

Département du Calvados

Commune de
Démouville

PLAN LOCAL D'URBANISME

Projet d'Aménagement et de
Développement Durables

PADD



Pièce n° **2**



Révision n°2 du POS valant élaboration de PLU

Prescrite le 12-12-2011

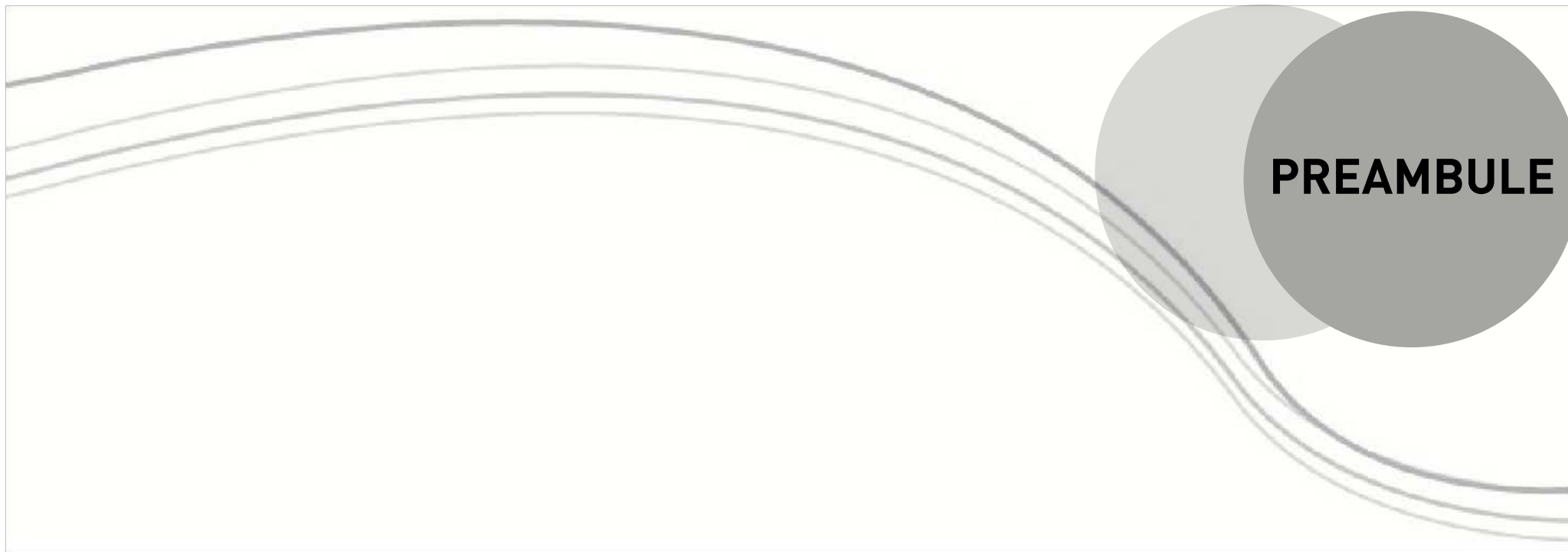
/ Arrêtée le 10-10-2016

/ Approuvée le

SOMMAIRE

PRÉAMBULE **p. 5**

LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES **p. 9**



PREAMBULE

Le PADD (document du dossier du Plan Local d'Urbanisme), définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble du territoire de la commune.

Il est l'outil de la politique d'aménagement et de développement globale, cohérente et affirmée d'un Projet de Territoire.

Le PADD définit les orientations générales des politiques :

- d'aménagement,
- d'équipement,
- d'urbanisme,
- de paysage,
- de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers,
- de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le PADD arrête les orientations générales concernant :

- l'habitat,
 - les transports et les déplacements,
 - le développement des communications numériques,
 - l'équipement commercial,
 - le développement économique
 - les loisirs
- retenues pour l'ensemble de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Ce document présente donc les objectifs de la politique d'aménagement qui doivent définir la manière dont la commune envisage son développement dans les années à venir, et les dispositions dont elle souhaite se doter pour atteindre ces objectifs.

