

# Commune de Pont-d'Ouilly

## Plan Local d'Urbanisme



### MODIFICATION N°1

### 3 - Orientation d'Aménagement et de Programmation

*NB : Dans le cadre de cette enquête seule les Orientations d'Aménagement et de Programmation relatives à la zone d'activités ont fait l'objet d'une modification. Les autres orientations sont laissées pour mémoire.*

PLU approuvé le 16 septembre 2016

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire du 24 février 2022,  
Le Président,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'A. A.', written over a horizontal line.



Communauté  
de communes  
du PAYS  
de FALAISE



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

# Orientations d'Aménagement et de Programmation

## 1 - Contexte législatif

Les articles L 151-6 et L151-7 du Code de l'Urbanisme stipulent que « les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu à l'article L. 151-35. »

Il est à noter que les orientations d'aménagement sont opposables au tiers dans un rapport de compatibilité laissant dans ce sens une marge d'interprétation dans sa mise en œuvre.

## 2 - Contexte du projet

Pont-d'Ouille est une commune située au cœur de la Suisse Normande, en limite avec le département de l'Orne, à 18km à l'Ouest de Falaise, 13 km à l'Est de Condé-sur-Noireau et à 50 km au Sud de Caen. Elle bénéficie ainsi d'une situation privilégiée pour l'accueil de nouveaux habitants.

L'urbanisation sur la commune se caractérise par la présence d'un bourg principal et plusieurs villages, liée aux divers regroupements d'anciennes communes. La municipalité souhaite ainsi favoriser l'installation de nouvelles familles dans le bourg avec l'identification de deux secteurs :

- Le premier concerne des parcelles situées au Nord du bourg, à proximité directe du bourg, pour une surface de 2,2 ha.
- Le deuxième secteur concerne deux zones d'urbanisation à l'Ouest du bourg pour une surface de 0,9 ha et 1,5 ha.

## 3 - Atouts du projet

La commune de Pont-d'Ouille a connu une stagnation démographique ces vingt dernières années liée à la combinaison du mouvement naturel et du solde migratoire quasiment nul. Ainsi, celle-ci souhaite dynamiser son territoire en offrant de nouveaux espaces constructibles, tout en préservant son patrimoine paysager et les espaces voués à l'agriculture.

Le choix des zones à urbaniser s'est réalisé suite à l'analyse d'un certain nombre de facteurs. Les zones de développement présentent dans ce sens un certain nombre d'atouts justifiant son aménagement :

- les secteurs retenus, en prolongement du bourg, permettent d'engager un projet global et cohérent.
- Les secteurs offrent, par leur situation en prolongement du bourg, l'avantage d'une desserte par les réseaux déjà présente

## Orientations d'Aménagement et de Programmation

- Le choix d'un développement raisonné ainsi que le respect des densités mentionnées dans le SCOT et permet de concilier développement urbain, préservation des espaces agricoles et naturels en limitant leur consommation.
- Les sites de développement demeurent éloignés de toute zones sensibles ou à risques.

### 4 – Principes d'aménagement

Le PLU permet la réalisation d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) précisant, à une échelle plus fine que celle du document graphique, les modalités d'urbanisation d'espaces préalablement délimités.

La concrétisation des objectifs de la commune appelle donc la définition de différents principes d'aménagement garantissant une intégration harmonieuse du projet dans son territoire.

#### 1. UNE URBANISATION MOINS CONSOMMATRICE D'ESPACES NATURELS ET AGRICOLES

Conformément aux dispositions du SCOT, l'urbanisation présentera une densité minimum moyenne de 10 à 12 logements à l'hectare, avec une possibilité de densification plus importante selon l'aménagement prévue. La diversité des logements devra faire l'objet d'une réflexion approfondie permettant de répondre à la demande par une offre diversifiée et adaptée notamment aux besoins des jeunes ménages.

Afin de préserver un cadre de vie de qualité, un travail approfondi devra être réalisé sur la forme urbaine proposée.

#### 2. UNE MIXITE SOCIALE

Afin de permettre à tous de se loger selon ses goûts et ses moyens et de favoriser les parcours résidentiels, une répartition entre logements privés, logements en accession sociale et logements locatifs sociaux sera à envisager en conformité avec les objectifs du PLH.

#### 3. CONNEXIONS ET DEPLACEMENTS

Le fait de privilégier une urbanisation avec une zone 1AU au plus près du bourg et un accès sur la RD 511 permet de ne pas couper le projet du reste de la ville et de favoriser les déplacements vers les équipements, les services et les commerces du bourg.

Afin d'intégrer l'opération au tissu urbain existant et futur, une attention particulière devra être portée aux connexions. La réalisation des aménagements relatifs à la zone 1AU au Nord du bourg (création des liaisons piétonnes, des accès) est une condition préalable pour l'ouverture à l'urbanisation de cette zone.

