

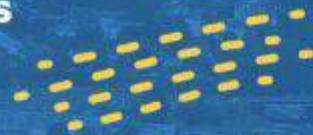


Caen la mer
NORMANDIE
COMMUNAUTÉ URBAINE



PLUi-HM *Caen la mer*

Plan Local d'Urbanisme intercommunal
Habitat et Mobilités



4. Orientations d'Aménagement et de Programmation

2. Sectorielles

Projet de PLUi-HM arrêté par délibération du conseil communautaire
en date du 10 juillet 2025

SOMMAIRE

I. INTRODUCTION

II. LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT COMMUNS

III. LES OAP INTERCOMMUNALES

- OAP Cité du Plateau – Mondeville – Colombelles – Giberville
- Zone d'activités économiques Koenig – Bretteville-sur-Odon - Carpiquet
- OAP Côtière – Ouistreham Riva-Bella – Colleville-Montgomery – Hermanville-sur-Mer – Lion-sur-mer
- Nouveau Bassin – Caen – Mondeville

IV. LES OAP SECTORIELLES :

A

- Authie

B

- Bénouville
- Biéville-Beuville
- Blainville-sur-Orne
- Bourguébus
- Bretteville-sur-Odon

C

- Caen
- Cairon
- Cambes-en-Plaine
- Carpiquet
- Castine-en-Plaine
- Colleville-Montgomery
- Colombelles
- Cormelles-le-Royal
- Cuverville

D

- Démouville

E

- Epron
- Eterville

F

- Fleury-sur-Orne

G

- Giberville
- Grentheville

H

- Hermanville-sur-Mer
- Hérouville-Saint-Clair

I

- Ifs

L

- Le-Fresnes-Camilly
- Lion-sur-Mer
- Louvigny

M

- Mathieu
- Mondeville
- Mouen

O

- Ouistreham

P

- Périer-sur-le-Dan

R

- Rots

S

- Saint-André-sur-Orne
- Saint-Aubin-d'Arquenay
- Saint-Contest
- Saint-Germain-la-Blanche-Herbe
- Saint-Manvieu-Norrey
- Sannerville
- Soliers

T

- Thaon
- Thue et Mue
- Tourville-sur-Odon
- Troarn

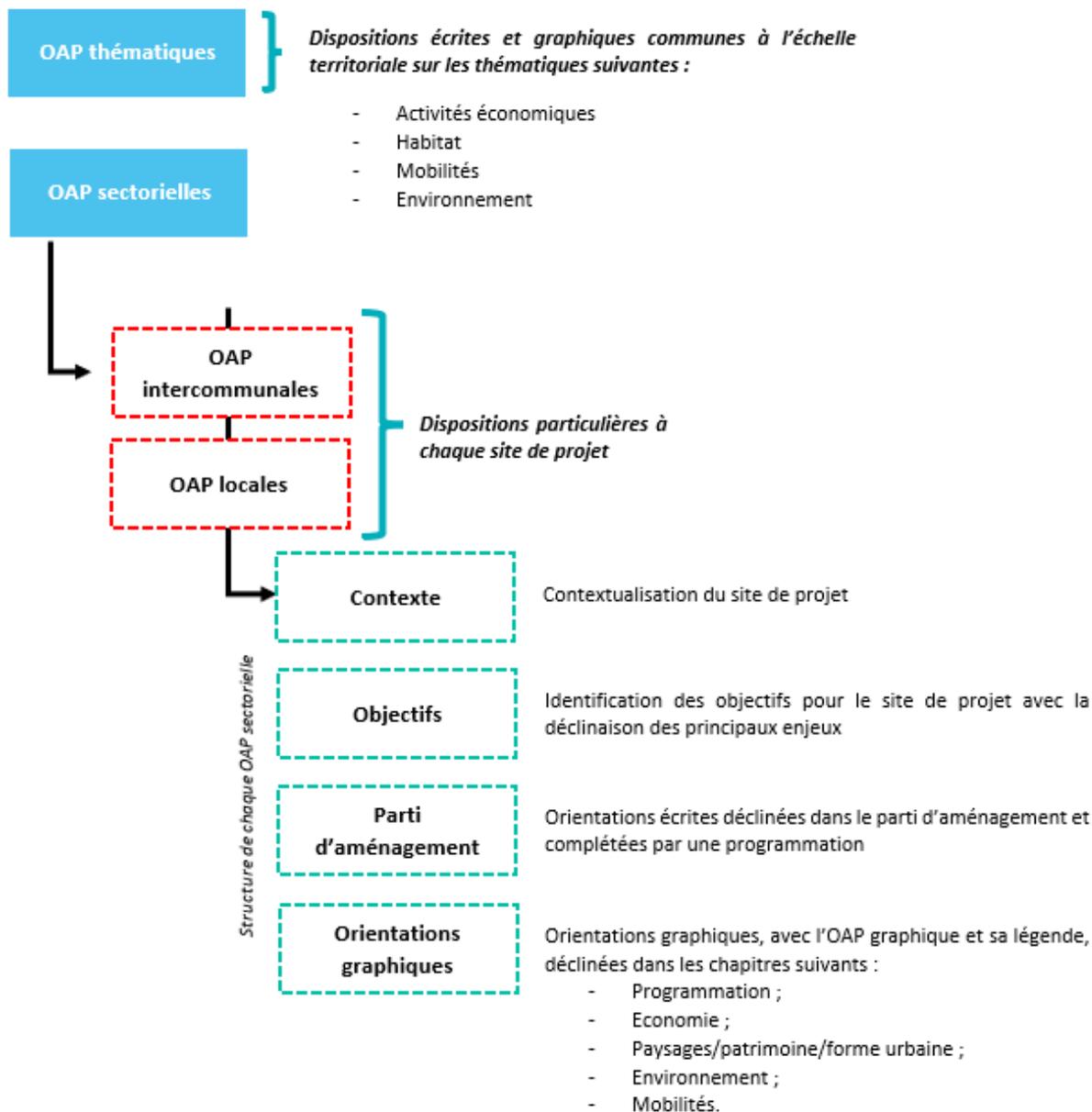
V

- Verson
- Villons-les-Buissons

INTRODUCTION

Structure des OAP

Permettre la mise en œuvre de projets au niveau communal en gardant la cohérence globale



INTRODUCTION

Le contenu des OAP est fixé par les articles L151-6 et 7 du Code de l'urbanisme.

Elles peuvent notamment :

1. Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification 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. Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, notamment par l'identification de zones propices à l'accueil de sites naturels de compensation, de restauration et de renaturation, restructurer ou aménager ;
4. Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
5. 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 ;
6. Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition ;
7. Dans les communes non couvertes par un schéma de cohérence territoriale, identifier les zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables arrêtées en application de l'article L. 141-5-3 du code de l'énergie ;
8. Dans les zones exposées au recul du trait de côte, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent définir les actions et les opérations, ainsi que leur échéancier prévisionnel, nécessaires pour réorganiser le territoire au regard de la disparition progressive des aménagements, des équipements, des constructions et des installations.

Les OAP sont opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme en termes de « compatibilité ».

C'est-à-dire qu'il ne doit pas y avoir de contradiction majeure entre l'orientation et la mesure d'exécution. Autrement dit, le projet ne doit pas remettre en cause les orientations. Mieux, le projet doit les mettre en œuvre.

LÉGENDE COMMUNE

Informations cartographiques

	Limites du territoire supra-communal		Périmètre de ZAC
	Limites communales		Phases de projet
	Périmètre de l'ODAP		Fond de l'ODAP

Programme

Logements

	Logements peu denses
	Logements intermédiaires
	Logements denses
	Secteur de renouvellement urbain ou de réflexion

Logements spécifiques

	Part minimale de logements sociaux
	Gens du voyage
	Béginninges / Personnes âgées

Mixité fonctionnelle

	Secteur de mixité (Commerces/activités/services etc.)
---	--

Agriculture

	Terres agricoles
	Siège d'exploitation
	Circulation agricole
	Jardins familiaux / agriculture urbaine

Activités

	Activités existantes ou à créer
	Activité ponctuelle
	Port d'activités existant ou à créer
	Port de plaisance à conforter ou créer

Commerces

	Commerces existants ou à créer
	Linéaire commercial existant ou à créer
	Centre commercial ou commerce ponctuel

Equipements

	Equipements existants ou à créer
	Equipement ponctuel
	Aménagement de loisir en zone naturelle
	Site de production d'énergies renouvelables

Polarités

	Centralité
	Polarité secondaire

LÉGENDE COMMUNE



Environnement

Trame verte

- Forêt à préserver ou à planter
- Espace vert existant ou à créer
- Cœur d'îlot vert
- Corridor écologique existant ou à créer
- Arbre remarquable
- Alignement d'arbres
- Site de renaturation
- Transition paysagère
- Lisière avec l'espace agricole

Trame bleue

- Surface en eaux existante ou à créer
- Cours d'eau
- Corridor écologique existant ou à créer
- Zones humides ou inondables

Gestion des eaux pluviales

- Bassin / étang / mare
- Noue ou aménagement hydrologique
- Ruissellement

Contraintes et risques

- Lignes à haute tension
- Site pollué ou polluant
- Captage d'eaux souterraines
- Zone non aedificandi



Patrimoine et insertion urbaine

Patrimoine

- Ensemble urbain à préserver
- Secteur à préserver / apaiser
- Élément de patrimoine à préserver
- Mur à protéger
- Entrée de ville à valoriser

Insertion urbaine

- Transition de hauteurs
- Front bâti
- Marge de recul
- Emergence de hauteur
- Secteur de hauteur spécifique

Paysage

- Cône de vue
- Césure
- Perméabilité visuelle

LÉGENDE COMMUNE



Mobilités

Routes

- Routes existantes
- Voies à créer
- Desserte interne
- Voie à requalifier
- Carrefour à réaménager

mobilités douces

- Liaisons existantes ou à créer
- Piste cyclable existante ou à créer
- Espace public à aménager ou requalifier

Transports

- Tramway existant
- Tramway à créer
- Bus en site propre
- Gare ferroviaire
- Voies et halte ferroviaire
- Port
- Aéroport

Stationnements

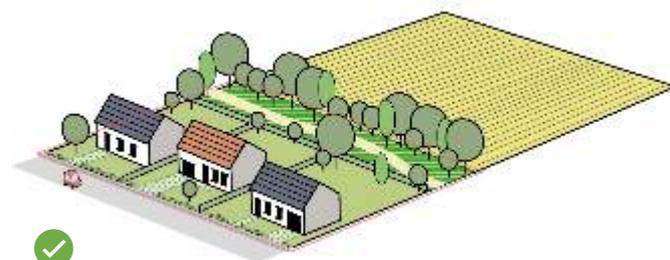
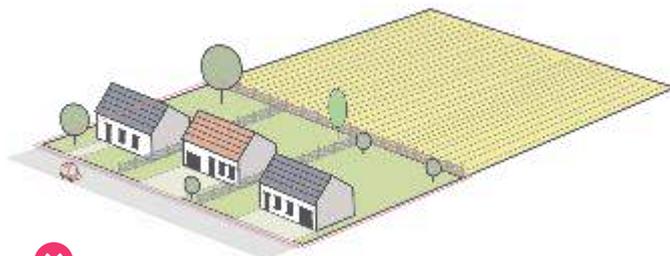
- Parking automobiles
- Parking vélos
- Bornes de recharge

Orientations d'aménagement communes aux OAP sectorielles

Les lisières en limite des espaces naturels et agricoles

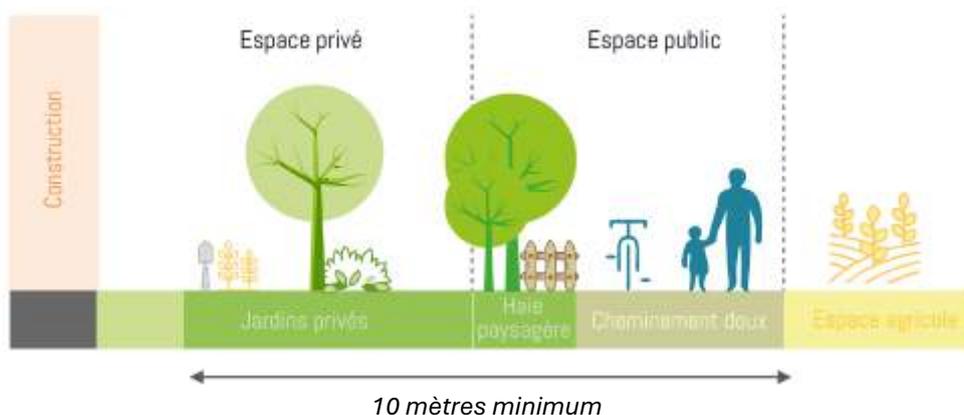
Traiter de la manière la plus qualitative possible la transition paysagère avec les espaces agricoles et naturels par des aménagements paysagers de transition :

- **Dans le cadre d'une opération immobilière** (création de logements, activités économiques ou services et équipements) implantée en limite avec l'espace agricole, le terrain devra intégrer une lisière végétalisée marquant la transition entre les espaces à urbaniser et les espaces agricoles.
- **La lisière végétalisée de 10 m minimum pourra intégrer un cheminement doux**, notamment lorsque réside un enjeu de complétion du tour de ville de la commune.
- **La distance traitée en espaces verts plantés entre la construction nouvelle et l'espace agricole ou naturel ne pourra être inférieure à 10 mètres** (voir l'exemple de composition d'une lisière ci-dessous).
- **Lorsqu'une voie de circulation routière sépare la nouvelle construction de l'espace agricole ou naturel, la lisière pourra être implantée sur l'emprise publique disponible** aux abords de la route. La voie routière n'est pas constitutive de la lisière, la distance de retrait commence en limite de la voirie.
- **Les clôtures situées au sein de la lisière végétalisée** devront être traitées en haies vives et être perméables de façon à assurer le passage de la petite faune.



Réalisation Espace Ville

Exemple de composition paysagère entre l'espace agricole ou naturel et une construction



Orientations d'aménagement communes aux OAP sectorielles

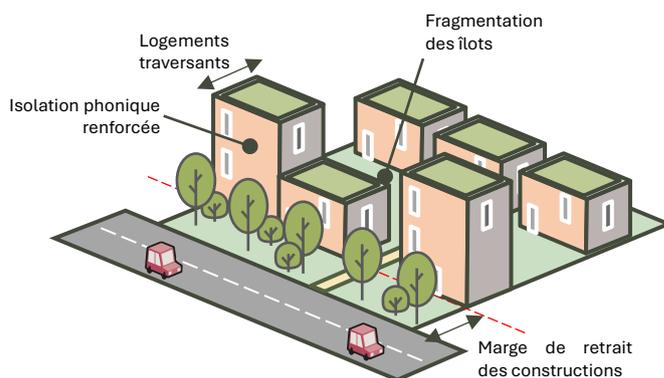
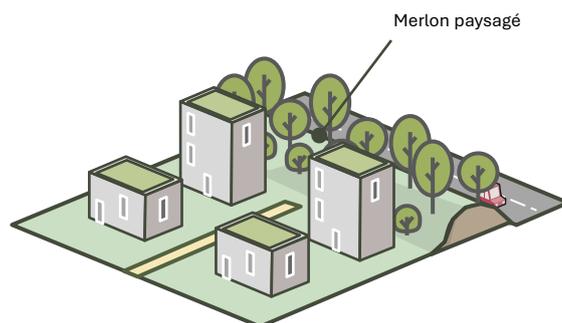
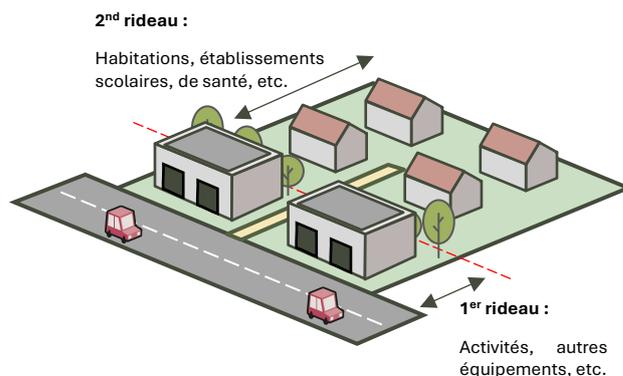
La prise en compte des nuisances sonores à proximité d'axes de circulation

Préconisations relatives à l'implantation des constructions et leur insertion paysagère :

- Lorsque la programmation est mixte, implanter les habitations et les établissements d'enseignement ou de santé en retrait par rapport aux voies ou en second rideau et **privilégier des activités ou une marge de recul végétalisée en front de rue** ;
- Lorsque le terrain est implanté à proximité d'un axe ne desservant pas directement l'opération, **privilégier un retrait paysagé des constructions sous forme de merlon** de terre planté ;
- **Fragmenter la composition** des constructions de façon à limiter l'effet de réverbération du son.
- **Eviter la création de logements en rez-de-chaussée sur rue** dans les constructions implantées à l'alignement de la voie

Préconisations relatives à la conception des constructions :

- **Privilégier une isolation phonique renforcée** des façades exposées ;
- **Favoriser les logements traversants** qui positionnent les pièces de vie dans les espaces les moins exposés.



Réalisation Espace Ville

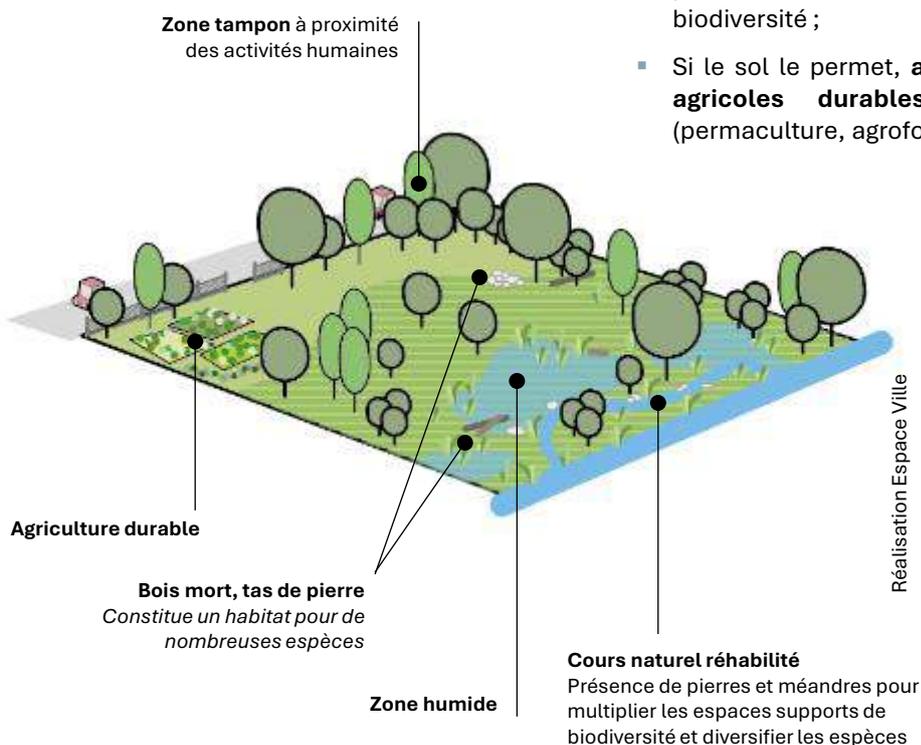
Orientations d'aménagement communes aux OAP sectorielles

Protection et restauration des zones humides

La renaturation d'un site vise à restaurer les écosystèmes naturels et à recréer des habitats favorables à la biodiversité, tout en améliorant la résilience écologique. Ainsi, sur les sites présentant un inventaire écologique, une étude de la qualité du sol ou une vulnérabilité particulière identifiée, les orientations suivantes sont recommandées.

Agir sur le contexte environnemental

- **Inscrire le site à renaturer au sein d'un ensemble plus vaste** en créant des corridors écologiques. En effet, les sites naturels isolés de moins d'un hectare n'ont que très peu de bénéfices pour la faune ;
- **Prévoir des zones tampons** pour atténuer les effets des activités humaines proches (routes, pollutions, bruits, lumières, etc.) ;
- **Prendre des mesures de dépollution**, le cas échéant, en favorisant les plantes, les champignons et autres bio organismes (Peupliers, roseaux, champignons huîtres, trèfles, etc.) selon les polluants repérés.



Aménager un espace propice au développement des espèces

- **Recréer ou restaurer des écosystèmes fonctionnels complets** adaptés à l'environnement local (forêt, prairie, zone humide, etc.) ;
- **Aménager des habitats adaptés aux différentes espèces** souhaitées (haies, mares, pierres sèches, ruches, etc.) ;
- **Lutter contre les espèces invasives**, pour permettre aux espèces endogènes de se développer.

Multiplier les bénéfices pour le territoire

- **Rétablir une gestion durable de l'eau.** Lorsque le site est bordé par un cours d'eau ou concerné par une zone humide, il est préconisé de réhabiliter l'écoulement naturel des eaux pour limiter l'érosion et favoriser l'infiltration afin de limiter les risques d'inondations en amont comme en aval ;
- **Créer des zones de promenade balisées** pour sensibiliser à la préservation de la biodiversité ;
- Si le sol le permet, **adopter des pratiques agricoles durables et pédagogiques** (permaculture, agroforesterie, etc.).

Orientations d'aménagement communes aux OAP sectorielles

Zones potentiellement inondables et sujettes aux remontées de nappes

Avant toute chose, se référer au plan de zonage et des autres prescriptions graphiques pour consulter les zones concernées.

Il convient également de consulter le règlement écrit qui rappelle les règles obligatoires. Les orientations suivantes sont des recommandations :

- **Respecter un retrait des constructions par rapport aux cours d'eaux** et végétaliser les berges pour les stabiliser.
- **Limiter les surfaces imperméabilisées** (emprises bâties, voies, stationnements, etc.) et favoriser une végétation dense des parcelles.
- **Adapter la hauteur du premier rez-de-chaussée** au-dessus du niveau de crue connu et adopter des mesures d'anticipation du risque (système électrique en hauteur, plomberies équipées de clapets anti-retours, pompes, etc.).

Zones exposées au risque de ruissellement des eaux pluviales

- **Concevoir des espaces perméables** en conservant une part importante de pleine terre et en aménageant des voiries et stationnements avec des matériaux perméables ;
- **Favoriser une végétation abondante** en mesure de stabiliser les sols et d'absorber une partie de l'écoulement ;
- **Aménager des fossés ou noues végétalisées** le long des voies ;
- **Réaliser une étude spécifique si nécessaire** pour optimiser le sens des écoulements et positionner un bassin de rétention paysager ou une zone tampon.

Zones exposées au risque de d'effondrement des cavités souterraines et de retrait-gonflement des argiles

Avant toute chose, se référer au plan de zonage et des autres prescriptions graphiques pour consulter les zones concernées.

Il convient également de consulter le règlement écrit qui rappelle les règles obligatoires.

- La réalisation d'une étude de sol et l'adoption de mesure de consolidation le cas échéant sont recommandées.

Risques technologiques, glissement de terrain, chute de blocs et sites et sols pollués (BASIAS et BASOL)

Se référer au plan des risques (6.2) et aux disposition communes et graphiques (5.3).

Les OAP Intercommunales



©Caen la mer Tourisme

Les OAP

SOMMAIRE DES OAP

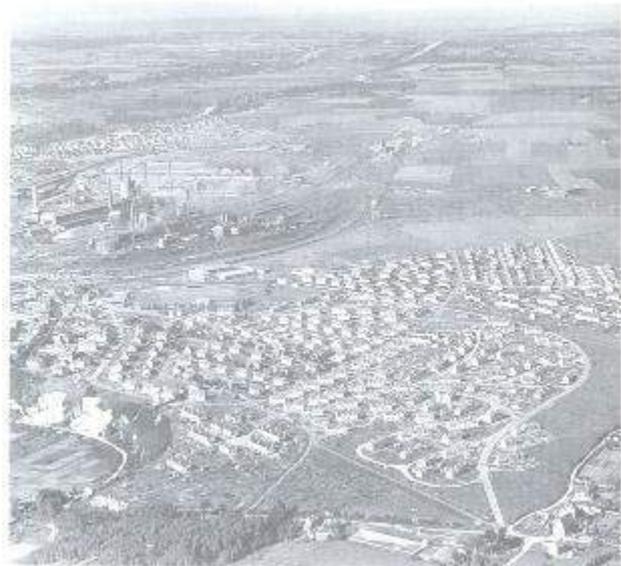
- **OAP Cité du Plateau** – Mondeville – Colombelles – Giberville
- **OAP Côtière** – Ouistreham Riva-Bella – Colleville-Montgomery – Hermanville-sur-Mer – Lion-sur-mer
- **Zone d'activités économiques Koenig** – Bretteville-sur-Odon - Carpiquet
- **Nouveau Bassin** – Caen – Mondeville

OAP intercommunale – Cité du plateau

Mondeville – Colombelles – Giberville

Éléments de contexte

Construite entre 1913 et 1931, en grande partie démolie lors des bombardements de la Libération puis reconstruite avec le même urbanisme, l'ancienne cité ouvrière de la Société Métallurgique de Normandie (SMN) est aujourd'hui indissociable de l'identité des communes de Mondeville, Colombelles et Giberville.



Vue aérienne ancienne - UDAP 14

La cité comprend plusieurs entités :

- Le château et son parc avec la résidence du directeur,
- Le quartier des villas et chalets : cadres, dirigeants et ingénieurs
- Les maisons des contremaîtres.
- L'habitat ouvrier
- Les équipements collectifs
- Les anciens grands bureaux
- Les locaux d'activités

(Le site est concerné par des nuisances sonores modérées et fortes, le risque élevé d'inondations par remontées de nappe et le risque élevé d'effondrement de cavités souterraines et de chutes de blocs. Le secteur est également exposé au risque modéré de retrait-gonflement des argiles.)

Composition urbaine et historique de la cité du Plateau - AUCAME



OAP intercommunale – Cité du plateau

Mondeville – Colombelles – Giberville

Les orientations de préservation et de mise en valeur de l'ensemble urbain

Les orientations qui suivent visent à préserver ce patrimoine, tant historique qu'urbanistique, pour qu'il ne perde pas, au fil du temps, ce qui fait son intérêt : son unité paysagère et son identité architecturale.

Conserver les marqueurs du paysage urbain de la cité

L'ancienne cité ouvrière est notamment marquée par :

- une organisation urbaine et paysagère dessinée (avec des espaces publics, une trame viaire, le rapport entre pleins et vides au sein des parcelles, des alignements d'arbres, des clôtures basses à claire-voie...)
- Des typologies architecturales variées avec des procédés constructifs et matériaux communs, liées à la fois à la vocation des constructions (équipements, bureaux, locaux d'activités, habitat) et au passé industriel historique de la cité exprimé par le rang social (directeur, cadres, ingénieurs, contremaitres, ouvriers)

Protéger le patrimoine bâti ponctuel, témoin du passé industriel du territoire

- En rappel des dispositions du règlement du PLUi-HM, la Cité du Plateau forme un ensemble bâti patrimonial protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme. A ce titre, la démolition et les travaux sur les constructions existantes sont encadrées : voir la pièce 5.3. Dispositions communes.
- Quelques bâtiments isolés indépendants de la vocation historique d'habitat méritent également d'être préservés en tant que bâti patrimonial remarquable du territoire de Caen la Mer, il s'agit notamment du château, de la Conciergerie, le pavillon du gardien, la Renaissance, les grands bureaux.... La démolition de ces bâtiments est interdite.
- L'enceinte murale en pierre du parc du château ainsi que celui devant les Grands Bureaux sont également à conserver

Préserver le patrimoine paysager

- Préserver les espaces boisés du parc du château
- Préserver les espaces verts publics de proximité au sein du quartier
- Conserver les alignements d'arbres
- Maintenir les jardins avant donnant sur l'espace public
- Conserver une part significative d'espaces verts de pleine terre par parcelle

Permettre une évolution du cadre paysager pour répondre aux besoins des habitants tout en garantissant une certaine harmonie :

Des prescriptions générales à respecter sont définies en complément du règlement écrit du PLUi-HM portant sur :

- La colométrie des façades et menuiserie,
- Le traitement des clôtures,
- l'isolation par l'extérieur des constructions
- L'implantation et gabarits des extensions des constructions principales

Préserver et mettre en valeur les ensembles bâtis à vocation d'habitat

17 typologies d'habitation (présentes dans les pages ci-après) ont été définies en s'appuyant sur le travail réalisé par l'UDAP 14 et les communes en fonction de l'implantation et des principales caractéristiques architecturales des constructions présentes dans l'ensemble du quartier.

Chaque typologie fait l'objet d'une fiche de synthèse comprenant :

- une description succincte des principales caractéristiques du bâti
- des prescriptions spécifiques s'appliquant à la typologie qui sont à respecter en complément du règlement écrit du PLUi-HM.

OAP intercommunale – Cité du plateau

Mondeville – Colombelles –Giberville

Schéma



Source : Espace Ville

La détermination suivante des typologies est issue des précédents repérages des PLU de Colombelles et Giberville ; certaines typologies de ces derniers ont été simplifiées.

Ce repérage patrimonial a ensuite été complété dans le cadre du PLUI-HM sur la partie Mondevillaise du quartier du plateau, sur le même modèle que dans les deux autres communes, notamment à l'aide du guide du patrimoine Mondevillais.

OAP intercommunale – Cité du plateau

Mondeville – Colombelles – Giberville

Légende

Logements

Typologies d'habitat

(chaque typologie est précisée à l'aide d'une fiche ci-après)

	Type 1		Type 10
	Type 2		Type 11
	Type 3		Type 12
	Type 4		Type 13
	Type 5		Type 14
	Type 6		
	Type 7		
	Type 8		
	Type 9		

Equipements

-  Secteur d'équipement d'intérêt collectif et services publics à conforter ou requalifier

Trame verte

-  Espace boisé à maintenir
-  Espace vert existant, à restaurer/protéger
-  Espace à préserver ou à végétaliser (cœurs d'îlots, espaces verts des grandes résidences etc.)
-  Arbres à préserver
-  Alignements d'arbres, continuités vertes à maintenir ou créer

Paysages, Patrimoine, Forme urbaine

-  Éléments ponctuels de patrimoine architectural à protéger ou à valoriser
-  Murs à conserver

OAP intercommunale – Cité du plateau

Mondeville – Colombelles – Giberville

Identification du bâti remarquable ponctuel

Le bâti ponctuel

La demeure du directeur de la SMN
(le château)



L'ancienne bibliothèque



La conciergerie



Les grands bureaux



L'hôtellerie



La Renaissance



L'école des Tilleuls



OAP intercommunale – Cité du plateau

Mondeville – Colombelles – Giberville

Identification du bâti remarquable ponctuel et des murs à préserver

Le bâti ponctuel

Les bâtiments d'activités



Les murs

Le mur de clôture de la demeure du directeur



Le mur de soutènement et clôture des Grands Bureaux



OAP intercommunale – Cité du plateau

Mondeville – Colombelles – Giberville

Identification des éléments du patrimoine paysager

Les espaces boisés



Les alignements d'arbres



Les espaces verts (square, place...)



