



PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de **CUVERVILLE**

3bis ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Secteur Est

Centre-bourg : papyloft

Modification n°2

Vu pour être annexé à la délibération du
du Conseil Communautaire du 25 septembre 2025

PLU approuvé le :
08 mars 2013

Modification n°1 :
26 septembre 2019



Contexte législatif

Le Code de l'Urbanisme stipule que les PLU « comporte, des orientations d'aménagement et de programmation désormais obligatoires comprenant des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. Elles portent sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. Enfin, les orientations peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondant. ».

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

OAP Secteur Est

1. - Contexte du projet

Sur une superficie de 5.6ha, l'opération d'environ 150-170 logements constitue la deuxième grande phase d'urbanisation de la commune initiée par le PLU de 2013 après l'aménagement de la phase Nord. Cuverville se situe sur le plateau Est de l'agglomération caennaise où s'exprime un besoin d'adaptation de l'offre de logements aux besoins de la population actuelle (taille, loyers et charges maîtrisés) et une demande de nouveaux ménages en lien avec le développement de l'activité et de l'emploi à proximité (Lazarro, Normandial).

A son échelle, la mise en œuvre de ce nouveau quartier s'inscrit dans un projet plus global de développement de ce secteur de l'agglomération avec une participation aux objectifs de diversité des programmes de logements, de variété des espaces et des quartiers, de connexion aux axes de transports de l'agglomération facilitant et améliorant l'ensemble des déplacements et de rééquilibrage social.

2 - Atouts du projet

La localisation du projet présente plusieurs atouts favorables à son aménagement :

- La situation de la commune à l'Est de l'Agglomération Caennaise, à proximité immédiate de zones d'emplois (Lazarro, Normandial...) fait de la commune une zone attractive pour de nombreux ménages.
- L'urbanisation de la zone doit permettre d'aménager l'entrée de ville depuis la RD 226 et sécuriser la traversée de la commune en réduisant la vitesse.
- La zone se situe à proximité immédiate des équipements scolaires et sportifs permettant d'envisager des connexions piétonnes adaptées,
- Le site est exempt de risques et contraintes naturelles avec seulement un risque de remontée de la nappe phréatique limité (risque d'inondation pour les sous-sols et les infrastructures profondes).

3 – Principes d'aménagement du quartier

L'objectif de développer une nouvelle forme urbaine plus respectueuse de son environnement se traduit par la définition de grands principes d'aménagement régissant l'urbanisation de la zone 1AUa qui seront à préciser dans le cadre de la réalisation de l'opération. Celle-ci sera réalisée selon 3 séquences d'aménagement sous condition de respecter les principes suivants :

- **Densité et typologie**

L'opération d'environ 120-140 logements sur une superficie totale de 5.6 ha présentera une **densité de logements en conformité avec les dispositions du PLH en vigueur** à savoir 90-100 logements en 2019-2026 (pour les tranches 1 et 2) et 30 à 40 logements pour la tranche 3 à partir de 2027 (tenant compte du bassin de rétention, la voirie et les espaces publics).

L'opération devra comporter une **typologie des formes d'habitat** dont les proportions de logements collectifs, intermédiaires et locatifs sociaux répondront aux critères du **PLH de Caen la Mer**. Une répartition équilibrée de ces typologies sur l'ensemble de la zone contribuera à la mixité sociale du quartier. Cependant, les logements intermédiaires laissant plus de possibilités d'aménagement d'espaces de respiration communs seront préférés aux lots libres. Il sera demandé néanmoins que le taux de logements sociaux soit au moins égal à 15% sur l'ensemble de l'opération et 10% d'accession abordable conformément aux orientations du PLH.

La diversité des logements permettra de répondre à l'ensemble des demandes par une offre diversifiée et adaptée répondant notamment aux besoins des jeunes ménages et des personnes à mobilité réduites.

- **Accès**

La localisation de la zone en entrée de ville implique la création d'un aménagement spécifique répondant à la nécessité d'**une desserte sécurisée à la zone** mais également la création d'une véritable **entrée de ville** préparant la traversée du bourg et le partage de la voirie.

