



ATURBA.FR

Modification n°1

Vu pour être annexé à la délibération du conseil
communautaire qui l'a approuvée le 28 septembre 2023

PLAN LOCAL D'URBANISME DEMOUVILLE



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (O.A.P.)

SOMMAIRE

PRÉAMBULE	p. 5
L'OAP THÉMATIQUE « ENTRÉES DE VILLE »	p. 8
PRÉSENTATION DE L'ÉCHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION RETENUS	p. 10
LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	
L'OAP DU SECTEUR DE MALASSIS	p. 13
L'OAP DU SECTEUR DU BOUT DE LÀ-BAS	p. 16
L'OAP DU SECTEUR DES JARDINS DU STADE	p. 21
L'OAP DU SECTEUR DES MARVILLES	p. 26



PREAMBULE

Ces Orientations d'Aménagement et de Programmation s'inscrivent dans les dispositions des articles L151-6 & 7 du Code de l'Urbanisme :

« 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 aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ».

Ce document est évolutif. Il devra s'enrichir et se préciser au fur et à mesure de l'élaboration de nouveaux secteurs de projets, à l'occasion des modifications du PLU.



L'OAP THÉMATIQUE «ENTRÉES DE VILLES»

Entrées de ville : vers une nécessaire unité paysagère.



Palette d'ambiances paysagères souhaitées :



Les orientations d'aménagement et de programmation rédigées dans le cadre de la modification n°1 du PLU font place à un objectif qui s'observe à l'échelle de la commune : celui de la nécessaire unité paysagère à prévoir pour les entrées de ville nord et sud.

En effet, l'OAP des Marvilles, qui permet d'organiser le développement urbain d'un quartier d'ensemble, verra également l'opportunité d'aménager l'entrée de ville nord de la commune, via la RD228 qui relie Cuverville et Démouville.

Au sud, c'est le quartier du Malassis qui définit son entrée/sortie principale sur le bas de la rue aux Bouets. Les enjeux sont ici multiples : intégration paysagère, sécurisation de tous les usagers de la route, et organisation de la nécessaire fluidité des déplacements (ce sont entre 230 et 250 nouveaux logements qui sont attendus sur ce secteur, à terme).

En tout état de cause, les réflexions sur ces nouvelles «portes d'entrées» de la commune devront être menées , et devront justifier d'une harmonie ou d'une unité sur les items suivants :

- revêtements
- plantations
- mobilier urbain



PRÉSENTATION DE L'ÉCHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION RETENU

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation des zones AU

Les dispositions de l'article L 151-6-1 du code de l'urbanisme précisent que les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant.

Le P.L.U. de Démouville compte 4 orientations d'aménagement et de programmation, réparties sur son territoire :

- le secteur Malassis ●
- le secteur Bout de là-bas ●
- les jardins du stade ●
- le secteur des Marvilles ●

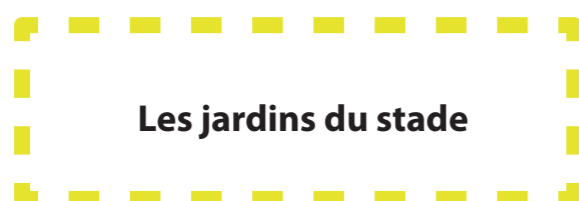
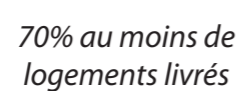
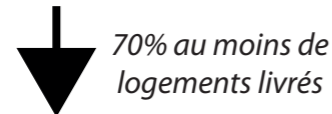
La commune a souhaité retenir comme indicateur d'achèvement des opérations (indicateur permettant de prévoir le démarrage de l'opération suivante) **la notion de logements livrés** (justifié par le dépôt de la D.A.A.C.T.).

Aussi, une opération sera considérée comme **achevée** lorsqu'elle pourra justifier d'au moins 70% de ses logements livrés

L'échéancier suivant est retenu :

Premier secteur

Peut être ouvert à l'urbanisation sans délai.



Deuxième secteur

Pourra être ouvert lorsque les conditions d'achèvement du premier secteur seront remplies