Prescriptions spécifiques

Si les arbres d'alignement existants (tilleuls, marronniers) dont l'état phytosanitaire est médiocre ou engendre des désordres sur l'espace public, les clôtures ou les fondations des constructions, il convient de conserver l'alignement d'arbres tout en privilégiant la plantation d'essences à système racinaire peu développé.

Les espaces verts des jardins privés



Les arbres isolés



OAP intercommunale – Cité du plateau

Mondeville – Colombelles – Giberville

Permettre une évolution du cadre paysager pour répondre aux besoins des habitants tout en garantissant une certaine harmonie

Des prescriptions générales à respecter sont définies en complément du règlement écrit du PLUi-HM portant sur :

LA COLOMÉTRIE DES FAÇADES ET MENUISERIES

La gamme colorée dominante de la cité comprend les nuances beige grisé de la pierre de Caen, l'ocre des tuiles mécaniques ou des encadrements de briques, le gris foncé / gris bleuté des toitures d'ardoises, le blanc des huisseries et clôtures et le vert de la végétation.

Elle sera respectée par l'ensemble des constructions. Elle s'appliquera aux reconstructions et aux nouvelles constructions qui seraient bâties en remplacement de constructions non protégées.

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, les couleurs claires pour les façades seront utilisées en dominantes. Dans la même gamme de teintes (ce qui exclut les teintes, roses, bleu, vert, etc.),

Des nuances plus soutenues pourront être utilisées en complément, de même que les nuances de gris ou d'ardoises, pour souligner des volumes ou des éléments architecturaux.

Pour les menuiseries (volets, portail) est privilégié le blanc d'origine ou aspect naturel bois, néanmoins une teinte plus soutenue grise, noir, bleue ou verte est autorisée pour les constructions avec toitures en ardoises.

Les toitures seront recouvertes de tuiles mécaniques, d'ardoise en cohérence avec la construction d'origine ou de tout matériau de couleur (gris moyen) .

Illustration des dominantes claires à partir des références d'enduits



Illustration des couleurs des menuiseries



OAP intercommunale – Cité du plateau

Mondeville – Colombelles – Giberville

Permettre une évolution du cadre paysager pour répondre aux besoins des habitants tout en garantissant une certaine harmonie

L'ISOLATION PAR L'EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Afin de pouvoir conserver l'aspect extérieur de la pierre de Caen de manière dominante en façade des constructions du quartier, il est privilégié une isolation par l'intérieur.

Les constructions dont les façades sont déjà enduites pourront réaliser une isolation par l'extérieur.

Dans tous les cas, les encadrements des ouvertures, modénatures, colombages ou autre élément de décoration apparent d'origine doivent être conservés ou restaurés.

La pose de coffre de volet roulant en façade est autorisée dans l'épaisseur de l'encadrement de l'ouverture, sans dépasser le nu de la façade.

Les volets à battants existants doivent être conservés ou restaurés.

L'INTÉGRATION DES SYSTÈMES DE PRODUCTIONS ÉNERGÉTIQUES

Le raccordement au réseau de chauffage urbain est à privilégier.

Les constructions devront favoriser au maximum, pour leur fonctionnement, le recours aux énergies renouvelables (panneaux solaires, géothermie, chaufferie bois...).

Prévoir des bornes de recharge pour véhicules électriques

Les constructions intégreront les principes de l'architecture bioclimatique.

L'IMPLANTATION ET GABARITS DES EXTENSIONS DES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

Les extensions présenteront des volumes simples aux proportions harmonieuses avec celles des constructions existantes. Elles ne pourront comprendre qu'un niveau :

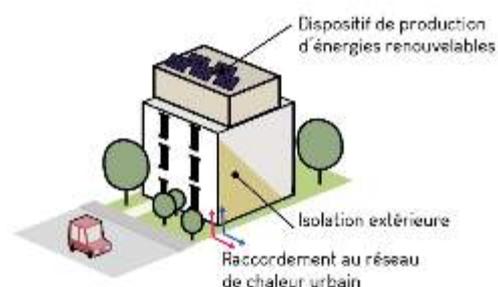
- Si elles sont implantées en pignon, leur volume sera moins large que le volume principal ;
- Si elles sont implantées en façade : leur volume sera perpendiculaire ou parallèle au volume principal.

Les raccordements avec la toiture de la construction principale existante doivent être soignés.

Pour éviter la juxtaposition de volumes qui ne s'inscriraient pas dans la composition d'origine, des volumes de liaison doivent être privilégiés.

Toute démarche incitant à la récupération et à la réutilisation des eaux pluviales et des eaux grises sera privilégiée.

L'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère qualitative.



OAP intercommunale – Cité du plateau

Mondeville – Colombelles – Giberville

Permettre une évolution du cadre paysager pour répondre aux besoins des habitants tout en garantissant une certaine harmonie

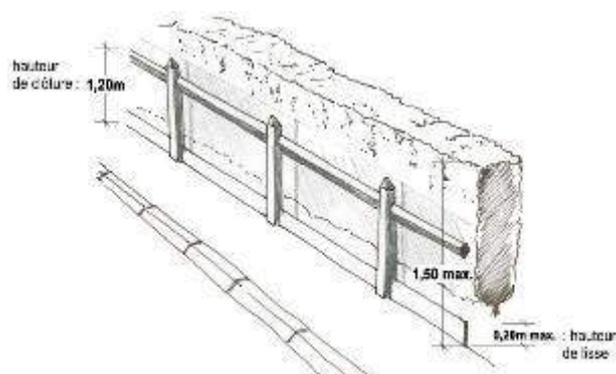
LE TRAITEMENT DES CLÔTURES

Les clôtures doivent être de hauteur basse (1,30 maximum) et conserver une transparence notamment depuis l'espace public.

Les clôtures d'origine en lisse béton (teinte brute ou blanche) doublée ou non d'une haie basse sont à privilégier.

Néanmoins est toléré :

- l'utilisation de grillage à grosse maille en complément de la clôture en lisse béton ;
- D'un mur bahut de 80cm surmonté d'un dispositif à claire-voie de 1,30 m ;
- D'un portail de teinte blanche, grise ou bois ;
- Pour les clôtures en limite séparative latérale séparant les constructions mitoyennes, un claustra de bois pourra être disposé sur une profondeur maximale de 3 m à partir de la façade et une hauteur de 1,80 m maximum perméable à la petite faune ;
- La végétalisation des clôtures et des marges de recul est à privilégier.



OAP intercommunale – Cité du plateau

Mondeville – Colombelles – Giberville

Fiches d'identification des ensembles bâtis à vocation d'habitat

Type 1

PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES

Forme bâtie : maisons jumelées avec annexes (garage) en fond de parcelle

Gabarit : RDC + 1 étage en demi-comble

Implantation : parallèle à la voie ou en biais

Matériaux et couleurs :

- Toitures de tuiles mécaniques rouges
- Parpaings réguliers de pierre de Caen ou maçonnerie enduite
- Huisseries et menuiseries blanches

Forme de toiture :

- Toitures à deux pans de pente symétrique à 45°
- 4 lucarnes pendantes couvertes d'une toiture à deux pans sur chaque pan de toiture

Façades :

- Pignon avec entrée + 2 fenêtres
- Façade sur jardin composée : 2 x (deux fenêtres surmontées de deux lucarnes + 1 fenêtre) Façade sur cour composée : 2x (3 petites fenêtres + 1 porte + 2 petites fenêtres + 2 lucarnes) Les groupes de petites fenêtres ont parfois été remplacés par une seule grande ouverture

Modénatures et ouvertures :

- Garde-corps de bois : deux barres horizontales + barres verticales dessinant des carrés
- Volets à battants pour les grandes fenêtres

PRESCRIPTIONS SPÉCIFIQUES

- La **démolition des constructions principales** est interdite. Les **extensions de 30m²** et les annexes sont autorisées ;
- **L'implantation d'extension et d'annexes de tout type dans la marge de recul** par rapport aux voies et espaces publics est interdit ;
- **Conserver la symétrie et les alignements des ouvertures en façade principale** et les lucarnes en toiture ;
- **Conserver les cheminées** liées à la structure de l'édifice et les volets en façade le cas échéant ;
- **Les extensions sont interdites en limites séparatives et dans la marge de recul ;**
- En cas d'extension autre qu'une véranda, **les teintes des façades et toitures** (hors toiture terrasse végétalisée) **doivent être identiques à celles de la construction principale ;**
- **L'isolation par l'extérieur est interdite ;**
- **Les extensions vers l'avant sont interdites.**



OAP intercommunale – Cité du plateau

Mondeville – Colombelles – Giberville

Fiches d'identification des ensembles bâtis à vocation d'habitat

Type 2

PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES

Forme bâtie : maisons jumelées avec annexes jumelées en fond de parcelle

Gabarit : RDC + combles

Implantation : parallèle à la voie ou en biais

Matériaux et couleurs :

- Toitures de tuiles mécaniques rouges
- Parpaings réguliers de pierre de Caen ou maçonnerie enduite
- Huisseries et menuiseries blanches

Forme de toiture :

- Toiture à quatre pans, de faible pente, symétriques deux à deux
- Pas de châssis de toit

Façades :

- Pignon dissymétrique avec entrée + 3 petites fenêtres
- Façade sur cour composée : 2 x deux fenêtres

Modénatures et ouvertures :

- Volets à battants pour les grandes fenêtres

PRESCRIPTIONS SPÉCIFIQUES

- La **démolition des constructions principales** est interdite. Les **extensions de 30m²** et les annexes sont autorisées ;
- **Conserver la symétrie et les alignements** des ouvertures en façade principale ;
- **Conserver les cheminées** liées à la structure de l'édifice ;
- **En cas d'extension, celle-ci ne doit pas réduire la distance de retrait par rapport aux limites séparatives latérales ;**
- En cas d'extension autre qu'une véranda, **les teintes des façades et toitures** (hors toiture terrasse végétalisée) **doivent être identiques à celles de la construction principale ;**
- **L'isolation par l'extérieur est interdite ;**
- **Les extensions vers l'avant sont interdites.**



OAP intercommunale – Cité du plateau

Mondeville – Colombelles – Giberville

Fiches d'identification des ensembles bâtis à vocation d'habitat

Type 3

PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES

Forme bâtie : maisons jumelées avec annexe (garage) en fond de parcelle ou sur rue

Gabarit : RDC + un étage en demi-comble

Implantation : parallèle à la voie ou en biais

Matériaux et couleurs :

- Toitures de tuiles mécaniques rouges
- Pavés irréguliers de pierre de Caen

Forme de toiture :

- Toitures à deux pans inégaux de pente symétrique à 45°
- Lucarnes pendantes avec toiture à deux pans

Façades :

- Pignon dissymétrique avec porte surmontée d'une fenêtre
- Façade sur jardin composée : 2x deux fenêtres surmontées de 2x une lucarne (côte à côte) Façade sur cour composée : 1 porte surmontée d'une lucarne pendante + 1 petite fenêtre
- + 1 entrée + 2 petites fenêtres

Modénatures et ouvertures :

- Garde-corps de bois
- Volets à battants pour les grandes fenêtres sur jardin

PRESCRIPTIONS SPÉCIFIQUES

- La **démolition des constructions principales** est interdite. Les **extensions de 30m²** et les annexes sont autorisées ;
- **L'implantation d'extension** et d'annexes **dans la marge de recul** par rapport aux voies et espaces publics est interdit sauf l'implantation d'extension d'un sas d'entrée ;
- **Conserver la symétrie et les alignements des ouvertures** en façade et les lucarnes en toiture ;
- **Conserver les cheminées liées à la structure de l'édifice ;**
- En cas d'extension autre que d'une véranda, **les teintes des façades et toitures** (hors toiture terrasse végétalisée) doivent être identiques à celles de la construction principale ;
- **L'isolation par l'extérieur est interdite.**



OAP intercommunale – Cité du plateau

Mondeville – Colombelles – Giberville

Fiches d'identification des ensembles bâtis à vocation d'habitat

Type 4

PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES

Forme bâtie : Maisons jumelées

Gabarit : RDC + un étage en demi-comble au centre et RDC + combles en extrémités

Implantation : Parallèle à la voie ou en biais

Matériaux et couleurs :

- Pavés réguliers de pierre de Caen
- Tuiles mécaniques rouges

Forme de toiture :

- Toitures à deux pans au centre
- Toitures en croupe sur les extrémités

Façades :

- Symétrie inversée des pavillons centraux composés de 2x2 fenêtres et d'une porte en façade.
- 1x2 fenêtres larges sur les pavillons extérieurs avec accès depuis le pignon.

Modénatures et ouvertures :

- Faîtage composé d'une cheminée par mur porteur
- Rambardes de fenêtre à l'étage.
- Volets à battants

PRESCRIPTIONS SPÉCIFIQUES

- La **démolition des constructions principales** est interdite. Les **extensions de 30m²** et les annexes sont autorisées ;
- **Conserver la symétrie et les alignements** des ouvertures en façade principale et des lucarnes en toiture ;
- **Conserver les cheminées** liées à la structure de l'édifice ;
- En cas d'extension autre qu'une véranda, **les teintes des façades et toitures** (hors toiture terrasse végétalisée) **doivent être identiques à celles de la construction principale ;**
- **L'isolation par l'extérieur est interdite ;**
- **Les extensions vers l'avant sont interdites.**



OAP intercommunale – Cité du plateau

Mondeville – Colombelles – Giberville

Fiches d'identification des ensembles bâtis à vocation d'habitat

Type 5

PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES

Forme bâtie : Jumelée

Gabarit : RDC + Combles ou RDC + un étage + combles

Implantation : Parallèle à la voie

Matériaux et couleurs :

- Pierre maçonnée
- Tuiles mécaniques rouges
- briques

Forme de toiture :

- Toiture à 2 pans

Façades :

- Porte au centre et petite fenêtre au 1^{er} étage.
- Symétrie des ouvertures

Modénatures et ouvertures :

- Encadrement des portes et fenêtres à linteaux profilés
- Bossage* des bordures de façades
- 2 cheminées en brique sur le pignon, et implantées à équidistance du faîtage et 2 cheminées suivant le même alignement au centre de la toiture.
- Cheminées jumelées implantées sur le faîtage en limite de propriété.
- Cordon (Cité des Roches)

PRESCRIPTIONS SPÉCIFIQUES

- La **démolition des constructions principales** est interdite. Les **extensions de 30m²** et les annexes sont autorisées ;
- **Conserver la symétrie et les alignements** des ouvertures en façade principale ;
- **Conserver les cheminées** liées à la structure de l'édifice ;
- En cas d'extension autre qu'une véranda, **les teintes des façades et toitures** (hors toiture terrasse végétalisée) **doivent être identiques à celles de la construction principale** ;
- **Les surélévations sont seulement autorisées sur les constructions en RDC + Combles** ;
- **Les extensions vers l'avant sont interdites** ;
- **L'isolation par l'extérieur est interdite.**

**Un bossage, en architecture, est une saillie à la surface d'un ouvrage de pierre*



OAP intercommunale – Cité du plateau

Mondeville – Colombelles – Giberville

Fiches d'identification des ensembles bâtis à vocation d'habitat

Type 6

PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES

Forme bâtie : Jumelée

Gabarit : RDC + Combles

Implantation : Parallèle à la voie

Matériaux et couleurs :

- Pierre maçonnée
- Enduit
- Tuiles mécaniques rouges
- briques

Forme de toiture :

- Toiture à 2 pans

Façades :

- Accès par le pignon et fenêtre à pignon
- Façade principale composée de 3 fenêtres symétriques

Modénatures et ouvertures :

- Encadrement des portes et fenêtres à linteaux profilés
- Bossage des bordures de façades
- Volets à battants.
- Cheminées jumelées implantées sur le faitage en limite de propriété.
- Cheminée secondaire non alignée au faitage.

PRESCRIPTIONS SPÉCIFIQUES

- La **démolition des constructions principales** est interdite. Les **extensions de 30m²** et les annexes sont autorisées. ;
- **Conserver la symétrie et les alignements** des ouvertures en façade principale ;
- **Conserver les cheminées** liées à la structure de l'édifice ;
- En cas d'extension autre qu'une véranda, **les teintes des façades et toitures** (hors toiture terrasse végétalisée) **doivent être identiques à celles de la construction principale ;**
- **Privilégier les extensions en prolongement arrière de la construction principale et en surélévation d'un niveau maximum ;**
- **En cas de surélévation de la construction principale**, une toiture identique doit être recréée : double pan, inclinaison et couverture.



OAP intercommunale – Cité du plateau

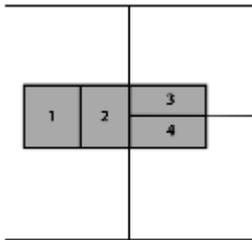
Mondeville – Colombelles – Giberville

Fiches d'identification des ensembles bâtis à vocation d'habitat

Type 6

PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES

Forme bâtie : jumelées dos-à-dos



Gabarit :

- RDC + un étage + combles
- Volume à part de garages groupés

Implantation :

- Logements parallèles à la voie
- Garages perpendiculaires à la voie

Matériaux et couleurs :

- Béton enduit
- Tuile mécanique rouge
- Briques

Forme de toiture :

- Toiture à 2 pans

Façades :

- Jumelées dos-à-dos : 3 ouvertures principales et 1 ouverture secondaire par niveau
- Jumelées latérales : 2 ouvertures principales et 1 ouverture secondaire par niveau

Modénatures et ouvertures :

- Cheminées hautes à l'égout du toit et cheminées basses en léger retrait par rapport au faîtage.

PRESCRIPTIONS SPÉCIFIQUES

- La **démolition des constructions principales** est interdite. Les **extensions de 30m²** et les annexes sont autorisées ;
- **Conserver la symétrie et les alignements** des ouvertures en façade principale ;
- **Conserver les cheminées** liées à la structure de l'édifice ;
- **L'isolation par l'extérieur est privilégiée** à condition de restituer les volets et garde-corps ;
- **Les extensions vers l'avant sont autorisées.**



OAP intercommunale – Cité du plateau

Mondeville – Colombelles – Giberville

Fiches d'identification des ensembles bâtis à vocation d'habitat

Type 7

PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES

Forme bâtie : Petit collectif

Gabarit : RDC + un étage + combles

Implantation : Parallèle à la voie

Matériaux et couleurs :

- Pierres de Caen irrégulières maçonnées
- Tuiles mécaniques rouges
- Briques

Forme de toiture :

- Double pan et lucarne en fronton

Façades :

- Accès principal au centre et ouvertures symétriques et alignées. Alternance de portes-fenêtres et de fenêtres à l'étage.
- Accès secondaires depuis les pignons

Modénatures et ouvertures :

- Gardes corps à l'étage
- Colombage sur le fronton
- Linteaux en acier
- Volets battants.
- 2 cheminées par murs porteurs écartées par rapport à la ligne de faîtage

PRESCRIPTIONS SPÉCIFIQUES

- La **démolition des constructions principales** est interdite. Les **extensions de 30m²** et les annexes sont autorisées ;
- **Conserver la symétrie et les alignements** des ouvertures en façade principale ;
- **Conserver les cheminées** liées à la structure de l'édifice ;
- En cas d'extension autre qu'une véranda, **les teintes des façades et toitures** (hors toiture terrasse végétalisée) **doivent être identiques à celles de la construction principale ;**
- **Privilégier les extensions en prolongement arrière de la construction principale ;**
- **L'isolation par l'extérieur est interdite ;**
- **Les extensions vers l'avant sont interdites.**



OAP intercommunale – Cité du plateau

Mondeville – Colombelles – Giberville

Fiches d'identification des ensembles bâtis à vocation d'habitat

Type 8

PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES

Forme bâtie : Jumelées

Gabarit : RDC + un étage + Combles

Implantation : Parallèle à la voie

Matériaux et couleurs :

- Pierres maçonnées
- Tuiles mécaniques marrons
- Brique

Forme de toiture :

- Double pan

Façades :

- Avance en limite centrale de propriété, avec accès principal ouvert sur un porche surmonté d'un balcon.
- Grandes ouvertures sur le volume principal et petites ouvertures sur l'avance

Modénatures et ouvertures :

- Cheminée en brique côté rue, écartée par rapport à la ligne du faîtage
- Porche en bois surmonté d'un balcon
- Linteaux en acier
- Volets à battants.

PRESCRIPTIONS SPÉCIFIQUES

- La **démolition des constructions principales** est interdite. Les **extensions de 30m²** et les annexes sont autorisées ;
- **Conserver la symétrie et les alignements** des ouvertures en façade principale ;
- **Conserver l'ensemble des éléments de modénature identifiés ;**
- En cas d'extension autre qu'une véranda, **les teintes des façades et toitures** (hors toiture terrasse végétalisée) **doivent être identiques à celles de la construction principale ;**
- **Les extensions vers l'avant sont interdites ;**
- **L'isolation par l'extérieur est interdite.**



OAP intercommunale – Cité du plateau

Mondeville – Colombelles – Giberville

Fiches d'identification des ensembles bâtis à vocation d'habitat

Type 9

PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES

Forme bâtie : Jumelées

Gabarit : RDC + un étage en demi-comble

Implantation : Parallèle à la voie

Matériaux et couleurs :

- Béton enduit
- Tuile mécanique rouge

Forme de toiture :

- Double pan
- Large lucarne mitoyenne

Façades :

- Accès central depuis la façade principale.
- Alternance entre larges et petites ouvertures

Modénatures et ouvertures :

- Porche surmontant l'accès principal.
- Cheminées alignées sur la ligne de faîtage
- Garde-corps en bois sur les ouvertures principales du 1^{er} étage.

PRESCRIPTIONS SPÉCIFIQUES

- La **démolition des constructions principales** est interdite. Les **extensions de 30m²** et les annexes sont autorisées ;
- **Conserver la symétrie et les alignements** des ouvertures en façade principale ;
- **Conserver l'ensemble des éléments de modénature identifiés ;**
- **L'isolation par l'extérieur est préconisée à condition** de conserver la proportion du débord de toiture ;
- **Les extensions vers l'avant sont autorisées.**



OAP intercommunale – Cité du plateau

Mondeville – Colombelles – Giberville

Fiches d'identification des ensembles bâtis à vocation d'habitat

Type 10

PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES

Forme bâtie : Chalets jumelés

Gabarit : RDC + un étage + un étage en demi-combles

Implantation : En retrait important par rapport à la voie.

Matériaux et couleurs :

- Pierres de Caen irrégulières
- Brique
- Ardoises

Forme de toiture :

- Pignon traversant en partie latérale ou centrale et pans coupés perpendiculaires

Façades :

- 1^{er} niveau surmonté, ouvertures secondaires en demi-niveau et ouvertures principales alignées sur les 3 niveaux de la façade.

Modénatures et ouvertures :

- Soubassement en pierres taillées
- Linteaux en brique avec clé de voute en pierre de taille

- Cordon de brique
- Profilage du pignon entre le linteau de la fenêtre du 1^{er} et la repose du 2nd niveau
- Charpente sculptée

PRESCRIPTIONS SPÉCIFIQUES

- La **démolition des constructions principales** est interdite. Les **extensions de 30m²** et les annexes sont autorisées ;
- **Conserver la symétrie et les alignements** des ouvertures en façade principale ;
- **Conserver l'ensemble des éléments de modénature identifiés ;**
- En cas d'extension autre qu'une véranda, **les teintes des façades et toitures** (hors toiture terrasse végétalisée) **doivent être identiques à celles de la construction principale ;**
- **L'isolation par l'extérieur est interdite ;**
- **Les extensions vers l'avant sont interdites.**



OAP intercommunale – Cité du plateau

Mondeville – Colombelles – Giberville

Fiches d'identification des ensembles bâtis à vocation d'habitat

Type 11

PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES

Forme bâtie : Petit collectif de style Reconstruction

Gabarit : RDC + un étage + Combles

Implantation : En cœur de parcelle et parallèle ou perpendiculaire à la voie

Matériaux et couleurs :

- Pavés en pierre de Caen réguliers
- Tuiles plates ou mécaniques

Forme de toiture :

- Toiture quatre pans à coyaux avec lucarnes

Façades :

- Grandes ouvertures alignées et ouverture sur deux niveaux aux extrémités
- Accès individuels en façade pour les logements en rez-de-chaussée et accès depuis le pignon pour les logements en étages.

Modénatures et ouvertures :

- Soubassement marqué par un débord
- Porches plats ou à pans
- Carreutage des fenêtres en double niveaux
- Encadrement des ouvertures

PRESCRIPTIONS SPÉCIFIQUES

- La **démolition des constructions principales** est interdite. Les **extensions de 30m²** et les annexes sont autorisées ;
- **Conserver la symétrie et les alignements** des ouvertures en façade principale ;
- **Conserver l'ensemble des éléments de modénature identifiés ;**
- En cas d'extension autre qu'une véranda, **les teintes des façades et toitures** (hors toiture terrasse végétalisée) **doivent être identiques à celles de la construction principale ;**
- **L'isolation par l'intérieur est préconisée ;**
- **Les extensions vers l'avant sont interdites.**



OAP intercommunale – Cité du plateau

Mondeville – Colombelles – Giberville

Fiches d'identification des ensembles bâtis à vocation d'habitat

Type 12

PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES

Forme bâtie : Maisons jumelées de style Néo-normand

Gabarit : RDC + un étage + Combles

Implantation : En pourtour d'un rond-point

Matériaux et couleurs :

- Brique
- Pierre de Caen
- Bois
- Tuiles plates rouges

Forme de toiture :

- Toitures à coyaux et alternance de pignons et pans coupés

Façades :

- Soubassement marqué par un cordon et présence de soupiraux
- Grandes baies en façade
- 1^{er} étage à colombage avec ouvertures en portes françaises.

Modénatures et ouvertures :

- Cordons entre les niveaux
- Baies arrondies et linteau à clé de voute
- Colombages et garde-corps en bois
- porche
- clôture basse pleine surmontée de balustres en bois
- Très hautes cheminées à couronne profilée.

PRESCRIPTIONS SPÉCIFIQUES

- La **démolition des constructions principales** est interdite. Les **extensions de 30m²** et les annexes sont autorisées ;
- **Conserver la symétrie et les alignements** des ouvertures en façade principale ;
- **Conserver l'ensemble des éléments de modénature identifiés ;**
- **L'isolation par l'extérieur est interdite ;**
- **Les extensions vers l'avant sont interdites.**



OAP intercommunale – Cité du plateau

Mondeville – Colombelles – Giberville

Fiches d'identification des ensembles bâtis à vocation d'habitat

Type 13

PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES

Forme bâtie : Collectifs imbriqués

Gabarit : RDC + un étage + combles aménagés

Implantation : En cœur de parcelle, imbrication en L de 2 cellules identiques liées par une 3^{ème} cellule.

Matériaux et couleurs :

- Pierre de Caen taillée
- Bardage en bois
- Tuile plate foncée.

Forme de toiture :

- Toiture à 4 pans et pignons coupés

Façades :

- Surélévation du rez-de-chaussée ;
- Fenêtres sur deux niveaux pour les cages d'escalier ;
- Ouvertures en petits carreaux rythmées par venteaux de 2 carreaux de large.

Modénatures et ouvertures :

- Entrée couverte par une marquise en tuiles plates ;
- Cordon marquant le soubassement de la construction ;
- Bardage en bois du dernier niveau.

PRESCRIPTIONS SPÉCIFIQUES

- La **démolition des constructions principales** est interdite. Les **extensions de 30m²** et les annexes sont autorisées ;
- **Conserver la symétrie et les alignements** des ouvertures en façade principale ;
- **Conserver l'ensemble des éléments de modénature identifiés ;**
- **L'isolation par l'extérieur est interdite ;**
- **Les extensions vers l'avant sont interdites.**



OAP intercommunale – Cité du plateau

Mondeville – Colombelles – Giberville

Fiches d'identification des ensembles bâtis à vocation d'habitat

Type 14

PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES

Forme bâtie : Maisons jumelées.

Gabarit : RDC + un étage en demi-comble

Implantation : parallèles à la voie

Matériaux et couleurs :

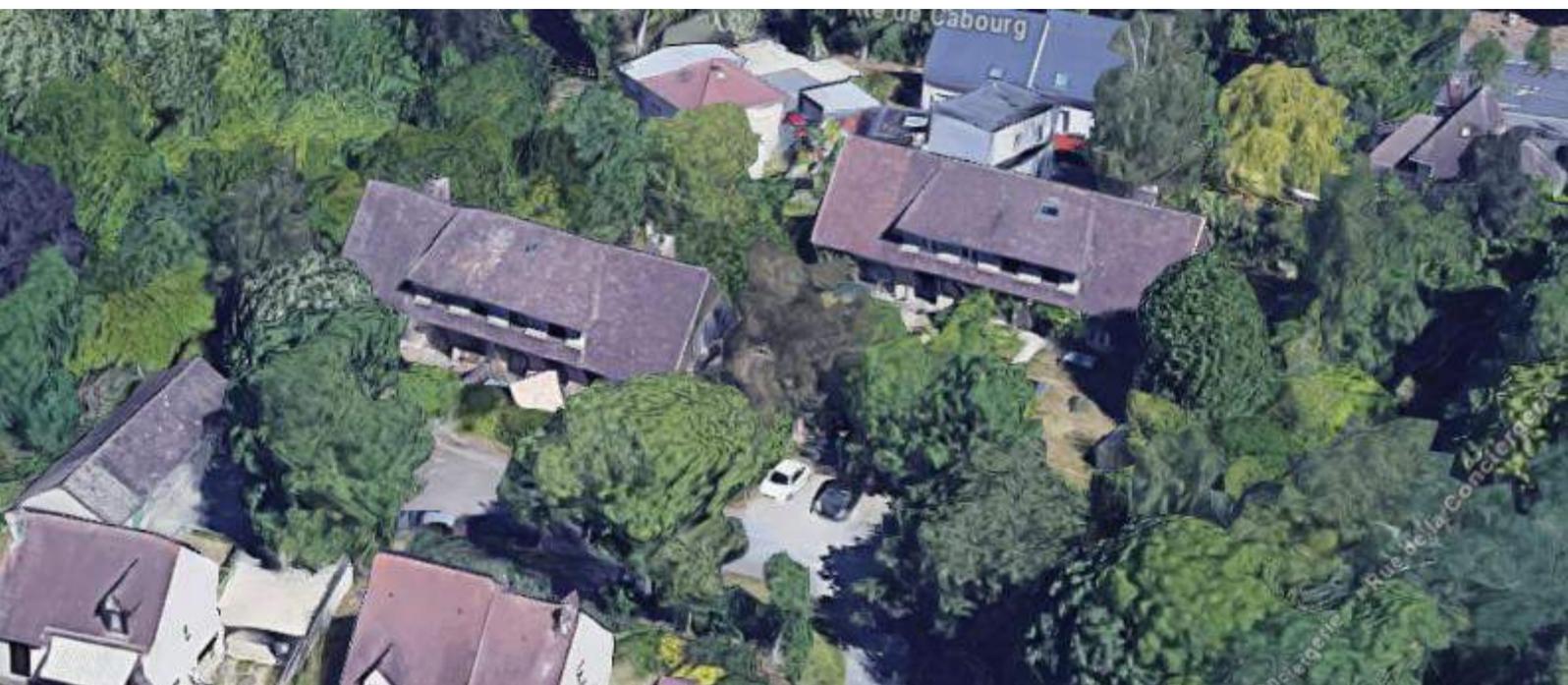
- Tuiles plates foncées
- Bardeaux de bois
- Enduit

Forme de toiture :

- Double pan
- Lucarnes

PRESCRIPTIONS SPÉCIFIQUES

- La **démolition des constructions principales** est interdite. Les **extensions de 30m²** et les annexes sont autorisées ;
- **Conserver la symétrie et les alignements** des ouvertures en façade principale ;
- **Isolation par l'extérieur recommandée à condition** de restituer les bardeaux de bois et un débord de toiture suffisant ;
- **Les extensions vers l'avant sont autorisées.**



OAP intercommunale Côtière

Ouistreham Riva-Bella – Colleville-Montgomery – Hermanville-sur-Mer – Lion-sur-mer

Le littoral de Caen-la-Mer appartient à la côte de Nacre. Il est caractérisé par une continuité bâtie allant du Port de Ouistreham à Lion-sur-Mer.