L'accès se fera donc par une entrée depuis la RD226 avec un aménagement spécifique permettant d'anticiper également une urbanisation ultérieure au Nord de la Départementale. Un accès pour les véhicules de secours sera préservé derrière l'école.

L'aménagement de ce dispositif impliquera **un retrait minimum des futures constructions d'au moins 20 mètres** avec un traitement paysager renforcé et adapté à une bonne visibilité permettant de limiter l'impact sonore de la RD226.

- **Connexions et déplacements**

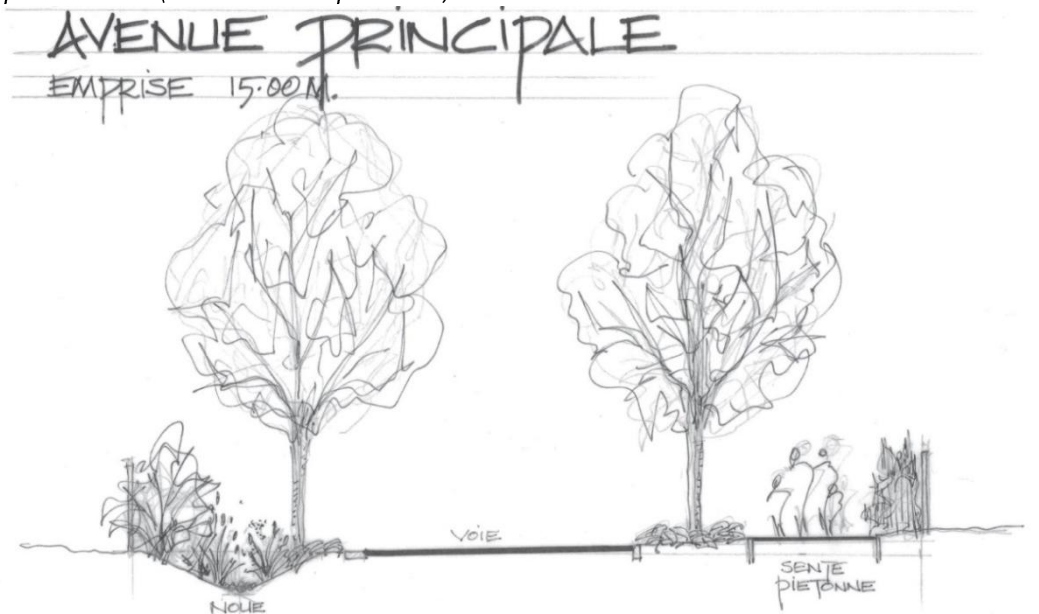
Afin d'intégrer l'opération au tissu urbain existant et futur, une attention particulière devra être portée aux connexions. Ainsi la zone sera desservie par une voirie structurante depuis la RD226.

En termes de déplacements internes, le projet reposera sur une **hiérarchisation de la voirie** et traitement différencié de la chaussée adaptés aux flux de circulation.

Des **voies partagées** permettront d'assurer des déplacements sécurisés pour les piétons et cycles. Des **sentes piétonnes et cyclables** seront réalisées en limite Ouest de zone le long de la limite actuellement urbanisée. Des connexions devront être aménagées avec le stade et l'école située en limite Ouest mais également au Nord avec un futur cheminement entre la parcelle n°120 et n°208 (centre de loisirs). Elles permettront également de rejoindre les arrêts de bus de ville situés à proximité.