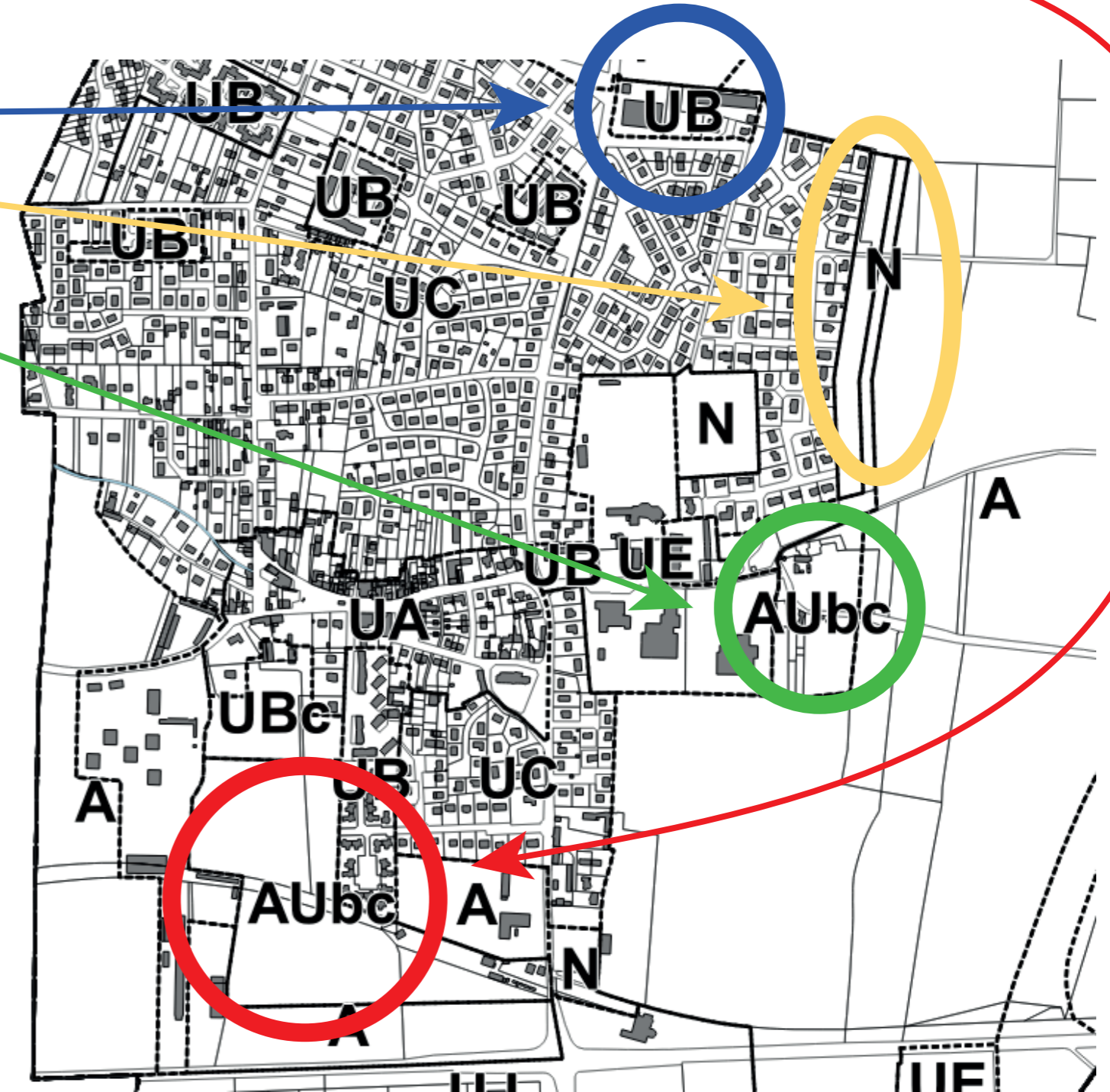
Troisième secteur

Pourra être ouvert lorsque les conditions d'achèvement du deuxième secteur seront remplies



Secteur transversal

Le secteur des marvilles étant situé en zone urbaine UB, il pourra être ouvert sans conditions liées à l'échéancier, sur toute la durée d'opposabilité du P.L.U.





LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



L'OAP DU SECTEUR DE MALASSIS

Secteur du Malassis (1/2)

Éléments de contexte :

Le site du secteur de Malassis apparaît comme un secteur stratégique pour le développement à venir de la commune de Démouville.

A travers l'aménagement de cet espace, la commune souhaite :

- répondre en partie aux besoins en logements du territoire ;
- renforcer le statut et l'image du centre-bourg ;
- créer un nouveau quartier de vie comprenant à la fois des logements et des espaces de respiration.

D'une superficie de 8,2 ha environ, ce secteur devra respecter les densités minimales nettes prévues par le PLH Caen la mer et le SCOT Caen Métropole : 35 logements/ha.

Il est ainsi attendu la réalisation d'entre 230 et 250 logements.

L'opération devra respecter les objectifs et règles de mixité sociale fixés par le P.L.H. en vigueur de Caen la mer.

Les services départementaux devront être consultés sur les modalités techniques de la desserte du futur quartier.

Légende



Périmètre de l'O.A.P.

Accès et circulations



Entrée / sortie principale du quartier Malassis, qui devra prévoir un accès à la parcelle agricole existante au sud, dimensionnée notamment pour le passage des engins agricoles.



Points de connexion avec le centre bourg de Démouville : la rue du Malassis et la rue des Cerisiers.



Principe de voie réservée aux circulations douces.



Sens de circulations pour les déplacements motorisés. Ils détermineront les gabarits des voies à créer, aux différents points d'accès du projet.



« Coulée verte » traversante, accueillant une large liaison douce. Ramifications à prévoir avec les circuits existants sur la commune, et depuis les communes voisines.

Urbanisme et paysage



Lisière verte plantées de 5 à 7 mètres de large, qui intégrera un talus végétal, assurant la transition avec les espaces agricoles et les nuisances routières de la RD675.