A ce titre, il fournit le cadre d'élaboration des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et des dispositions réglementaires qui sont inscrites dans le règlement (écrit et graphique) du PLU.

Le PADD constitue ainsi la véritable « clef de voûte » du PLU.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Démouville s'appuie sur les conclusions du diagnostic territorial préalable, véritable "état des lieux" de la commune. C'est donc sur la base de ces conclusions que la municipalité précise dans le PADD la manière dont elle se projette dans l'avenir, et planifie son développement à moyen et long termes.

Le PADD de Démouville **affirme les principes majeurs des lois SRU, Grenelle et Alur.**



LES ORIENTATIONS GENERALES

ORIENTATION 1 : RECENTRER ET RÉÉQUILIBRER L'URBANISATION AUTOUR DES PÔLES DE VIE DE LA COMMUNE

DÉCLINAISON DE L'ORIENTATION 1 ET SES PRINCIPES D' ACTIONS

1. RENFORCER LE COEUR DE VI(LL)E DE LA COMMUNE



- La commune de Démouville souhaite maintenir sa dynamique démographique. Le projet vise la création d'un minimum de 285 logements pour atteindre environ 3 745 habitants en 2028 ;
- L'objectif est de maintenir une masse critique de population dans le centre-ville en privilégiant l'urbanisation au plus près des commerces de détail et des équipements, en renouvellement urbain par comblement des dents creuses ou en extension urbaine en continuité de la zone urbanisée ;
- Le **potentiel foncier** net au sein du tissu urbain constitué est estimé à **1 ha**. Les **besoins** liés à l'objectif démographique de la commune sont évalués à **9,2 ha**. Dès lors, **Démouville se doit d'ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation**.
- Elargir le périmètre du centre bourg jusqu'aux équipements en effaçant l'effet «coupure» de la rue aux Pierrots (RD228) par un traitement de l'espace public notamment ;
- A travers ses objectifs en matière de démographie et de logements, la commune de Démouville modère ainsi de 24,41 hectares sa consommation d'espaces par rapport à la dernière décennie écoulée (-69%). La consommation d'espaces en extension de l'enveloppe urbaine constituée est également réduite de 24,83 hectares.

| Comparaison de la consommation foncière des 10 dernières années et du projet de PLU (en ha) | | | | | |
|---|------------------------|---------------------|-----------------------|------------------------------|-------------|
| | Destination principale | 10 dernières années | Dans le projet de PLU | Evolution de la consommation | |
| Extension | Logement/équipement | 11,09 | 9,75 | -1,34 | -12% |
| | Activité | 23,49 | 0 | -23,49 | -100% |
| sous-total | | 34,58 | 9,75 | -24,83 | -72% |
| Densification (au sein du tissu bâti) | Logement/équipement | 0,58 | 1 | 0,42 | 72% |
| | Activité | 0 | 0 | 0 | 0% |
| sous-total | | 0,58 | 1 | 0,42 | 72% |
| TOTAL | | 35,16 | 10,75 | -24,41 | -69% |

