

Véritable projet d'Ecoquartier multisites qui prépare la ville de demain et répond aux besoins des générations futures.

La commune de Démouville souhaite **maintenir sa dynamique démographique** et se donner les outils pour soutenir et préserver les commerces et équipements du centre bourg . Le **PLU (Plan Local d'Urbanisme)** vise la création d'un minimum de 285 logements pour atteindre environ 3 745 habitants en 2028, le projet devra également être compatible aux dispositions réglementaires et supracommunales du PLH* et du SCOT* qui sont en cours de révision.

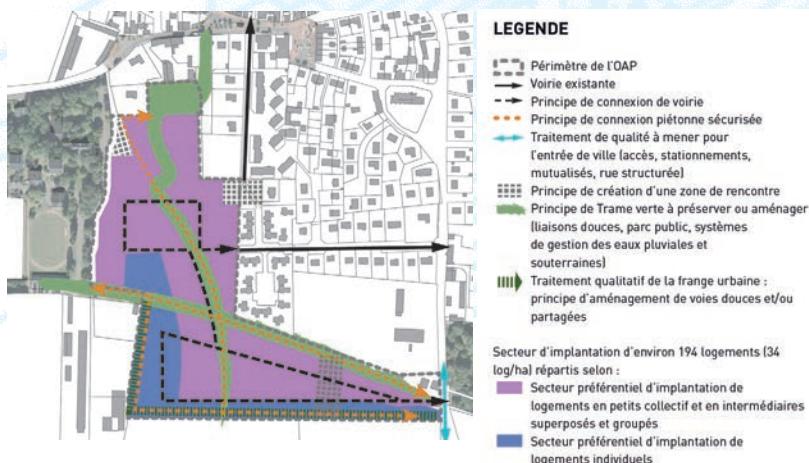
Pour cela, il est nécessaire de **maintenir une masse critique de population dans le centre-ville en privilégiant l'urbanisation au plus près des commerces de détail et des équipements.**

Pour y répondre un certain nombre de leviers sont identifiés notamment :

- **Elargir le périmètre du centre bourg jusqu'aux équipements** en effaçant l'effet «coupure» de la rue aux Pierrots (RD228).
- **Adapter l'offre en logements aux besoins** et aux demandes non satisfaites : 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.
- Préserver et renforcer les commerces de détail du centre-ville.
- Permettre une mixité des fonctions urbaines lorsque les activités ne sont pas incompatibles avec l'habitat.
- Assurer les continuités écologiques et la préservation de la Trame Verte et bleue de la commune.
- Poursuivre et maintenir la qualité des espaces publics et de convivialité dans la ville.

Rappel des OAP* du Plan Local d'Urbanisme avec lesquelles le projet devra être compatible :

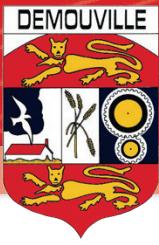
Secteur du Malassis : environ 195 logements



Secteurs Jardins du Stade et Bout de là-bas : environ 85 logements



* PLH : Plan Local de l'Habitat
SCOT : Schéma de Cohérence Territoriale
OAP : Orientations d'Aménagement et de Programmation

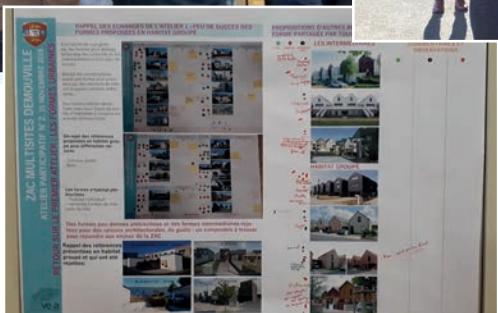


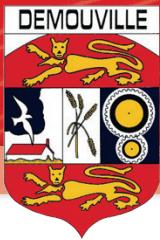
Retours sur 1 an de concertation ...

Il a été mené, pendant 1 an, une concertation auprès : des habitants, forces vives, aménageurs, promoteurs, bailleurs, et acteurs institutionnels du territoire (DDTM, Caen La Mer, Département, Chambre d'Agriculture...) pour échanger sur le projet et préparer le périmètre et le programme de la Z.A.C. en cours d'étude.

Cette concertation, annoncée et engagée lors de la 1^{ère} réunion publique du jeudi 25 janvier 2018, a permis d'engager de nombreux moments d'échanges et d'ateliers organisés en 2018 et 2019.