Espaces publics de rencontre à créer. Ces espaces aménagés mais non construits devront permettre d'aérer le tissu urbain et constitueront des espaces de convivialité à l'échelle du quartier. Ils sont ici positionnés à titre indicatif.



Espace vert collectif à prévoir en limite avec le bourg de Démouville. Assurera la transition urbaine entre existant et nouveau quartier. Devra être mutualisé avec un ouvrage de gestion des eaux pluviales.



Principe d'une mixité « progressive » : la mixité de typologies bâties devra se trouver majoritairement au nord de l'opération, en lien direct avec le centre bourg et les espaces collectifs. Des typologies moins diversifiées trouveront leur place dans la partie sud. Le plan masse de l'opération devra faire apparaître la prise en compte de ce principe.



Secteur du Malassis (2/2)

Prescriptions d'accès et de mobilité

L'entrée et la sortie principale du Malassis se fera à partir de la rue aux Bouets (Sud-Est de la zone). Un seul accès sera autorisé.

L'axe principal du quartier devra se connecter avec les Rues Malassis / Résidence des Oliviers et des Cerisiers. Le nouveau quartier sera desservi par les bus Twisto, il sera nécessaire de se rapprocher de la structure afin de déterminer au mieux son tracé.

La Rue du Malassis fera l'objet d'une requalification et d'un reprofilage. Elle sera donc à double sens pour les liaisons douces et la desserte routière des rues débouchant au Nord, maintenant une liaison de proximité avec le bourg. La desserte du nouveau quartier se fera en sens unique par le Nord. Elle conservera son caractère de « Rue de Centre Bourg » et n'a pas vocation à devenir l'axe principal de la desserte du quartier. Elle sera le support des connexions douces entre le nouveau quartier et les commerces du centre.

Prescriptions paysagères

Le quartier devra faire l'objet d'une réflexion paysagère globale. Des franges paysagères seront aménagées afin

d'assurer des transitions entre les différents secteurs urbanisés. Les aménagements seront plantés d'essences locales adaptées aux conditions pédologiques et climatiques actuelles et futures.

Le traitement de l'entrée /sortie rue aux Bouets devra exprimer son caractère d'accès principal et mettre en valeur l'entrée de ville. A l'inverse, les accès secondaires devront conserver un aspect de desserte intérieure, de connexions de quartier avec le centre- bourg.

Afin d'assurer la qualité et l'unité paysagère au sein du nouveau quartier, l'aménageur devra réaliser les clôtures en limite de l'espace public comprenant les coffrets techniques. Ces derniers devront regrouper les branchements de l'eau, de l'électricité, du gaz et la boîte aux lettres avec le numéro de l'adressage.

Un modèle de clôture unique, identique pour chaque lot sera mis en place à l'échelle du quartier, clôtures qui seront conformes aux dispositions du règlement du PLU.

Les ouvrages hydrauliques « à ciel ouvert » (réseaux de noues et de bassins) devront s'intégrer dans l'aménagement comme support de biodiversité et d'autres usages. Ces ouvrages devront être paysagés, les noues et les bassins seront plantés d'espèces locales adaptées et multi strates (vivaces, arbustives arbres de haute tige, fruitiers).

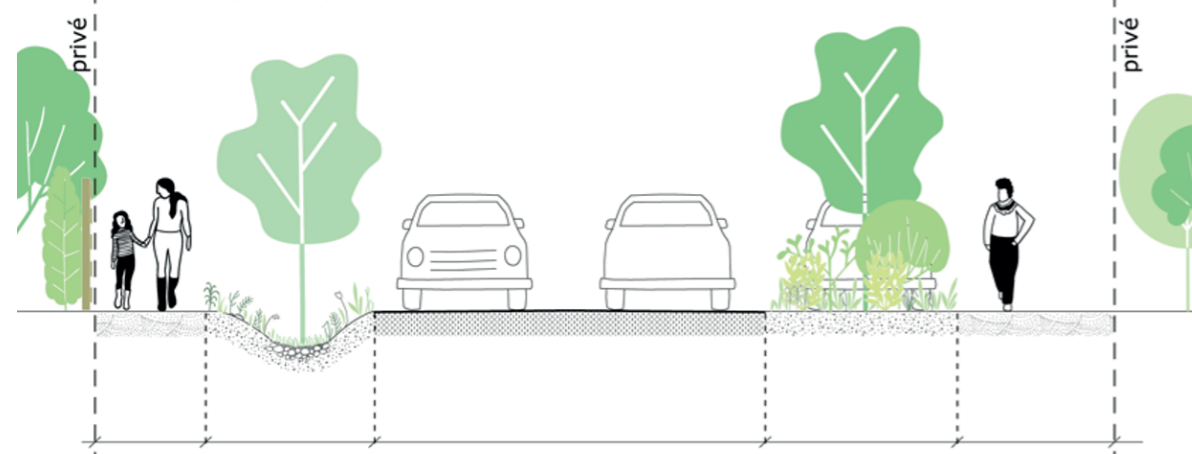
Les prescriptions du SCOT en vigueur devront être respectées, notamment en ce qui concerne la perméabilité des espaces de stationnement, le nécessaire bio climatisme des constructions, les normes minimales de stationnement vélo pour les immeubles d'habitation et les équipements collectifs.