ORIENTATION 1 : RECENTRER ET RÉÉQUILIBRER L'URBANISATION AUTOUR DES PÔLES DE VIE DE LA COMMUNE

DÉCLINAISON DE L'ORIENTATION 1 ET SES PRINCIPES D' ACTIONS



2. MAINTENIR UNE POPULATION DIVERSIFIÉE SUR LA COMMUNE

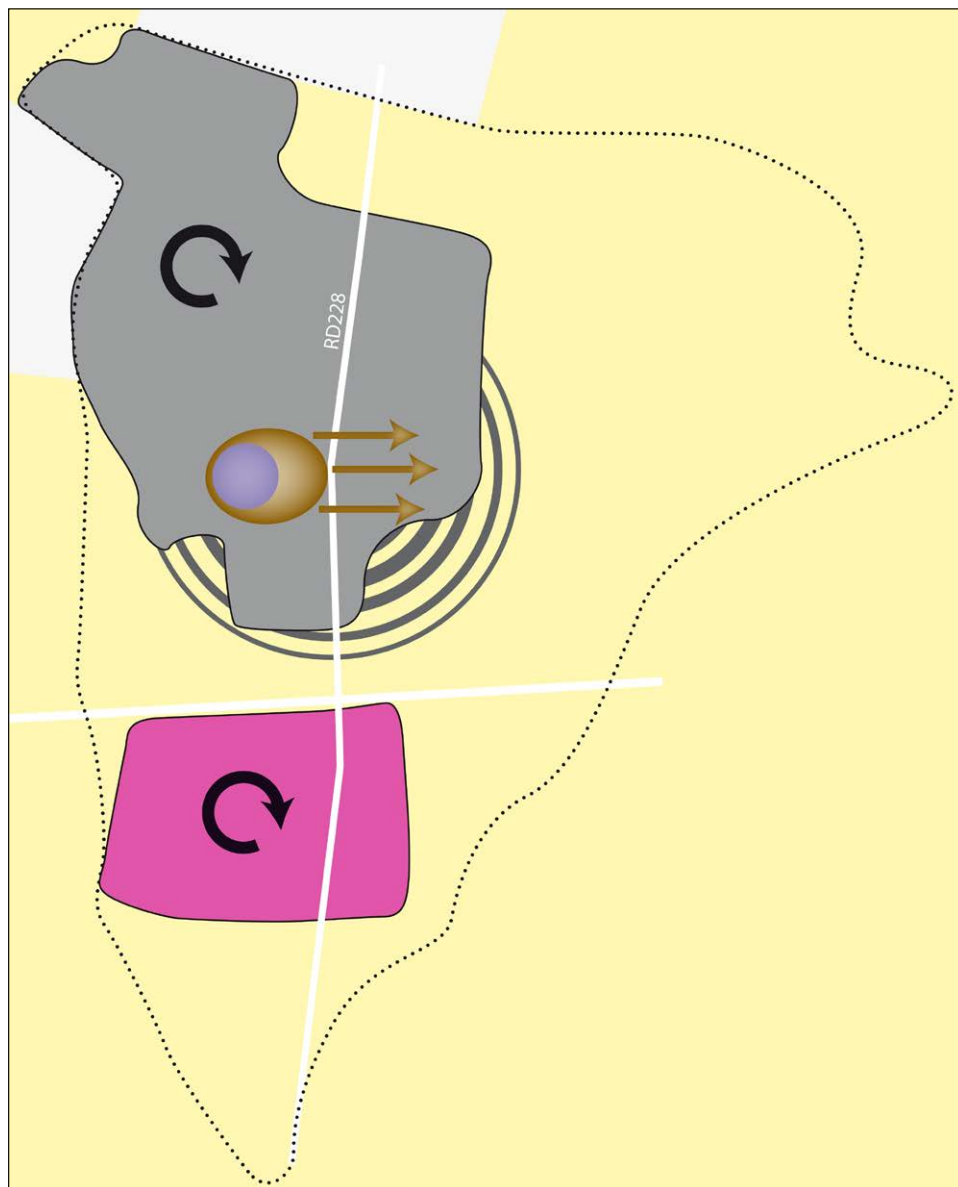
- **Adapter l'offre en logements au parcours résidentiel**, en diversifiant les gammes et types des nouvelles constructions, notamment par la limitation du poids des logements individuels et par le développement d'une offre de petits et moyens logements à destination des jeunes et seniors ;
- **Permettre l'accueil de toutes les catégories de population** en répondant aux besoins spécifiques des personnes âgées, handicapées et en préservant un taux minimal de 25% de logements en accession sociale sur l'ensemble de la commune.




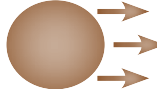

3. PRÉSERVER LA DYNAMIQUE ÉCONOMIQUE ET COMMERCIALE

- **Conserver les commerces de détail du centre-ville** par la mise en place d'un secteur de protection L.151-16 du Code de l'urbanisme ;
- **Permettre une mixité urbaine** lorsque les activités ne sont pas incompatibles avec l'habitat ;
- **Maintenir la zone d'aménagement concerté du Clos Neuf** et favoriser sa densification, tout en plaçant l'éco-responsabilité au cœur du développement économique du territoire ;
- **Concourir à la pérennité et au développement des sites d'exploitation agricole** existant sur la commune.

