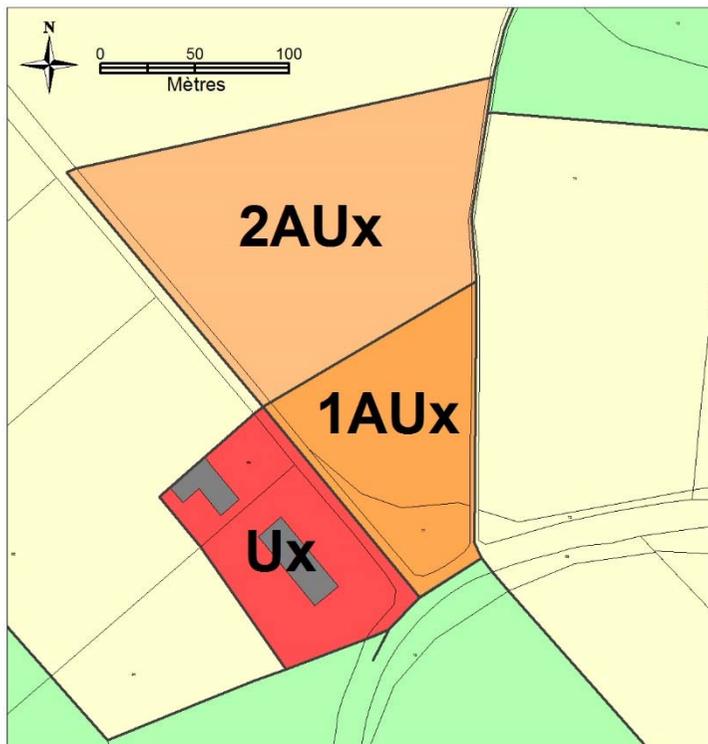
- La mise en place d'Orientations d'Aménagement et de Programmation, pièce 2b ;
- La modification du règlement écrit, pièce 3a ;
- La modification du règlement graphique, pièces 3b.

Un dossier d'entrée de ville est également annexé au dossier de modification n°1 du PLU.

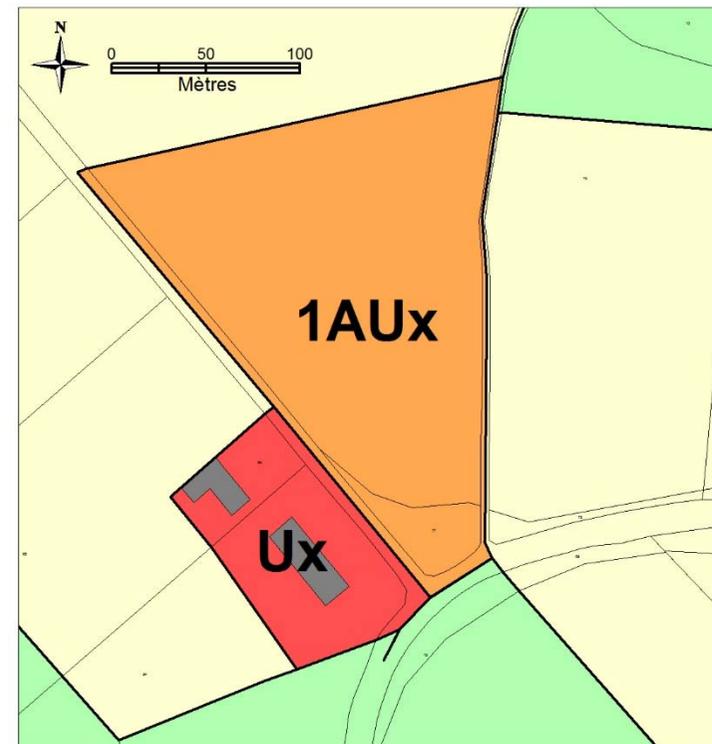
### 3. Dispositions réglementaires avant et après

#### 3.1. La modification des pièces graphiques

La zone 2AUx est fusionnée avec la zone 1AUx.