Images de référence d'aménagement

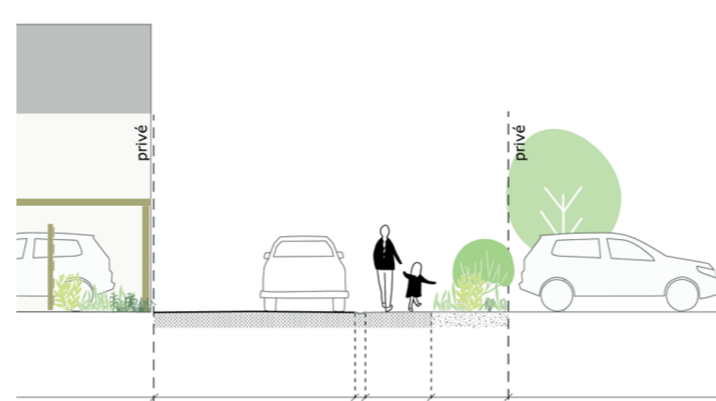


Coupes de principe

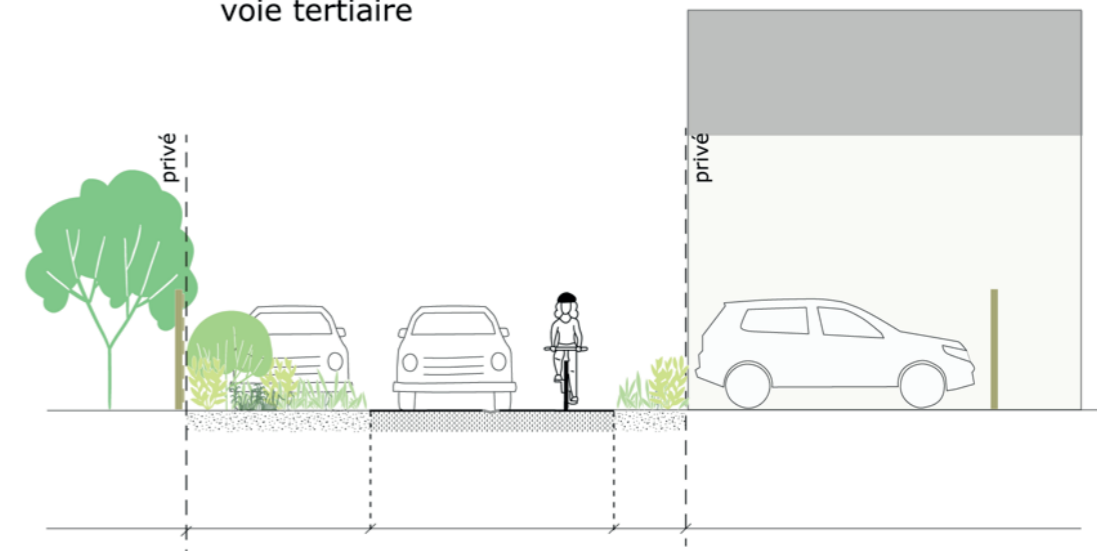
voie principale



voie secondaire



voie tertiaire





L'OAP DU BOUT DE LÀ-BAS

LE SECTEUR DU BOUT DE LÀ-BAS

Le secteur du Bout de là-bas se trouve dans la continuité Sud du secteur des Jardins du Stade.

Plus large et d'une superficie de 1,6 hectares, ce secteur correspond à un espace de transition entre le tissu bâti de Démouville (rue du Bout de là-bas), qui se termine ici avec la présence d'un gymnase, et des espaces agricoles cultivés.

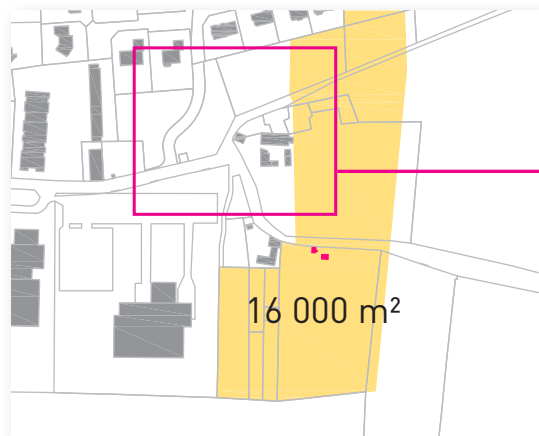
Ce secteur permettrait ainsi de compléter le tissu bâti à travers l'implantation de logements à proximité directe d'équipements publics et à moins de 500 mètres du centre-ville qui comprend quelques commerces et services de proximité.

Comme pour le secteur des Jardins du Stade, l'aménagement de cet espace permettrait par ailleurs de valoriser l'image du front bâti depuis la plaine agricole et d'assurer une meilleure insertion de l'espace urbain dans le paysage.