ORIENTATION 1 : RECENTRER ET RÉÉQUILIBRER L'URBANISATION AUTOUR DES PÔLES DE VIE DE LA COMMUNE

REPRÉSENTATION GRAPHIQUE DE L'ORIENTATION 1



-  Privilégier le renouvellement urbain par le comblement des dents creuses (pour l'habitat) et le renforcement de la ZAC du Clos Neuf (pour l'activité économique)
-  Privilégier le développement urbain de la commune dans le tissu existant et en continuité de la zone urbanisée
-  Privilégier le développement urbain de la commune dans le tissu existant et en continuité de la zone urbanisée
-  Elargir le périmètre du centre bourg au delà de la RD228 vers les équipements
-  Préserver les commerces de proximité en centre bourg

ORIENTATION 2 : FAVORISER UNE URBANISATION RESPECTUEUSE DE L'ENVIRONNEMENT

DÉCLINAISON DE L'ORIENTATION 2 ET SES PRINCIPES D' ACTIONS

1. PROMOUVOIR DES FORMES ET ORGANISATIONS URBAINES ÉCONOMES EN FONCIER ET EN DÉPLACEMENT

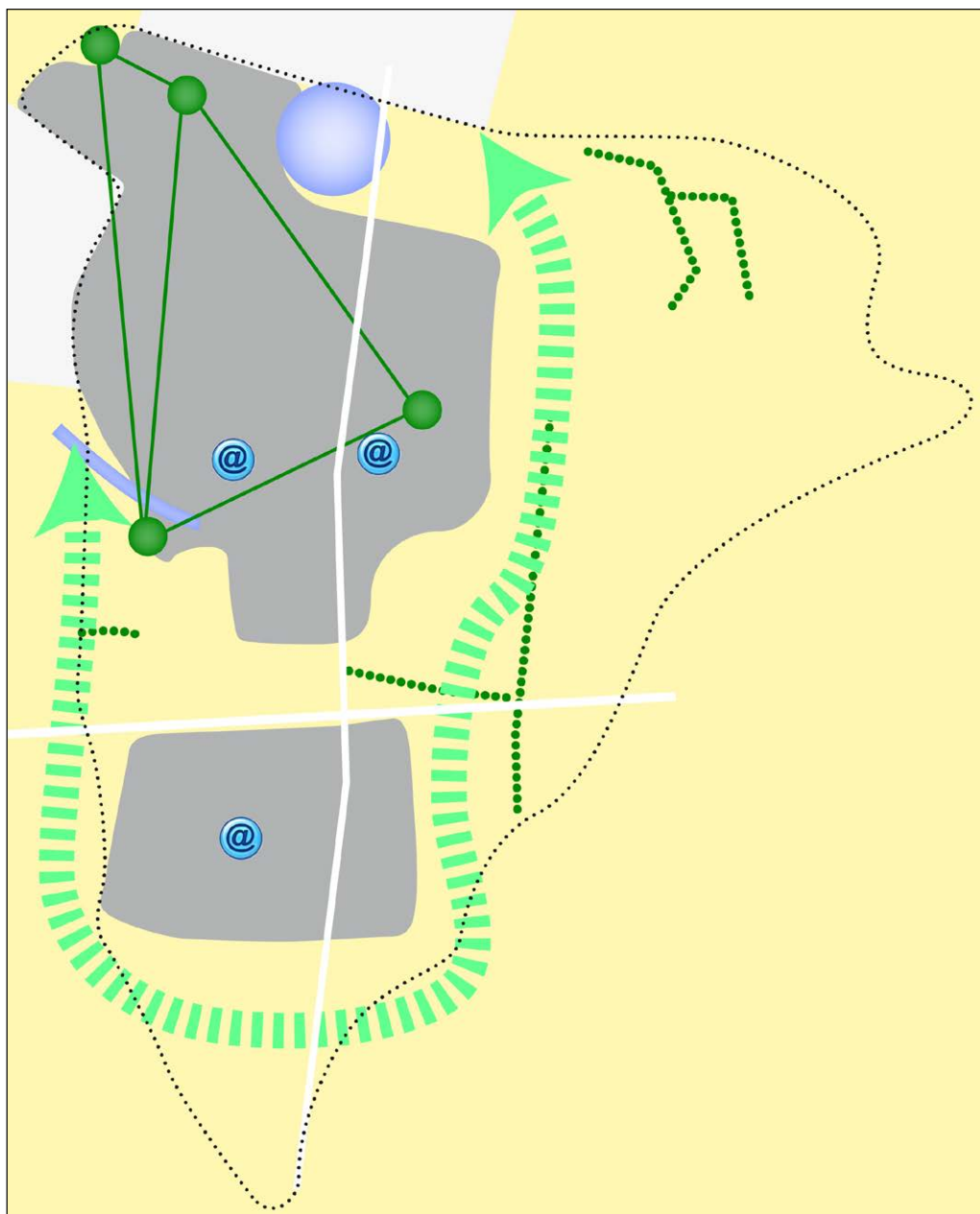
- **Promouvoir des typologies bâties limitant la consommation foncière** dans le respect des densités et des prescriptions du PLH de Caen la mer et du SCOT de Caen Métropole ;
- **Encourager les constructions s'inscrivant dans une démarche de développement durable**, permettant notamment une architecture contemporaine autorisant les adaptations liées à la recherche d'une moindre consommation d'énergie où à l'intégration des énergies renouvelables, dont le solaire thermique, le photovoltaïque et la gestion des eaux pluviales ;
- **Favoriser l'urbanisation dans des zones accessibles aux transports collectifs et desservies par les réseaux numériques** afin de limiter les déplacements en véhicules individuels ;
- **Définir un développement urbain qui facilite le raccordement aux réseaux d'énergie existants.**