Issue d'un développement balnéaire amorcé dès la seconde moitié du 19^{ème} siècle, l'urbanisation de la côte se poursuit jusqu'à la fin des années 1980 et notamment son encadrement par la Loi Littoral.

Le littoral mêle ainsi des architectures éclectiques témoins des différentes époques d'urbanisation, rejoignant entre eux de petits villages plus anciens.

(Ce secteur est concerné par des nuisances sonores modérées et fortes et par un risque modéré de retrait-gonflement des argiles. Le site est également exposé au risque élevé d'inondations par remontées de nappe et par submersion. Enfin, des sites BASIAS se trouvent sur une partie du secteur.)

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Côte de Nacre » poursuit les objectifs suivants :

- **Préserver et valoriser le patrimoine** bâti et paysager du littoral.
- **Permettre la diversification et la dynamisation de la côte** en répondant aux besoins de ses habitants, des saisonniers et des touristes, notamment en termes de mobilité.
- **Anticiper et s'adapter aux effets du changement climatique.**



OAP intercommunale Côtère

Ouistreham Riva-Bella – Colleville-Montgomery – Hermanville-sur-Mer – Lion-sur-mer

La carte de synthèse des orientations



Légende

Préserver le patrimoine bâti de la côte de Nacre

-  Cœurs historiques formant un **ensemble de patrimoine remarquable** éclectique dont l'harmonie est à préserver.
-  **Bâtiment d'intérêt patrimonial** en lien avec l'identité balnéaire de la côte.
-  **Patrimoine mémoriel** en lien avec la seconde Guerre Mondiale

Valoriser l'environnement et le cadre de vie du bord de mer

-  **Principaux espaces verts et boisés, et cordon dunaire** à préserver.
-  **Alignements d'arbres et haies** existantes à protéger
-  **Espaces publics** offrant une percée visuelle vers la mer où **prioriser un réaménagement** à la faveur des mobilités douces et de la végétation.
-  **Espaces publics déjà aménagés.**

Accompagner les activités récréatives et balnéaires


Gare Maritime de Caen-Ouistreham

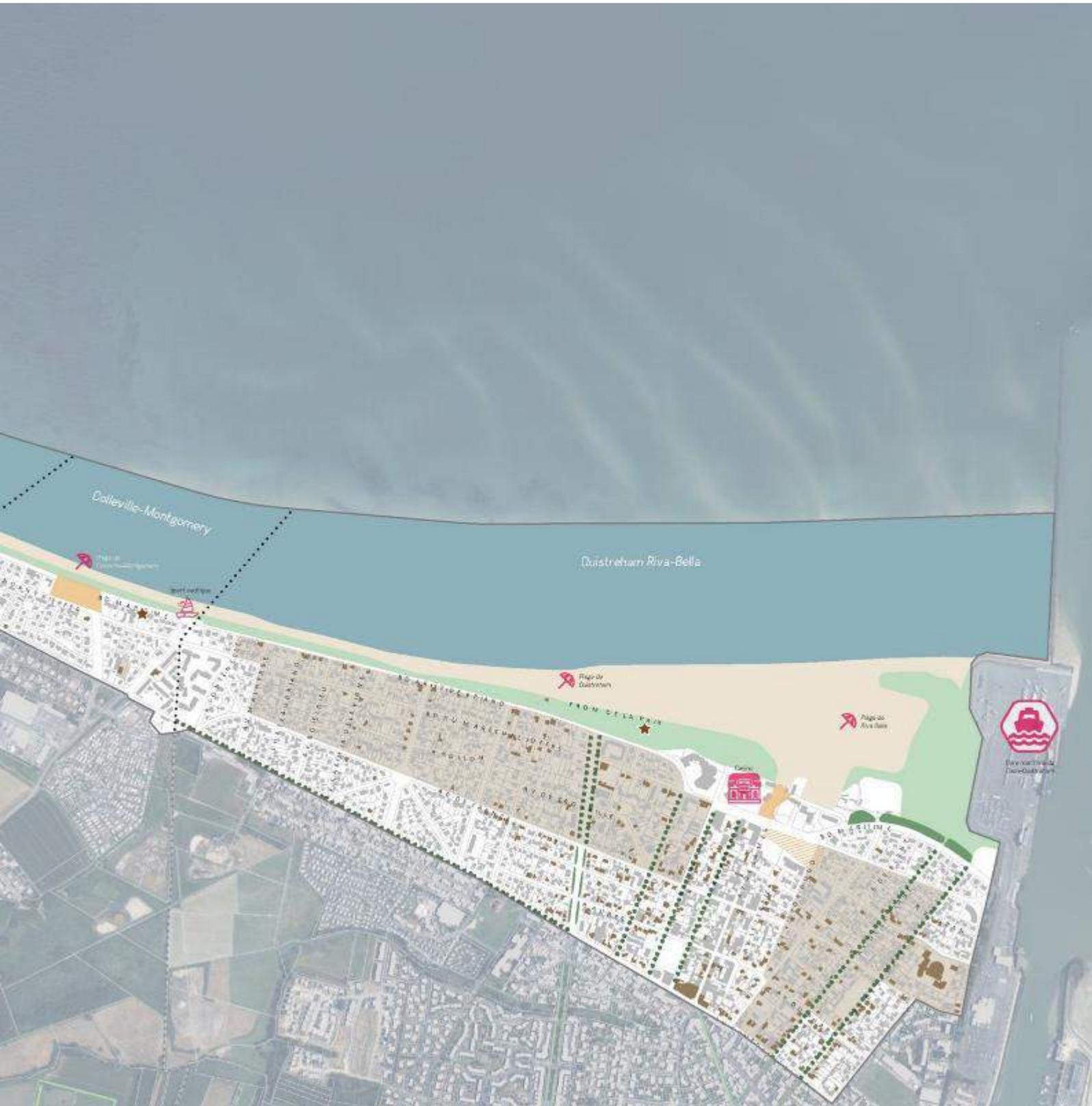

Casino


Plages


Activités nautiques

OAP intercommunale Côtère

Ouistreham Riva-Bella – Colleville-Montgomeri – Hermanville-sur-Mer – Lion-sur-mer



OAP intercommunale Côtière

Ouistreham Riva-Bella – Colleville-Montgomery – Hermanville-sur-Mer – Lion-sur-mer

Préserver et valoriser le patrimoine bâti et paysager du littoral

La carte de synthèse localise **508 bâtiments à caractère patrimonial repérés** en raison de leur architecture singulière ou des éléments de modénature et matériaux employés, qui participent à représenter l'identité balnéaire de la côte.

- **Ouistreham : 269**
- **Colleville-Montgomery : 3**
- **Hermanville sur mer : 122**
- **Lion-sur-Mer : 113**

Une liste des bâtiments repérés figure en annexe.

LE STYLE NÉO-NORMAND

CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES

Toiture à forte pente et pignon à pan coupé

Tuile plate ou ardoise

Epi de toit



Façade supérieure en colombages

Façade inférieure en brique, pierre ou enduits

muret de faible hauteur surmonté d'une clôture légère

ORIENTATIONS PARTICULIÈRES

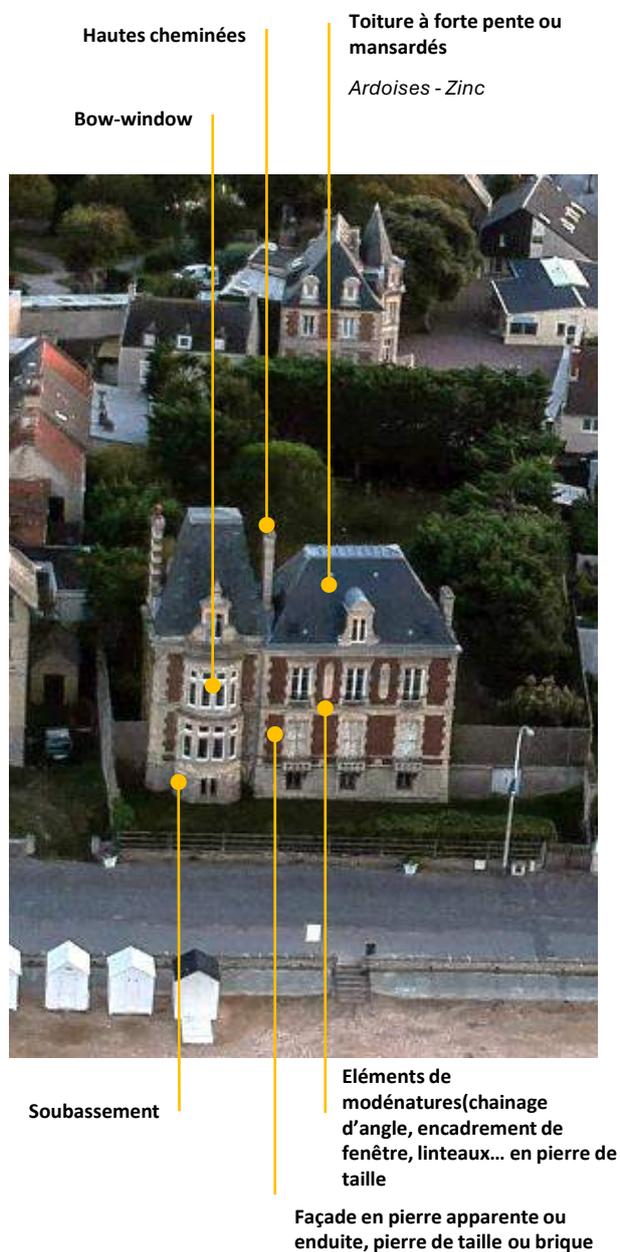
- **Les extensions ou rénovations s'inscriront dans le vocabulaire de la construction d'origine** : voir les éléments relevés ci-contre.
- **La hiérarchisation des niveaux sera respectée** (socle de rez-de-chaussée en pierre, ou brique, ou enduit, puis étages supérieurs à colombages).
- **La façade devra conserver son colombage apparent** et favorisera sa mise en valeur.
- Lorsque des **détails tels que le carreautage des fenêtres ou les volets extérieurs** favorisent l'harmonie générale de la construction, les travaux de rénovation veilleront à les conserver ou les reproduire.
- **Les murs et murets en pierre apparentes ou tout autre matière noble** (pierre de taille, brique, etc.) **seront conservés.**

OAP intercommunale Côtière

Ouistreham Riva-Bella – Colleville-Montgomery – Hermanville-sur-Mer – Lion-sur-mer

LES STYLES CLASSIQUES

CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES



ORIENTATIONS PARTICULIÈRES

- **Conserver l'ensemble des éléments de modénature, les ornements, reliefs, cheminées, etc.**
- **Lors de travaux de rénovation ou d'extension, préserver la composition d'ensemble :** soubassement, étages avec hauteur sous plafond importante, toits à forte pente et mansardés le cas échéant, ouvertures en toiture, etc.
- **Les travaux d'isolation ne sont autorisés que par l'intérieur** de la construction repérée.
- **Les murs et murets en pierre apparentes ou tout autre matière noble** (pierre de taille, brique, etc.) **seront conservés.**

OAP intercommunale Côtère

Ouistreham Riva-Bella – Colleville-Montgomery – Hermanville-sur-Mer – Lion-sur-mer

LES MAISONS DU DEBUT DU XXe SIECLE

CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES

Toiture à deux pans, parfois à pignon en façade (seconde image)

Ardoises - tuile



Clôture doublée d'une haie vive



Éléments de modénatures en brique ou/et pierre de taille

Volets à ventaux

ORIENTATIONS PARTICULIÈRES

- **Conserver les éléments de modénature** encadrant la façade, les portes, les fenêtres, le pignon, etc.
- **Préserver l'harmonie générale de la construction en termes de couleurs** utilisées pour l'enduit en façade, les menuiseries et les clôtures.
- **L'isolation par l'extérieur peut être autorisée à condition de restituer à l'identique les éléments de modénature**, et que les débords de toiture soient suffisants.
- **Les murs et murets en pierre apparentes ou tout autre matière noble** (pierre de taille, brique, etc.) **seront conservés.**

OAP intercommunale Côtère

Ouistreham Riva-Bella – Colleville-Montgomery – Hermanville-sur-Mer – Lion-sur-mer

LE STYLE DE LA RECONSTRUCTION

CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES

Toiture à quatre pans

Tuile plate

Éléments ponctuels de modénature

Pierre ou béton



Façade en pierre de Caen apparente

ORIENTATIONS PARTICULIÈRES

- **Préserver les matériaux caractéristiques de ce type de constructions lors de travaux de rénovation ou d'extension** (tuile plate, pierre de Caen).
- **Conserver la pierre apparente sur les façades et les éléments de modénatures** (cadre de la porte dans l'exemple ci-contre).
- **Les travaux d'isolation sont à privilégier par l'intérieur** de la construction.

OAP intercommunale Côtère

Ouistreham Riva-Bella – Colleville-Montgomery – Hermanville-sur-Mer – Lion-sur-mer

ENSEMBLES DE PATRIMOINE REMARQUABLE

En plus des bâtiments à caractère patrimonial repérés, **deux centres anciens forment des ensembles de patrimoine remarquable** : il s'agit du centre de Lion-sur-Mer et de l'Avenue de la mer à Ouistreham.

Ces ensembles se distinguent par une concentration de bâtiments à caractère patrimonial, caractérisés par une architecture éclectique et une implantation issue d'un tissu urbain plus ancien prenant la forme de parcelles et rues plus étroites.

Lion-sur-Mer



CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES

- **Façade** : Eclectisme des styles architecturaux
- **Toiture** : Ardoises et tuiles plates. Toits à deux pans, mansardes, etc.
- **Matériaux** : Pierre de Caen, pierre de taille, brique, bois, béton enduit, etc.

Ouistreham



ORIENTATIONS PARTICULIÈRES

- **Garantir la bonne insertion des nouvelles constructions** au sein de l'ensemble urbain remarquable en accordant la volumétrie, la colorimétrie et les matériaux employés avec l'environnement des constructions voisines existantes.
- **L'isolation par l'extérieur est privilégiée pour les nouvelles constructions.**
- **L'isolation par l'extérieur est interdite** sur les façades visibles depuis l'espace public des **constructions existantes présentant des décors, reliefs et autres éléments de modénature.**
- **Les matériaux nobles de type** : brique, pierre de Caen, pierre de taille, doivent demeurer apparents ou être restitués à l'identique.
- **Les murs et murets en pierre apparentes ou tout autre matière noble** (pierre de taille, brique, etc.) **seront conservés.**



OAP intercommunale Côtère

Ouistreham Riva-Bella – Colleville-Montgomery – Hermanville-sur-Mer – Lion-sur-mer

RECOMMANDATIONS POUR LES PARCS ET JARDINS

L'environnement paysager contribue fortement à la préservation et à la mise en valeur d'un secteur d'intérêt patrimonial et à la préservation de son identité urbaine.

Les clôtures

- **Préserver et restaurer les murs et murets anciens en pierres.** Ne pas les recouvrir d'enduit et éviter les murs de clôture en agglos ou grillages.
- **Conserver ou restaurer les clôtures sur rue en bois ou ferronnerie ajourées surmontant les murets** donnant sur la rue. Lorsqu'ils ne sont plus en état, les remplacer par un dispositif d'aspect similaire.
- **Les clôtures en limites séparatives favoriseront un traitement végétal.** Les murs pleins devront permettre le libre écoulement des eaux pluviales et le passage de la petite faune.



Les végétaux

- **Préserver le couvert végétal existant,** notamment les grands arbres, les arbustes, les haies, les murs et clôtures végétalisés.

Favoriser une végétation adaptée au contexte environnemental local (résistance au vent, sel) et nécessitant peu d'entretien.

Développer les espaces supports de biodiversité : planter des haies mixtes, conserver des espaces sauvages (herbes hautes, plantes et fleurs spontanées), aménager des points d'eau, etc.



Les cheminements et accès

- Les accès et aires de stationnements seront composés de **matériaux naturels et/ou perméables.**



OAP intercommunale Côtère

Ouistreham Riva-Bella – Colleville-Montgomery – Hermanville-sur-Mer – Lion-sur-mer

RECOMMANDATIONS POUR LA RÉNOVATION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES NON REPEREES

Bien que non repérées, les autres constructions de la côte participent également à l'ambiance générale et à l'identité singulière du site. En ce sens, certains principes d'aménagement sont à mettre en avant.



ORIENTATIONS PARTICULIÈRES

- Lorsque la façade est de béton ou d'un enduit et ne présente pas d'éléments de modénature particuliers, **une isolation par l'extérieur est à privilégier** pour augmenter la performance énergétique de la construction.
- **Favoriser en façade visible depuis l'espace public, l'emploi de matériaux caractéristiques de l'architecture locale** (bois, pierre, colombages, etc.).
- **Privilégier des clôtures basses et/ou poreuses.**
- **Favoriser une végétation adaptée au contexte environnemental local** (résistance au vent, sel) et nécessitant peu d'entretien.

Permettre la diversification et la dynamisation de la côte

VALORISER LES ESPACES PUBLICS

Les espaces publics créant des percées visuelles vers la mer, ainsi que la promenade le long de la côte forment des sites clés où favoriser une bonne accessibilité des modes doux et un environnement urbain de qualité.

ORIENTATIONS PARTICULIÈRES

- **Harmoniser l'aménagement urbain et le traitement paysager de la côte** pour créer une continuité lisible du front de mer.
- **Garantir la continuité de la piste cyclable**, en site propre ou en voie partagée sécurisée sur l'ensemble de la côte.
- **Favoriser un traitement plus qualitatif et une meilleure répartition des usages** sur les espaces publics donnant l'accès au bord de mer.
- **Favoriser la végétalisation** de ces espaces et de la promenade du bord de mer.



OAP intercommunale Côtère

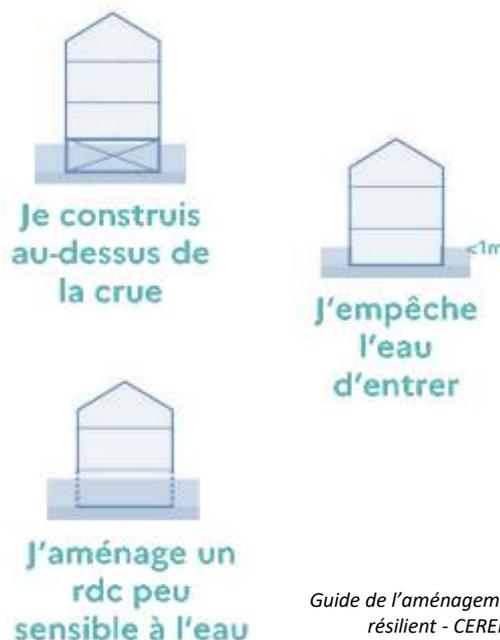
Ouistreham Riva-Bella – Colleville-Montgomery – Hermanville-sur-Mer – Lion-sur-mer

Anticiper et s'adapter aux effets du changement climatique.

Les mesures de prévention et de préparation au risque d'érosion côtier et de vagues submersives.

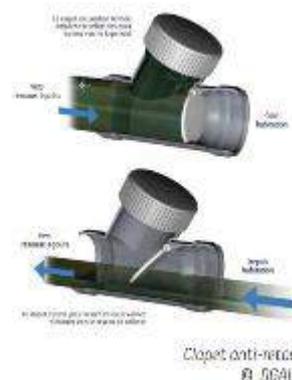
CONSTRUCTIONS NEUVES

- **Prévoir une surélévation par rapport au niveau marin** dont la hauteur sera à définir en fonction du niveau de risque.
- **Concevoir des bâtiments évolutifs** permettant d'être modifiés ou renforcés facilement en réponse à l'évolution des conditions climatiques.
- **Interdire la construction de sous-sols.**



CONSTRUCTIONS NEUVES ET EXISTANTES

- **Préserver les espaces de pleine terre et utiliser des revêtements perméables** pour faciliter l'infiltrations des eaux dans le sol.
- **Intégrer des dispositifs de préparation au risque de submersion** : pompes de refoulement, clapets anti-retours, pièce de survie en étage, surélévation des réseaux, etc.
- **Utiliser des matériaux résistants à l'eau et à la corrosion.**
- **Interdire l'aménagement de nouvelles pièces de vie en sous-sol.**



ESPACES PUBLICS

- **Réaliser des espaces publics perméables et végétalisés.**
- **Concevoir des édifices publics résilients**, surélevés ou sur pilotis et équipés de systèmes de drainage performants.



Bretteville-sur-Odon - ZAE Koenig

PROGRAMMATION



Programme



Implanter des activités économiques
(après 2031)



Terres agricoles à conserver ou restituer.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



Environnement



Marge de recul végétalisée par rapport à la route D220.



Transition paysagère à aménager en lisière de la route D220.



Lisière avec l'espace agricole à aménager sur une profondeur d'au moins 10 mètres



Mobilités



Voie d'accès au site (localisation indicative)



Principe de desserte secondaire



Liaisons douces à créer (tracé indicatif)

ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

Depuis de nombreuses années, la ville de Caen et la communauté urbaine Caen la mer ont pour ambition de réaliser un grand projet de rénovation urbaine de l'ensemble de la presqu'île de Caen, entre l'Orne au sud et le canal de Caen à la mer au nord. La reconversion de ce site de 40 hectares est un enjeu majeur pour le territoire caennais, avec pour objectif de créer le quartier du XXI^{ème} siècle dans le prolongement du centre-ville.

La démarche est engagée de longue date et a conduit à la définition d'un plan guide élaboré par le cabinet d'études MVRDV qui qualifie le territoire de Caen presqu'île de « vallée des traces ». Ce plan guide apporte un cadre avec des principes structurants dont les grands objectifs sont les suivants :

- Reconquérir un espace en friche en plein cœur de ville pour lutter contre l'étalement urbain ;
- Ramener de la population, sur le centre de l'agglomération et sur la ville de Caen, notamment par la création de logements, la mise en place d'équipements publics et le développement d'un cadre de vie hautement qualitatif ;
- Permettre d'accueillir des activités, notamment en lien avec la présence du canal ;
- Valoriser le patrimoine industriel, architectural, naturel, paysager, maritime de la presqu'île ;
- Offrir une grande diversité morphologique, situationnelle, sociale et programmatique.

Ces grandes orientations constituent le fil conducteur du plan d'aménagement du Nouveau Bassin.

La ZAC a été créée le 10 décembre 2018, et déclarée d'intérêt communautaire le 13 décembre 2018. Un arrêté au titre de la loi sur l'eau a été obtenu le 14 mars 2023 valant autorisation pour engager opérationnellement le projet.

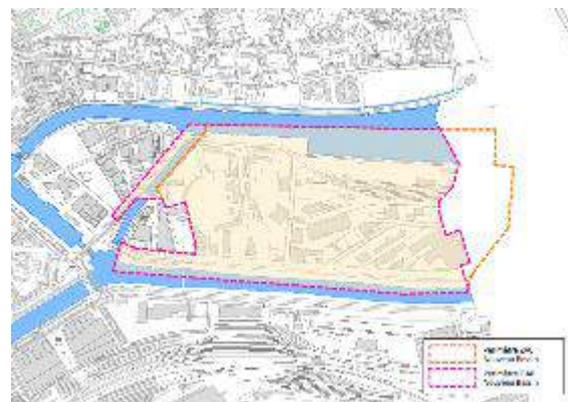
En juin 2023, l'Etat et la Communauté urbaine Caen la mer annoncent le lancement d'une étude destinée à simuler l'impact de la hausse du niveau de la mer à l'horizon 2100 sur la Basse vallée de l'Orne.

Si cette étude met en pause une partie du projet Caen Presqu'île, elle ne stoppe pas pour autant l'ensemble de l'opération.

En effet, la lecture des dernières données du GIEC conduit à s'interroger sur les impacts futurs de l'élévation du niveau marin sur le fonctionnement de l'estuaire de l'Orne, dont la ville de Caen est située à l'aval.

En conséquence, un groupement de commande a été construit entre la collectivité et les services de l'Etat pour lancer une grande étude de simulation numérique du fonctionnement hydraulique à venir de la basse vallée de l'Orne et de ses impacts sur les territoires environnants. Ce travail d'envergure est prévu jusqu'en 2027 : ses conclusions permettront d'engager les suites opérationnelles pour l'aménagement de ce territoire estuarien, en confortant sa résilience face au dérèglement climatique.

(Le site est concerné par des nuisances sonores modérées et est exposé à un fort risque d'inondations par remontées de nappe et débordement de cours d'eau. Le secteur est également concerné par un risque technologique modéré et des sites BASIAS et BASOL.)



LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Le Nouveau Bassin : premières interventions dans l'attente des conclusions de l'étude hydraulique

Dans ce contexte, la Communauté urbaine a demandé à la SPLA Caen Presqu'île de mettre en œuvre une première phase d'aménagement intégrant notamment les quais du Nouveau Bassin, dans la perspective à court terme de l'accueil des festivités du Millénaire de Caen en 2025 et pour offrir plus globalement aux habitants de l'agglomération une nouvelle destination de promenade et détente.

Ce secteur, situé dans le prolongement de la pointe presqu'île, du bassin St Pierre et des nombreux équipements déjà existants (Dôme, Bibliothèque Alexis de Tocqueville, Cargö, auberge de jeunesse, Esam et bientôt ISEN, ...), constitue en effet une opportunité unique pour développer une nouvelle offre de loisir et détente, directement accessible depuis le centre-ville et les transports en commun.

Cette première étape de réaménagement, s'inscrit dans le principe de « vallée des traces » et s'appuie sur les éléments de paysage et de patrimoine existants. L'activité portuaire est consolidée avec l'accueil des navires de croisières et autres bateaux sur tout le linéaire des quais Lamy et de Normandie. Cette promenade maritime constitue la première étape d'une reconquête plus large de la totalité du secteur du Nouveau Bassin.

Pour autant, dans l'intervalle, quelques programmes pourraient se réaliser en préfiguration dans le cadre du PLH 2027-2032, sous réserve d'être compatible avec les contraintes connues (au-delà des contraintes règlementaires) à savoir :

- La prise en compte de l'élévation du niveau marin impliquant des cotes de seuil en anticipation ;
- Un caractère réversible permettant, le cas échéant, un retour à l'état naturel dans l'horizon temporel de l'élévation du niveau marin rendant incompatible le caractère urbanisé du site ;

- Une mise à disposition des fonciers sous la forme d'autorisations temporaires ou de baux, à l'exclusion de cessions foncières publiques.

Le Nouveau Bassin : après les résultats de l'étude hydraulique

A partir de 2027, les résultats obtenus permettront de reprendre ou, le cas échéant, de réorienter le projet. En tout état de cause, le projet tel qu'il est décrit dans le PLUI-HM n'impactera donc que peu le PLH 2027-2032. Sa programmation tel qu'imaginée à l'origine, si elle se confirme, ne se réalisera que dans le PLH suivant.



LÉGENDE

Programme

-  Programmation mixte
-  Zone d'intensité commerciale / détente / loisirs

Mobilités

-  Voies principales à requalifier ou créer
-  Périphérique vélo
-  Espaces publics à créer
-  Tramway
-  Tramway à créer
-  Principe de franchissement à créer (emplacement indicatif)

Paysage, patrimoine et forme urbaine

-  Bâtiments et structures à préserver et valoriser
-  Conserver les grues

Environnement

-  Espace vert existant à protéger et valoriser
-  Espaces paysagers à créer
-  Alignements d'arbres à conserver
-  Corridor écologique à créer, accompagné de mobilités douces
-  Cœurs d'îlot paysagés

Les OAP Sectorielles communales



©Caen la mer Tourisme





Authie – Saint-Louet

INTRODUCTION

En continuité avec les opérations récentes, le projet vise à achever son développement urbain à l'intérieur de la rue Lucie Delarue Mardrus en diversifiant la programmation via la réalisation de petits collectifs.



SCHÉMA

2 hectares



PROGRAMMATION



Programme



Logements individuels



Logements intermédiaires ou collectifs

Le programme prévoit la création d'une cinquantaine de logements individuels ou collectifs. Les logements individuels seront implantés dans le prolongement des constructions existantes, puis les nouvelles constructions suivront un gradient vers le sud du terrain en proposant progressivement des logements intermédiaires et/ou collectifs.

Le terrain est ouvert à l'urbanisation et prévoit son développement **après 2031**.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



Environnement



Espace vert à créer au cœur de l'opération (*emplacement indicatif*).



Transition paysagère à créer en pourtour de site, à proximité du tissu bâti existant.



Alignement d'arbres à planter dans la marge de recul végétalisée à l'avant des constructions



Paysage, patrimoine et forme urbaine



Renforcer l'intégration urbaine de la voie de contournement en lui offrant une nouvelle façade urbaine



Mobilités



Voie d'accès au site (localisation indicative)



Liaisons douces à créer.

Authie – Cussy

INTRODUCTION

En continuité avec la rue Pierre et Hélène Collet, ce terrain prévoit un programme de logements individuels et collectifs suivant un gradient de densité allant du plus dense depuis la rue du Colonel C. Petch au moins dense en fond de parcelle.



SCHÉMA

2,1 hectares



PROGRAMMATION



Programme



Logements individuels



Logements intermédiaires ou collectifs

Le programme prévoit la création d'une cinquantaine de logements individuels ou collectifs. Les logements intermédiaires ou collectifs seront implantés en entrée de ville, tandis que les logements individuels seront implantés en fond de parcelle, dans le prolongement du tissu existant.

L'opération est en cours d'aménagement, elle sera achevée **avant 2031**.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



Environnement



Marge de recul végétalisée et essentiellement perméable (hors accès).



Lisière à créer en pourtour de site.



Alignement d'arbres à planter dans la marge de recul végétalisée à l'avant des constructions



Paysage, patrimoine et forme urbaine



Marge de retrait des constructions de 5 mètres minimum par rapports aux voies



Mobilités



Voie d'accès au site (localisation indicative)



Liaisons douces à créer.