La RD511, de par son profil très routier, et ce malgré une limitation de la vitesse à 50 km/h, engendre une vitesse importante des véhicules, où le piéton n'a pas sa place. De plus, cette route se caractérise par un manque de visibilité lié à une succession de courbes, et l'absence de traitement urbain de la voie n'incite pas à la vigilance des automobilistes. Afin d'accroître le caractère urbain de l'entrée de bourg d'une part, et de participer à la mise en valeur de la zone d'autre part, la haie présente le long de la RD511 devra offrir une certaine porosité entre le futur quartier et la voie, et en parallèle être renforcée par des arbres de hauts jets afin d'optimiser l'intégration des futurs constructions sans être préjudiciables pour la sécurité routière. Ce masque paysager devra être compatible avec les impératifs de sécurité, en particulier de visibilité, lié à la proximité du débouché de la voie de desserte sur la RD511 et à la localisation de ce dernier en sortie de virage. Un cône de vue de 100 mètres devra être préservé de tout obstacle de part et d'autre du débouché. Un dégagement de la visibilité devra être assuré

## Orientations d'Aménagement et de Programmation

sur le côté droit du débouché pour les mouvements sortants de la zone en tourne à gauche. La barrière végétale devra donc être implantée avec un retrait adéquat de manière à libérer le cône de vue.

Lors des études préalables à la définition du permis d'aménager, la commune devra prendre l'attache des services du Conseil départemental afin d'aborder conjointement les solutions techniques destinées à répondre aux contraintes de desserte et de voirie.



Vue côté droit du débouché en sortant de la zone 1AU



Vue côté gauche du débouché en sortant de la zone 1AU

Concernant les accès à la zone 1AUx, il est retenu la création de deux accès collectifs depuis la RD23. Le premier sera situé face à celui de la coopérative agricole, située sur la rive opposée de la RD23 en zone Ux, le second plus au Nord. Ces accès seront aménagés et sécurisés.

## Orientations d'Aménagement et de Programmation

### 4. UN SOIN PORTE A L'INTEGRATION PAYSAGERE

L'intégration paysagère des futures constructions doit être traitée avec soin. En effet, le contexte topographique de la commune de Pont-d'Ouilly est très marqué, avec le bourg relativement encaissé. Cette topographie est assez contraignante en termes de développement urbain : Tout phénomène non maîtrisé d'étalement urbain est préjudiciable, dès lors que les terrains disponibles en continuité de l'urbanisation existante sont en pente (coteaux de la vallée de l'Orne).

L'enjeu consiste donc à assurer une cohérence d'ensemble entre le tissu urbain existant et celui à venir. Les circulations (véhicules, piétons) entre ces deux entités et la sécurité routière sont impérativement à prendre en compte.

Ainsi :

- La structure bocagère existante devra être préservée au maximum et être intégrée dans le projet d'aménagement lorsque cela est possible. De plus, de manière à recréer une trame bocagère sur la zone à urbaniser, il conviendra de planter des haies évoquant le bocage composées d'arbres et arbustes d'essences locales
- Pour la zone 1AU au Nord du bourg, la marge de recul entre la RD 511 et la zone d'urbanisation sera traitée en espace planté d'arbres d'essences locales.
- La plantation de haies d'essences locales assurera l'interface entre l'espace urbanisé et les espaces naturels. La composition paysagère de la zone permettra une intégration optimale de cette extension de l'urbanisation dans le paysage existant (nombreux points de vue sur le site au sein de la commune).
- La composition des façades et les matériaux de couverture devront être étudiés avec soin. Ainsi, le blanc, les tons clairs et les tons sable sont à proscrire. Les tons des enduits devront s'inscrire dans la gamme chromatique des teintes des pierres locales (ton chanvre, brun gris,...).

### 5. UNE CONCEPTION RESPECTUEUSE DE L'ENVIRONNEMENT

Le fonctionnement de la zone ainsi que les constructions devront avoir un objectif de développement durable. Les implantations du bâti devront favoriser les expositions au Sud.

La gestion des eaux pluviales devra être traitée avec soin. Elles pourront prendre la forme de noues paysagères et être intégrées dans la conception paysagère globale de la zone.

*Exemples de noues paysagères et cheminements piétonniers :*





## Orientations d'Aménagement et de Programmation

## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

-  Secteur à dominante économique
-  Principe de maillage viaire structurant (localisation indicative)
-  Emprise du giratoire existante sur lequel aucun nouvel accès n'est autorisé
-  RD23, voie d'accroche, sur laquelle les nouveaux accès collectifs devront être aménagés et sécurisés  
*Toutes les dispositions nécessaires à la réalisation des aménagements sur le réseau routier départemental devront être prises en concertation avec le Conseil Départemental du Calvados, avant le dépôt des autorisations d'urbanisme.*
-  Principes de création d'espaces verts :
- Au Nord et à l'Est du projet : lisière tampon plantée (strates arboreses et arbustives) afin de réduire les perceptions depuis les espaces agricoles environnants ;
  - Traitement paysager pouvant permettre le maintien des ouvertures visuelles vers la zone économique
  - Espace vert paysager, à l'entrée de la future zone d'activités, pouvant accueillir le Relai Informations Services (RIS) et une zone enherbée
-  Traiter qualitativement les abords du site en contact avec la RD23 et la RD511 (l'activité des entreprises ne devra pas nuire à l'image de la ZA : stocks de matériaux, matériel technique et volumineux - ces espaces techniques devront être intégrés au projet architectural global pour une façade urbaine qualitative).
- 



# Orientations d'Aménagement et de Programmation

## Schéma d'aménagement Le Bourg (Ouest)