2. ASSURER LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES ET LA PRÉSERVATION DE LA TRAME VERTE ET BLEUE DE LA COMMUNE

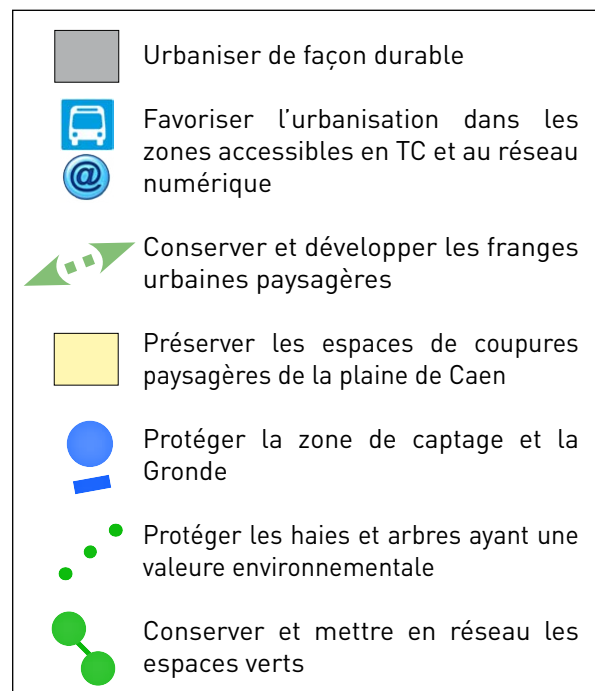
- **Préserver les espaces productifs agricoles** en localisant les extensions urbaines en continuité des zones déjà urbanisées ;
- **Conserver et développer les franges urbaines paysagères** entre espace construit et espace agricole, de façon à protéger les paysages de la plaine de Caen ;
- **Préserver la ressource en eau** par le respect des périmètres rapprochés de captage d'eau potable protégés de toute urbanisation et la protection de la Gronde, et à travers un projet en adéquation avec la ressource disponible ;
- **Protéger et développer les haies et alignements d'arbres stratégiques** participant à la lutte contre le ruissellement, l'érosion des sols et le vent ;
- **Conserver et mettre en réseau les espaces verts du tissu urbain et ceux extérieurs à la commune** (parcs privés et publics, stade) ;
- **Favoriser le stationnement en revêtement perméable.**