Bénouville – Le Clos des possibles

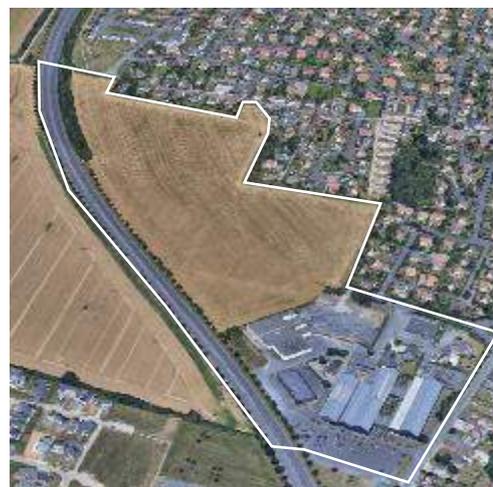
INTRODUCTION

Le secteur du Clos des possibles est situé à l'Ouest du territoire de la commune de Bénouville. Le principe d'aménagement repose sur le prolongement des aménagements déjà réalisés autour de La Clôture : la zone commerciale et les quartiers de maisons environnants

L'objectif de ce futur quartier est de définir une programmation novatrice et nouvelle pour la commune de Bénouville. Le secteur est ainsi destiné à l'aménagement d'une nouvelle zone mixte (habitat, équipements, services et commerces) permettant la diversité des fonctions urbaines et la multiplicité des usages.

La ZAC est en cours de réalisation, l'OAP existante est reconduite dans le PLUi-HM pour assurer sa continuité.

(Le site est concerné par des nuisances sonores modérées et fortes)



SCHEMA

18,9 hectares

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



Environnement

Des espaces publics fédérateurs et paysagers doivent être créés aux entrées ou au cœur du nouveau quartier. Ces espaces pourront être le support d'ouvrages à ciel ouvert (noues, bassins) en vue d'assurer l'infiltration et une gestion hydraulique douce des eaux pluviales.

L'aménagement du merlon le long de la RD 515 en continuité de celui existant sur la partie nord est une composante paysagère majeure du nouveau quartier.

- Il sera composé d'une large bande paysagère parallèle à la RD 515 afin d'assurer au mieux son rôle d'écran acoustique et visuelle ;
- Il accueillera des plantations de haut jet et arbustives côté habitat ;
- Il sera support d'une voie verte.

Bénouville – Le Clos des possibles

PROGRAMMATION



Programme



Secteur à dominante de logements



Localisation privilégiée des îlots denses d'habitat, équipement et services divers



Localisation privilégiée des logements destinés aux seniors.



Localisation privilégiée des sites d'activités, services et commerces.



Localisation privilégiée des sites de commerces et/ou logements en lien avec l'espace public fédérateur et constituant une structuration du boulevard Lyton Lynmouth

Le programme de 225 logements doit respecter les densités imposées.

Une centralité multifonctionnelle autour d'un pôle d'équipements, services et aménagements d'espaces publics est à créer en se basant sur les équipements existants.

La livraison des logements sera phasée entre 2027 et 2040 en 3 tranches d'environ 60 à 80 logements chacune.



Localisation privilégiée des équipements



Aménagements de loisirs marquant l'entrée du site par le Nord et participant au décorum depuis et vers le tissu urbain existant en lien avec les cheminements doux à créer.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



Mobilités



Voie primaire structurante du site à aménager.



Liaison piétonne et aménagements paysagers en accompagnement des voies.



Liaison routière secondaire du site à aménager.



Principe de liaisons douces à créer de type multifonctionnel dévolue aux usages mixtes récréatifs et pouvant participer à la gestion des eaux pluviales.



Aménagement qualitatif de type espace public fédérateur marquant l'entrée du site par le Sud et participant au décorum depuis et vers le tissu urbain existant en lien avec les cheminements doux à créer.



Espace public, paysagé et de loisirs en cœur de quartier (emplacements indicatifs).



Voie secondaire structurante de la zone d'activité à réaménager.



Parking paysager à créer.



Le stationnement des résidents et usagers devra être assuré au sein du site.

Des espaces de stationnements mutualisés pourront être prévus à proximité des activités, services et commerces.



Possibilité d'une liaison douce vers le nouveau quartier d'habitat de Blainville-sur-Orne avec franchissement de la RD 515.



Paysage, patrimoine et forme urbaine



Retrait des constructions d'au moins 40 mètres par rapport à l'axe de la RD 515.

Compte-tenu de la proximité de la RD 515, des zones de calmes devront être prévues dans le projet notamment en évitant que les pièces à vivre des logements soient orientées en vis-à-vis de la RD 515

Biéville-Beuville – Route de la Bijude

INTRODUCTION

Le secteur de la route de la Bijude forme un espace de densification à aménager entre le lotissement des Bleuets et le corps de ferme rue Germaine Barette.

L'objectif est de développer une offre nouvelle en logements qui s'insère avec qualité dans le contexte paysager et patrimonial du site (Bois, murs en pierres, corps de ferme, etc.). Les transitions urbaines devront être soignées au regard du caractère patrimonial du corps de ferme.

(Le site est concerné par un risque modéré de mouvement de terrain lié aux argiles)



SCHÉMA

3 hectares



Biéville-Beuville – Route de la Bijude

PROGRAMMATION



Programme



Création de logements intermédiaires de type maisons de ville et petits collectifs en respect de la densité minimale de 45 logements par hectare.

Le programme prévoit la création d'environ 50 logements, dont une partie devra être composée de logements sociaux, avant 2031.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



Environnement



Espace paysager protégé.



Cœurs d'îlots végétalisés et perméables aux eaux pluviales. Des extensions ou créations d'annexes demeurent possibles à conditions de ne pas excéder une emprise bâtie de 20 % du terrain.



Lisières végétalisées composées de différentes strates végétales (grands arbres, arbustes et plantes herbacées) à créer ou renforcer en limite du site de projet.



Lisière d'une profondeur d'au moins 10 mètres à créer



Conserver les haies existantes



Paysage, patrimoine et forme urbaine



Marge de recul des constructions d'au moins 5 mètres par rapport à la voie.



Bâtiments à conserver et éventuellement réhabiliter.



Murs de pierre à conserver et restaurer au besoin.



Mobilités



Voie d'accès au site (localisation indicative)



Principe de liaisons douces à créer pour ouvrir le quartier sur son environnement.

Biéville-Beuville – Secteur d’habitat Ouest

INTRODUCTION

Achever l’urbanisation Ouest de Biéville-Beuville en reliant les portions nord et sud de la commune le long d’un corridor vert et cyclable et programmer la construction de nouveaux logements répondant à différentes typologies (intermédiaire, maisons groupées et maisons individuelles).

Ce secteur a pour objectif de favoriser la mixité sociale d’une part, et d’assurer une insertion harmonieuse dans le contexte paysager de la plaine d’autre part.

Il s’agit d’une extension urbaine visant à établir une liaison cohérente entre les quartiers anciens et récents.

(Le site est concerné par des nuisances sonores modérées et fortes et par le risque fort de remontées de nappe)



SCHÉMA

9,3 hectares



Biéville-Beuville – Secteur d’habitat Ouest

PROGRAMMATION



Programme



Logements intermédiaires d’une hauteur maximale de 13 mètres au faîtage ou à l’acrotère. Un épannelage assurera une distance de retrait $L=H$ avec un minimum de 6 mètres de la limite de propriété d’une construction existante.



Logements individuels et maisons groupées d’une hauteur maximale de 10 mètres au faîtage ou à l’acrotère.

Le programme prévoit la création d’environ 40 logements par hectares, soit environ 350 logements à créer d’ici 2030.

ORIENTATIONS D’AMÉNAGEMENT



Environnement



Espaces verts à conserver perméable aux eaux pluviales, à l’exception des voies de circulation.



Lisières végétalisées composées de différentes strates végétales (grands arbres, arbustes et plantes herbacées) à créer ou renforcer en limite du site de projet.



Lisières de 20m aux abords des espaces agricoles



Paysage, patrimoine et forme urbaine



Marge de recul des constructions d’au moins 5 mètres par rapport à la voie.



Mobilités



Voie d’accès (localisation indicative) permettant la desserte du site du nord au sud.



Principe de liaison douce, notamment cyclable en tour de ville. La lisière avec l’espace agricole sera plantée (privilégier une haie bocagère).



Chemins existants sur lesquels arrimer la liaison douce cyclable nord-sud du site de projet.

Blainville-sur-Orne – Terre d'avenir

INTRODUCTION

Il s'agit ici d'achever l'aménagement du quartier Terres d'avenir dont la première phase amorcée en 2019 sur la partie Est, est déjà réalisée.

La dernière phase d'une superficie d'environ 10 hectares est en cours d'aménagement.



SCHÉMA

33 hectares



PROGRAMMATION

Programme

■ Environ 900 logements individuels et intermédiaires.

Les deux tiers sont d'ores et déjà livrés et le dernier tiers est en cours d'aménagement et sera achevé **après 2031**.

■ Secteur d'équipements et de services (centre commercial)

■ Secteur mixte à dominante d'activités

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Environnement

■ Secteur d'aménagements écologiques, paysagers et récréatifs.

■ Lisières végétalisées composées de différentes strates végétales (grands arbres, arbustes et plantes herbacées) à créer ou renforcer en limite du site de projet.

■ Transition paysagère à créer en lisière avec l'espace agricole

Mobilités

↔ Voie d'accès au site (localisation indicative)

↔ Liaison de voies pédestre à créer

↔ Liaisons douces existantes à connecter au projet.

Bourguébus – Rue de l'Église

INTRODUCTION

Ce secteur en friche inscrit dans le bourg de Bourguébus présente un potentiel important de renouvellement urbain. Ce projet est prévu pour la phase 2, qui suivra celui du centre-bourg.

Son emprise foncière est largement sous utilisée (friche agricole et industrielle ancien teillage, hangars en mauvais état, locaux techniques municipaux, logements vacants...) et son positionnement stratégique, à proximité des équipements et des services en fait un site à enjeu fort pour la commune en matière de développement d'une nouvelle offre de logements.



SCHÉMA

4 hectares



Bourguébus – Rue de l'Église

PROGRAMMATION



Programme



Programme mixte de logements intermédiaires, collectifs et maisons groupées



Secteur de réflexion : réinvestir les logements vacants ou proposer un nouveau programme de logements.



Secteurs préférentiels pour l'implantations de mixité fonctionnelle (commerces, services, etc.)

Le programme prévoit la création d'environ 150 logements en renouvellement urbain comprenant une typologie variée de logements et formes urbaines.

Le secteur de maisons groupées existantes au nord est du site est en cours de réflexion et fait l'objet d'un périmètre d'attente pour un projet d'aménagement global (PAPAG).

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



Environnement



Espace vert à créer



Alignements d'arbres à créer



Transition paysagère à créer en pourtour de site d'une largeur minimum de 10 m.



Paysage, patrimoine et forme urbaine



Marge de retrait des constructions de 5 mètres minimum par rapports aux voies.



Conserver la construction remarquable et réhabiliter les logements existants. Le principe de corps de ferme sera conservé ou revisité (implantation en U, cours perméable en cœur d'îlot, matériau employé, aspect extérieur, etc.).



Césures à respecter pour fragmenter l'opération en petits îlots.



Mobilités



Voie d'accès au site (localisation indicative)



Réaménagement des espaces publics en lien avec le secteur de réflexion et dans la continuité des aménagements déjà réalisés.



Liaison douce existante à conserver et éventuellement réaménager lors de la réalisation de l'opération.



Liaison douce à créer.

Bourguébus – Cœur de bourg

INTRODUCTION

En cœur de bourg, trois sites contigus présentent un potentiel de densification et/ou de mutation.

Le premier site est le secteur dit de « l'ancienne mairie » : il accueille les bâtiments de La Poste, un local de la Protection Maternelle et Infantile du Département du Calvados, d'autres bâtiments divers.

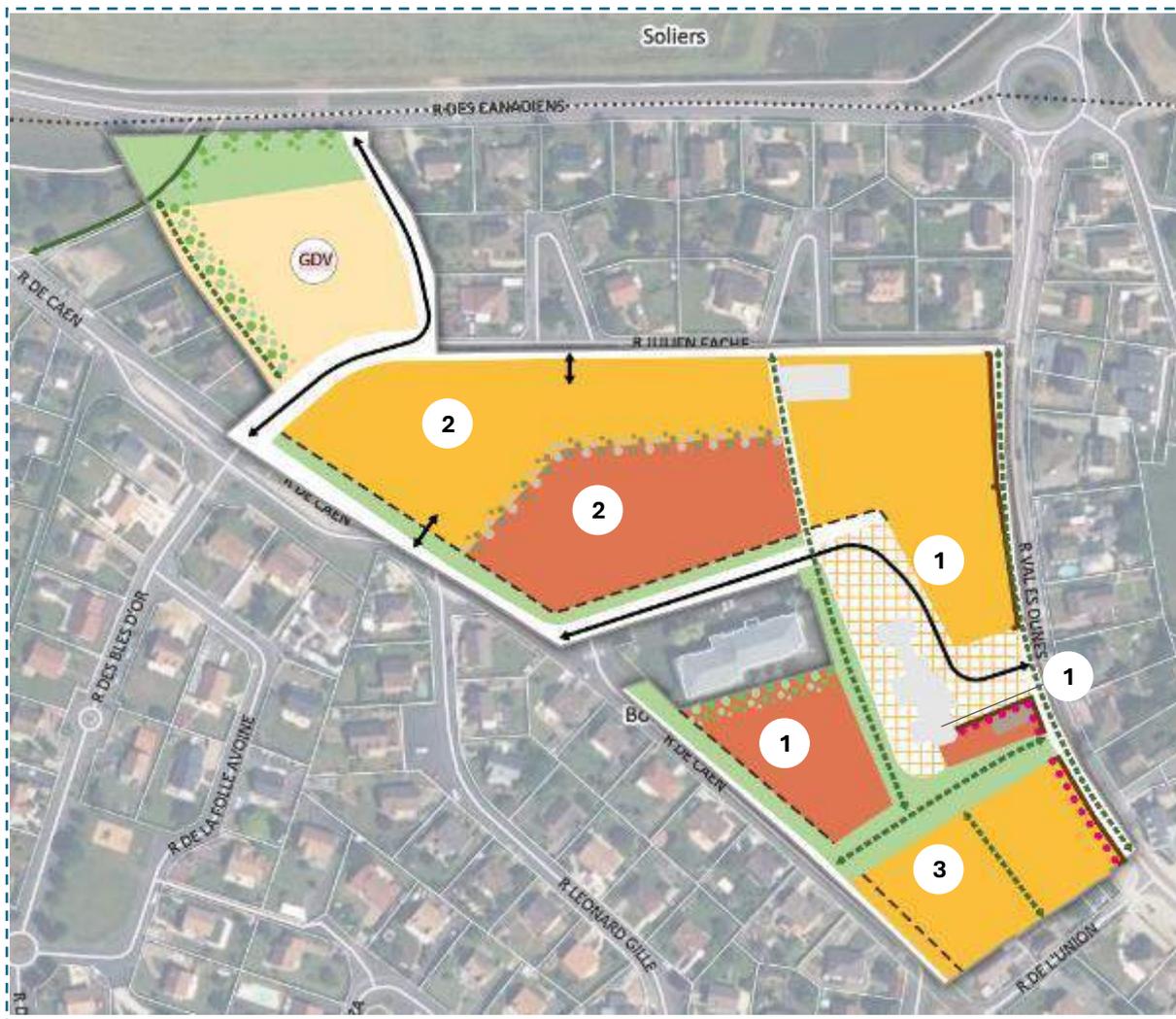
Le deuxième site est une friche agricole dite de « La Ferme Esnault ».

Le troisième site est constitué d'une propriété intégrant un vaste espace libre non bâti. Les secteurs 1 et 2 sont en cours d'acquisition foncière et les aménageurs affinent leurs programmes dans le respect de l'OAP existante.



SCHÉMA

4 hectares



Bourguébus – Cœur de bourg

PROGRAMMATION



Programme



Secteur de logements intermédiaires (maisons de ville / petit collectifs)



Secteur de logements collectifs (R+2+C)



Favoriser les rez-de-chaussée à destination de commerces et services.



Créer des logements pour la sédentarisation des Gens du voyage.

Site 1 : La programmation de 20 logements minimum favorisera la mixité générationnelle et sera majoritairement composée de T2 et T3 adaptés au vieillissement, aux handicaps ainsi qu'aux jeunes décohabitants. Les logements de cette taille représenteront au moins 60% de l'offre. Des commerces en rez-de-chaussée seront aménagés le long de la RD89.

Site 2 : La programmation de 45 logements minimum comprendra des logements intermédiaires (petits collectifs et maisons de ville).

Site 3 : la programmation d'environ 20 logements prendra la forme de maisons de ville.

Soit environ 85 logements en totalité. Le nombre de logements de sédentarisation des Gens du voyage n'est pas fixé.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



Environnement



Des espaces publics ou privés végétalisés doivent être créés au cœur du site de projet. Ces espaces pourront être le support d'ouvrages à ciel ouvert (noues, bassins) en vue d'assurer l'infiltration et une gestion hydraulique douce des eaux pluviales.



Transition paysagère à créer en lisère des habitations existantes.



Ilots verts à préserver, notamment le parc paysager autour du corps de ferme à préserver.



Paysage, patrimoine et forme urbaine



Marge de retrait des constructions de 5 mètres minimum par rapports aux voies.



Constructions à conserver ou réhabiliter.



Front bâti à conserver sur la rue Val Es Dunes.



Mobilités



Voie d'accès au site (localisation indicative) avec la possibilité de requalifier la rue de la Mairie.



Réaménagement des espaces publics et sécurisation de l'accès depuis la rue Val Es Dunes



Liaison douce existante à conserver.



Liaison douce à créer.

Le stationnement des résidents et usagers devra être assuré au sein du site.

Des espaces de stationnements mutualisés pourront être prévus au cœur du site notamment pour l'accueil de visiteurs



Bretteville-sur-Odon - Sommaire des OAP

- [Secteur 1](#)
- [Secteur 2](#)
- [Secteur 3](#)
- [Secteur 4](#)
- [Festyland](#)

Bretteville-sur-Odon - Secteur 1

INTRODUCTION

Entrée sud-ouest du territoire communal, le secteur 1 regroupe aujourd'hui des activités et des logements.

Ce secteur vise à muter pour être plus mixte (activités, commerces, logements) et dense, avec un traitement des espaces publics plus paysagers et sécurisant.

(Le secteur est exposé à des nuisances sonores modérées dues aux infrastructures de transport et à l'aéroport de Carpiquet ainsi qu'à un risque modéré de retrait-gonflement argiles.)



SCHÉMA

4,15 hectares



Bretteville-sur-Odon - Secteur 1

PROGRAMMATION



Programme



Secteur d'implantation de logements collectifs en R+2+A max (environ 80 logements)



Secteur de commerce existant à conforter et valoriser



Logements individuels existants. Une opération de renouvellement du bâti ancien d'environ 10 logements est prévue au 163 Route de Bretagne.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



Environnement



Espaces verts existants ou à créer



Cœurs d'îlot verts à préserver à majorité en pleine terre



Transition paysagère à créer en limite avec les zones d'activités



Lisière à aménager en limite avec l'espace agricole



Grands arbres à préserver (localisation indicative)



Alignement d'arbres à créer



Mobilités



Voie d'accès au site (localisation indicative)



Espace public à créer / à réaménager



Paysage, patrimoine et forme urbaine



Front bâti existant à conserver



Marge de retrait des constructions d'au moins 5 mètres par rapport à la voie.



Maisons anciennes à préserver

Bretteville-sur-Odon - Secteur 2

INTRODUCTION

Le secteur n°2 est situé de part et d'autre de la route de Bretagne.

L'aménagement vise à créer une nouvelle centralité en réaménageant l'ensemble autour d'opérations de renouvellement urbain.

Ces projets intégreront logements, services, commerces et équipements tout en améliorant les connexions et la perméabilité du secteur.

(Le secteur est concerné par un risque élevé de retrait-gonflement des argiles et de remontées de nappe. Une partie du site est soumise au risque inondation)



SCHÉMA

2,9 hectares



Bretteville-sur-Odon - Secteur 2

PROGRAMMATION



Programme



Logement en petits collectifs, avec une densité minimale de 45 logements par hectare.

- ● ● Linéaire commercial à développer.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



Environnement



Espace planté à dominante végétale, support de liaison douce irriguant les espaces ouverts.



Espace voisin à préserver et à valoriser en qualité de parc urbain.



Alignement d'arbres à conserver / à créer.



Protéger le cèdre remarquable au titre du L.151-23. Préserver dans la mesure du possible les autres grands sujets existants.



Mobilités



Voie d'accès au site (localisation indicative) pour une desserte interne au quartier résidentiel



Principe de liaison douce



Réaménagement de l'espace public en faveur d'un traitement plus urbain et d'une ouverture plus affirmée portant la volonté forte d'inventer une nouvelle centralité



Carrefour à réaménager



Paysage, patrimoine et forme urbaine



Bâtiment pouvant évoluer tout en gardant sa qualité architecturale.



Perspective visuelle et fonctionnelle à organiser.



Principe de perméabilité.



Porosité visuelle à organiser tout en préservant ponctuellement le mur. Des ouvertures pourront être autorisées pour permettre la création d'accès au secteur de projet. Le portail et les piliers seront préservés.



Bâtiment ou élément à préserver et à valoriser.



Zone non constructible (recul de 10m minimum par rapport aux berges du petit Odon)



Marge de retrait des nouvelles constructions

Bretteville-sur-Odon - Secteur 3

INTRODUCTION

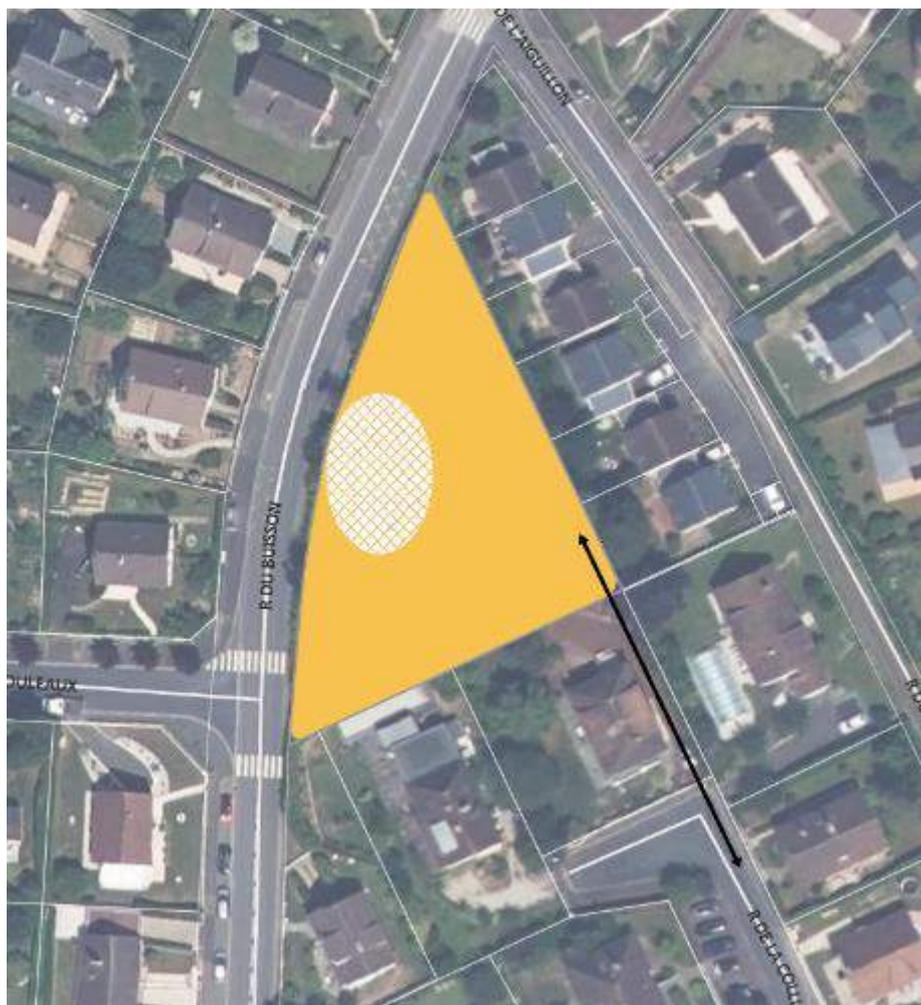
Ce site d'une surface de 2 120 m² qui s'apparente à un délaissé d'opération (terrain nu) se situe Rue du Buisson. Il est destiné à accueillir une petite opération d'habitat en bande

Le projet devra impérativement tenir compte et s'adapter à son environnement urbain (typologie du bâti environnant, des contraintes d'accessibilité et de stationnement, seul un accès automobile sera créé et devra être calibré de manière à assurer la sécurité de la desserte du site, dispositions en faveur d'un aménagement urbain de qualité (front bâti, plantations)



SCHÉMA

0,26 hectare



Bretteville-sur-Odon - Secteur 3

PROGRAMMATION



Programme



Habitat individuel dense

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



Mobilités



Voie d'accès au site (localisation indicative)



Espace public à dominante minérale à créer

Bretteville-sur-Odon - Secteur 4

PROGRAMMATION

Ce secteur, d'une surface de 3 460 m² se trouve avenue de Woodbury. Il est actuellement occupé par deux bâtiments voués à la démolition et fait l'objet d'une attention particulière de la part d'opérateurs locaux

Le site de cette OAP étant inférieur à 5000 m², le PLH n'impose pas de densité

Il est noté que le projet prévoit une opération d'habitat individuel voire de type habitat en bande qui doit s'insérer harmonieusement au sein de la zone afin de favoriser la réalisation de logements individuels au sein d'un environnement arboré

(Le site est concerné par le risque élevé de retrait-gonflement des argiles et de glissement de terrain)



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

0,39 hectare



Bretteville-sur-Odon - Secteur 4

PROGRAMMATION



Programme



Habitat individuel dense

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



Mobilités



Voie d'accès au site (localisation indicative)



Espace public à dominante minérale à créer



Paysage, patrimoine et forme urbaine



Marge de retrait des constructions d'au moins 5 mètres par rapport à la voie.

Bretteville-sur-Odon - Festyland

INTRODUCTION

Le secteur Festyland correspond au parc, situé sur la commune de Bretteville-sur-Odon, en périphérie de Caen. Ce parc a 35 ans et est le premier équipement de ce type en Normandie.

Festyland va évoluer dans les prochaines années, à double titre :

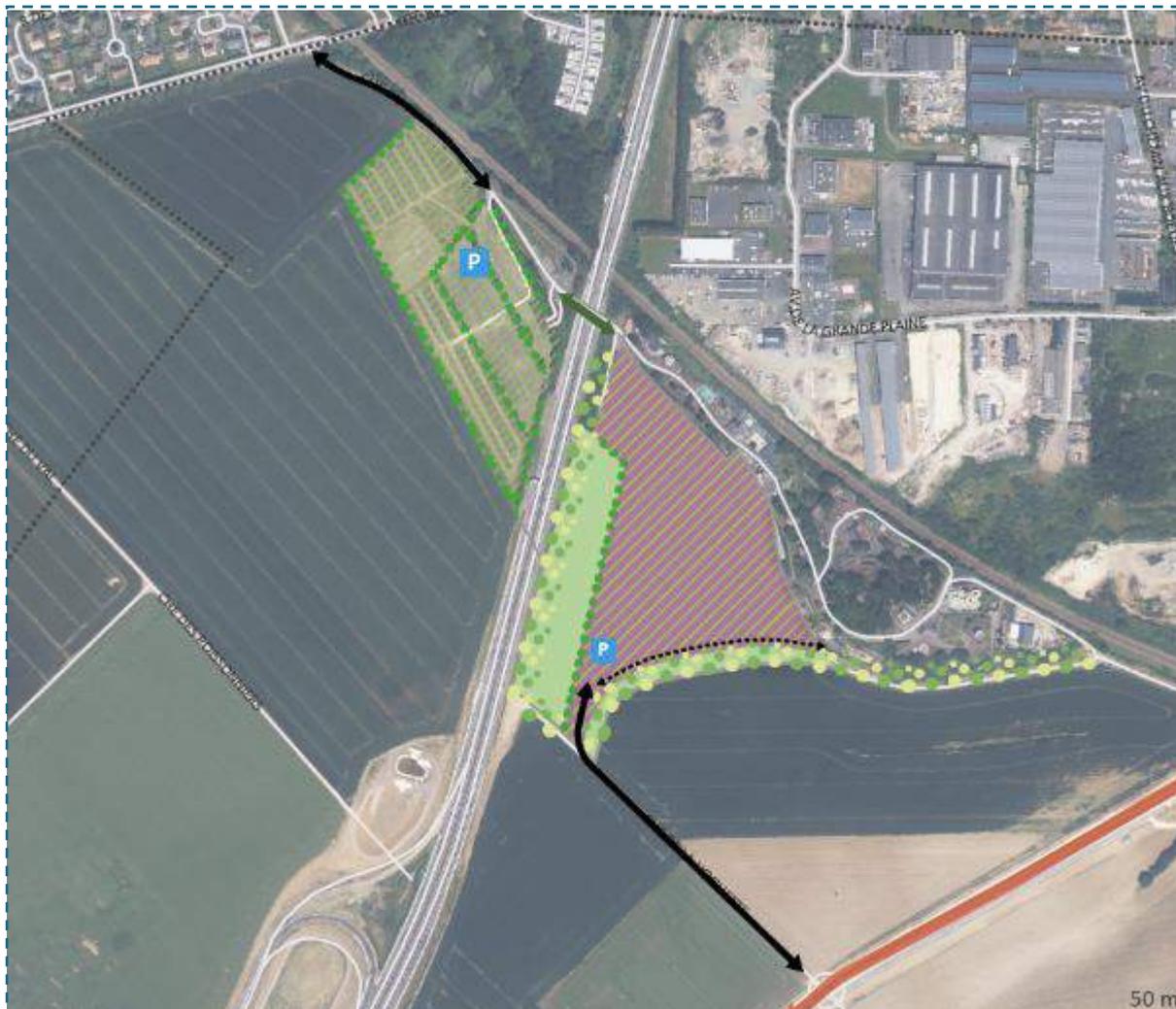
- La desserte du parc est repensée dans le cadre de la mise en circulation du boulevard des pépinières (la voie d'accès en lisière nord-est pour les services techniques et la sécurité est supprimée) ;
- Une extension est projetée au sud, pour développer de nouvelles attractions et ainsi poursuivre sa croissance, en renouvelant son attractivité.

(Le site est concerné par des nuisances sonores modérées et fortes et par le risque fort d'effondrement de cavités souterraines).



SCHÉMA

13,24 hectares



PROGRAMMATION



Programme



Emprise de l'extension des activités de Festyland, qui sera réalisé **après 2031**

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



Environnement



Emprise des bassins



Utilisation de revêtements essentiellement perméables.