AVANT MODIFICATION

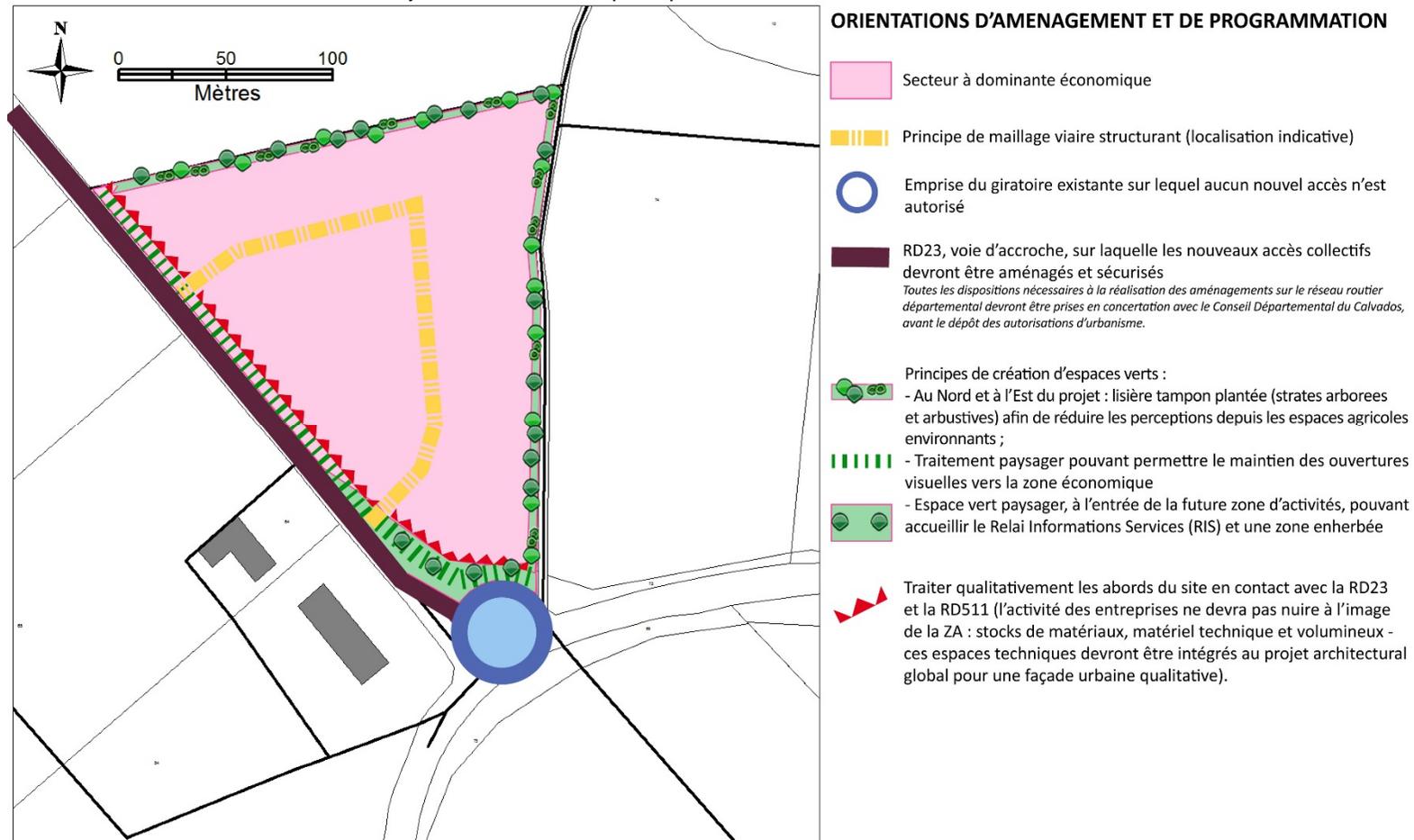


APRES MODIFICATION

## 3.2. La mise en place d'Orientations d'Aménagement et de Programmation

Afin d'assurer une urbanisation cohérente et qualitative, les Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été complétées pour préciser les principes d'aménagement attendus.