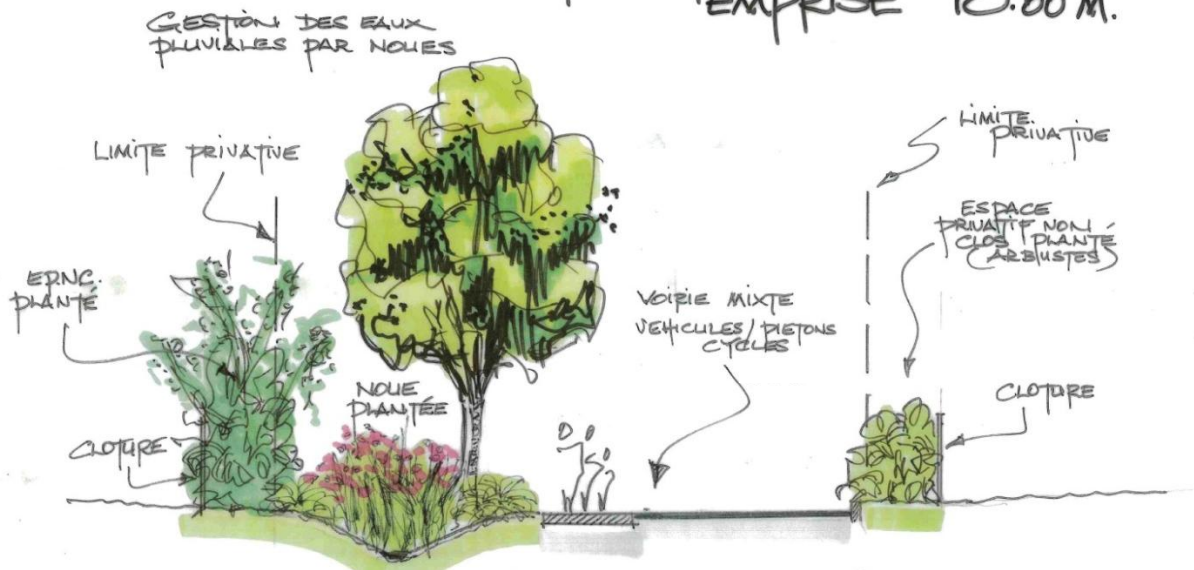


Les principes de voirie (Carnet de Coupes - NIS)

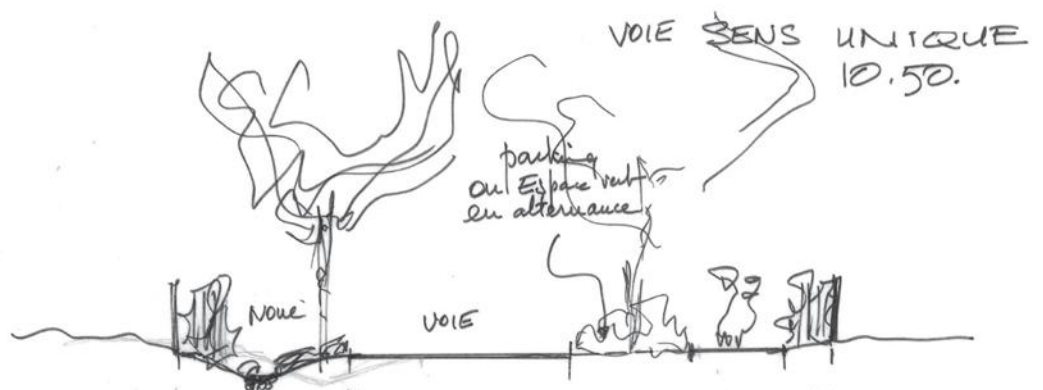


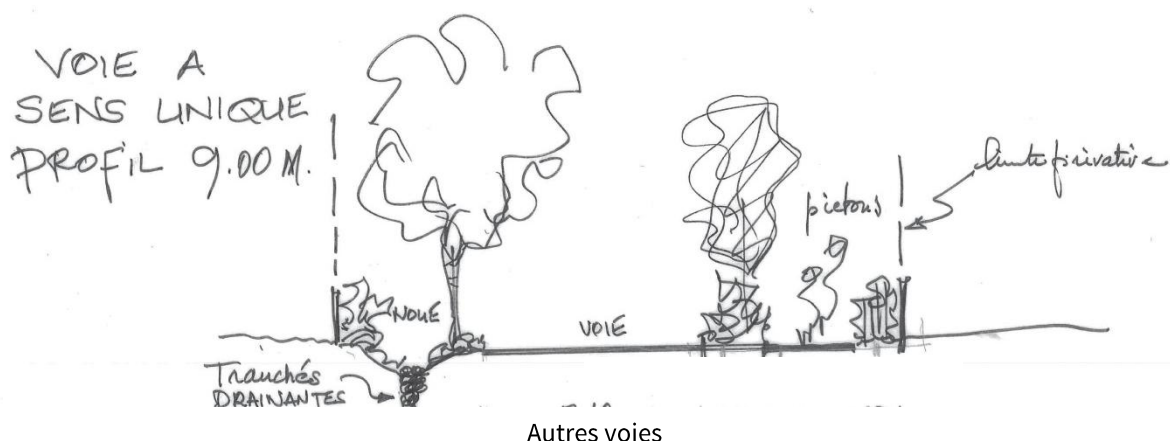
Voie « principale »