Au sud et à l'ouest, une lisière d'urbanisation épaisse sera plantée par l'aménageur pour l'insertion des nouveaux aménagements et installations dans le paysage ainsi que pour limiter les problèmes de ruissellements et améliorer les continuités écologiques. Sur une largeur d'au minimum 10m, elle comprendra un dispositif haie/talus/fossé, adapté au contexte. Pour les plantations à proximité de la ZNIEFF, le choix des végétaux devra prendre en compte la topographie et minimiser les ombres portées sur le coteau calcaire



Alignements d'arbres à conserver ou planter



Mobilités



Un nouvel accès de service (et de sécurité) sera aménagé par Caen la mer à partir du chemin rural dont le carrefour a été aménagé sur le boulevard des pépinières. L'accès existant sera fermé (pour la sécurité routière). L'accès Nord est conservé.



Tracé indicatif de la voie de service



Emplacement des parkings



Tunnel d'accès au parc

Caen – Sommaire des OAP

- [Secteur Rethel](#)
- [Authie Nord Touraine](#)
- [Caserne Folie Couvrechef](#)
- [Bellivet](#)
- [Trébucien](#)
- [Molière/Jacquard – Quartier du Chemin vert](#)
- [Secteur Detolle-Pompidou-Beaulieu](#)
- [Secteur gare Sud](#)
- [Secteur Montalivet](#)
- [Pierre Heuzé](#)
- [Grâce-de-Dieu Secteur Sud-Est](#)
- [Secteur Clémenceau](#)
- [Mémorial](#)
- [Université – Campus 1](#)
- [Secteur Bénédictines](#)
- [Secteur EPOPEA – Côte de Nacre](#)
- [Clos Saint-Germain](#)

ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

Le secteur Rethel correspond essentiellement au foncier bâti appartenant au bailleur social INOLYA. Anciennement appelé "quartier Ernest Manchon", il est développé de part et d'autre du boulevard Rethel à l'est de la ville.

A l'origine, il s'agit d'un ensemble de 160 logements locatifs individuels construits en 1923 qui ne répondait plus aux normes actuelles, souvent vétustes et présentant des problèmes importants de structure (en particulier des façades poreuses avec remontées d'eau par capillarité et des planchers bas des RDC en poutrelles métalliques corrodées, etc.)

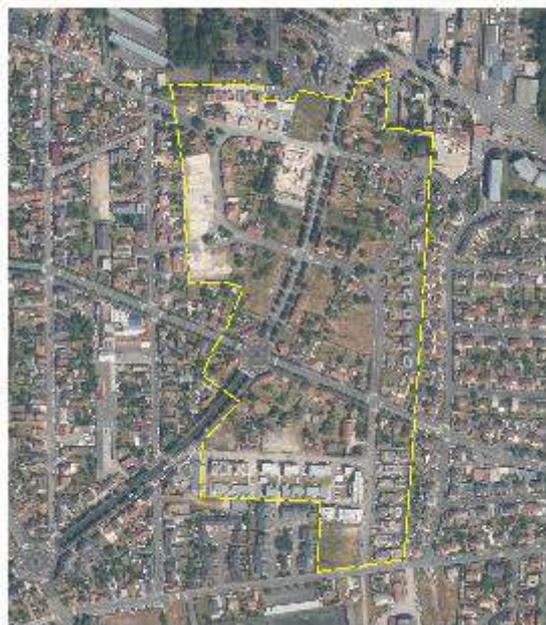
Ces logements ne pouvaient donc, d'un point de vue technique et juridique, être reloués.

En outre, ce quartier issu d'une conception urbanistique de l'entre-deux-guerres présentait une sous-densité avec seulement 160 logements sur 86.000 m² de terrain, non compatible avec l'utilisation économe de l'espace imposée dans le contexte actuel et l'objectif de zéro artificialisation nette.

En 2009, la ville de Caen et INOLYA (ex-Calvados Habitat) ont pris la décision commune d'entreprendre une requalification globale du quartier. Une forte concertation a été mise en place dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme pour associer les habitants au projet. Une première Orientation d'Aménagement et de Programmation est définie prenant en compte de nombreuses observations ou demande des riverains.

De 2013 à 2014, 4 ateliers de concertation sont organisés pour mener la réflexion et la concertation au-delà du PLU. Il est acté la nécessité de conservation d'un patrimoine bâti identitaire. Plusieurs maisons sont alors conservées dans le projet urbain. Elles ont été ciblées du fait de leurs particularités architecturales (et retranscrites dans toutes les pièces graphiques).

Une première étude urbaine sur le quartier est réalisée en 2016 qui s'appuie sur l'identité paysagère du quartier. Cette première étude sera reprise en 2021 par le cabinet d'étude MAGNUM afin d'affiner le projet et travailler de concert entre la Ville et INOLYA pour l'aménagement des espaces publics.



En parallèle, les ambitions de mixité sont revues et arrêtées. Le quartier comptabilisera un maximum de 50% de logement locatif social sur l'ensemble du secteur.

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT POUR LE SECTEUR

Le projet consiste à renouveler ce patrimoine bâti dans sa quasi-totalité avec :

- La démolition de 140 logements sur les 160 préexistants ;
- La réalisation de programmes de logements à destination mixte (social, accession, BRS, etc.), avec de l'intermédiaire et des logements collectifs, afin d'accueillir, à terme, environ 550 logements supplémentaires (pour un maximum 750 logements à l'échelle du quartier) ;
- La réhabilitation des 20 logements conservés identifiés sur le document graphique.

Les immeubles collectifs seront édifiés le long du boulevard de Rethel dans un ordonnancement semi-continu de façon à renforcer le caractère urbain de ce grand axe.

Leur gabarit sera dégressif du nord au sud avec (voir schéma des niveaux) :

- Des immeubles entre R+3 et R+4 pouvant atteindre maximum 6 niveaux (R+4+A tout au nord) dont le dernier sera édifié en retrait de l'aplomb de la façade sur le boulevard, et allant vers le R+3 en descendant vers le sud ;
- R+2 tout au sud en transition avec les maisons voisines du secteur qui longent le boulevard ;

Les logements intermédiaires et maisons individuelles de hauteur R+1 à R+2 au maximum occuperont les espaces sur les rues secondaires dans un souci de transition avec les maisons voisines du quartier.

Le nombre de niveaux figurant sur le schéma sont considérés comme étant un maximum (attique compris).

En outre, l'ensemble du quartier sera recomposé à partir de la trame urbaine existante avec un renforcement du maillage de l'ensemble des îlots.

Les voies de desserte locale permettant d'irriguer les cœurs d'îlots seront de façon générale, soit traversantes, soit prolongées de chemins piétons pour créer le maximum de porosité dans le tissu.

Comme évoqué précédemment, ce quartier, bien qu'en renouvellement au niveau de l'habitat, recèle des qualités urbaines et architecturales remarquables dont il convient de garder des témoignages. Ainsi :

- Les carrefours de voies qui constituent des espaces dégagés en forme de placettes seront maintenus dans leur géométrie, végétalisés et embellis ;
- Les constructions fléchées seront préservées, tel que le bâtiment des bains douches de la rue Edmond Boca ou encore les 20 maisons identifiées qu'il conviendra de réhabiliter en conservant les qualités constructives et d'ornementation, leur volumétrie générale, leurs appareillages de maçonneries et les éléments de modénature.

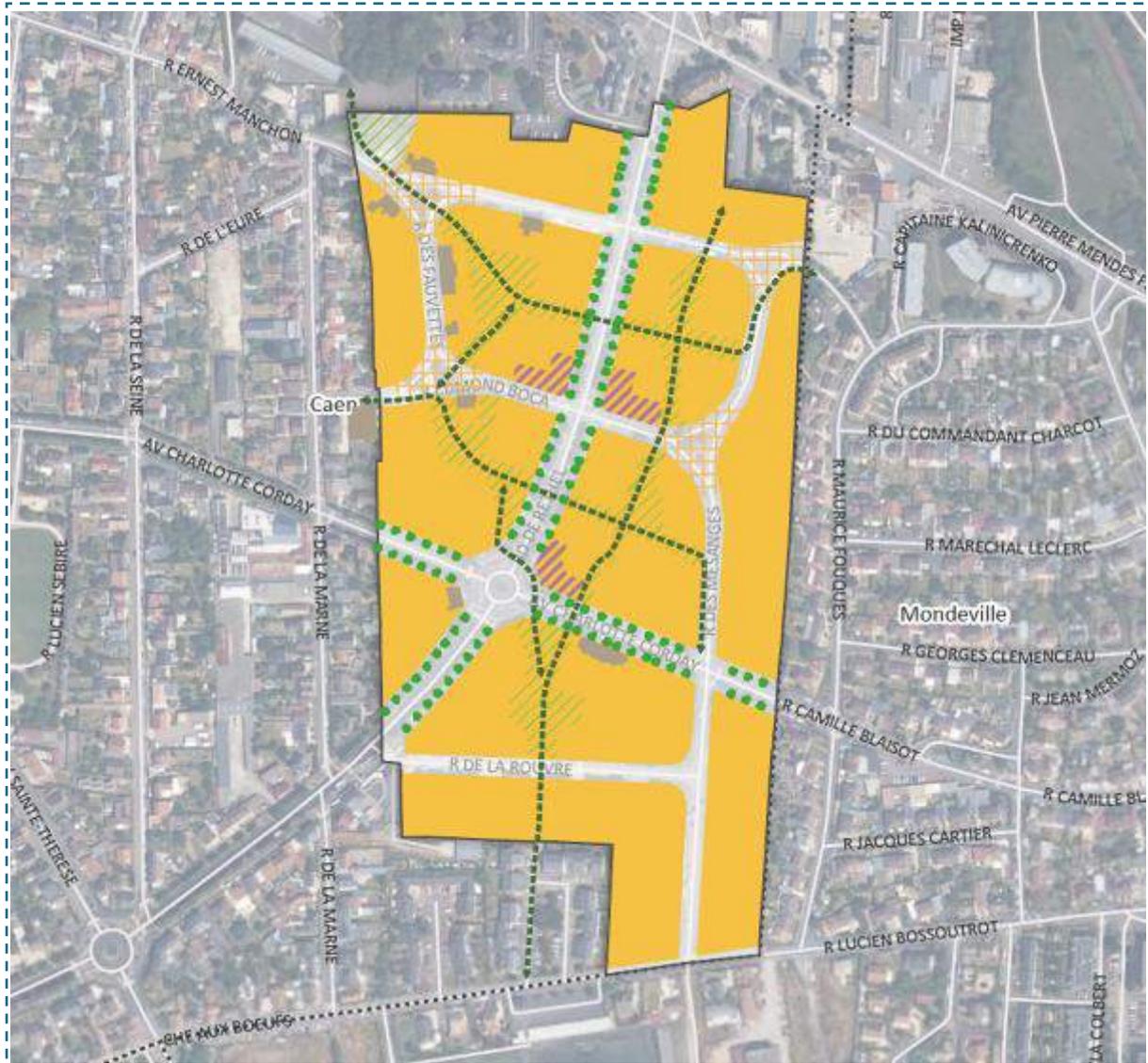
L'îlot de mixité sociale de l'habitat

Ce secteur qui était en quasi-totalité composé de logements sociaux retrouvera davantage de mixité avec la réalisation d'une diversité de programmes de logements.

L'îlot de mixité correspond à la totalité du secteur.

A l'issue des programmes de construction réalisés sur cet îlot, 50% maximum du nombre total de logements seront affectés à du locatif social.

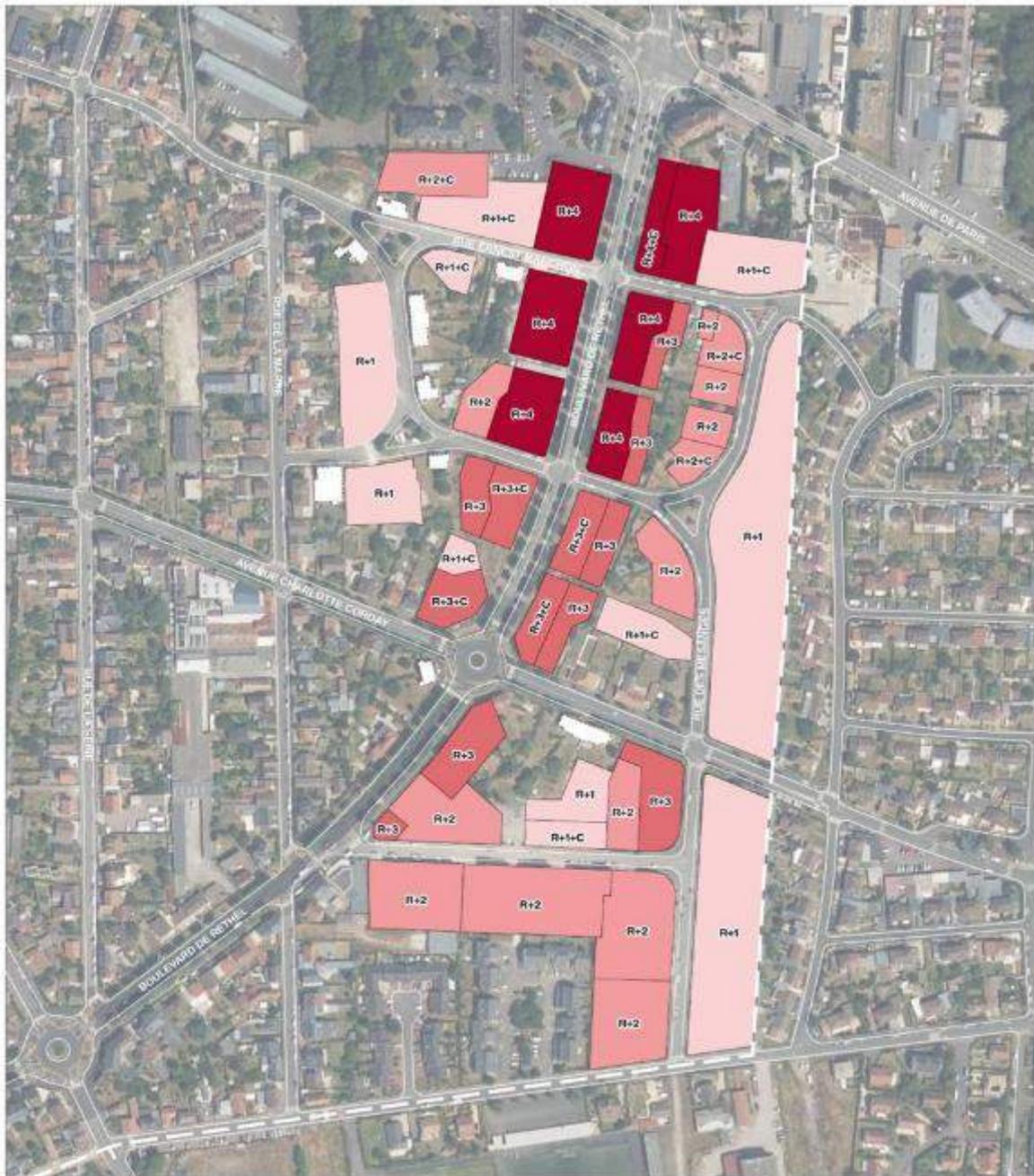
SCHÉMA DES ORIENTATIONS



LÉGENDE

 Programme	 Environnement
 Logements	 Espaces paysagers / cœurs d'îlots
 Mixité de programmes	 Alignement d'arbres
 Paysage, patrimoine et forme urbaine	 Mobilités
 Bâti préservé	 Liaisons douces à créer
	 Placettes

SCHÉMA DES HAUTEURS



⋮ : Bâti préservé

0 50 100 m

SCHÉMA DE LA MIXITÉ FONCTIONNELLE



--- : bâti préservé



0 50 100 m

ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

Le secteur Authie Nord-Touraine est situé au Nord du quartier Chemin vert, l'un des plus vastes quartiers de la Ville de Caen qui rassemble près de 2 800 logements. Une partie de ce grand quartier fait actuellement l'objet d'un programme de renouvellement urbain dans le cadre du nouveau dispositif NPNRU – Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain.

Les opérations programmées sur les secteurs Authie Nord et Touraine ont vocation à s'inscrire dans le projet global de renouvellement urbain du quartier, porté par la Ville et ses partenaires (bailleurs sociaux, ANRU, Région...). Des orientations d'aménagement ont ainsi été définies, en lien notamment avec :

- la construction d'un nouveau Pôle Enfance sur ce secteur, en lieu et place du site de l'ancienne école Authie Nord ;
- les démolitions de logements sociaux identifiées avec le bailleur social ;
- les objectifs de renouvellement urbain fixés par l'Agence Nationale du Renouvellement Urbain (ANRU) qui visent une diversification des typologies de logements et un changement d'image en profondeur des quartiers prioritaires.

(Le site est concerné par des nuisances sonores modérées et fortes)



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Ilot Authie Nord

La mutation du secteur Authie Nord est amorcée par la construction d'un nouveau Pôle Enfance dont la mise en service sera effective à la rentrée 2018. Le Pôle Enfance est construit sur une emprise plus réduite que l'actuelle école Authie Nord et permet donc d'optimiser le foncier libéré à la suite de la démolition de l'ancienne école et du gymnase. Le Bailleur Caen la Mer Habitat projette également la démolition de 109 logements organisés en 3 bâtiments. Un plan de recomposition de l'îlot Authie Nord a donc été établi en fonction de ces opportunités de libération foncière et de recomposition de l'îlot scolaire.

Les objectifs sont :

- La mise en place d'une nouvelle trame viaire à l'échelle du secteur, adaptée à la desserte du futur équipement Pôle Enfance et des nouveaux programmes d'habitation : prolongement de la rue de Berry, de la rue du Bouvreuil, création d'une nouvelle voie Nord-Sud permettant de relier la rue de Berry à la rue de Bourgogne ;
- L'aménagement des voiries existantes : rue de Bourgogne, rue de Touraine, rue d'Authie, en lien avec la définition des nouveaux lots d'habitation et en vue de conférer un caractère plus urbain à cette partie du quartier ;

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

- La modification et sécurisation du carrefour Authie/Touraine en créant un giratoire permettant également d'assurer le contournement des bus ;
- La poursuite et le confortement des liaisons douces déjà mises en œuvre sur le quartier : poursuite de l'aménagement de la Grande Promenade, qui permet dans sa seconde phase de relier la rue du Chemin Vert à la rue d'Authie ;
- La mise en place d'un maillage de liaisons douces à l'échelle du secteur ;
- Définition des nouveaux lots d'habitat permettant d'accueillir de nouvelles constructions répondant aux objectifs de diversification des formes d'habitat sur le quartier : dominante de logements intermédiaires et individuels groupés. La programmation des logements (privés-publics) doit nécessairement répondre aux exigences de l'ANRU et de l'Etat qui fixent des règles sur les quartiers prioritaires de la Politique de la Ville et les territoires de veille active, tel le quartier du Chemin Vert ; Une attention particulière sera portée au calibrage des prix de sortie des futurs logements, sur la base des études de marché réalisées ou à venir ;
- La création d'un nouvel équipement public le long de la rue de Berry ;
- La conservation de la densité d'arbres plantés sur le secteur et qui participe à l'identité du quartier Chemin Vert. L'abattage des arbres doit nécessairement être justifié d'un point de vue technique ou sanitaire pour permettre la mise en œuvre du nouveau plan de composition. Tout arbre abattu sera remplacé.

Espace Touraine

L'espace Touraine est un espace vert de près de 2 ha, situé au Nord du quartier, entre la rue Touraine et le boulevard périphérique Nord. Il dispose d'une aire de jeux et d'équipements conviviaux (tables de pique-nique, bancs...) ; il est utilisé par les habitants du quartier mais également les structures périscolaires comme espace de loisirs et de détente.

Dans le cadre de la définition du programme de renouvellement urbain du quartier, les habitants ont été étroitement associés et ont exprimés le souhait de conserver la fonction loisirs de cet espace. En parallèle, des possibilités de construction au sein de cet espace ont été définies permettant d'accueillir des équipements publics ou collectifs à l'échelle du quartier. Les principes de ces nouvelles constructions et les modalités d'aménagement de l'espace vert ont été partagés avec les habitants. L'implantation des nouvelles constructions ne doit pas remettre en cause la fonction dominante de l'espace Touraine : un espace vert, pour un usage de loisirs et de détente. Ainsi, les aménagements et constructions au sein de l'espace Touraine, devront respecter les principes décrits ci-après :

- Maintien et confortement des espaces dédiés aux loisirs et jeux (aires de jeux enfants, espace pique-nique, espaces libres pour les jeux de ballons...), notamment le long de la rue de Touraine ;
- Maintien des principes de modelage de l'espace Touraine qui donne lieu à des usages ludiques au sein de l'espace vert ;
- Implantation au maximum de trois nouveaux équipements, positionnés en dehors de l'espace loisir et jeux à maintenir ;
- L'implantation des équipements doit tenir compte de la couverture arboré du site, à maintenir. Ponctuellement, l'abattage d'un arbre peut être envisagé pour permettre l'implantation d'un équipement mais devra nécessairement être compensé par la plantation d'un nouvel arbre de haute tige ;
- Limitation des accès automobiles aux simples accès techniques (entretien du bâtiment, ...) ou nécessaires au service. Pour l'équipement positionné dans la partie Nord-Ouest du site et celui positionné en partie centrale, le principe d'accès est défini graphiquement dans l'OAP ;
- Privilégier des constructions compactes, permettant de limiter la consommation d'espace au sol. La hauteur des constructions est limitée à deux niveaux.

ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

Suivant réforme du régime des sapeurs-pompiers, notamment au regard des logements de fonction, la ville, propriétaire des immeubles de la caserne des pompiers de la Folie Couvrechef, a repris la gestion de cet ensemble, déléguée à Caen la Mer Habitat par le biais d'une convention. L'ensemble, organisé en 5 immeubles collectifs ainsi que des espaces collectifs, représente une superficie de l'ordre de 2,3 ha et compte 84 logements, construits en 1975. La libération est en cours suite au départ progressif des pompiers.

Ces immeubles collectifs présentent aujourd'hui des caractéristiques techniques qui ne répondent pas aux besoins du marché : faible isolation thermique et phonique, problématiques d'accessibilité, parc exclusivement de grands logements (T4 et +). Il est ainsi envisagé une démolition partielle de ces immeubles pour permettre la recomposition du site et le développement d'une offre de logements adaptée au marché avec une dominante de logements individuels groupés.



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

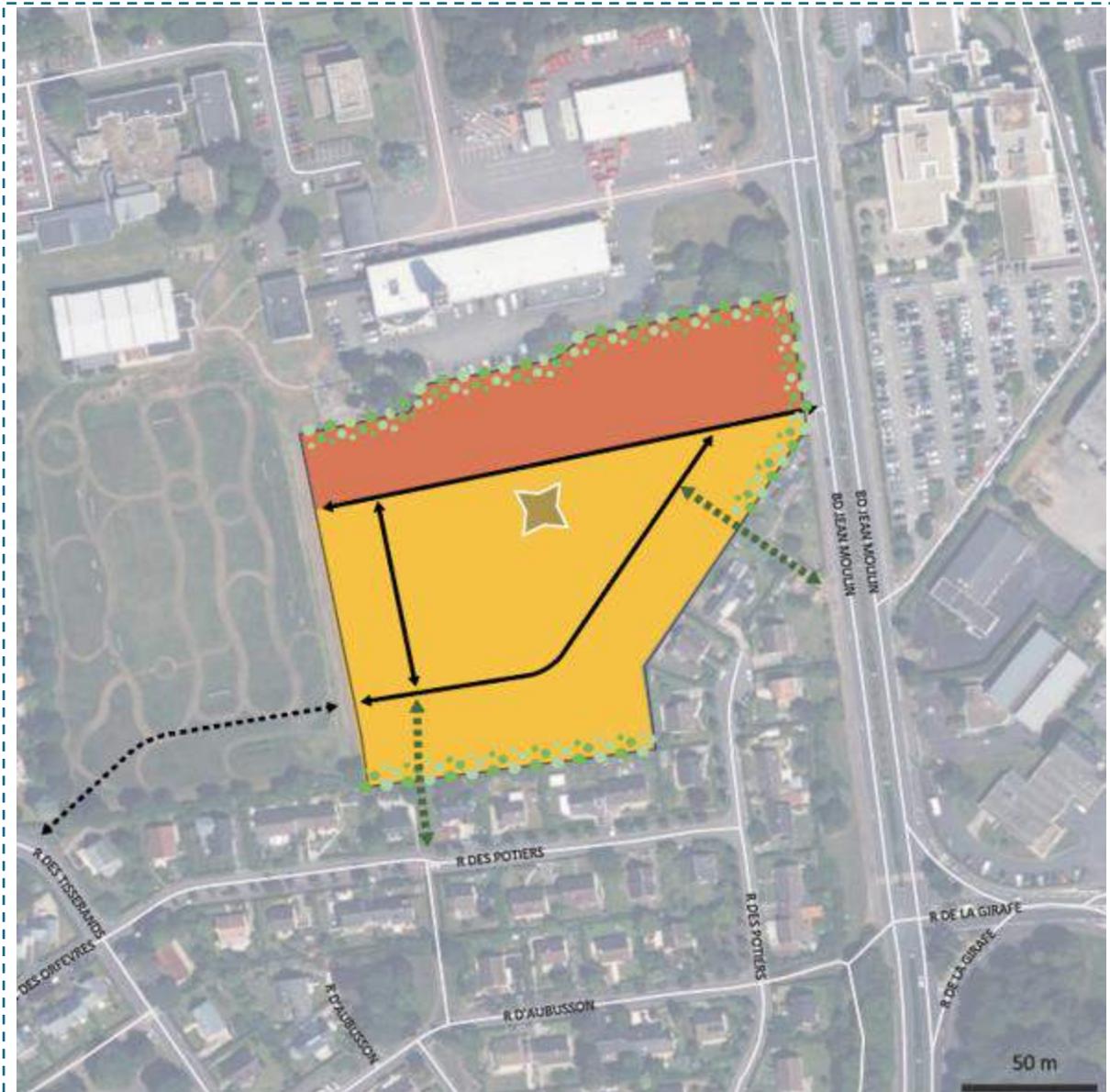
Le renouvellement du site, intégrant le cas échéant des opérations de démolition-reconstruction, est conditionné à la définition d'un plan d'aménagement d'ensemble partagé avec la Ville et intégrant les principes de l'OAP :

- La prise en compte des principes de desserte définis : entrée principale et sortie sur le boulevard Jean Moulin, desserte interne offrant un maillage adapté (pas d'urbanisation en impasse), création à terme d'une nouvelle voie permettant de relier la rue des Tisserands au secteur de développement.
- La création d'un espace collectif de convivialité à l'échelle du nouveau secteur d'habitat.
- La programmation de formes de logements à dominante intermédiaire et individuels groupés. Des formes collectives pourraient être programmées en tampon avec les équipements de la caserne toujours en fonction. Les constructions pourront atteindre une hauteur de R+4 au nord du site et R+1+comble au sud, du côté de la rue des Potiers.
- Une programmation mixte entre logements en accession et logements locatifs sociaux.

Caen – Secteur Caserne Folie-Couvrechef

SCHÉMA

2,2 hectares



LÉGENDE



Programme



Dominante de logements intermédiaires et individuels (R+1+Combles)



Dominante de logements collectifs (R+4 étages)



Espace collectif à l'échelle du nouveau secteur résidentiel



Mobilités



Principes de voies à créer ou conforter



Principe de voie future à créer



Principes de liaisons douces à créer ou conforter

ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

L'îlot Bellivet s'inscrit dans le secteur de la Reconstruction qui s'étend de la Gare au Château, du quai Venduvre à la Prairie et qui constitue une grande partie du centre-ville de CAEN.

L'ensemble de la Reconstruction présente une grande homogénéité ; les constructions ont, de façon générale, été édifiées en ordre continu le long des voies circulées, constituant ainsi des îlots relativement fermés ou semi ouverts.

Les cœurs d'îlots sont souvent occupés par diverses constructions de type garages, réserves, annexes... ainsi que du stationnement. Ces éléments contribuent à donner une image peu valorisante pour les logements qui ont vue sur le cœur d'îlot mais aussi à partir du domaine public par les percées visuelles ou les porches.

(Le site est concerné par un risque élevé d'inondations par remontées de nappe et débordement de cours d'eau)

Les enjeux

La situation commerciale du centre ville de Caen a connu ces dernières années plusieurs évolutions, dont certaines ne lui sont d'ailleurs pas propres : l'ouverture de nouvelles surfaces commerciales en périphérie, le développement de l'achat sur Internet, ...

La volonté de redynamiser le centre ville et renforcer son attractivité, en élargissant son rayonnement à l'échelle de l'agglomération et au delà, est une des composantes du développement économique.

Par son patrimoine bâti historique et culturel, ainsi que par la qualité et la diversité de ses équipements, le centre ville de Caen doit affirmer son rôle de pôle majeur de chalandise et offrir une qualité supérieure dans l'acte d'achat à celle des zones périphériques.