La pièce 3 a ainsi été modifiée avec notamment l'ajout du schéma de principe suivant :



# Communauté de Communes du Pays de Falaise - Normandie

Modification n°1 du PLU de Pont d'Ouilly  
**Exposé des motifs**

Le projet de modification

## 3.3. Les adaptations du règlement écrit de la zone 1AUx

Ajustements du règlement écrit du PLU de PONT D'OUILLY	
Avant	Après
1AUx	1AUx
<p><b>Article 2</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les constructions à usage industriel, artisanal, commercial et de services</li> <li>- les habitations sous réserve d'être destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements implantés dans la zone et d'être intégrées à l'intérieur du bâtiment à usage professionnel</li> <li>- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.</li> </ul>	<p><b>Article 2</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les constructions à usage industriel, artisanal, commercial et de services</li> <li>- les habitations sous réserve d'être destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements implantés dans la zone et d'être intégrées à l'intérieur du bâtiment à usage professionnel</li> <li>- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.</li> </ul> <p><b>Conditions d'ouverture à l'urbanisation</b>                      La zone sera ouverte à l'urbanisation dans le cadre fixé par les Orientations d'Aménagement et de Programmation.</p>
<p><b>Article 3</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voirie publique ou privée, est inconstructible 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).</li> <li>- Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères....</li> </ul>	<p><b>Article 3</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voirie publique ou privée, est inconstructible 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).</li> <li>- Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères....</li> </ul> <p>Les accès de la ZA seront collectifs et aménagés depuis la route départementale n°23 (hors giratoire).</p>

# Communauté de Communes du Pays de Falaise - Normandie

Modification n°1 du PLU de Pont d'Ouilly  
**Exposé des motifs**

Le projet de modification

## Article 4

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins des constructions susceptibles d'être desservies par les réseaux.

- **Eau potable** : Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau devra être raccordée au réseau public
- **Eaux usées** :
  - Dans les secteurs desservis par le réseau d'assainissement collectif : Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.
  - Dans les secteurs non desservis par l'assainissement collectif : l'assainissement des constructions ou installations devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur.
- **Eaux usées industrielles et artisanales** : les installations industrielles et artisanales ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés conformes aux dispositions règlementaires en vigueur.
- **Eaux pluviales** : Lorsque le réseau public des eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation de ces eaux.
- **Les lignes de distribution d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunication** devront être enterrées.

## Article 4

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins des constructions susceptibles d'être desservies par les réseaux.

- **Eau potable** : Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau devra être raccordée au réseau public
- **Eaux usées** :
  - Dans les secteurs desservis par le réseau d'assainissement collectif : Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.
  - Dans les secteurs non desservis par l'assainissement collectif : l'assainissement des constructions ou installations devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur.
- **Eaux usées industrielles et artisanales** : les installations industrielles et artisanales ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés conformes aux dispositions règlementaires en vigueur.
- **Eaux pluviales** : ~~Lorsque le réseau public des eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation de ces eaux.~~ **Les aménageurs et constructeurs réaliseront sur leur terrain et à leur charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant de privilégier l'absence de rejet dans le réseau public. Les dispositifs d'infiltration pourront être mutualisés. Les aménagements seront si possible paysagers.**  
**Les aménagements réalisés sur tout terrain assureront l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière. En cohérence avec les constructions autorisées et la nature des terrains, des dispositifs de prétraitement (déboureur, décanteur-déshuileur, etc.) et/ou des dispositifs de régulation des débits seront imposés avant rejet dans le réseau ou infiltration dans le milieu naturel.**
- **Les lignes de distribution d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunication** devront être enterrées.

# Communauté de Communes du Pays de Falaise - Normandie

Modification n°1 du PLU de Pont d'Ouilley  
**Exposé des motifs**

Le projet de modification

<p><b>Article 6</b></p> <p>- Les constructions devront être implantées à l'alignement de fait des constructions existantes, de la voie ou à 5 mètres minimum de la limite des voies et emprises publiques, et 35 mètres par rapport à l'axe de la RD511</p> <p>- Sur la marge de reculement, pourront être implantés des bâtiments techniques de faible emprise tels que poste transformateur, local d'accueil...</p>	<p><b>Article 6</b></p> <p><del>Les constructions devront être implantées à l'alignement de fait des constructions existantes, de la voie ou à 5 mètres minimum de la limite des voies et emprises publiques, et 35 mètres par rapport à l'axe de la RD511</del></p> <p><del>Sur la marge de reculement, pourront être implantés des bâtiments techniques de faible emprise tels que poste transformateur, local d'accueil...</del></p> <p><b>Champ d'application :</b></p> <p>Les dispositions de l'article 6 régissent l'implantation des constructions implantées le long des voies et emprises publiques ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient de statut public ou privé.</p> <p><b>Alignement</b></p> <p>L'alignement, au sens du présent article, désigne la limite entre le domaine public et le domaine privé et/ou la limite d'emprise d'une voie privée.</p> <p><b>Modalités de calcul des reculs</b></p> <p>Le recul des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction jusqu'au point le plus proche de l'alignement, non compris les éléments de construction tels que les débords de toiture, les corniches, etc....</p> <p><b>Règle générale</b></p> <p>Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait. Le retrait est d'une distance minimale :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- De 35 mètres par rapport à la route départementale n°35 ;</li><li>- De 10 mètres par rapport à la route départementale n°23</li><li>- De 5 mètres des autres voies ouvertes à la circulation générale.</li><li>- De 3 mètres des cheminements doux et des emprises publiques (espaces verts, etc...), non ouverts à la circulation automobile.</li></ul> <p><b>Dispositions particulières</b></p> <p>Les dispositions de cet article et les dispositions graphiques ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructures ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, si du fait de leur nature, des impératifs techniques le nécessitent.</p>
<p><b>Article 7</b></p> <p>- Les constructions devront être implantées :</p>	<p><b>Article 7</b></p> <p>- Les constructions devront être implantées :</p>