ORIENTATION 2 : FAVORISER UNE URBANISATION RESPECTUEUSE DE L'ENVIRONNEMENT



REPRÉSENTATION GRAPHIQUE DE L'ORIENTATION 2



ORIENTATION 3 : PRÉSERVER ET AMÉLIORER LE CADRE DE VIE DE LA COMMUNE

DÉCLINAISON DE L'ORIENTATION 3 ET SES PRINCIPES D' ACTIONS

1. METTRE EN ADÉQUATION LE PAYSAGE URBAIN ET LE CARACTÈRE IDENTITAIRE ET PATRIMONIAL DE DÉMOUVILLE



- **Identifier et protéger le patrimoine bâti et paysager de qualité** au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme ;
- **Promouvoir une architecture de qualité à l'échelle de la commune**, répondant à la recherche d'une moindre consommation d'énergie, voire à l'intégration des énergies renouvelables ;
- **Veiller particulièrement à conserver l'ambiance village du centre bourg** par la typologies et les matériaux utilisés ;
- **Structurer l'espace public et le mobilier urbain** en l'adaptant à l'identité de la commune et en mélangeant minéral et végétal ;
- **Conserver les espaces récréatifs de la commune et les connecter entre eux et avec le reste du territoire communal.**

2. AVOIR UN DÉVELOPPEMENT URBAIN AU PROFIT DES MODES ACTIFS



- **Permettre des liaisons rapides et sécurisées** entre zones d'habitat, commerces, services, équipements et points de rabattement des transports collectifs par la création d'un maillage piéton sur l'ensemble des quartiers ;
- **Favoriser les mesures d'apaisement et de partage de la voirie ;**
- **Protéger les secteurs dédiés aux circulations douces et réaliser le réseau cyclable communautaire structurant** (sur les rues du centre, du château, du bout de la Bas et sur la RD 228) ;
- **Créer du stationnement vélo** sur l'espace public et dans les opérations d'aménagement d'ensemble.