Depuis 2012, diverses études ont été menées sur les questions de centralité et de redynamisation du centre ville commerçant. L'étude du cabinet Bérénice, portant sur le « plan d'actions pour la dynamisation du centre ville de Caen : 2014 2020 » a conduit à constater :

- un circuit marchand peu développé essentiellement situé sur un axe fort (Rue Saint Pierre) en aller / retour sans boucles marchandes identifiées ;

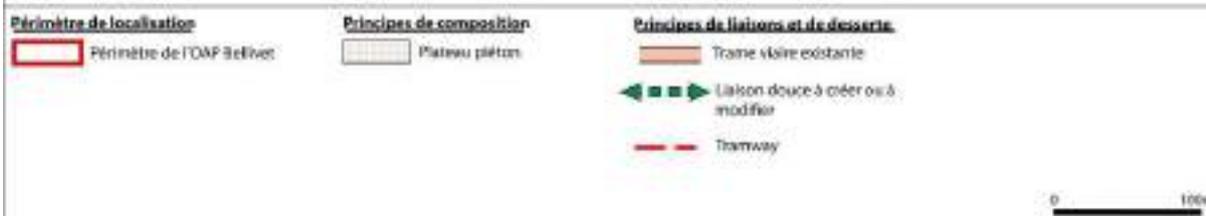
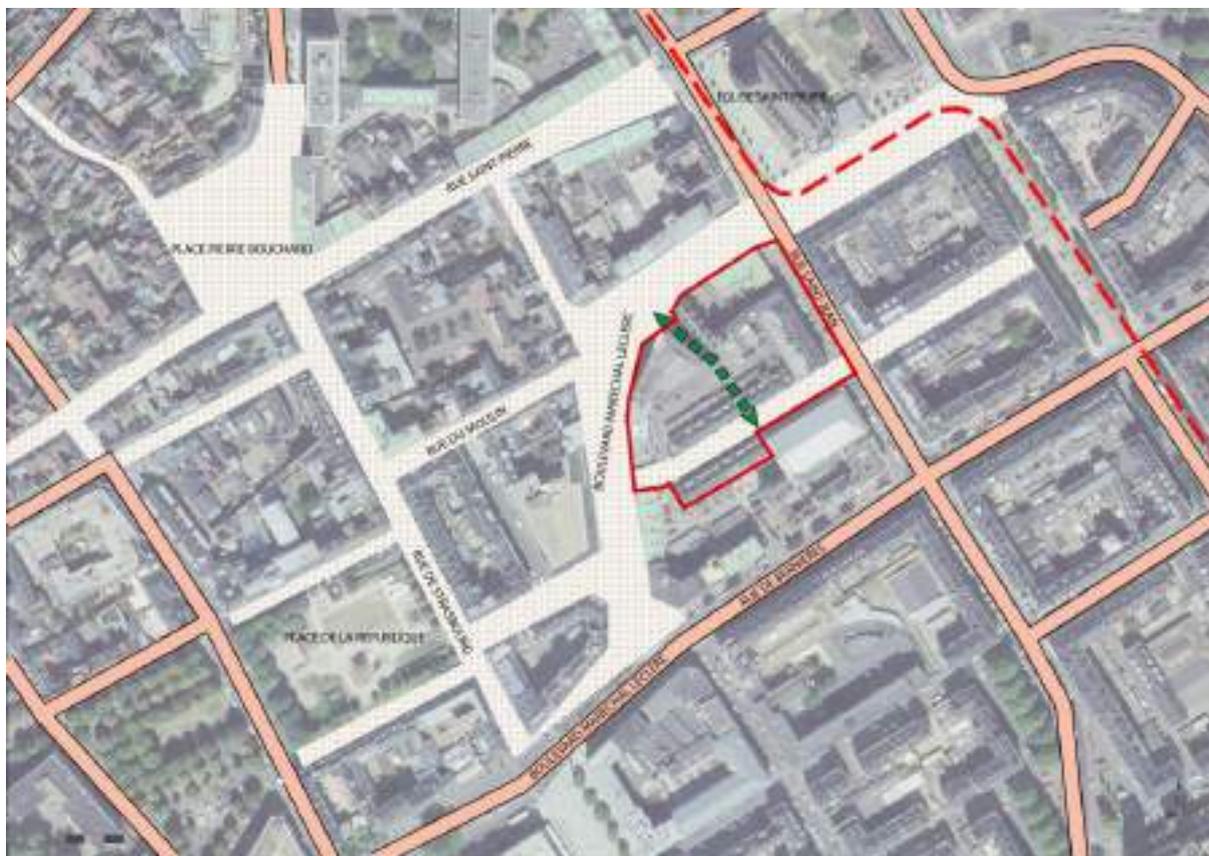


- Une majorité de petites surfaces, souvent obsolètes, avec des loyers assez forts ;
- un manque de moyennes et grandes surfaces qui n'attirent pas de nouvelles enseignes ;
- Une vacance peu importante au regard des autres villes de même taille.

Sur la base de ces constats, il y a lieu de conforter le dynamisme du centre-ville, et plus particulièrement le dynamisme commercial, en travaillant sur la requalification des espaces publics et la recherche de nouveaux circuits marchands.

Depuis quelques années, la Ville conforte son « plateau piétonnier », en transformant notamment les voies circulées en zones de rencontre. Le boulevard Leclerc, la place de la République, la rue Pierre Aimé Lair ont fait l'objet d'importants travaux d'aménagement. Les rues Bellivet et Neuve St Jean seront requalifiées prochainement.

C'est dans ce contexte de réaménagement que s'inscrit le renouvellement de l'îlot qui constitue l'un des premiers pôles marchands du centre-ville et offre des opportunités de transformation du fait de la friche urbaine que constitue le site de l'ex-cinéma Pathé.



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Compléter et qualifier les circuits marchands

Dans le cadre de la démolition et la reconstruction de l'ex-cinéma PATHE, situé au nord de l'îlot Bellivet, la ville saisit l'opportunité de créer une voie piétonne, nord-sud, créant un lien entre le Bd Leclerc et la rue Bellivet, ayant pour objectif de désenclaver l'îlot, de répondre aux principes de « boucles marchandes » en offrant un parcours complémentaire.

La requalification de la rue Bellivet permettra, par son réaménagement, de conforter le circuit marchand.

Prise en compte du patrimoine, la valorisation de l'hôtel de Than

Le principe d'une liaison piétonne longeant la façade de l'hôtel de Than offre le dégagement nécessaire pour valoriser ce patrimoine récemment réhabilité. Cette liaison sera publique afin de permettre aux caennais de s'y promener et de pouvoir découvrir de nouvelles vues sur l'hôtel.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Requalification du cœur d'îlot

Le fait d'ouvrir le cœur d'îlot et de le rendre passant nécessitera une intervention sur la cour commune en vue d'offrir une promenade agréable au sein d'un nouvel espace de qualité et végétalisé, dans lequel le stationnement résidentiel sera réorganisé. L'objectif de cette intervention est aussi de valoriser les vues depuis les copropriétés qui ceinturent le cœur d'îlot et ainsi renforcer leur attractivité.

Les constructions projetées

Les constructions projetées devront poursuivre l'implantation des bâtiments existants organisés en ceinture d'îlot, spécifiques aux îlots de la reconstruction. Une implantation à l'alignement des voies actuelles ou à créer dans le cadre d'un projet urbain, semble de circonstance en référence à l'existant.

Les gabarits devront prendre référence au corps de rue existant ainsi qu'aux bâtiments environnants afin de permettre un bon dialogue entre les échelles. Le principe de conserver les gabarits qui bordent le boulevard Leclerc est souhaité pour l'harmonie et l'homogénéité du boulevard. Toutefois, une hauteur supérieure, en second plan, pourra être observée dans la limite de la hauteur de l'Hôtel de Than et sous réserve de démontrer la prise en compte de l'ensoleillement et des vis-à-vis et d'offrir une bonne intégration au site.

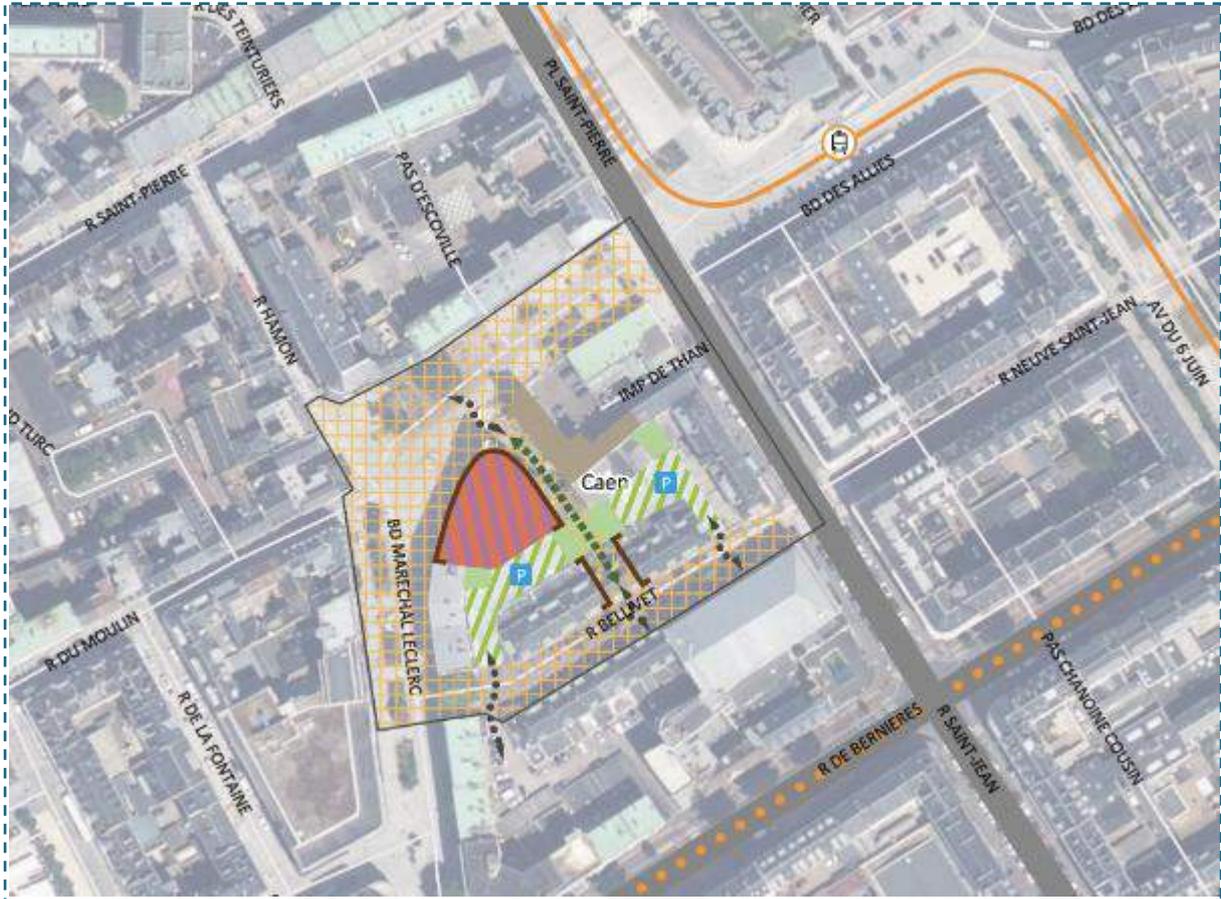
Pour les constructions dont le rez-de-chaussée est principalement dédié à l'activité commerciale, le coefficient d'emprise au sol des constructions peut être de 100%.

Stationnement

La création ou l'aménagement de places de stationnement devront présenter un caractère paysager soigné.

SCHÉMA

1,2 hectare



LÉGENDE

Programme

- Mixité de programmes
- Hôtel de Than

Mobilités

- Liaisons douces à créer ou conforter
- Place / parvis / plateau piéton
- Stationnement paysager en cœur d'îlot

Paysage, patrimoine et forme urbaine

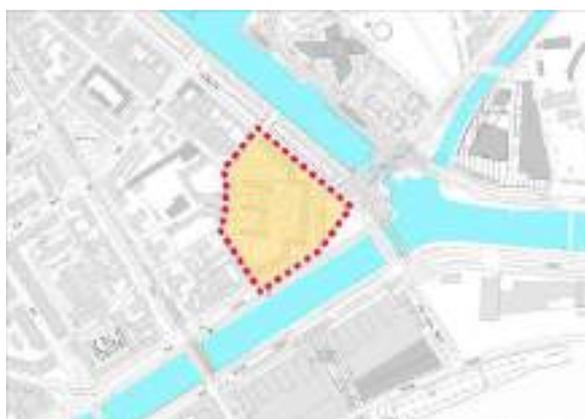
- Nouvel alignement
- Percée visuelle

ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

L'îlot Trebucien bénéficie d'une situation particulièrement centrale entre Presqu'île, quartier des Rives de l'Orne et quartier Saint-Jean. Il est également situé au croisement de grandes entités paysagères (confluence du réseau hydraulique de l'Orne, des canaux et des Quais). Cette situation centrale lui confère des enjeux en termes de centralité et d'articulation entre les différentes entités observées à ce croisement.

L'organisation actuelle, malgré des qualités architecturales et urbaines, renvoie à une image de grands ensembles. Le projet de renouvellement urbain de ce site doit permettre un fractionnement de cet ensemble résidentiel par le biais d'une nouvelle structure viaire et piétonne lisible, constituant de nouveaux îlots résidentialisés. Les qualités paysagères de l'ensemble devront être confortées et renforcées en parallèle d'une densification à l'échelle des nouveaux îlots constitués.

Figure de proue de l'île Saint-Jean, les futures constructions projetées sur ce site doivent créer une nouvelle image de modernité sur cette partie du centre-ville, tout en réinterprétant les grands principes urbains et architecturaux de la Reconstruction (volumes simples, qualités des balcons et loggias, différenciation des niveaux, baies généreuses, matériaux, soin du détail, ...)



(Le site est concerné par un risque élevé d'inondations par remontées de nappe et débordement de cours d'eau)

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

- Le projet de renouvellement de l'îlot de l'îlot Trebucien doit permettre de réintégrer cet ensemble dans la trame urbaine du quartier Saint-Jean, par la création d'un nouveau mail piéton notamment ;
- Une nouvelle trame de desserte interne en complément du nouveau maillage à créer permettra une division de la résidence en îlots résidentialisés, accueillant des programmes mixtes le long des axes principaux (Quai de Juillet, Quai Venduvre, rue Henri Brunet) et des nouveaux programmes de logements en cœur d'îlot. Les Rez-de-chaussée actifs seront privilégiés sur le bâti ceinturant l'îlot le long des axes principaux (Quai Venduvre, Quai de Juillet) ;
- L'implantation du bâti à l'angle du quai Venduvre et du Quai de Juillet doit permettre une plus grande transparence et des accès vers le cœur d'îlot ;
- Les nouveaux îlots constitués respecteront des principes de composition tels que la mise à distance végétale des rez-de-chaussée de logements, la composition paysagère entre les îlots, une résidentialisation qui profite des arbres déjà existants sur site, une clarification des limites publics-privés ;
- Le stationnement résidentiel sera intégré en surfaces le long des voies de desserte interne pour les ensembles situés en cœur d'îlot ;
- Le stationnement afférent aux programmes construits sur la pointe de l'îlot sera intégré en ouvrage ;

Caen – Secteur Trebucien

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

- Les hauteurs du projet s'inscrivent dans la logique du quartier Saint-Jean avec des hauteurs allant de R+4/R+5 sur les bâtiments existants et les bâtiments reconstruits avec la possibilité d'émergences à R+8 sur la pointe de l'îlot, à l'angle du Quai Venduvre et du Quai de Juillet. Le contexte du quartier Saint-Jean offre des variations de hauteur similaires, notamment avenue du 6 Juin (plafond de hauteur R+4/R+5 et émergences telles que les tours Marine à R+8) ;
- Une mixité des programmes est attendue, et ce, à l'échelle globale de l'OAP.



Environnement

- Espaces paysagers
- Alignements d'arbres
- Cœur d'îlot vert à travailler

LÉGENDE



Programme



Mixité de programmes



Activités économiques et tertiaires



Paysage, patrimoine et forme urbaine



Implantation des constructions structurant les axes



Possibilité de constructions émergentes.



Mobilités



Liaison douce à créer ou conforter



Desserte interne



Place / parvis

SCHÉMA

5,2 hectares



ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

Le site Jacquard correspond à l'ancien collège du quartier du Chemin vert. Fermé en 2014, il offre un potentiel de reconfiguration de cette partie du quartier. La démolition des anciens bâtiments du collège est programmée. Le site est attenant à différents équipements publics : la bibliothèque et le Pôle de Vie sur sa partie Nord-Est, le centre socio- CAF au Sud Est. La Maison de quartier au Sud-Ouest.

Le site Jacquard, par son ancien usage de collège, est un site fermé, enclavé à l'arrière du centre commercial Molière et de la barre d'immeuble de CLMH, adossée au centre commercial.

L'entrée principale du centre commercial est située rue du Chemin Vert. La configuration actuelle du centre commercial et son imbrication avec la barre de logements de CLMH contribue également à l'enclavement du site Jacquard.

D'ici 2028, ce secteur bénéficiera d'une desserte par la nouvelle ligne de Tram qui relie le centre-ville de Caen au secteur de Saint-Contest. Il est prévu une station au niveau du centre commercial. Le site Jacquard-Molière occupera ainsi une position stratégique, propice à un nouveau développement.

Le secteur Jacquard et le centre commercial Molière constituent un secteur opérationnel du programme de renouvellement quartier Chemin Vert pour lequel une convention avec l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU) a été établie. Des orientations ont été retenues dans le cadre de la convention ANRU du quartier, signée en 2019 :

- Désenclavement du site ;
- Nouvelle centralité autour du centre commercial et des équipements publics (PVQ, bibliothèque) ;
- Développement d'une nouvelle offre en logements, adaptée notamment pour les seniors et les familles qui cherchent à accéder à la propriété ;
- Mixité des programmes.



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Pour répondre à ces enjeux, les aménagements et opérations sur ce secteur s'appuieront sur la trame urbaine existante, notamment :

- La Grande Promenade, axe piéton et cycles qui traverse le quartier d'Est en Ouest, de la piscine du Chemin Vert au Pôle Enfance Michel Pondaven ;
- Les rues Molières, Corneille et Jean Racine ;
- Les liaisons piétonnes existantes sur le quartier qui pourront se prolonger au travers du site de l'ancien collège ;

Le site de l'ancien collège est également caractérisé par la présence de nombreux arbres d'envergure qu'il sera nécessaire de protéger et

conserver dans le cadre des futures opérations. L'usage scolaire du site a également donné lieu à la production d'œuvres financées par le 1% culturel.

- Les mosaïques d'Yvonne Guégan qui étaient présentes dans l'ancien gymnase ont été retirées et conservées. Une nouvelle installation, visible depuis l'espace public, pourra être envisagée ;
- Le colimaçon, situé sur la partie Nord du site, devra être conservé sur place

ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

Ce secteur d'orientations d'aménagement correspond à la conjonction de plusieurs projets ou/et opportunités auxquels il convient d'indiquer quelques principes pour en assurer la continuité et en renforcer la cohérence.

Deux espaces de recomposition urbaine composent ce secteur d'orientations d'aménagement :

- l'achèvement de l'ouest de la ZAC Beaulieu de part et d'autre du boulevard Georges Pompidou et un espace attenant au sud-est de l'angle des rues Général Moulin et Robert Kaskoreff ;
- les abords des boulevards Detolle et Georges Pompidou à l'est du secteur.

Ces deux espaces sont réunis dans le même secteur pour assurer une continuité des parcours et trames à organiser.

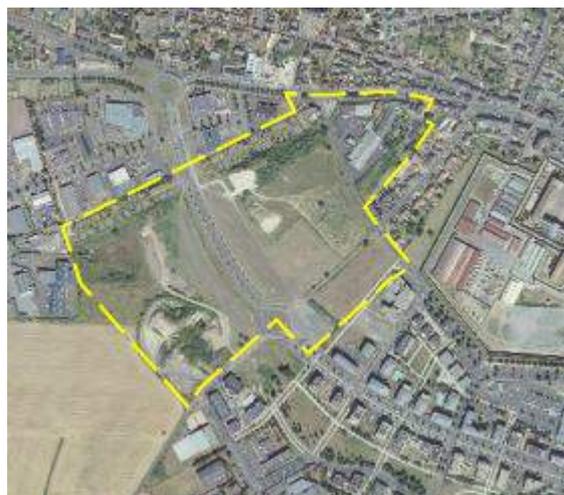
L'ouest de la ZAC Beaulieu et sa transition avec la rue du Général Moulin

La ZAC Beaulieu a été créée en 1991. Portant sur environ 80 hectares, elle comportait un vaste programme de construction avec :

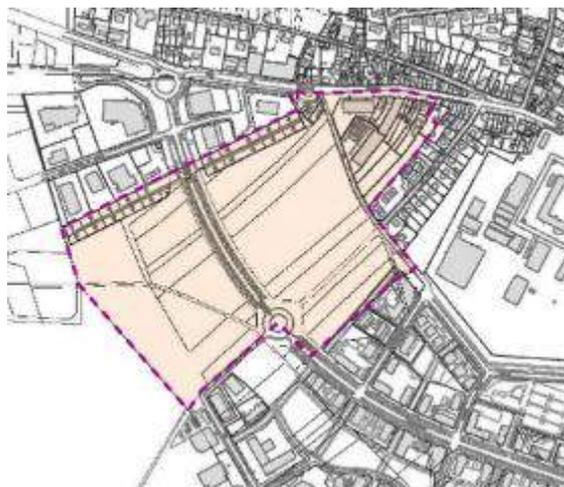
- le stade régional Michel d'Ornano, de 21.000 places, inauguré en 1993, en entrée Est du site de la ZAC par le boulevard Georges Pompidou ;
- une zone d'activités à l'extrémité ouest de la ZAC, en limite communale avec Bretteville sur Odon ;
- un vaste quartier multifonctionnel pouvant accueillir des logements, commerces, équipements, développés tout au long du boulevard.

A ce jour, près de 2200 logements ont été réalisés et il reste une dizaine d'hectares à urbaniser dans la partie ouest de cette ZAC.

Au-delà du périmètre de la ZAC, un secteur situé entre la rue Robert Kaskoreff et la rue du Général Moulin est repéré pouvant faire l'objet d'un renouvellement urbain dans le prolongement de la ZAC.



Périmètres OAP Beaulieu



ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

Les abords des boulevards Detolle et Georges Pompidou

Le boulevard André Detolle a été artificiellement créé après le débarquement pour permettre aux troupes et convois militaires de contourner le centre de Caen démoli.

Le boulevard est large, très circulant et a, de ce fait, favorisé l'accueil d'activités économiques et commerciales implantées et organisées au gré des disponibilités foncières en particulier :

- les terrains des sociétés ESSO et IGOL au nord du site, cette dernière ayant cessé son activité en 2011 ;
- Les sites « Orange » et le garage « Peugeot », qui peuvent être amenés à se restructurer et/ou délocaliser leurs activités;
- le tri postal en cours de mutation.

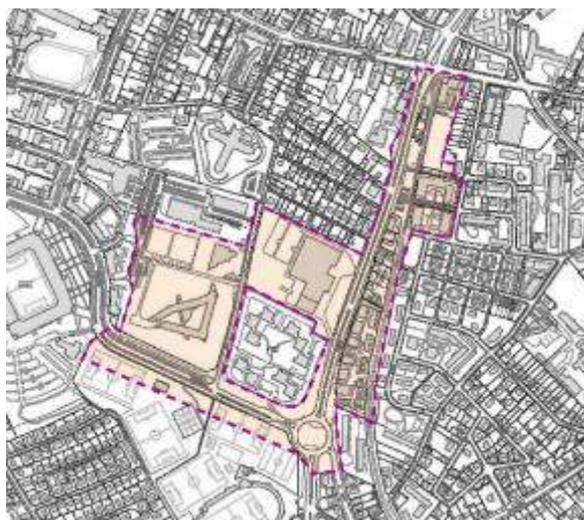
Tous ces sites représentent des libérations foncières, effectives ou potentielles, qui contribuent à la constitution d'un vaste projet de renouvellement urbain sur ce tronçon du boulevard.

Le boulevard Georges Pompidou qui conduit vers le quartier de Beaulieu gagnerait à être plus structuré dans son premier tronçon, depuis le boulevard Detolle, pour mieux assurer une continuité urbaine.

La partie sud du terrain Orange R&D pourrait être aménagée pour accueillir de nouvelles constructions. L'ensemble marquerait ainsi, à terme, l'entrée dans le quartier Beaulieu par un front de rue qualitatif.



Périmètres OAP Detolle et Georges Pompidou



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Les orientations d'aménagement prévues à l'échelle du secteur poursuivent trois objectifs principaux :

- renforcer la trame verte et les circulations douces ;
- organiser la trame viaire et la continuité des parcours ;
- donner un caractère très urbain aux grands axes que sont les boulevards Detolle et Pompidou.

La trame viaire et les parcours

La desserte sera organisée en s'appuyant sur les deux grands axes (boulevard Pompidou et Detolle) et en prévoyant des voies nouvelles qui renforcent le maillage du réseau viaire du quartier.

L'urbanisation des rives des grands axes, en incluant des fonctions mixtes de logement et d'activités, est un des objectifs essentiels .

Cette orientation, qui était déjà traduite dans l'ancien plan d'aménagement de zone (PAZ) de la ZAC de Beaulieu, est renforcée sur le parcours du boulevard G. Pompidou en proposant de construire sur la partie nord-ouest.

Sur les rives du boulevard Detolle, les opportunités que représentent les vastes terrains des activités ont permis d'amorcer un véritable projet urbain, une réflexion sur la requalification de cet axe étant engagée parallèlement de façon à le recalibrer et à y organiser ses différentes fonctions (circulation, circulations douces, transports publics, stationnement, paysagement, ...).

Le développement urbain s'appuiera également sur les mobilités douces et les transports collectifs, notamment par la mise en place de pistes cyclables interconnectées et la réalisation du tramway prévue sur l'avenue Pompidou qui desservira le secteur de la ZAC restant à aménager.

Les stationnements privés qui devront accompagner les logements et activités seront soit établis directement sur chaque parcelle soit dans des ouvrages collectifs communs à prévoir dans l'opération d'urbanisme. La présence de carrières pourra contraindre le nombre de niveau et la profondeur possibles des stationnements souterrains.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

La trame verte et biodiversité

Une vaste trame verte structurante à l'échelle du quartier a été imaginée et en partie réalisée dans la ZAC Beaulieu en parallèle du boulevard G. Pompidou, complétée de continuités douces. La promenade Napoléon et le parc Saint Paul en sont les éléments essentiels et les plus structurants.

Les orientations d'aménagement prévoient de s'appuyer sur cette trame verte et de la compléter pour constituer de véritables réseaux :

- d'espaces verts, intégrant des espaces récréatifs ;
- de corridors écologiques support de biodiversité favorisant la protection et la restauration de celle-ci ;
- de parcours et de liaisons douces s'inscrivant dans le principe d'une continuité jusqu'à la Prairie.

Les orientations de la trame verte s'appuieront également sur la mise en valeur paysagère des éléments patrimoniaux, architecturaux ou naturels marquant le grand paysage (clocher, vallon, entrée existante de carrières, etc.).



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Îlot de mixité sociale de l'habitat

Il est rappelé que toute opération de plus d'un hectare devra respecter les objectifs et règles de mixité sociale fixées par le volet H du PLUI de Caen la mer.

Dans la ZAC des Pépinières de BEAULIEU, le taux de logements sociaux à l'échelle de la ZAC sera conforme au volet H du PLUI, soit au minimum de 25% au total.

Un îlot de mixité est délimité dans le secteur des abords du pôle de la Maladrerie, entre la rue du Général Moulin et la rue Kaskoreff. A l'issue de la réalisation des programmes de construction, 30% de la surface de plancher destinés à l'habitat doivent être, a minima, affectés à des logements sociaux.

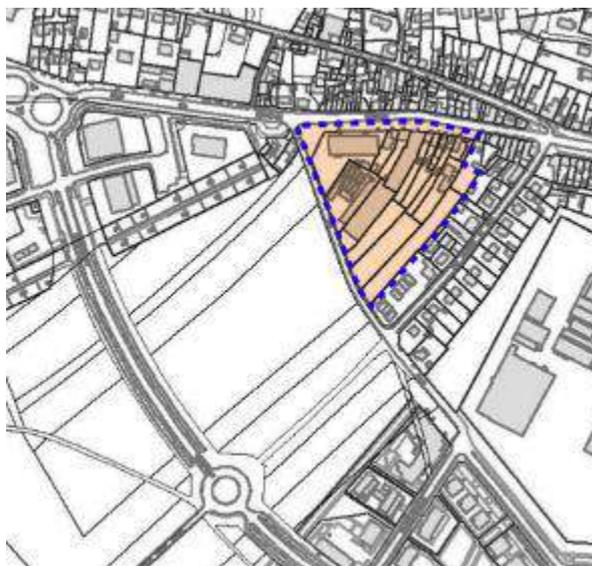
Principes d'aménagement

Bien que l'urbanisation de ces sites ait pour objectif de renforcer le caractère urbain de ces grands axes, les modalités de leur aménagement doivent cependant favoriser une part significative d'espaces verts et de pleine terre.

Ainsi, sur chacun des sites ou îlots considérés, de part et d'autre des grands axes, il devra être préservé au minimum un tiers d'espaces libres, non comptées les voies nouvelles de circulation qui seraient créées, sauf dans les îlots de mixité intégrant un parking en ouvrage commun à plusieurs opérations immobilières.

En outre, les espaces libres jouxtant les zones résidentielles déjà constituées en périphérie de ces secteurs d'aménagement devront, dans leur majeure partie, être végétalisés pour prolonger des cœurs d'îlots et espaces verts résidentiels voisins ou pour en constituer de nouveaux.

Le long des boulevards Detolle et Pompidou des rez-de-chaussée actifs seront privilégiés.



Principes de construction

Concernant les immeubles de logements, l'accès à un espace extérieur est indispensable (5m² minimum à l'exception des T1/T2, où un seuil minimum plus faible pourra être autorisé). Des jardins seront favorisés pour les logements situés en rez-de-jardin.

Les logements traversants ou orientations multiples seront généralisés à l'exception des angles d'îlots (doubles orientations) et des petits logements T1/T2, qui ne pourront néanmoins pas être mono-orientés nord.

Les logements devront respecter les tailles minimales indiquées ci-dessous (en surface de plancher) :

- T1 : plus de 30m² hormis pour les PLAI,
- T2 : plus de 45m²,
- T3 : plus de 62m²,
- T4 plus de 83m²
- T5 : plus de 95m²

Des dispositifs de production d'énergie renouvelable, de réduction de la consommation énergétique et des déchets, de gestion économe de l'eau seront proposées pour chaque opération.

LES ORIENTATIONS POUR LE SITE DE LA ZAC BEAULIEU-OUEST

La réalisation de la partie ouest de Beaulieu ne pourra être réalisée que lorsque les conditions de gestion des eaux pluviales seront assurées.

Cette opération sera réalisée selon les principes définis dans la ZAC, à savoir :

- un front bâti le long de l'avenue avec des gabarits des constructions en R+5 implantés en ordre continu-discontinu qui ouvre des dégagements sur l'arrière des îlots ;
- une structure viaire qui alterne les voies de dessertes ouvertes à la circulation avec les parcours et liaisons vertes ;
- une dominante résidentielle avec une mixité fonctionnelle principalement le long de l'avenue qui contribueront notamment à l'animation du quartier par l'accueil de commerces, services et autres activités.

Dans le secteur entre la rue Robert Kaskoreff et la rue du Général Moulin, l'orientation consiste à y créer un tissu urbain de transition entre les formes du faubourg existante de la rue Général Moulin et ceux à venir de la ZAC.

Ainsi, dans le secteur situé le long de la rue du Général Moulin en jaune sur la cartographie intitulé « Les Orientations pour le secteur Detolle-Pompidou-Beaulieu » ci-avant, les hauteurs des constructions seront au maximum de R+1+C.

LES ORIENTATIONS POUR LES SITES BOULEVARDS DETOLLE ET POMPIDOU

Éléments de contexte

Les vastes emprises occupées par le garage « Peugeot » et le site « Orange » pourraient être davantage valorisées qu'elles ne le sont aujourd'hui.

L'hypothèse d'une restructuration et/ou délocalisation totale au partielle de ces deux activités libérerait un vaste espace. Une telle libération conduirait à réaliser une opération de constructions à destination mixte, activités économiques et habitat, sur ces terrains très bien situés dans la ville.

Les autorisations d'aménager seront conditionnées à une étude de sol démontrant la compatibilité du projet avec la nature des sols.

(Le site est concerné par un risque fort d'effondrement de cavités souterraines et est à proximité de site BASOL)

Mobilités

Une voie douce traversante, ouverte à la circulation générale, devra être créée dans ces sites pour relier le boulevard Detolle à la rue Claude Chappe.