# Communauté de Communes du Pays de Falaise - Normandie

Modification n°1 du PLU de Pont d'Ouilly  
**Exposé des motifs**

Le projet de modification

<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Soit en limite séparative</li> <li>▪ Soit à une distance des limites séparatives au moins égale à 3 mètres.</li> <li>- Des reculs différents pourront être autorisés en cas d'extension de constructions existantes</li> <li>- Ces dispositions de ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Soit en limite séparative</li> <li>▪ Soit à une distance des limites séparatives au moins égale à 3 mètres.</li> <li><del>— Des reculs différents pourront être autorisés en cas d'extension de constructions existantes</del></li> <li>- Ces dispositions de ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques</li> </ul>
<p><b>Article 11</b></p> <p>Conformément à l'article R111-21 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, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »</p> <p><b>Aspect extérieur :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions doivent présenter autant que possible une simplicité de volume, une unité de structures et de matériaux allant dans le sens d'une bonne économie générale et d'une bonne intégration dans le paysage</li> <li>- Les façades doivent présenter une unité architecturale sur toutes les faces du bâtiment</li> <li>- Les teintes des bâtiments doivent favoriser leur insertion dans la zone et leur intégration dans le paysage</li> </ul> <p><b>Les clôtures :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les clôtures constituées de grille et de grillage seront doublées d'une haie vive bocagère</li> </ul>	<p><b>Article 11</b></p> <p>Conformément à l'article R111-21 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, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »</p> <p><b>Aspect extérieur :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><del>— Les constructions doivent présenter autant que possible une simplicité de volume, une unité de structures et de matériaux allant dans le sens d'une bonne économie générale et d'une bonne intégration dans le paysage</del></li> <li><del>— Les façades doivent présenter une unité architecturale sur toutes les faces du bâtiment</del></li> <li><del>— Les teintes des bâtiments doivent favoriser leur insertion dans la zone et leur intégration dans le paysage</del></li> </ul> <p>Les constructions à usage économique présenteront un traitement architectural homogène sur toutes leurs façades, ce qui exclut toute discrimination entre façade principale et façades arrière, et toute surenchère publicitaire.</p> <p>Les toitures visibles doivent être considérées comme une façade et traitées en conséquence avec soin.</p> <p>La simplicité et la sobriété de l'enveloppe du bâtiment favorisent son insertion. Elles contribuent également à conférer au bâtiment et à l'entreprise une image contemporaine valorisante. Ainsi, il sera essentiel :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De choisir des couleurs relativement sombres dans une gamme choisie à l'échelle de la zone.</li> <li>- De limiter le nombre de matériaux.</li> <li>- De privilégier un traitement homogène des façades et de respecter une harmonie d'ensemble.</li> </ul> <p>Les façades, les soubassements, les murs de soutènement et de clôture qui ne sont pas réalisés avec des matériaux destinés à rester apparents, recevront un enduit ou un parement.</p>