PROFIL SUR VOIE
EMPRISE 10.00 M.



Voie secondaire





- **Stationnement**

Le stationnement pour les logements sera conçu sur l'espace privatif en conformité avec le règlement en vigueur. Deux **places par logement en lot libre** devront être aménagées. L'opération devra également comprendre des espaces communs pour les visiteurs réalisés sur le domaine public en intégrant la possibilité d'**espaces de stationnement paysagés, végétalisés et mutualisés** avec les besoins de desserte des équipements.

- **Gestion des eaux pluviales**

Un dossier loi sur l'eau sera nécessaire. La gestion des eaux pluviales devra être traitée avec soin. Il conviendra de **limiter les surfaces imperméabilisées**. Une attention particulière sera portée à l'intégration du risque de remontée de la nappe phréatique identifié.

Plusieurs principes pourront être mis en œuvre de façon complémentaire dans le projet :

- à la parcelle par infiltration naturelle
- par la réalisation de noues plantées: rôle hydraulique, écologique et paysager
- la création de dispositifs de rétention des eaux au Sud-Est de l'opération (point bas du quartier)

- **Un cadre de vie de qualité**

L'intégration paysagère de la zone doit être traitée avec soin. La définition du projet doit ainsi s'appuyer sur la trame paysagère existante.

La situation du projet en limite du bourg et en entrée de ville impose une réflexion sur l'intégration des nouvelles constructions avec le tissu urbain existant.

Le « **bien vivre** » du quartier créé émanera de la combinaison de plusieurs facteurs :

- En agissant à la fois sur les questions de mobilité à travers le développement de nombreuses liaisons douces, sur les performances énergétiques par un parcellaire bien orienté, sur la réduction de consommation des ressources et en recherchant systématiquement les solutions les mieux adaptées tant du point de vue de la gestion du cycle de l'eau, des modes de déplacement doux,

- En assurant la mixité des usages des espaces publics, pour une appropriation aisée de ces espaces à vivre : espaces de détente, lieux de transition,...
- En imposant un retrait des constructions vis-à-vis de la RD 226 (20m minimum) avec un écran paysager de façon à limiter les nuisances sonores.
- Des aménagements paysagers renforcés en limite de l'espace agricole avec la création de lisières de 5 à 15 mètres de largeur.