A travers l'aménagement de cet espace, la commune de Démouville entrevoit les opportunités suivantes :

- construire les logements nécessaires à l'atteinte des objectifs fixés en termes de démographie ;
- mieux intégrer les franges urbaines d'un point de vue paysager ;
- valoriser un espace de transition entre les milieux urbain et agricole tout en veillant à conserver un rôle de tampon entre les deux milieux pour limiter les conflits d'usage.

L'aménagement de ce secteur devra être précédé d'une étude complémentaire afin de déterminer de la faisabilité du projet au regard des risques d'inondation par remontée de nappes souterraines et par ruissellements des eaux pluviales.



1. LES PRINCIPES GUIDANT L'OAP DU BOUT DE LÀ-BAS



- **PROPOSER UNE OFFRE DE LOGEMENTS À PROXIMITÉ D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS**

Un minimum de 48 logements est à produire sur ce secteur d'OAP.

L'enjeu est d'implanter des logements à une distance raisonnable (moins de 500 mètres) du centre-bourg et à proximité immédiate d'équipements publics que sont la salle polyvalente et le gymnase.

Les logements proposés devront être implantés en suivant une densité bâtie minimale fixée à 34 logements/ha, de façon à optimiser la consommation foncière.

Les logements produits seront de type petits collectifs ou intermédiaires, en superposés et groupés, afin de proposer une typologie d'habitat qui s'inscrit en continuité avec le centre-bourg de Démouville et qui permette de répondre aux besoins de différentes catégories de population, tout en respectant les dispositions du Programme Local de l'Habitat (PLH) de Caen la mer.

Il devra être entrepris un minimum de 25% de logements locatifs sociaux.

- **PROMOUVOIR DES ÉQUIPEMENTS NOUVEAUX ET OUVERTS AUX HABITANTS DU QUARTIER**

Le secteur concerné par l'application de l'OAP devra prévoir dans sa partie Sud la création d'un équipement public de plein air, de type jardin partagé ou pédagogique, de façon à diversifier l'offre d'équipements publics sur la commune et à offrir un équipement directement accessible pour les habitants du futur quartier.

Cet espace devra également servir de lieu de transition entre la plaine agricole et les espaces d'habitations, en créant une respiration et en faisant office de tampon entre les différents modes d'occupation du sol.

- **AMÉLIORER LA CONNEXION ENTRE LE CENTRE-BOURG ET LA RUE DU BOUT DE LÀ-BAS**

L'aménagement du secteur d'OAP devra prévoir la création d'une desserte permettant de connecter les futurs logements à la rue du Bout de là-bas et améliorer le lien avec le centre-bourg de Démouville. Une voirie circulaire pourra être conçue.

Par ailleurs, une connexion piétonne devra être assurée dans le nouveau quartier de façon à desservir l'ensemble du secteur et à le connecter avec la rue du Bout de là-bas.

Ces connexions douces pourront s'établir le long de la frange bâtie qui doit être traitée de façon à intégrer dans le paysage les futures constructions.

1. LES PRINCIPES GUIDANT L'OAP DU BOUT DE LÀ-BAS



- **UN IMPACT LIMITÉ ET ENCADRÉ DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT**









La gestion des eaux pluviales devra se faire sur le même terrain que l'opération.

Tout projet et tout aménagement ou construction devra obligatoirement mettre en place une gestion des eaux pluviales adaptée au contexte local et au projet.

2. L'OAP DU BOUT DE LÀ-BAS



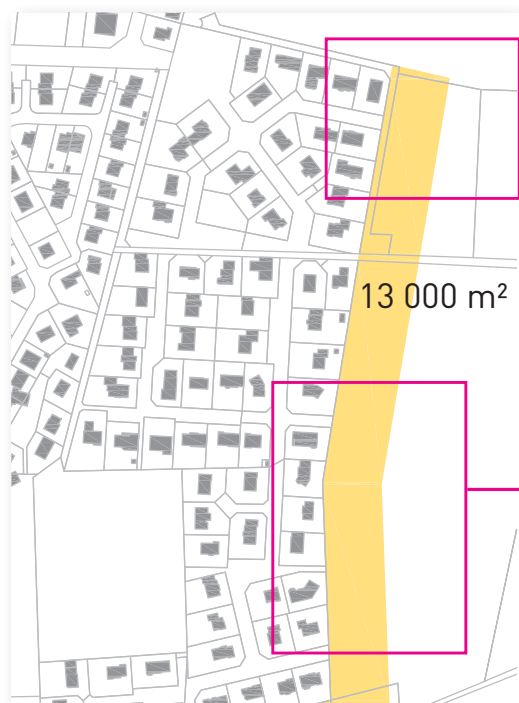
LEGENDE

-  Périmètre de l'OAP
-  Voirie existante
-  Principe de connexion de voirie
-  Principe de connexion piétonne sécurisée
-  Traitement qualitatif de la frange urbaine : principe d'aménagement de voies douces et/ou partagées
-  Trame verte à préserver ou aménager (laisons douces, parc public, systèmes de gestion des eaux pluviales et souterraines)
-  Equipement public de plein air
-  Secteur d'implantation d'environ 48 logements (34 log/ha) à travers des petits collectifs et des logements intermédiaires superposés et groupés



L'OAP DES JARDINS DU STADE

LE SECTEUR DES JARDINS DU STADE



Le secteur des Jardins du Stade correspond à la frange Est du tissu bâti de Démouville, le long du secteur d'habitats pavillonnaires le plus récent du territoire.