# Communauté de Communes du Pays de Falaise - Normandie

Modification n°1 du PLU de Pont d'Ouilly  
**Exposé des motifs**

Le projet de modification

	<p>Les types de toitures autorisés sont les toitures terrasses ou à faible pente. Dans le cas des toitures à pans, les pentes ne doivent pas excéder 30°.</p> <p>La végétalisation des toitures est admise.</p> <p>Les constructions annexes feront l'objet d'un traitement architectural ou paysager en harmonie avec le reste des constructions et aménagements du lot (bâtiments principaux, clôtures...). Ces bâtiments annexes seront construits avec les mêmes matériaux et les mêmes couleurs pour les enduits, bardages et menuiseries que les constructions principales, ou à défaut présenter une harmonie avec la construction principale.</p> <p>Les ouvrages techniques seront intégrés dans les volumes des constructions : les éléments techniques tels que climatiseurs, ventouses de chauffage, dispositif de ventilation, etc... seront masqués pour ne pas être visibles depuis l'espace collectif. Ceux présents sur les terrasses et toitures (sortie de secours, locaux techniques, machinerie, etc...) seront intégrés à l'architecture des constructions.</p> <p>La communication de l'entreprise peut s'exprimer par un travail de détail ne remettant pas en cause la sobriété globale du bâtiment. Les enseignes doivent faire partie intégrante de la conception architecturale. Les éléments publicitaires sur toitures sont interdits.</p> <p><b>Les clôtures :</b></p> <p><del>— Les clôtures constituées de grille et de grillage seront doublées d'une haie vive bocagère</del></p> <p>Elles auront une hauteur maximale de 2 m, et présenteront un aspect harmonieux avec l'architecture des constructions.</p> <p>Elles seront composées de grillage rigide sur potelet, de couleur sombre. En bordure des voies de circulation interne et dans la bande de recul le long de ces voies; le grillage sera doublé d'une haie basse taillée.</p> <p>La conception de l'entrée doit intégrer des éléments techniques (boîte aux lettres, coffret des réseaux...) et des supports de communication (enseigne). Il est souhaitable que les dispositions des entrées soient homogènes à l'échelle de la zone et fassent l'objet d'une conception à part entière.</p>
<p><b>Article 13</b></p> <p>- Les haies créées devront être constituées d'essences locales</p>	<p><b>Article 13</b></p> <p><del>— Les haies créées devront être constituées d'essences locales</del></p>

# Communauté de Communes du Pays de Falaise - Normandie

Modification n°1 du PLU de Pont d'Ouilly  
**Exposé des motifs**

Le projet de modification

<ul style="list-style-type: none"><li>- Les installations créant des nuisances esthétiques devront être entourées de haies végétales d'essences locales afin d'assurer leur intégration dans le paysage.</li><li>- En bordure de l'espace naturel ou agricole, un nouveau brise-vent constitué de végétaux d'essences locales doit être créé.</li></ul>	<p><del>Les installations créant des nuisances esthétiques devront être entourées de haies végétales d'essences locales afin d'assurer leur intégration dans le paysage.</del></p> <p><b>Seules les essences locales et non invasives sont autorisées.</b></p> <p><b>L'association de différentes essences est imposée dans une même haie.</b></p> <p>En bordure de l'espace naturel ou agricole, un nouveau brise-vent constitué de végétaux d'essences locales doit être créé.</p> <p><b><u>Espaces libres non bâtis à végétaliser :</u></b></p> <p>Au moins 30% de l'unité foncière sera traité en surfaces végétalisées. Cette surface devra être prioritairement réalisée en pleine terre. En cas d'impossibilité, la surface végétalisée peut être remplacée par une surface végétalisée pondérée (SVP) de même valeur minimale.</p> <p>Chaque type de surface est affecté d'un coefficient de pondération. La surface végétalisée pondérée est donc la somme des surfaces projetées et/ou existantes affectées des coefficients ci-dessous :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Pleine terre (SPT), coefficient 1 ;</li><li>- Surface végétalisée sur une épaisseur d'au moins 0.8 mètre de terre (SVE), coefficient 0.5 ;</li><li>- Toitures végétalisées (STV), coefficient 0.3</li></ul> <p>La surface végétalisée pondérée s'exprime ainsi par la formule suivante : <math>SVP = SPT + SVE(0.5) + STV(0.3)</math></p> <p><b><u>Autres espaces libres non bâtis :</u></b></p> <p>Ces espaces seront aménagés en cherchant à minimiser l'imperméabilisation des sols : ils devront être traités avec l'aide de revêtements poreux (exemples : roches concassée, béton poreux, sol terre pierres, matériau minéral stabilisé, sol enherbé, dalles alvéolaires, enrobé drainant, ...).</p> <p>Le recours à des revêtements non imperméables est imposé pour le traitement des espaces de stationnement.</p> <p>Les aires de stationnement feront l'objet d'un aménagement paysager.</p>
<p><b>Article 16</b> - Non règlementé</p>	<p><b>Article 16</b> <del>Non règlementé</del></p> <p>Tout nouvel aménagement de voirie doit prévoir les installations nécessaires à une desserte du réseau de communications numériques (fibre).</p> <p>Le raccordement des constructions neuves au réseau de communications numériques (fibre) doit être prévu.</p>