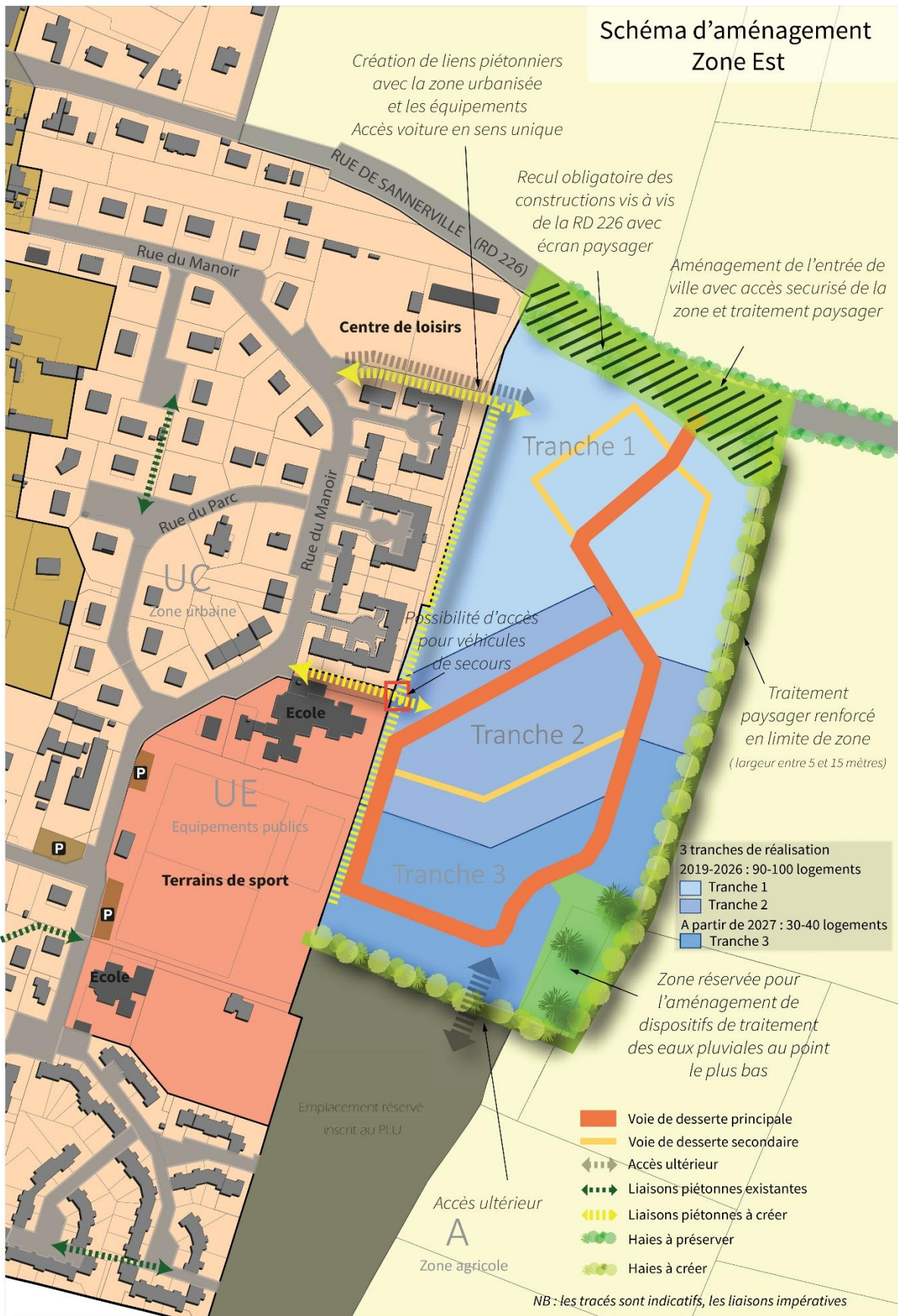
- **Une conception respectueuse de l'environnement**

Le fonctionnement de la zone ainsi que les constructions devront avoir un objectif de développement durable. Tout projet sera ainsi étudié de façon à proposer une performance énergétique, un impact environnemental positif et la pérennité des solutions retenues.

Les implantations du bâti devront tenir compte de la topographie, l'exposition au soleil, aux vents dominants et par rapport aux bâtis voisins afin de proposer des constructions économes en énergie.

Les dispositifs techniques pour la production d'énergie solaire ou autres énergies renouvelables devront faire l'objet de mesures pour leur insertion judicieuse dans le paysage et l'environnement sonore et visuel (adaptation des couleurs de toiture, masque paysager depuis les voies, zone de recul pour limiter l'incidence du bruit).

Les opérations d'aménagement encourageront l'espace et l'accompagnement paysager nécessaire à l'accueil de composteurs, dans le respect du cadre paysager et du voisinage.