D'une superficie de 1,3 hectares, ce secteur est aujourd'hui un espace agricole, directement situé face à des habitations et des jardins sans réel aménagement paysager.

En plus de répondre aux besoins en logements de la commune, l'enjeu est ici avant tout d'améliorer le paysage bâti visible depuis la plaine agricole et qui dévalue quelque peu l'image de la commune.

A travers l'aménagement de cet espace, la commune de Démouville entrevoit les opportunités suivantes :

- répondre en partie aux besoins en logements du territoire ;
- valoriser l'image de la frange urbaine Est de la commune, à travers la recherche d'un meilleur aménagement paysager et urbain ;
- créer un espace tampon entre les secteurs d'habitations et la zone agricole, afin de réduire les conflits d'usage des sols.

L'aménagement de ce secteur devra être précédé d'une étude complémentaire afin de déterminer de la faisabilité du projet au regard des risques d'inondation par remontée de nappes souterraines et par ruissellements des eaux pluviales.

1. LES PRINCIPES GUIDANT L'OAP DES JARDINS DU STADE



- **RÉPONDRE AUX ATTENTES D'UNE FORTE DEMANDE EN LOGEMENTS À TRAVERS UNE OFFRE DIVERSIFIÉE**

Le secteur soumis à l'application de l'OAP est concerné par un objectif de production d'un minimum de 37 logements, à travers l'application d'une densité bâtie moyenne nette d'environ 34 log/ha.

Le schéma d'aménagement qui accompagne l'OAP oriente vers des principes d'implantation pour certaines typologies de logements. Les logements entrepris devront dans tous les cas être de différentes caractéristiques et répartis entre plusieurs typologies, allant de l'individuel au logement intermédiaire, tout en respectant les dispositions du Programme Local de l'Habitat (PLH) de Caen la mer.

Il devra être entrepris un minimum de 25% de logements locatifs sociaux.

- **CONNECTER LE NOUVEAU QUARTIER À L'ESPACE BÂTI EXISTANT**

Le secteur d'OAP s'inscrit dans la continuité de quartiers d'habitations pavillonnaires récemment construits. L'objectif est que le nouveau quartier puisse être desservi au moyen de connexions de voiries avec les emprises publiques voisines.

- **LIMITER L'IMPACT DU FRONT BÂTI DANS LE PAYSAGE À TRAVERS LE TRAITEMENT DES FRANGES URBAINES ET LA PRÉSERVATION DES VUES**

La frange qui délimite le secteur couvert par l'OAP et qui effectue une transition avec l'espace agricole côté Est devra être traitée de façon qualitative pour permettre une meilleure intégration des constructions dans le paysage communal.

L'aménagement d'une connexion douce pour piétons devra être imaginé en parallèle du traitement de la frange urbaine.

Au niveau des deux extrémités Nord et Sud du secteur d'OAP devront être préservées des ouvertures paysagères et les vues donnant sur la plaine agricole, de façon à révéler le caractère rural qui entoure la commune de Démouville.