C

# **L'exposé des motifs**

## **2. Répondre aux nombreuses demandes d'implantation**

La situation géographique de la ZA de PONT-D'OUILLY est une opportunité pour les entreprises locales, ne bénéficiant d'aucune structure d'accueil comparable dans un rayon de 20 km. Les demandes d'installations d'entreprises y sont d'ailleurs nombreuses.

Le service économique de la Communauté de Communes a effectivement recensé des demandes de la part d'artisans locaux (couvreurs, taxis...), et de commerçants de détail (vente de carburants, ...).

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUx permettra :

- D'offrir des opportunités foncières, bien localisées et desservies ;
- De répondre aux attentes des entreprises ;
- De développer le tissu économique local ;
- D'attirer de nouvelles activités ;
- De renforcer l'attractivité du secteur ;
- De favoriser l'emploi.

## **3. Assurer un aménagement global cohérent et optimisé**

Il apparaissait compliqué au vu de la faible surface de la zone 1AUx (avant modification) de réaliser un découpage optimal des parcelles à commercialiser. L'ouverture à l'urbanisation de l'ensemble du site dédié aux activités économiques doit permettre à l'échelle de l'ensemble du site :

- Un aménagement cohérent et optimisé : les parcelles auront une surface qui répondra aux besoins de chaque entreprise ;
- Des économies d'échelle de viabilisation ;
- Une gestion du pluvial à l'échelle du site ;
- Le traitement cohérent de la façade le long de la RD23 ;
- L'insertion paysagère de cette entrée de PONT-D'OUILLY.

## **4. Créer un paysage nouveau, qu'il faut anticiper**

Les ajustements du règlement écrit et des Orientations d'Aménagement et de Programmation incitent :

- A un traitement paysager de qualité, intégrant la future ZA dans son environnement ;
- A éviter les constructions de bâtiments commerciaux et industriels de toutes les formes, matériaux, couleurs et hauteurs, et leurs cortèges d'enseignes, de panneaux publicitaires, de zones de stockage, de clôtures, de vastes surfaces imperméabilisées...

La mise en valeur du cadre de vie sur la ZA et le traitement de ses limites seront un facteur d'attractivité et un point essentiel de l'aménagement.

---

## 5. Répondre aux orientations du SCoT en matière de Zones d'Activités Economiques

Le SCoT du Pays de Falaise affirme un objectif d'augmentation de 60 à 110 nouveaux emplois/an pour les 20 prochaines années. Aussi, l'objectif du SCOT est de poursuivre la diversification du tissu économique local en offrant une capacité d'accueil en cohérence avec les différents secteurs d'activité qui sont susceptibles de s'implanter dans les prochaines années.

Dans ce contexte, le SCOT :

- définit les espaces à vocation économique,
- hiérarchise ces espaces au regard des secteurs d'activité à privilégier,
- identifie la consommation de nouveaux espaces nécessaires pour répondre aux besoins des entreprises tout en respectant la préservation des espaces naturels et l'activité agricole présente sur le territoire.

Les localisations préférentielles pour les nouvelles implantations ou les relocalisations d'activité qui sont peu compatibles avec une implantation en milieu urbain (besoin foncier important, accessibilité et nuisances auprès des riverains - circulation poids lourds, nuisance sonore...) sont classées selon 3 niveaux hiérarchiques :

- ZAE de niveau 1 : Martinia et Expansia
- ZAE de niveau 2 : Ariana, Guibray et Sud Calvados
- ZAE de niveau 3 : Méthanéa, Pont-d'Ouilley, Potigny et Morteaux-Coliboeuf.

Pour la ZAE de niveau 3, dont relève PONT-D'OUILLY : il s'agit des zones d'activités permettant d'accueillir des entreprises d'un rayonnement local, répondant à une logique de proximité. Les secteurs d'activité à privilégier sur ces espaces sont l'implantation des petites industries locales, les activités artisanales en particulier celles qui relèvent du secteur BTP.