OAP Papyloft

1. - Contexte du projet

Afin de répondre à une demande de logements adaptés aux seniors et à proximité des services et commerces, un projet de papyloft est envisagé en cœur de bourg

Le concept de papyloft consiste à proposer une offre de logements sociaux adaptés aux seniors autonomes dans un environnement sécurisé. Ce type d'habitat constitue une alternative entre logement totalement autonome et maison de retraite. Les logements demeurent individuels et privatifs mais sont adaptés au vieillissement de leurs occupants. Si les logements sont de taille modeste, le projet prévoit également des espaces collectifs notamment une « maison commune » constituant un lieu de rencontre pour les résidents pour des activités ou bien l'accueil de leur famille ainsi qu'un espace extérieur partagé.

2 - Atouts du projet

La localisation du projet présente plusieurs atouts favorables à son aménagement :

- La parcelle choisie se situe en cœur de bourg au sein du tissu urbanisé rue de Démouville à 200 mètres des commerces
- Le terrain présente un potentiel de densification aujourd'hui inexploité en second rideau
- La parcelle est aménageable rapidement car déjà desservie par les réseaux.
- La commune détient la maîtrise foncière avec le concours de l'Etablissement Public Foncier de Normandie (EPFN) facilitant l'aménagement et le contrôle du projet pour la réalisation des objectifs visés
- La parcelle est occupée par des bâtiments d'activité aujourd'hui voués à la démolition
- Un accès direct est possible par la rue de Démouville
- Le projet présente une taille limitée (3595 m²) assurant une intégration optimum de l'opération dans son environnement,
- Le site est exempt de tous risques et contraintes naturels.

Les parcelles destinées au projet (n° 184 - 185) dans leur environnement (Photos google maps)



Vue Est



Vue Ouest depuis la Rue de Démouville



3 – Principes d'aménagement du projet

Conformément aux objectifs initiaux du projet et dispositions du PLH, l'aménagement de la parcelle devra intégrer les dispositions suivantes :

- **Une programmation urbaine adaptée et une maîtrise de la consommation d'espace :**

L'opération comprendra une vingtaine de logements individuels groupés ainsi qu'une maison collective. Si le choix de la forme urbaine et des typologies retenus devront de façon générale assurer une bonne intégration du projet dans son cadre environnant, elles devront également répondre aux besoins liés aux spécificités du programme à destination des personnes âgées : Plain-pied (et quelques R+1 possibles), équipements adaptés, petits logements, loyers modérés...

L'implantation des constructions devra par ailleurs permettre de faciliter les liens et échanges entre résidents avec des accès facilités aux espaces partagés.