Du côté est du boulevard Detolle, une porosité devra être recherchée pour rejoindre la promenade Napoléon et renforcer sa liaison au boulevard. En outre, une liaison douce et sécurisée devra être aménagée au niveau du carrefour Boulevard Detolle-Boulevard G. Pompidou pour relier la coulée verte de Beaulieu à la promenade Napoléon.

LES ORIENTATIONS POUR LES SITES BOULEVARDS DETOLLE ET POMPIDOU

Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est représentée sur le schéma ci-dessous.

Dans certaines zones un pourcentage minimal ou maximal d'emprise au sol des constructions d'une certaine hauteur est indiquée (ex : Le long du boulevard Pompidou, l'emprise au sol des constructions en R+5 et plus devra représenter au maximum 30% de l'emprise au sol totale des constructions de la zone. Ces 30% devront s'établir sur des linéaires limités à 20m.).

Nombre maximum de logements autorisés :

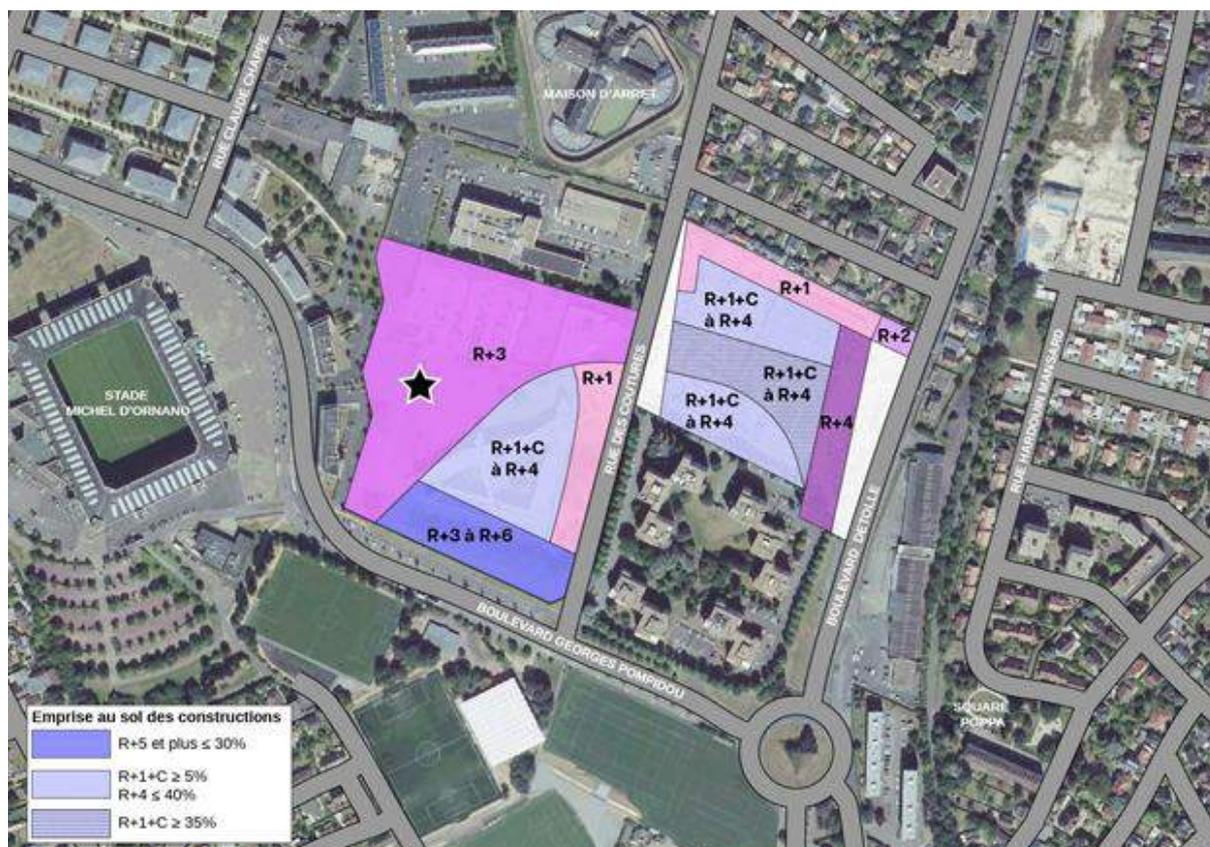
350 logements pour le secteur du garage Peugeot (dont 5% de logements individuels au minimum) ;

500 logements pour le secteur du site Orange (dont 5% de logements individuels au minimum).

Emergences

L'étoile repérée sur le schéma offre la possibilité d'y implanter une construction plus haute que son environnement sous réserve de respecter les orientations de l'OAP.

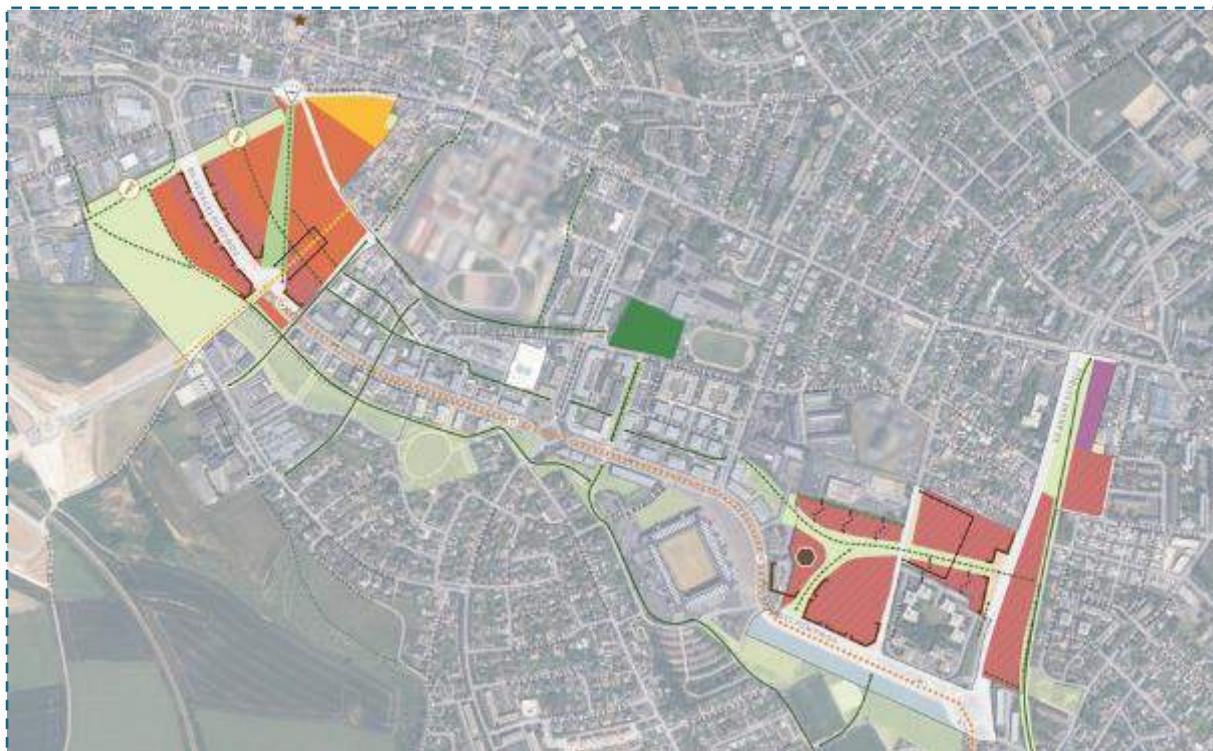
La hauteur des émergences ne peut excéder 1,5 fois la hauteur des constructions environnantes.



Caen – Secteur Detolle-Pompidou-Beaulieu

SCHÉMA

70 hectares

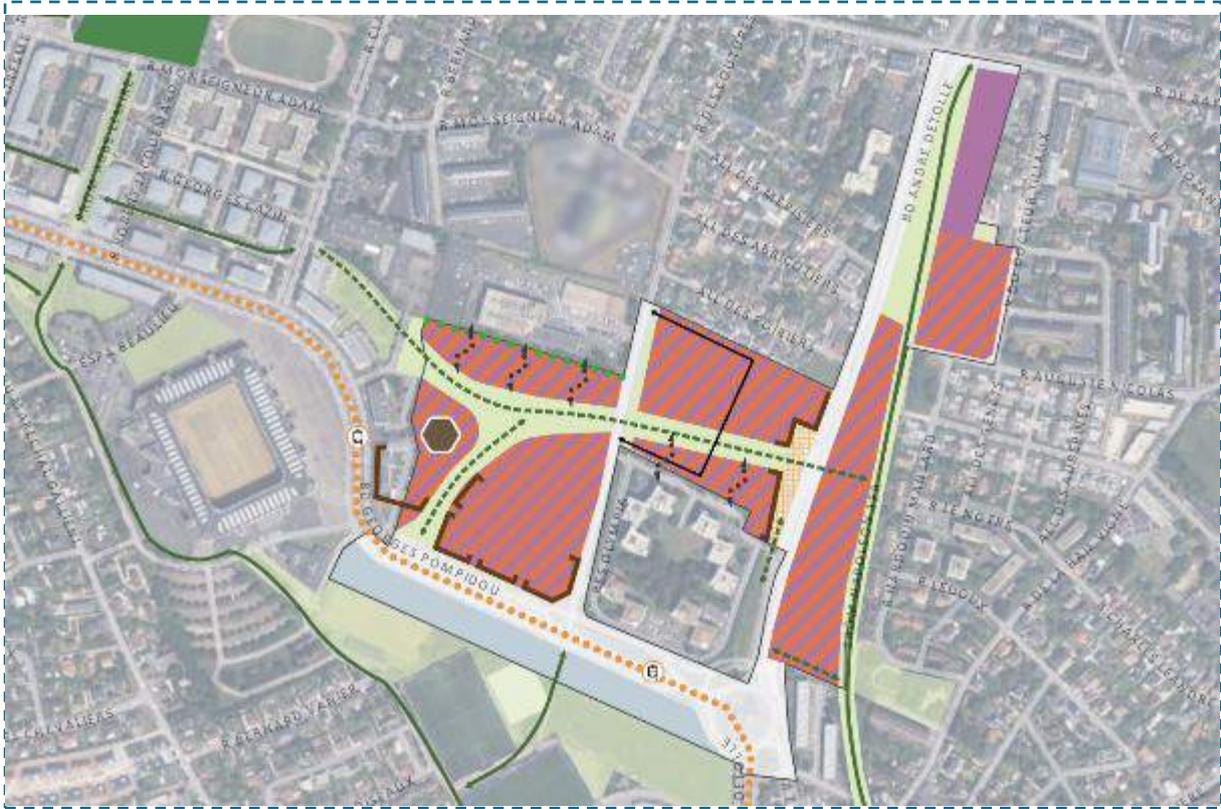


LÉGENDE

Programme	Environnement
Mixité de programmes	Espaces verts, à créer ou conforter
Logements à dominante de collectifs	Diagonale verte
Transition vers du logement intermédiaire.	Parc Saint-Paul (Bois)
Activités	Alignements d'arbres à maintenir
Espaces paysagers permettant l'implantation d'équipements à vocation sportive	Jardins familiaux à maintenir
Paysage, patrimoine et forme urbaine	Mobilités
Clocher	Liaison douce existante
Bâtiment marqueur/émergence ponctuelle	Liaison douce à créer
Implantation des constructions structurant les axes	Principe de voie ou d'accès à créer
Discontinuité bâtie et perméabilité visuelle	Piste cyclable à créer
Maintien de la perspective sur le clocher	Espaces publics à créer
	Ligne de tramway en projet

Caen – Secteur Detolle-Pompidou-Beaulieu

Zoom secteurs Detolle et Pompidou



Zoom secteur Beaulieu



ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

Le quartier de la gare est aujourd'hui intégré dans le périmètre du SPR de la Ville de Caen (Site Patrimonial et Remarquable). Son identité est à la croisée de plusieurs périodes architecturales identifiées dans le SPR. Il constitue à la fois un exemple caractéristique de faubourg d'entrée de ville, mêlant anciens bâtis de « bord de route » et habitat collectif des XXème et XXI siècle ; les immeubles de la place de la Gare et du bas de la rue d'Auge en revanche le classent parmi les ensembles urbains de la Reconstruction.

Malgré les évolutions importantes ces 20 dernières années, au Nord de la Gare, et les transformations en cours sur l'espace public côté Sud, un certain nombre de problématiques perdurent sur le secteur Sud de la gare :

- Le cadre bâti est vieillissant et présente, pour certains ensembles, des qualités constructives et architecturales moins marquées que pour les ensembles typiques de la reconstruction du quartier Saint-Jean notamment ;
- Les entrées de ville ferroviaire sont peu valorisantes. Le secteur Sud de la gare offre une image qui ne révèle pas les atouts de la Ville, tant sur plan patrimonial, architectural et paysager ;
- Les valeurs immobilières observées sur ce quartier sont parmi les plus faibles ; la vacance de logements se développe du fait du manque d'attractivité de ce secteur de la Ville ; La Ville a mis en place à partir d'octobre 2022 le permis de louer sur une partie du secteur gare ;
- Les copropriétés présentent un niveau d'entretien inégal le long de la rue d'Auge ;
- L'identité de quartier est peu affirmée aujourd'hui malgré les éléments patrimoniaux en présence ; elle oscille entre faubourg d'entrée de ville, quartier de la Reconstruction et plateforme multimodale.



On note également sur ce secteur :

- Une spécialisation sociale sur les ensembles bâtis au Sud de la place de la Gare (hébergement d'urgence, pensions de familles, ...);
- Des espaces publics tels que la rue Jules Oyer, la rue Bastion etc. qui constituent aujourd'hui des arrières d'urbanisation.

Cette diversité architecturale, urbaine et programmatique du secteur gare engendre un manque de cohérence des espaces et continuités bâties et pose la question de la lisibilité des grandes périodes d'urbanisation à travers une valorisation du bâti mais également des opportunités foncières et constructives qui permettraient de développer une nouvelle identité du secteur gare comme une véritable polarité.

(Le site est concerné par des nuisances sonores modérées et fortes ainsi que par un risque fort d'inondations par remontées de nappe et débordement de cours d'eau. Le site est également concerné par des sites BASIAS et BASOL)

LES ORIENTATIONS POUR LE SITE

Reconstituer la trame urbaine

- Améliorer les liaisons entre la gare et son quartier sud
- Développer une cohérence des aménagements entre les espaces publics requalifiés et les secteurs en devenir
- Offrir des espaces végétalisés de qualité favorisant la lutte contre les ilots de chaleur, dans la continuité des aménagements déjà réalisés ou existants

Produire un quartier vivant et habité

- Traiter les problématiques de logements du quartier en tenant compte des besoins sur la ville
- Renforcer l'attractivité résidentielle de ce quartier
- Conforter et développer la fonction commerciale et tertiaire

Révéler les atouts patrimoniaux du quartier

- Mise en valeur au travers des aménagements de l'espace public et du traitement bâti des éléments identifiants à l'échelle du quartier (ancienne chapelle et bâtiments conventuels des Récollets, ensembles bâtis de la Reconstruction ou caractéristiques de l'architecture de faubourg)
- Percées visuelles vers les axes structurants et éléments identifiants du quartier, notamment les points de vue ouverts vers la rue de Grentheville et l'ancienne Chapelle des Récollets, depuis la rue d'Auge.

PROGRAMMATION

Les linéaires commerciaux implantés en rez-de-chaussée du bâtiment de la Reconstruction, au Sud de la place de la gare, doivent être maintenus et confortés.

La vocation tertiaire du bâtiment implanté au Nord de la Place de la Gare devra être confortée. Les aménagements et usages, notamment de la partie rez-de-chaussée, doivent concourir à l'animation de la place de la gare.

Une programmation mixte pourra être envisagée au niveau de l'ancienne Chapelle des Récollets.

Les nouvelles constructions sur les fonciers disponibles aux abords de la place de la Gare doivent concourir, par leur morphologie et leur implantation à l'affirmation d'une identité, l'attractivité et la requalification de l'image du quartier :

- Hauteur minimale R+3, en cohérence avec les typologies bâties environnantes ;
- Limiter le stationnement en surfaces au profit de stationnement en ouvrage ;
- Qualité de l'image architecturale.

Les programmes de réhabilitation des ensembles de logements existants devront répondre aux besoins en logements identifiés à l'échelle de la Ville.

LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Créer une continuité douce entre la gare et son quartier Sud

Le bâtiment de la Reconstruction implanté entre la place de la gare et la rue Jules Oyer constitue une entité remarquable mais fracturant l'espace public.

La création d'une faille toute hauteur au sein de ce bâtiment propose une nouvelle liaison entre la sortie sud de la gare, la place de la gare et le quartier sud gare. Dédiée aux mobilités douces (piétons-cycles) elle connectera de façon lisible les continuités douces de la place de la gare et celle de la rue Jules Oyer et de la rue d'Auge.

La dimension de cette faille devra lui permettre d'être clairement identifiable depuis la sortie sud de la gare et sera accompagnée de traversées piétonnes et cyclables des infrastructures routières et multimodales de la place de la gare et de la rue d'Auge.

Aménagement et Requalification des espaces publics

▪ **Rue Jules Oyer**

La rue Jules Oyer fonctionne en sens unique et dessert les arrières du bâtiment de la Reconstruction et des immeubles donnant sur la rue d'Auge. Son caractère très routier et fonctionnel produit un espace peu propice à la marche. Les aménagements sur cette rue doivent permettre la mise en place d'un nouveau cadre urbain, qualitatif et végétalisé, tout en assurant la liaison entre la rue Roger Bastion et la rue d'Auge.

▪ **Rue Roger Bastion**

La rue Roger Bastion fonctionne en double-sens (sans ligne de démarcation centrale) et dessert actuellement un tènement foncier appartenant à la SNCF et la parcelle LH 20. A terme, est projetée une opération mixte activités/logements sur le tènement foncier de plus de 3 hectares appartenant à GRDF dont la rue Roger Bastion sera l'axe principal de desserte.

Afin d'offrir un espace qualitatif, sécurisé et adapté aux futurs usages projetés (augmentation du trafic routier en desserte locale, insertion des mobilités douces), l'objectif est d'augmenter

l'emprise publique existante et de façon partielle sur la parcelle LH 82 au profit de la création de trottoirs (respectant les normes PMR dans l'espace public) de part et d'autre de la chaussée maintenue en double-sens de circulation.

▪ **Place de la Gare**

Les aménagements devront concourir à l'amélioration des mobilités douces et la création d'espaces propices à l'activité commerciale (espaces suffisants pour des terrasses au droit des linéaires de commerce par exemple)

Espaces paysagers à conforter, valoriser et créer

Le quartier de la gare dispose de peu d'espaces paysagers. Les espaces existants doivent donc être valorisés, notamment, les abords de l'ancienne Chapelle des Récollets le long de la rue d'Auge.

Les aménagements projetés doivent également permettre la création de cœurs d'îlot paysagers permettant l'amélioration du cadre urbain, la création d'une palette végétale propice à la biodiversité et offrant aux habitants de nouveaux espaces de détente en proximité.

Caen – Secteur gare Sud

SCHÉMA

6,8 hectares



LÉGENDE

Programme

-  Programmation mixte
-  Renouvellement urbain respectant une hauteur maximale en R+3 étages. Le stationnement sera privilégié en ouvrage (pas en surface).
-  Linéaire commercial à conforter

Mobilités

-  Espaces publics à créer
-  Emprises publiques à requalifier
-  Liaison douce à créer
-  Ligne et arrêt de tramway existants
-  Gare de Caen

Paysage, patrimoine et forme urbaine

-  Vue à préserver

Environnement

-  Espaces paysagers à conforter / valoriser
-  Cœur d'îlot végétalisé à créer.
-  Alignements d'arbres existants à conserver

ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

D'une superficie de près de 20 hectares, le secteur Montalivet, entre l'Orne et les voies ferrées, constitue un important site de recomposition urbaine dans la continuité du centre-ville au niveau de la gare jusqu'en limite Est de la commune avec Mondeville.

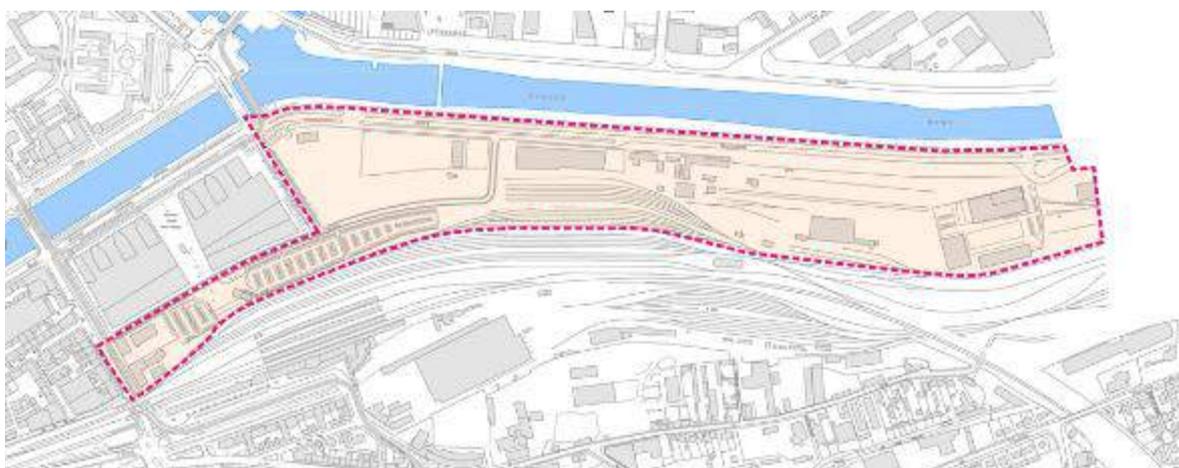
Prolongeant le quartier des « Rives de l'Orne » où sont réalisés 220 logements, plus de 20.000 m² de commerce et 25.000 m² de bureaux à proximité de la gare, l'aménagement de ce secteur permettra :

- le renforcement et l'extension du centre-ville sur la rive droite par la requalification des terrains sis entre l'Orne et le faisceau ferroviaire ;

- la reconversion du secteur à caractère industrialo-ferroviaire en prolongement du centre-ville en favorisant une vocation multiple : logements, services, équipements, activités commerciales et artisanales ;
- la valorisation de l'entrée de ville depuis l'autoroute, par le cours Montalivet

Les autorisations d'aménager seront conditionnées à une étude de sol démontrant la compatibilité du projet avec la nature des sols.

(Le site est concerné par des nuisances sonores modérées et fortes et est exposé à un fort risque d'inondations par remontées de nappe et débordement de cours d'eau. Le secteur est également concerné par des sites BASIAS.)



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

La structure urbaine

L'organisation urbaine repose sur un schéma de voiries structurantes qui vise à améliorer les relations entre le cours Montalivet et le secteur de la gare.

Le cours Montalivet sera doublé d'un nouveau boulevard urbain est-ouest parallèle qui desservira le cœur du nouveau quartier.

Ce nouveau boulevard aura également pour avantage de mieux répartir la circulation entre les différents flux (part belle aux mobilités douces) : transit vers le centre-ville, accès vers la gare, desserte locale du nouveau quartier, ... le tout en ayant une vitesse de circulation maîtrisée.

Ainsi, le Cours Montalivet qui gardera son cadre végétal avec des arbres en alignement de part et d'autre pourra être requalifié et redimensionné par réduction éventuelle des voies circulées permettant également de dégager les emprises nécessaires pour un éventuel transport en commun en site propre ainsi que des pistes cyclables et des promenades le long de l'Orne.

Une trame viaire, organisée perpendiculairement depuis le cours et se prolongeant au sud au-delà du nouvel axe central, permettra de dégager des îlots constructibles.

Dans les îlots, des socles de construction devront accueillir des activités commerciales et autres.

Dans la poursuite des choix d'urbanisme opérés pour les Rives de l'Orne, des constructions implantées en priorité perpendiculairement au Cours Montalivet apporteront un caractère aéré à ce quartier en dégagant des perspectives au travers du tissu bâti (fenêtres urbaines).

La production d'énergie renouvelable sera recherchée pour chaque opération.

Cette trame viaire structurante pour l'organisation et la desserte des îlots sera également support de la trame verte. Les percées visuelles et nouveaux axes de desserte créés perpendiculairement au cours Montalivet seront autant de supports pour le paysagement, la végétalisation et la plantation.

Les espaces verts intégreront des espaces récréatifs.

En sortie nord de la gare, une opération d'ensemble sera à prévoir. Par conséquent, toute opération devra porter sur la totalité des terrains de la zone concernée (voir schéma OAP).

La hauteur des constructions et la construction émergente

Au nord de l'avenue Pierre Mendès France, qui sera prolongée dans le futur projet, la hauteur des constructions sera organisée en un épandage dégressif d'ouest en est du R+8 en entrée d'avenue jusqu'en R+3 en sortie d'avenue (Point P).

Au sud de l'avenue Pierre Mendès France, qui sera prolongée dans le futur projet, la hauteur maximale des constructions devra être comprise entre 12 et 15 m.

Dans les zones UP2, identifiées sur le règlement graphique, la hauteur maximale est fixée à 10 mètres.

La hauteur des émergences ne peut excéder 1,5 fois la hauteur des constructions environnantes.

La conception de la construction émergente impose :

- que la construction émergente soit intégrée dans le cadre d'un projet global ;
- qu'une seule construction émerge dans l'opération considérée ;
- que l'insertion paysagère du projet soit exprimée au mieux au regard de l'impact qu'il peut engendrer sur le site environnant.

La hauteur de ces constructions doit être conçue en relation avec leur environnement sans créer un effet de tour totalement hors d'échelle.

Les hauteurs des constructions pour les activités pourront être adaptées au type d'activité programmée sur le secteur.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Les espaces d'activités

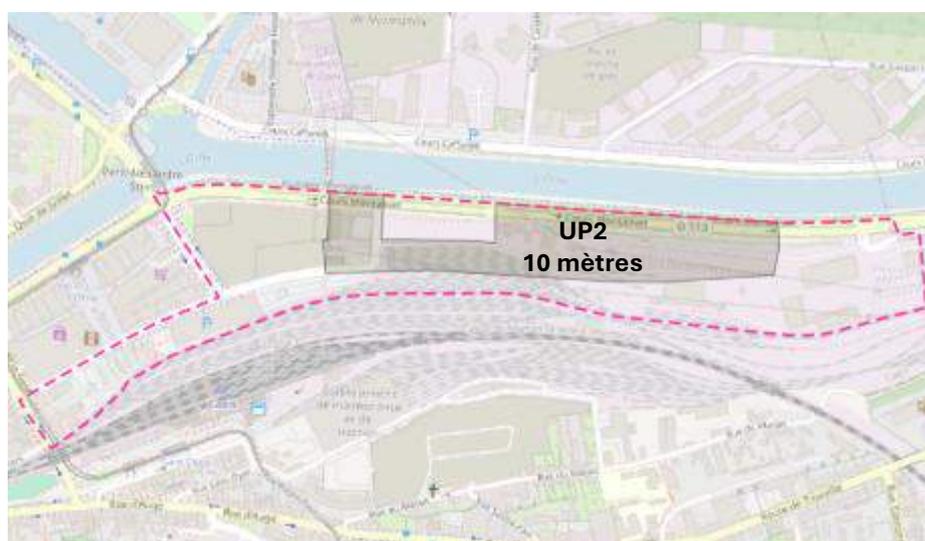
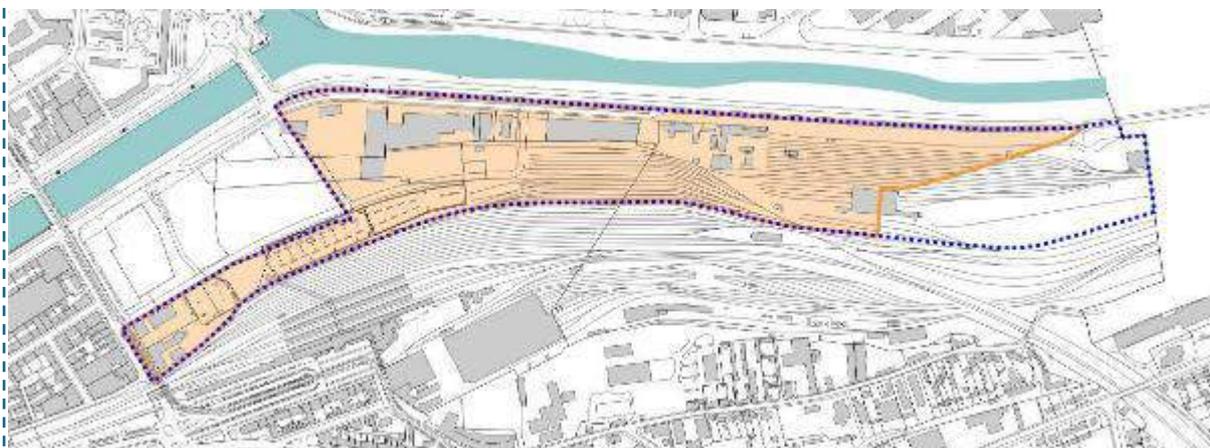
La rive sud de la rue Pierre Mendès-France, côté ferroviaire, plus éloignée du centre-ville, sera destinée à accueillir des activités économiques dans la continuité du tissu existant.

L'îlot de mixité sociale de l'habitat

L'îlot de mixité correspond à la totalité du site.

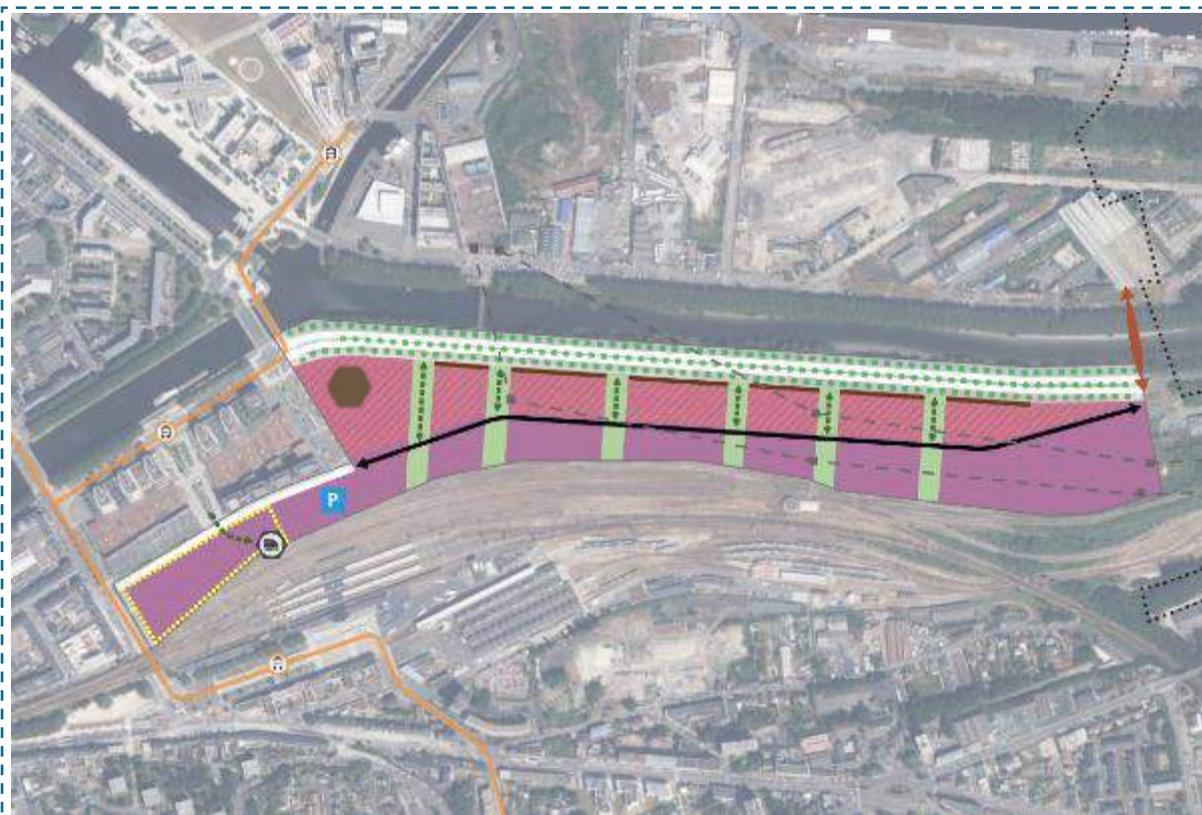
A l'issue des programmes de construction réalisés sur cet îlot, 30% de la surface de plancher destinés à l'habitat doivent être, a minima, affectés à des logements sociaux.