- **25 janvier 2018** : Réunion Publique de démarrage de la concertation.
- **15 février 2018** : Réunions avec les opérateurs qui s'étaient manifestés auprès de la commune et intéressés par le projet (Aménageurs, bailleurs).
- **5 avril 2018** avec les acteurs institutionnels (Caen La Mer, DDTM, Chambre d'Agriculture, Conseil Départemental, EPFN ...).
- **5 avril 2018 (soirée)** avec les forces vives de la commune : habitants, commerçants, associations, acteurs économiques.
- **25 septembre 2018** visites d'opérations d'aménagement réalisées sur le territoire de Caen La Mer (Blainville/Orne, Hérouville Saint Clair, Louvigny) organisées par le CAUE 14.
- **11 octobre 2018** atelier thématique n°1 avec les habitants sur le thème de : « Nouveaux quartiers, nouveaux habitants/ vs/exploitations agricoles (usages, hauteurs, densités, paysage, fonctions, etc ...) ».
- **10 novembre 2018** atelier thématique n°2 avec les habitants sur le thème de : « L'eau dans la ville et à Demouville (paysage, environnement, habitat, espaces publics) ».
- **15 janvier 2019** atelier thématique n°3 avec les habitants sur le thème de : « Les mobilités et solutions pour améliorer les usages existants et considérer les futurs (circulation, sécurité, stationnement, équipement ...) ».
- **25 avril 2019** : réunion de restitution de la concertation auprès des habitants.





Retours des participants sur les envies, attentes, questions, craintes des habitants lors des ateliers et des visites d'opérations :

UN PRÉALABLE AUX ATELIERS UNE VISITE D'OPÉRATIONS AVEC LE CAUE 14 le 25 septembre 2018

Blainville-sur-Orne - Résidence de l'Eglise



Ce qui a été apprécié :

- La qualité des matériaux
- La qualité du cœur d'îlot résidentiel : paysager et préservé des véhicules

Les moins de l'opération :

- Sur les maisons en bande, les entrées directes sur les espaces circulés, les vis-à-vis
- Des interrogations sur l'organisation du stationnement
- Trop minéral
- Tout est identique

Blainville-sur-Orne - Quartier de Lébisey



Ce qui a été apprécié :

- La qualité résidentielle, champêtre, l'étang

Les moins de l'opération :

- Interrogations sur le stationnement qui semble insuffisant

Un intérêt pour la qualité urbaine mais la forme architecturale et les petits jardins rencontrent peu d'adhérents

Blainville-sur-Orne - La Caravelle



Ce qui a été apprécié :

- Des espaces aérés
- l'absence de vis à vis

Les moins de l'opération :

- « effets blocs »

Louvigny - Chemin Meunier

Louvigny - La longue vue des architectes



Ce qui a été apprécié : l'opération dans son ensemble ; aménagements paysagers, qualité architecturale, organisation sur la rue, échelle des constructions

3 ATELIERS POUR DES ECHANGES CONSTRUCTIFS : L'expression des attentes et des inquiétudes

Atelier 1 : 11/10/2018

Nouveaux quartiers, nouveaux habitants/vs/exploitations agricoles : usages, hauteurs, densités, paysage, fonctions, etc.)

Objectifs :

- Approfondir les échanges engagés lors de visites d'opérations de logements organisée par le CAUE, le 25 septembre 2018.
- Identifier les formes urbaines de logements à produire, quelles volumétries? Pour qui et dans quel secteur...?
- Identifier les besoins en espaces publics, les ambiances au sein des quartiers.
- Echanger sur les limites avec les espaces agricoles et trouver des solutions.

Atelier 2 : 15/11/2018

L'eau dans la ville et à Demouville (paysage, environnement, habitat, espaces publics).

Objectifs :

- Aborder l'eau sous toutes ses formes
- Identifier les problématiques « eau » au sein de Demouville
- Echanger autour des possibilités de la gestion des eaux pluviales dans les aménagements

Atelier 3 : 15/01/2019

Les mobilités et solutions pour améliorer les usages existants et considérer les nouveaux (circulation, sécurité, stationnement, équipement...)

Objectifs :

- Comprendre les relations avec les autres quartiers
- Prendre en compte les difficultés rencontrées au quotidien
- Réfléchir à des solutions, avec les habitants et propriétaires, pour bien intégrer les flux générés par les futures constructions.