- **Une urbanisation durable dans un cadre de vie de qualité :**

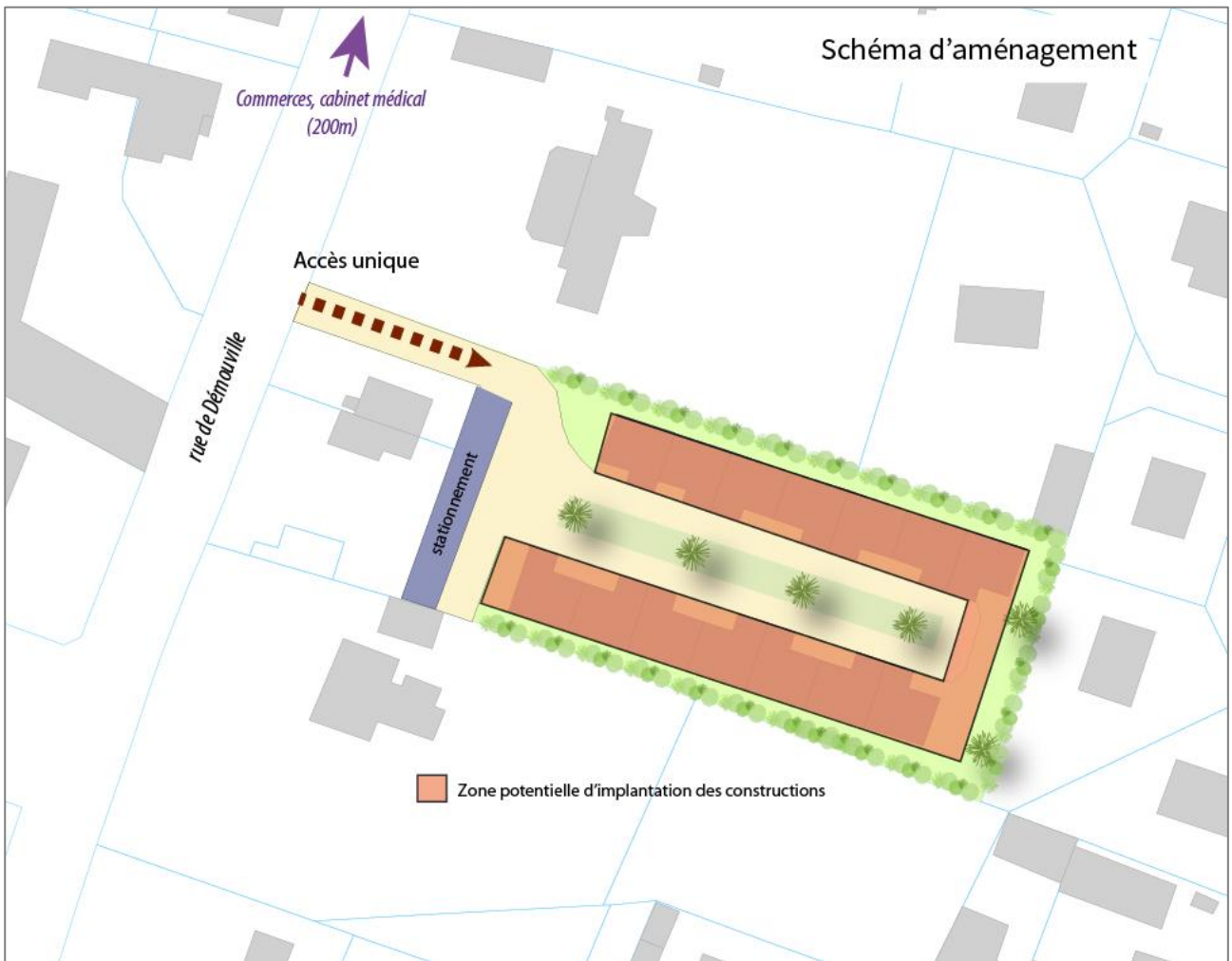
Afin de mener cette opération vers une conception respectueuse de son environnement pour une qualité de vie optimum, une attention particulière sera portée à l'intégration du projet dans le tissu urbain existant et la recherche d'une optimisation des qualités thermiques des constructions. Les espaces collectifs devront être adaptés à un public de séniors pour en faire de véritables vecteurs de vie social.

En cohérence avec les objectifs de transition énergétique comme outil d'atténuation du changement climatique, les nouvelles constructions devront être sobres. Leur consommation énergétique sera optimisée et réduite. Les principes du bio climatisme devront conduire les réflexions sur la conception des futurs bâtiments, en cohérence avec les orientations du SCoT.

Une attention particulière devra être portée sur les limites séparatives de la zone afin d'offrir un cadre de vie de qualité à la fois pour les résidents mais également les constructions environnantes et ainsi limiter l'impact du projet dans son environnement. Dans une même optique, l'imperméabilisation des sols devra être limitée avec par exemple la recherche de stationnements perméables.

- **Des déplacements adaptés et maîtrisés :**

La localisation du projet à 200 mètres des commerces et services en cœur de bourg permet de bénéficier des aménagements déjà présents. L'opération sera desservie par un accès unique depuis la rue de Démouville via la parcelle numéro 185. Au sein de la zone, les déplacements doux seront privilégiés avec des aménagements adaptés aux personnes à mobilité réduite (absence de trottoirs, revêtements stabilisés...). Un espace de stationnement végétalisé de 16 places minimum (afin de limiter l'imperméabilisation des sols) en entrée de zone permettra ainsi de limiter les déplacements automobiles au sein du papyloft.



Principes d'aménagement – Parcelles 184-185 Section AC