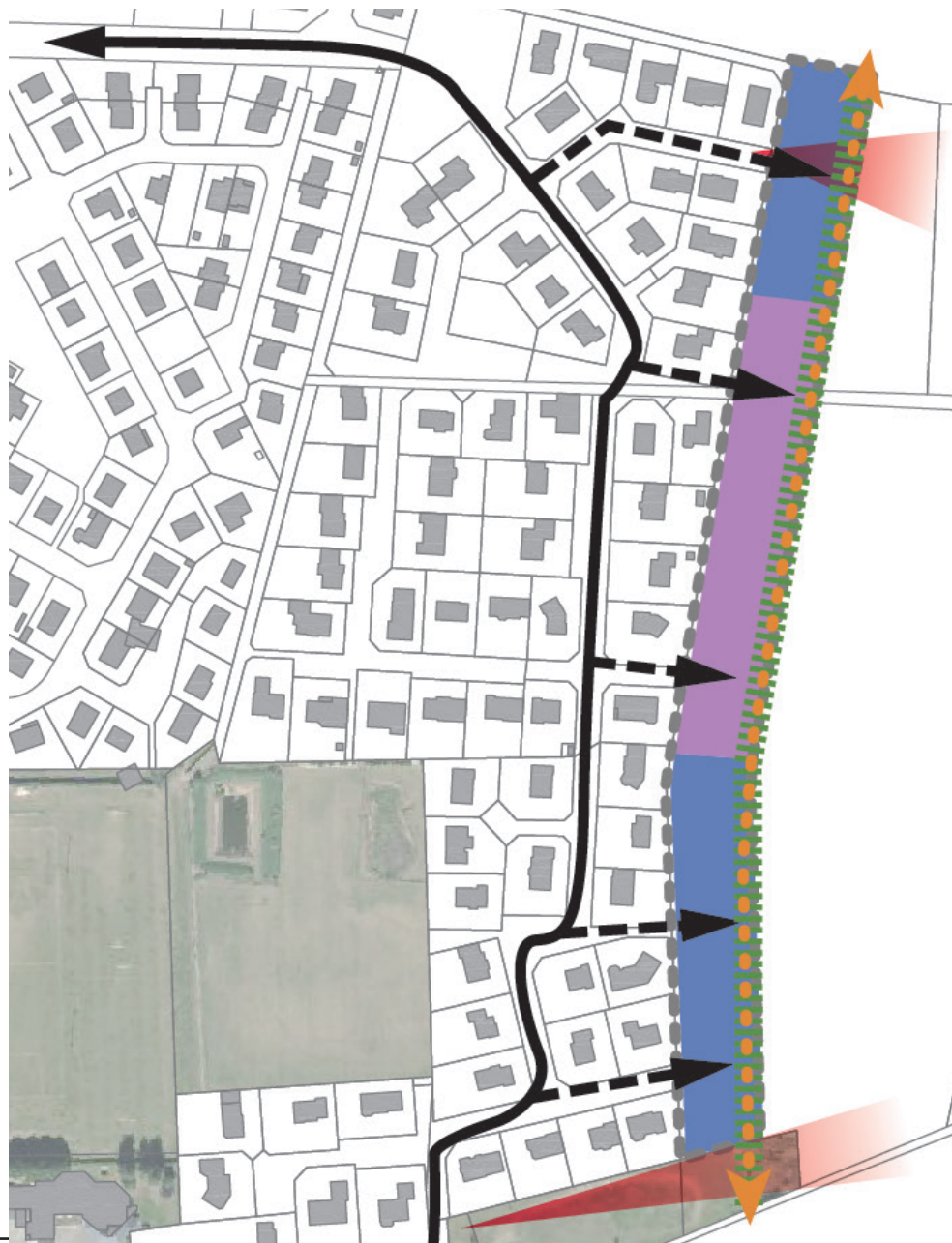
1. LES PRINCIPES GUIDANT L'OAP DES JARDINS DU STADE









- **UN IMPACT LIMITÉ ET ENCADRÉ DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT**

La gestion des eaux pluviales devra se faire sur le même terrain que l'opération.
Tout projet et tout aménagement ou construction devra obligatoirement mettre en place une gestion des eaux pluviales adaptée au contexte local et au projet.



2. L'OAP DES JARDINS DU STADE



LEGENDE

-  Périmètre de l'OAP
-  Voirie existante
-  Principe de connexion de voirie
-  Principe de connexion piétonne sécurisée
-  Traitement qualitatif de la frange urbaine : principe d'aménagement de voies douces et/ou partagées
-  Vues à préserver sur la plaine agricole

Secteur d'implantation d'environ 37 logements (34 log/ha) répartis selon :

-  Secteur préférentiel d'implantation de logements intermédiaires superposés et groupés
-  Secteur préférentiel d'implantation de logements individuels