- **L'idée d'une diversité de type de logements est comprise** pour permettre de répondre aux besoins variés des Démouvillais (petits collectifs, intermédiaires, groupés, lots libres).
- **Une préférence pour les formes urbaines de type d'habitat individuel** (groupé ou libre).
- **Des réticences pour l'habitat de type collectif : une attente forte sur la qualité** de traitement de l'architecture : hauteurs limitées, formes de toitures (plutôt traditionnelles), façades, couleurs, matériaux ... afin de permettre une bonne intégration des projets dans le paysage urbain, historique et architectural.
- Ne pas créer de nouveaux commerces dans les nouveaux programmes pour **soutenir et consolider les existants dans le centre bourg**.
- **Renforcer le pôle médical** sur le secteur du Malassis.
- **Préserver la qualité paysagère** des secteurs du bout de Là-Bas et des Jardin du Stade notamment.
- **Améliorer la qualité des espaces publics et les usages liés à la mobilité** (stationnement, circulations douces et véhicules..) aux abords des équipements publics, et créer un parc public à proximité des écoles et du bourg.
- **Renforcer les liaisons douces entre les secteurs de projets**, les quartiers existants et l'entrée de ville.
- **Prendre en compte les déplacements des engins agricoles** (Bout de Là-Bas et Malassis) pour le bon maintien de l'activité agricole.
- **Considérer fortement la problématique des déplacements des futurs secteurs de projets pour ne pas pénaliser les quartiers existants**.
- Préférence des propriétaires des terrains, de vendre leur terrain en direct à des aménageurs ou promoteurs sans passer par une Z.A.C.
- Craintes de certaines personnes, que la procédure de Z.A.C freine le développement de la commune, du fait d'une nouvelle procédure juridique et de ses lourdeurs administratives.



Pourquoi une procédure de Z.A.C. et un périmètre « multisites »

Définition légale d'une ZAC :

la ZAC est une procédure d'initiative et de compétence publique qui permet un contrôle complet des choix d'aménagement par la personne publique compétente et qui en prend l'initiative. Une ZAC peut-être créée sur plusieurs parcelles disjointes : l'on parlera alors de ZAC multi-sites.

Ci-après le périmètre pressenti de la ZAC multisites de Démouville qui sera acté lors de la création de la Z.A.C. en conseil municipal.



Une procédure qui s'organise en deux temps :

1. **La création de la ZAC** : a pour objectif de concerter, étudier les contraintes environnementales et les leviers, proposer une programmation, et définir un périmètre. Cette phase d'études est portée par la commune.
2. **La réalisation de la ZAC** : qui peut être couplée en cas de besoin avec la modification du PLU (notamment OAP et règles d'implantation), pour mise en concordance : a pour objectif de préciser le projet détaillé (plans détaillés, coupes, programmes détaillés...). Cette phase d'étude sera confiée à un aménageur après une mise en concurrence prévue courant 2019/2020.

Une procédure garante de l'intérêt général, elle permet de :

- **Réaliser un projet complexe** intégrant de nombreux équipements publics, et logements divers, **garant de l'intérêt général.**
- **Transférer le risque financier et la réalisation du projet à l'opérateur** (aménageur, bailleur et ou promoteur) qui sera désigné suite à une procédure de mise en concurrence. Celui-ci sera lié à la commune grâce à un «contrat» qui définira les clauses qui garantiront le respect de la qualité du programme, et permettront à la commune de valider les choix dans le cadre d'un comité de pilotage qui suivra le projet tout au long de sa conception.
- **Poursuivre la concertation** tout au long des études de conception qui seront menées par l'opérateur en partenariat avec la commune
- **Phaser les travaux** dans le temps **en respectant les obligations du PLH qui limite le nombre de logements à construire par commune et par an** sur une période de 4 ans. Pour Démouville et sur la période 2020-2024 le PLH prévoit la construction de 60 à 80lgs.
- **Pas d'obligation de maîtriser l'ensemble du foncier et ouvre aux propriétaires un droit de délaissement** (il permet à ce dernier, s'il ne souhaite pas conserver son bien, de le céder à la personne publique à l'initiative du projet).
- **Possibilité pour la collectivité de « surseoir à statuer »**, autrement dit de «reporter» la décision sur l'ensemble des autorisations d'urbanisme à l'intérieur du périmètre.
- **Permet de contrôler la qualité urbaine des opérations** par un cahier des charges de cessions de terrains (CCCT) et un Cahier des Prescriptions, Architecturales et Environnementales (CPAUE) qui ont une valeur réglementaire.
- **Une Z.A.C. multisites : pour permettre des projets de meilleure qualité**, qui préparent l'avenir, pour répartir (et non concentrer) les obligations réglementaires en matière de respect des densités, disposer de moyens financiers plus importants au service d'une qualité plus importante (paysage, architecture...).

Principes programmatisés des secteurs de projets de la Z.A.C. multisites :

Une «première
pierre» estimée fin
2021/début 2022

27 % D'ESPACES PUBLICS MOY.			
COLLECTIFS	SUPERPOSÉS	GROUPEÉS	INDIVIDUELS
13 %	32 %	38 %	18 %
60 m ² moy. R+2 moy.	70 m ² moy. R+1 moy.	90 m ² moy. R+1+C moy.	120 m ² moy. R+C moy.
un ratio min. de 50% d'espaces végétalisés / parcelle			
Stationnements : 2 places / logt + places visiteurs			