ORIENTATION 3 : PRÉSERVER ET AMÉLIORER LE CADRE DE VIE DE LA COMMUNE

DÉCLINAISON DE L'ORIENTATION 3 ET SES PRINCIPES D' ACTIONS

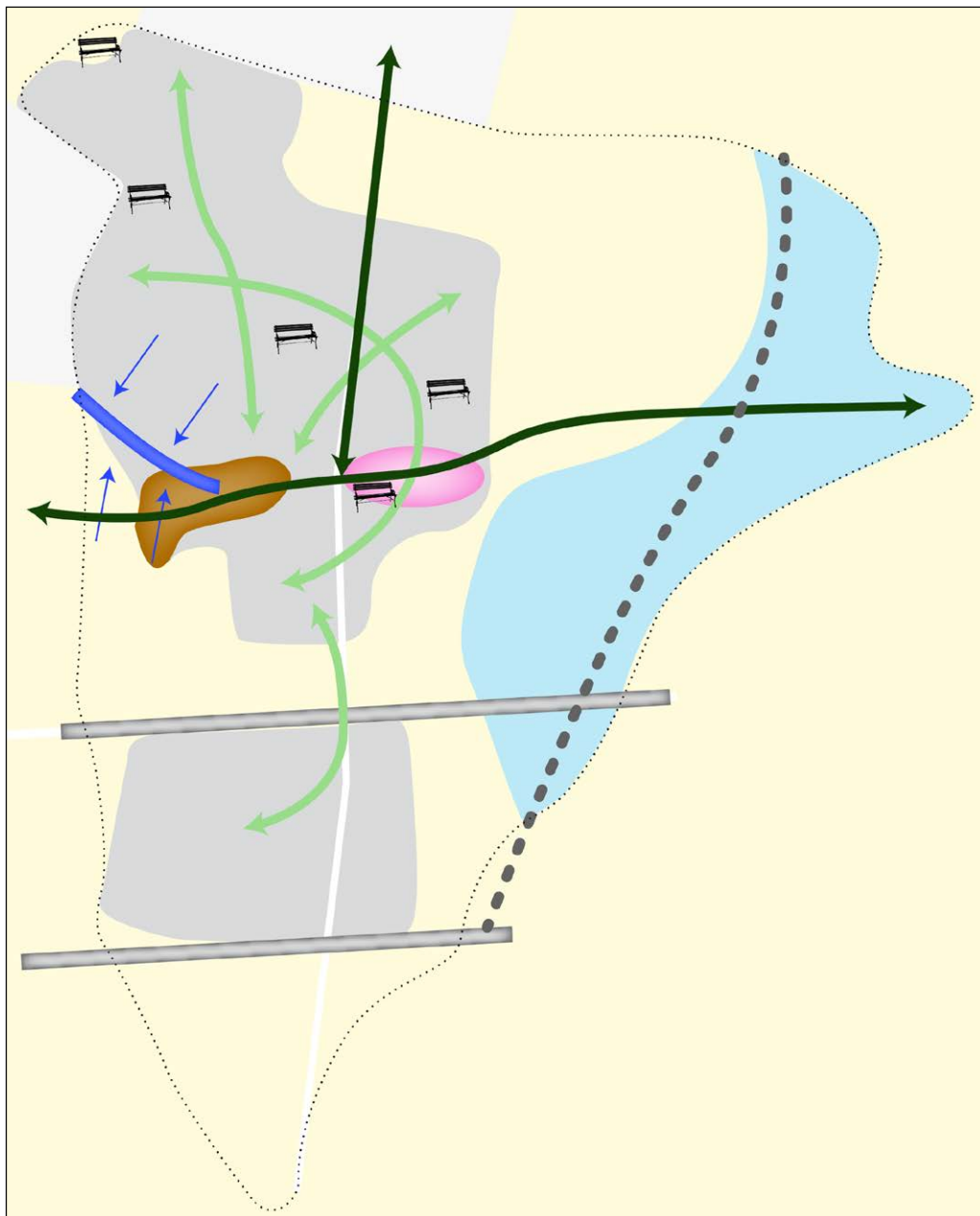
3. PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES ET NUISANCES DANS TOUTE OPÉRATION D'URBANISATION











- **Interdire les activités nuisibles à l'environnement urbain dans les zones d'habitat ;**
- **Prendre en compte le risque inondation** par débordement de la Gronde, les remontées de nappes phréatiques et le ruissellement des eaux pluviales, de façon à garantir la sécurité des biens et des personnes. Pour ce faire, tout projet et tout aménagement ou construction devra obligatoirement mettre en place une gestion des eaux pluviales adaptée au contexte local et au projet ;
- **Prendre en compte les risques technologiques** localisés au niveau de la zone d'activités du Clos Neuf, de façon à garantir la sécurité des biens et des personnes ;
- **Tenir compte de la nuisance bruit** des infrastructures de transport (RD675 et A13) et du projet de liaison entre l'autoroute A13 et Courseulles-sur-Mer afin de permettre sa réalisation.

ORIENTATION 3 : PRÉSERVER ET AMÉLIORER LE CADRE DE VIE DE LA COMMUNE

REPRÉSENTATION GRAPHIQUE DE L'ORIENTATION 3



-  Identifier et protéger patrimoine bâti et paysager
-  Structurer l'espace public
-  Conserver les espaces récréatifs
-  Mettre en place le réseau cyclable structurant de l'agglomération
-  Développer le maillage dédié aux modes actifs interne à la commune
-  Prendre en compte les risques liés à l'eau (débordement Gronde, ruissellement, remontées nappes)
-  Tenir compte des infrastructures routières bruyantes
-  Permettre la réalisation du projet de liaison entre l'autoroute A13 et Courseulles-sur-Mer