L'OAP DES MARVILLES

Secteur des Marvilles

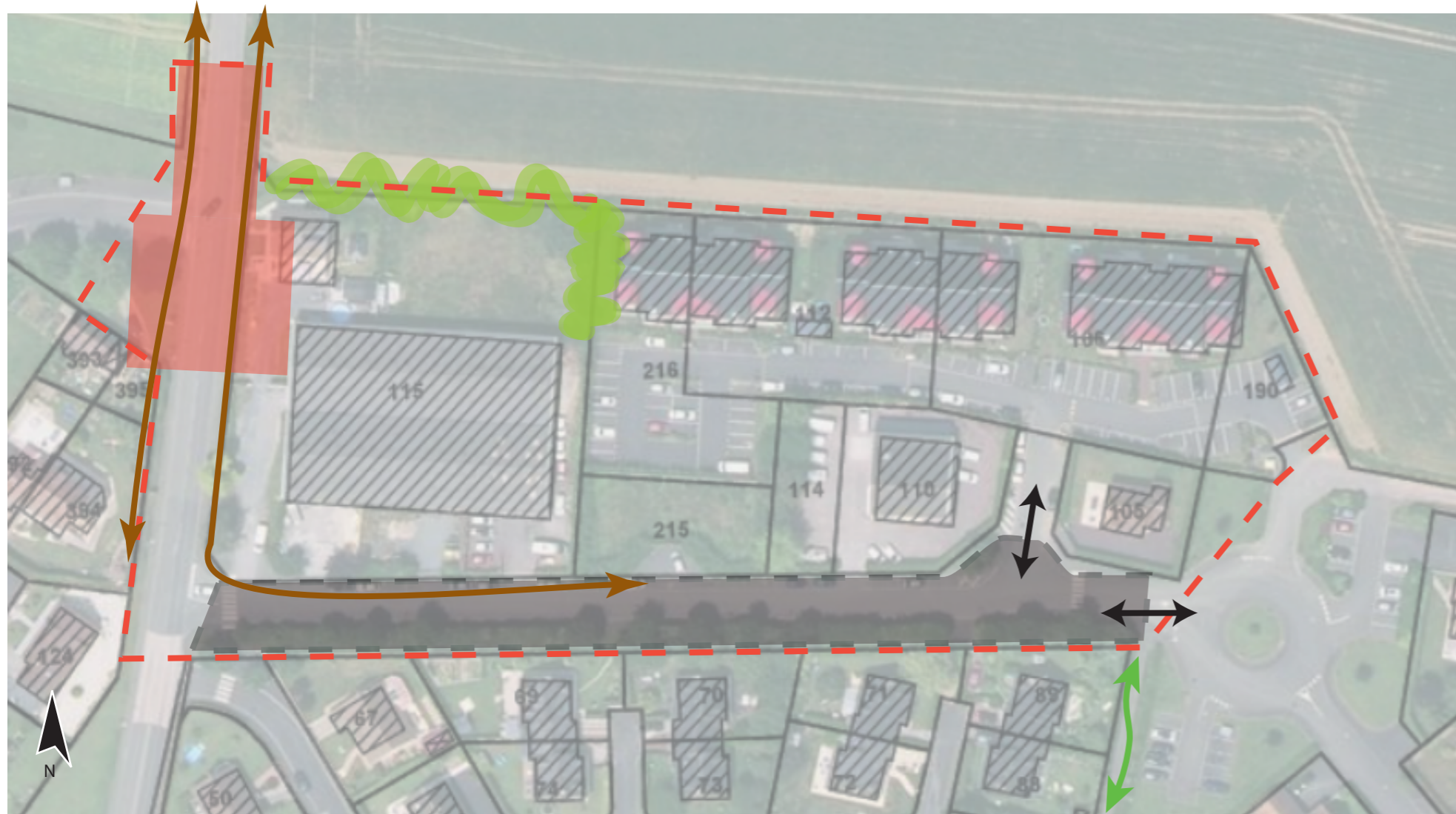
Éléments de contexte :

Le secteur des Marvilles, situé au nord de la commune, est un site mixte où activités et habitat cohabitent.

La commune souhaite préparer la mutation du site, qui a déjà commencé à s'opérer sans sa partie nord-est. En effet, une opération comportant trois immeubles collectifs d'habitation a été réalisée. Elle est implantée à l'Est du garage des Marvilles, et au nord d'une activité artisanale existante.

Ce secteur, d'une surface significative (1,5ha au total, dont 1ha environ de surface « mutable »), sera assujéti aux densités minimales nettes prévues par les effets combinés du PLH Caen la mer et du SCoT Caen Métropole : 35 logements/ha.

L'opération devra respecter les objectifs et règles de mixité sociale fixés par le P.L.H. en vigueur de Caen la mer.



 Périimètre retenu pour l'O.A.P.

Urbanisme et paysage



Requalification de la rue des Marvilles prévue en accompagnement du projet. Les aménagements devront prendre en compte les trois types d'utilisateurs (piétons/cyclistes, voitures et engins agricoles).



Lisière verte à réaliser au sein de l'opération, plantée sur une largeur de 5m minimum (bande de 5m inconstructible de facto).

Accès et circulations



Reflexion à engager sur un aménagement pour une entrée de ville qualifiée, paysagée et sécurisée.



Circulations douces existantes



Circulations douces à créer



Accès principaux à la zone, à créer ou à utiliser. Accès qui seront prévus « mixtes » : intégrant circulations automobiles et circulations douces.

La notion d'entrée de ville, au nord-ouest du site

Le secteur des Marvilles constitue une porte d'entrée « nord » pour la commune, par la RD228 qui relie Démouville et Cuverville. Elle propose aujourd'hui un environnement peu lisible et propice aux accélérations des véhicules, avant même d'avoir dépassé le panneau de sortie d'agglomération.

Sur le plan routier, les aménagements devront contraindre les usagers à ralentir à l'approche du secteur, et à sécuriser les traversées de tous les usagers de la route. Sur le plan paysager, le contexte urbain devra être renforcé de façon à marquer l'entrée « en ville », par le biais de matériaux et textures se démarquant des segments amont et aval.

Lisière verte entre espaces urbains et zone agricole

Une lisière verte entre espaces urbains et zone agricole sera plantée, comme indiqué sur le schéma ci-contre, de façon à préserver les vues vers et depuis le quartier, mais également de minimiser les contraintes liées aux vents et à l'activité agricole.

Création d'un espace vert collectif

Il est prévu la création d'un espace vert collectif en cœur de quartier, à partir d'une parcelle actuellement concernée par un emplacement réservé (terrain vague non entretenu, actuellement).

Le devenir des constructions existantes

L'intégration des constructions existantes est un sujet qui sera traité par les aménageurs, dans le cadre du projet. En effet, en plus des collectifs récemment construits au nord du site, deux pavillons préexistent sur le secteur, l'un sur la parcelle du garage des Marvilles, l'autre au sud-est du site, sur une parcelle isolée.