A noter, ce secteur est soumis à plusieurs aléas, les opérations devront prendre en compte ces éléments dans leur mode constructif.



SCHÉMA

20,5 hectares



LÉGENDE

Programme

-  Mixité de programmes
-  Activités économiques tertiaires et commerciales
-  Opération d'Aménagement d'ensemble

Environnement

-  Césure végétalisée entre les îlots
-  Alignements d'arbres à conserver

Paysage, patrimoine et forme urbaine

-  Structuration de l'axe par les constructions
-  Ligne Haute Tension
-  Bâtiment marqueur/émergence ponctuelle

Mobilités

-  Voies principales à créer
-  Liaisons douces à créer
-  Tramway
-  Principe de franchissement à créer (*emplacement indicatif*)
-  Entrée Nord de la gare
-  Parking silo

ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

Le quartier de la Pierre Heuzé, sur le territoire de la Ville de Caen, constitue l'un des 7 QPV de Caen la mer.

Le quartier de la Pierre Heuzé a bénéficié de financements dans le cadre de la première convention ANRU mise en place sur le territoire caennais de 2006 à 2015, notamment :

- L'aménagement d'espaces publics (la Place Champlain) ;
- La réhabilitation de logements sociaux (Patrimoine de la Caennaise et de CLMH), portant essentiellement sur des travaux d'entretien courant ;
- Des travaux de proximité réalisés dans le cadre de la mise en place de la Gestion Urbaine de Proximité - GUP (cheminements, éclairage, ...)

Malgré ces investissements, des difficultés perdurent dans ce quartier :

- Le quartier demeure aujourd'hui enclavé du fait de sa structure urbaine, l'ensemble étant cerné par la ceinture que forme le boulevard Vanier ;
- Le cœur de quartier, bien que repéré par les aménagements réalisés sur la Place Champlain, est encore faiblement approprié. Le centre commercial est peu visible et ne participe pas à l'animation de l'ensemble ;
- On observe également une paupérisation des habitants du quartier et une évolution négative des indicateurs socio-économique. De fortes disparités sont à noter néanmoins sur les caractéristiques des ménages du parc de La Caennaise, CLMH ou encore des copropriétés privées situées à l'Ouest et au Nord du quartier ;
- La présence d'équipements scolaires, sociaux-éducatifs ou espaces de jeux et loisirs est un atout. Des améliorations sont à prévoir dans le repérage et la fonctionnalité des lieux ;

Le quartier présente également un certain nombre d'atouts sur lesquels devront s'appuyer les programmes de rénovation urbaine :

- La présence d'un large espace vert de qualité à l'Ouest du quartier ;
- La mixité des typologies d'habitat (locatif social/privé) ;
- Des équipements et services publics en cœur de quartier (Pôle de Vie des quartiers, bibliothèque, crèche, écoles, centre d'animation,) ;
- Un centre commercial et un pôle de santé.

(Le site est concerné par des nuisances sonores modérées et fortes et est exposé au risque modéré de retrait-gonflement des argiles.)



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Espaces publics

- Améliorer le maillage du quartier notamment sur la partie Sud, autour de la rue Montcalm. On observe un déficit de structuration de cette partie du quartier. La desserte des immeubles s'effectue en impasse ou au travers de larges emprises de stationnement. Un nouvel axe Est-Ouest, en partie constitué, devra être renforcé et affirmé en tant que rue résidentielle à l'échelle du quartier et connectée à la rue du Docteur Calmette ;
- Le quartier est structuré par un certain nombre de liaisons piétonnes de qualité, notamment autour des équipements scolaires. Ces axes piétons doivent être confortés et étendus vers le boulevard Vannier et les rues du tissu urbain environnant (Boulevard de Brest, Chemin de l'Arc, Rue du docteur Calmette, rue d'Hérouville, avenue Victor Vinde, ...) ;
- Le secteur Montcalm est aujourd'hui très minéral. Une nouvelle qualité paysagère doit être donnée à ce secteur au travers de l'extension du parc situé à l'Ouest du quartier, permettant ainsi un rééquilibrage des espaces verts à l'échelle du quartier ;
- Conforter la fonction de place publique de la place Champlain, sur laquelle s'adressent les équipements et services publics au travers d'un programme de recomposition de l'espace ;
- Améliorer et hiérarchiser les entrées du quartier ;
- A terme, contribuer à l'effacement de la figure circulaire formée par le Boulevard Vannier, notamment sur sa partie Sud-Est.

Équipements et services publics

- Contribuer à l'identification des équipements et services publics ainsi que des commerces au travers de programmes de réhabilitation ambitieux (surélévation, extension, restructuration, ...) ;
 - Améliorer les accès aux services et équipements publics présents en cœur de quartier, notamment depuis l'extérieur du quartier, par le biais notamment de liaisons douces ;
 - A terme, recomposition du groupe scolaire et du centre d'animation en lien avec la nouvelle composition de la place Champlain et des espaces publics du quartier.
- ✓ Ouvrir et relier le quartier au reste du tissu urbain de la Ville ;
 - ✓ Révéler les atouts du quartier, notamment les qualités paysagères du parc situé à l'Ouest du quartier ;
 - ✓ Réorganiser l'espace public pour une meilleure accessibilité et identification des équipements et services publics existants ;
 - ✓ Améliorer le repérage des différents espaces et résidences qui composent le quartier ;
 - ✓ Renforcer l'attractivité du parc de logements existants ;
 - ✓ Conforter la mixité sociale du quartier.

SCHÉMA

15,8 hectares



LÉGENDE

Programme

Les nouveaux programmes de logements devront contribuer au maintien de la mixité sociale à l'échelle du quartier et aux besoins en logements identifiés à l'échelle de la Ville.

Les programmes de réhabilitation du parc existant doivent contribuer au changement d'image du quartier et le maintien de l'attractivité résidentielle du secteur à l'échelle de la Ville et de l'agglomération.

-  Mixité de programme
-  Equipements et services
-  Centralité à conforter

Mobilités

-  Voies à créer ou modifier
-  Liaisons douces à créer ou modifier
-  Tramway
-  Entrée de quartier à conforter

Environnement

-  Espaces paysagers résidentiels
-  Extension de l'espace paysager résidentiel

ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

Le quartier de la Grâce de Dieu est l'un des 5 Quartiers Politique de la Ville (QPV) de Caen. Situé au Sud du territoire, il jouxte les communes de Fleury-sur-Orne et Iffs. Ce quartier a fait l'objet d'un vaste programme de renouvellement urbain de 2006 à 2018.

Les principaux objectifs du projet de renouvellement urbain du quartier de la Grâce de Dieu se déclinaient selon les thématiques suivantes :

- Ouverture du quartier sur son environnement en poursuivant le désenclavement amorcé avec le tramway et en redéfinissant la trame viaire ;
- Diversification de l'habitat par des opérations de démolition/reconstruction ;
- Requalification des espaces publics ;
- Confortement et modernisation des fonctions commerciales ;
- Meilleure répartition entre espace public et espace privé ;
- Rénovation progressive et durable des immeubles conservés par des opérations de réhabilitation ;
- Développement de la mixité fonctionnelle dans le cadre de la ZFU.

Le renouvellement du quartier se poursuit au travers de nouvelles opérations programmées sur des secteurs n'ayant pas bénéficié des mêmes investissements dans le cadre de la première convention avec l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU). Le secteur Sud-Est notamment, connaîtra des évolutions importantes.

Il est prévu notamment :

- La démolition- reconstruction de l'école Vieira da Silva, sur un foncier plus petit que celui occupé par l'actuelle école ;
- La construction de nouveaux logements à destination des séniors et de logements en accession avenue du Docteur Maurice Collin.



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

La nouvelle programmation identifiée sur le volet logements et équipements doit être l'occasion de porter une réflexion d'ensemble sur le secteur Sud-Est de la Grâce de Dieu et notamment l'aménagement des espaces publics. Les objectifs sont de :

- Relier ce secteur au reste du quartier et l'inscrire dans la trame urbaine, notamment, la place du Commerce, l'esplanade Malraux, la rue Armand Marie mais également la Plaine des Jeux, équipement au rayonnement inter-communal ;
- Renforcer les vues et perspectives vers la Plaine de Jeux et améliorer les accès ;
- Conforter les espaces paysagers existants et les connecter les uns aux autres ;
- Affirmer le caractère structurant de l'avenue Maurice Collin, composée actuellement d'arrière d'urbanisation.

En matière de programmation, les nouvelles constructions doivent permettre de :

- Diversifier et renouveler les formes urbaines du quartier ;
- Répondre aux besoins des seniors sur le quartier au travers d'une offre en logements adaptés et accessibles.

Les principes d'aménagement

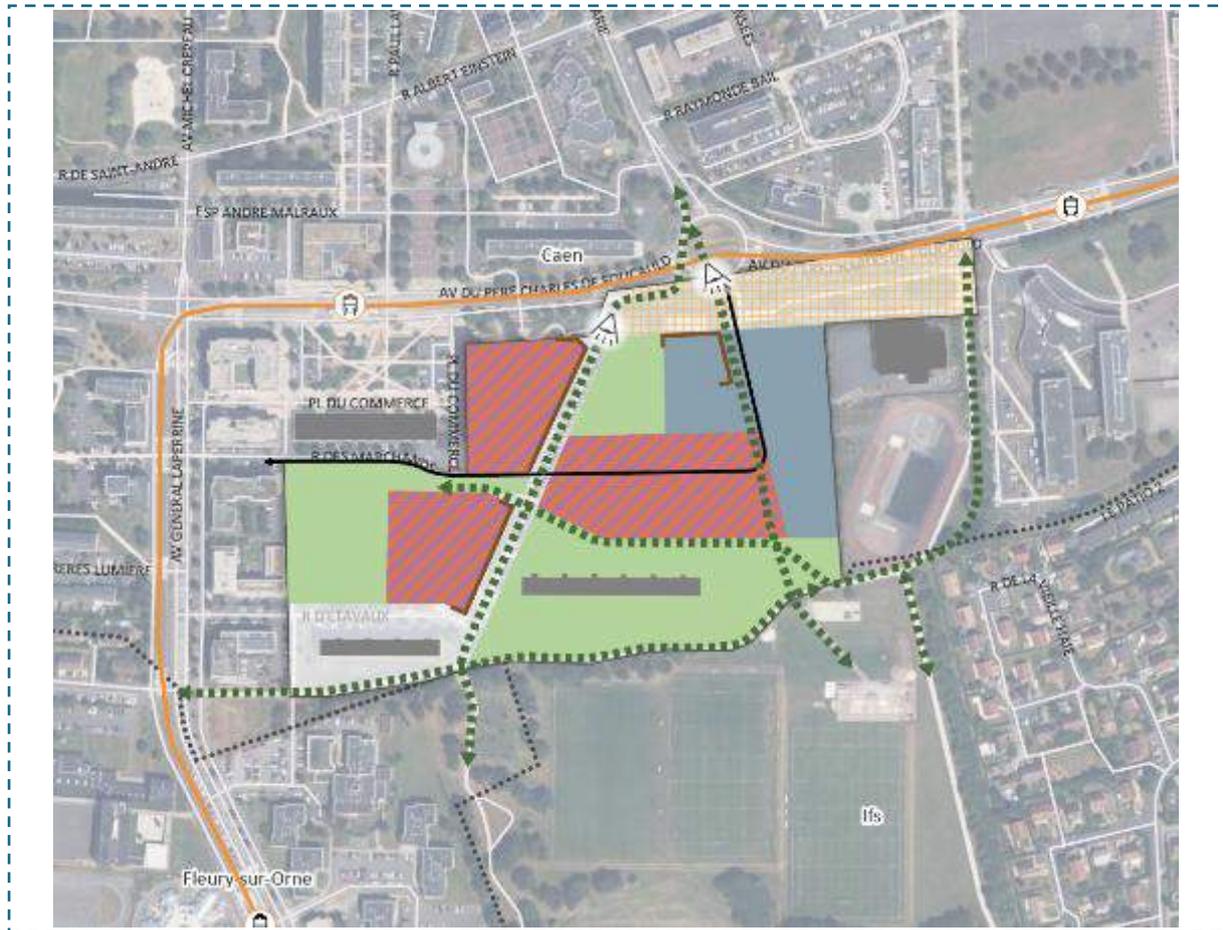
Concernant les futures programmes de construction, ceux-ci devront s'inscrire en cohérence avec les orientations d'aménagement décrites ci-dessous. Les principes suivants sont à prendre en compte :

- Implantation à l'alignement sur l'avenue Maurice Collin et l'avenue Père Charles de Foucauld, afin de renforcer le caractère urbain de ce secteur ;
- Affirmer la présence des équipements, notamment scolaires, dont l'entrée principale sera positionnée sur l'avenue Père Charles de Foucauld ;
- Composer un espace public de qualité, de type parvis, au niveau de la future entrée de l'école ;
- Offrir à l'échelle de chaque nouveau programme, à destination de logements ou d'équipements, des espaces de pleine terre ;
- Paysager les espaces de stationnement existants ou à créer et optimiser la perméabilité des espaces de stationnement ;
- Privilégier les formes urbaines de type individuels groupés ou intermédiaires pour les logements.

Caen – Grâce-de-Dieu Secteur Sud-Est

SCHÉMA

6,8 hectares



LÉGENDE

Programme

 Mixité logements / activités tertiaires / commerces

 Equipements

Environnement

 Espaces verts à créer ou conforter

Mobilités

 Place - parvis

 Voies à créer ou modifier

 Liaisons douces à créer ou modifier

 Tramway

Paysage, patrimoine et forme urbaine

 Percée visuelle

 Implantation des constructions structurant les axes

ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

Ce secteur se situe le long de l'avenue Georges Clémenceau. Entrant dans Caen par l'est, il correspond successivement aux Cités HBM « le Clos-Joli » et "le Clos Charmant", situées au nord du quartier Saint Jean Eudes, au CHR, puis au parc d'Ornano et ses abords.

Une opération de renouvellement urbain a déjà été réalisée sur le site du Clos Joli. Le processus de renouvellement urbain s'achève sur le site du CHR et se poursuivra sur Clos Charmant et jusqu'à l'entrée de ville.

Ainsi, venant de l'est par l'avenue Clémenceau, cette entrée de ville bénéficiera d'une requalification complète à terme, dans un souci de cohérence d'ensemble.

(Le site est concerné par des nuisances sonores modérées et fortes ainsi que par un risque élevé d'effondrement de cavités souterraines)



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT A L'ÉCHELLE DU SECTEUR

L'aménagement du secteur poursuit plusieurs objectifs :

- organiser le bâti le long de cette séquence d'entrée de ville de l'avenue Georges Clémenceau pour lui conférer un caractère plus urbain ;
- renouveler et densifier ce secteur pour y augmenter l'offre de logements et réorganiser la mixité sociale de l'habitat ;
- Valoriser l'environnement du parc d'Ornano et améliorer sa visibilité ;
- renforcer les liaisons douces entre l'avenue Georges Clémenceau et l'avenue de Tourville, et créer des traversées sur les terrains de l'ancien CHR en particulier.

La création d'une place au droit de l'ancien CHR, à l'ouest de la rue des Cultures et d'un parvis marquant l'entrée du parc d'Ornano sont des éléments majeurs et structurants du projet de renouvellement urbain du secteur.

Ces nouveaux espaces publics marqueront le cœur du quartier et constitueront des espaces de respiration le long de l'avenue Georges Clémenceau participant à la requalification de l'entrée de ville.

Le développement urbain s'appuiera sur les mobilités douces et les transports collectifs dans le cadre du réaménagement complet de l'avenue, notamment avec des pistes cyclables interconnectées, avenue Georges Clémenceau et le périphérique cyclable nord-sud rue des Cultures.

L'ensemble du secteur sera desservi par le réseau de chaleur urbain Caen Nord et permettra d'intégrer dans les opérations de construction des dispositifs de production d'énergie renouvelable, de réduction de la consommation énergétique. De même des dispositifs de réduction des déchets, de gestion économe de l'eau seront proposées pour chaque opération.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT DES SITES DU CLOS JOLI ET CLOS CHARMANT

Les cités du Clos-Joli et du Clos Charmant datent des années 1930 et appartiennent respectivement à Caen la Mer Habitat et Calvados Habitat. Assez fortement dégradées, la majeure partie de ces cités sont vouées à être renouvelées.

Le renouvellement urbain des deux cités et le projet de renouvellement urbain du CHR, représentent 13 hectares de terrains mutables au profit de la construction de logements en premier lieu. Il a permis d'une part la réalisation de 250 logements sur le Clos-Joli au lieu de 108 initialement et d'autre part 130 logements environ sur Clos Charmant au lieu de 26 actuellement, soit plus du double de la capacité d'accueil de ces 2 sites.

En outre, ce projet doit également contribuer à :

- développer davantage de mixité urbaine avec des commerces et services implantés en RDC des immeubles le long de l'avenue Clémenceau ;
- renouveler et créer de nouveaux équipements en particulier sur le Clos Charmant

Sur Clos Joli, les immeubles de gabarit R+5 implantés à l'alignement de l'avenue Georges Clémenceau ont permis d'amorcer la structuration de cette entrée de ville, en lui donnant un caractère plus urbain.

Sur le reste du Clos Joli, la hauteur maximale autorisée est de R+2 et R+2+attique à l'angle des rues du Puits Picard et Olympes de Gougues de façon à assurer une transition avec le bâtiment voisin.

Sur Clos Charmant, la hauteur sera au maximum de R+3+attique+comble le long de la rue des Cultures. Sur le reste du Clos Charmant, la hauteur sera limitée à R+2+attique+comble. Le niveau d'attique devra être traité en "individuel" de grande qualité.

Au cœur du quartier rénové, un espace vert public sera créé, l'idée étant de restituer l'ancien espace vert, ayant disparu lors de la construction d'un immeuble, éventuellement en redéfinissant sa géométrie. Un pôle d'équipements est en cours de réalisation autour du bâtiment des années 30 conservé de l'école du Puits Picard et comprendra le groupe scolaire restructuré et un centre socio-culturel.

La rénovation du bâti s'accompagne d'une recomposition de la trame viaire en créant des liaisons nouvelles est-ouest entre la rue des Cultures et la rue de la Masse dans la continuité des futures traversées créées sur le CHR. La rue du Clos Charmant sera notamment prolongée jusqu'à l'école du Puits Picard lui offrant une nouvelle ouverture sur le quartier. La rue sera réaménagée en un large mail planté intégrant le jardin associatif existant. Une liaison douce se crée entre le futur mail du Clos Charmant et la rue du Puits Picard. Cette trame de voirie sera à la fois support pour les mobilités douces et support de biodiversité.

Ilot de la mixité sociale de l'habitat

Sur l'îlot de mixité délimité ci-dessous en jaune, à l'issue des programmes de construction, réalisés sur cet îlot, 30% de la surface de plancher destinés à l'habitat doivent être, au maximum, affectés à des logements sociaux.



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT POUR LE SITE DU CHR

Suite au transfert de la quasi-totalité des services du CHR Clémenceau vers le CHU Côté de Nacre un projet de renouvellement urbain complet est en cours sur les 8 ha du site. A terme ce site aura vocation à devenir le cœur du secteur Clémenceau en accueillant des programmes mixtes, habitat, commerces, activités, équipements. Le projet comprend la réalisation de 700 logements.

L'objectif est d'offrir une diversité de forme d'habitats : collectif et intermédiaire voire individuel.

Les orientations d'aménagement sur ce site portent sur différents aspects :

- la création d'espaces publics structurants, une place au droit du CHR, un parc au niveau de la chapelle et un parvis devant l'entrée du parc d'Ornano ;
- les parcours de traversée et la conservation d'une grande partie des murs d'origine ;
- la préservation ou la "réinterprétation" des bâtiments les plus intéressants sur le plan patrimonial ;
- la définition du gabarit des nouvelles constructions.

Les espaces publics structurants

Une place sera créée au droit du CHR pour marquer le cœur du quartier et créer une respiration le long de l'avenue Clémenceau. Elle sera bordée par des constructions accueillant des commerces et services à rez-de-chaussée en complémentarité et en renforcement de l'offre existante au Nord de l'avenue.

L'entrée du parc d'Ornano sera également réaménagée sous forme de parvis, mettant en valeur la glacière hors du parc.

La nouvelle place du CHR et le parvis du parc d'Ornano ponctueront ainsi l'avenue Clémenceau et participeront à terme à sa requalification.

Côté CHR, ces espaces publics seront reliés par le parc qui sera aménagé dans la perspective de

la chapelle.

Cet ensemble d'espaces publics contribuera à la mise en valeur paysagère des éléments patrimoniaux, architecturaux ou naturels marquant le grand paysage, en particulier l'abbaye aux Dames et le cèdre, le manoir de Vaubenard.

Les parcours de traversée

Le site du CHR réaménagé deviendra un espace plus ouvert et mieux connecté au reste du secteur, l'idée étant de s'appuyer sur l'organisation viaire existante du CHR pour restructurer les espaces du site. Des liaisons de traverse y seront créées :

- dans le sens nord-sud : L'Allée Janine Hardy ;
- dans le sens est-ouest, les allées du 26 Juillet 1908, de la Maternité, Marguerite Saulé et Léa Vion

L'ouverture vers les secteurs voisins se fera dans l'objectif de préservation des murs de clôtures en tant qu'éléments témoignant de l'organisation originelle du site.

Une part importante des traversées créées sur le site seront aménagées en voies douces (piétons, vélos) ou partagées avec la voiture, notamment :

- au nord les allées du "parc de la chapelle" dans le prolongement des allées du parc d'Ornano ;
- sur tous les pourtours du CHR, un chemin de promenade le long de la rue des Cultures.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT POUR LE SITE DU CHR

Les constructions à préserver ou "réinterpréter"

Plusieurs bâtiments intéressants, tant par leur architecture que par leur témoignage du passé, seront préservés :

- le bâtiment à l'angle de l'avenue Clémenceau et de la rue de la Masse, la chapelle et le promenoir ;
- les deux pavillons d'entrée du CHR ;
- le manoir de la rue de la Masse, au droit de la rue Vaubenard (façades et toitures inscrites à l'inventaire des Monuments historiques).

Quelques bâtiments indiqués sur le schéma ci-dessus et qui présentent une qualité architecturale pourraient également être préservés, dans la mesure où leur reconversion est possible, ou "réinterprétés" dans leur volumétrie ou par la réutilisation d'éléments architecturaux caractéristiques tels que les pignons. Les bâtiments à réinterpréter pourront être démolis en partie.

Le gabarit des nouvelles constructions

La définition du gabarit des futures constructions est fonction du tissu environnant, de la nature et de la dimension des espaces publics qui les bordent.

Tout en permettant une diversité de gabarit, l'objectif est d'organiser d'une façon générale une baisse progressive des hauteurs de R+4+A maximum le long de l'avenue Clémenceau à R+1+A maximum au Sud du CHR.

Bien que l'enjeu soit de permettre le renouvellement urbain et la densification du bâti, les modalités d'aménagement devront cependant y préserver une aération du sol et comprendre une part significative d'espaces verts et d'espaces de pleine terre.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT POUR LES ILOTS D'ENTRÉE DE VILLE

La restructuration du front urbain le long de l'avenue Georges Clémenceau, est destinée à se poursuivre depuis le projet du CHR jusqu'à l'entrée de Ville. Un projet de renouvellement urbain est en cours par le bailleur social INOLYA sur son patrimoine pavillonnaire de Saint Jean Eudes à l'est du secteur Clémenceau.

Dans ce cadre, il est envisagé d'intervenir sur les deux îlots situés entre la rue du Puits Picard et l'avenue du Calvados, en bordure de l'avenue. La partie Sud est propriété d'INOLYA et la partie Nord est constituée de propriétés privées sur lesquelles la Ville a mis en place un droit de préemption urbain renforcé pour permettre à terme une intervention globale.

Ces îlots forment en effet les derniers espaces du territoire communal à renouveler pour accompagner la requalification de l'avenue Clémenceau.

Sur ces deux îlots il est prévu des gabarits correspondant à ceux déjà reconstruits sur le

Clos Joli à savoir R+5 maxi en front d'avenue. Au sud les gabarits ne devront pas dépasser R+3 maxi afin d'assurer la transition avec le patrimoine pavillonnaire d'INOLYA dont une partie, de part et d'autre de l'avenue de Calvados, est appelée à être conservée et réhabilitée.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT POUR LES SITES NORD ET SUD DU PARC D'ORNANO

Les terrains situés au sud du parc pourront accueillir des constructions à vocation mixte, en particulier des bureaux et autres locaux pour le Conseil Régional. De même que sur les terrains, au nord du parc sus-évoqué, les nouvelles constructions devront, tant par leur gabarit que leur implantation, contribuer à la valorisation du parc, leur hauteur devant rester basse compte tenu de leur proximité de l'abbaye aux Dames.

ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

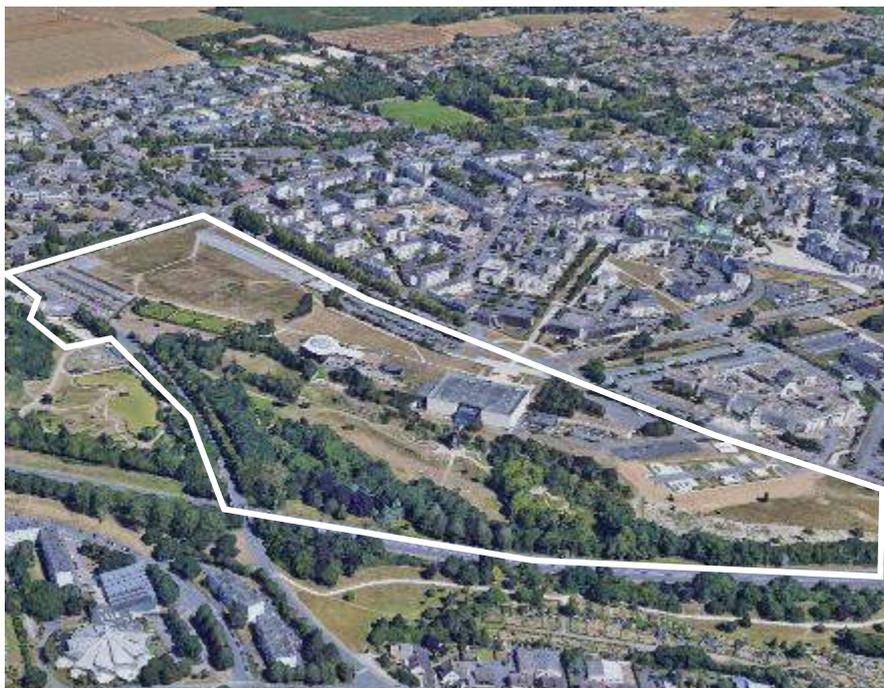
Le périmètre de l'OAP se situe dans le quartier de la Folie Cuvrechef au nord-ouest de Caen. Il comprend le site du Mémorial mondialement connu, ainsi qu'un espace actuellement non construit. Il est délimité par l'avenue de l'Amiral Mountbatten, l'avenue du Général Dempsey, l'avenue du Maréchal Montgomery, la rue des Roquemonts, l'allée du Roc en Val et la N814. Le site bénéficie d'une situation stratégique dans la ville à proximité des infrastructures routières structurantes, des transports en commun et de la Colline aux Oiseaux, parc à rayonnement d'agglomération.

Le périmètre de l'OAP est implanté dans un ensemble paysager remarquable : jardins commémoratifs (jardin britannique, jardin des souvenirs...) et vallée du Mémorial complémentaire à la Colline aux Oiseaux qui en fait un des lieux de promenade les plus fréquentés de l'aire urbaine. La Colline aux Oiseaux est quant à elle un vaste parc paysager constitué d'une mosaïque de jardins aménagés sur un monticule, qui offre un panorama dégagé sur la ville et sur le périmètre de l'OAP.

Les espaces du périmètre de l'OAP actuellement non construits sont identifiés pour l'accueil d'un nouvel équipement à vocation culturelle. Celui-ci comprend la construction d'un musée (en un ou plusieurs bâtiments), ses bâtiments annexes (hébergement, résidences artistes, restauration, etc.) ainsi que des parkings mutualisés avec le Mémorial.

Au travers de l'OAP, l'objectif est de définir les conditions d'accueil de ce nouvel équipement dans un souci de cohérence globale à l'échelle du site.

(Le site est concerné par des nuisances sonores modérées et fortes ainsi que par un risque modéré de retrait-gonflement argiles)



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT A L'ÉCHELLE DU SECTEUR

Les principes de composition urbaine :

- Conserver la dimension paysagère de l'ensemble du site par des plantations et la mise en valeur des espaces verts en complémentarité des jardins thématiques existants ;
- Préserver les grands axes de composition et perspectives majeures notamment sur le Mémorial, avenue Général Eisenhower ;
- Inscrire la construction du nouveau musée et ses annexes dans le site valorisant le cadre paysager.

Les principes de trame verte et les parcours :

- Constituer un réseau de liaisons douces facilitant l'accès aux différents équipements et à terme une véritable trame verte propice aux continuités écologiques ;
- S'appuyer sur les pistes cyclables existantes pour en créer de nouvelles en complémentarité des cheminements piétons et transports en commun à proximité immédiate notamment la ligne 2 du tramway ;
- Œuvrer dans le sens d'une meilleure intégration paysagère du stationnement limitant l'impact visuel à l'échelle du site.

Les orientations de la trame verte s'appuieront également sur la mise en valeur paysagère des éléments patrimoniaux, architecturaux ou naturels existants et la prise en compte du bâtiment emblématique du Mémorial.

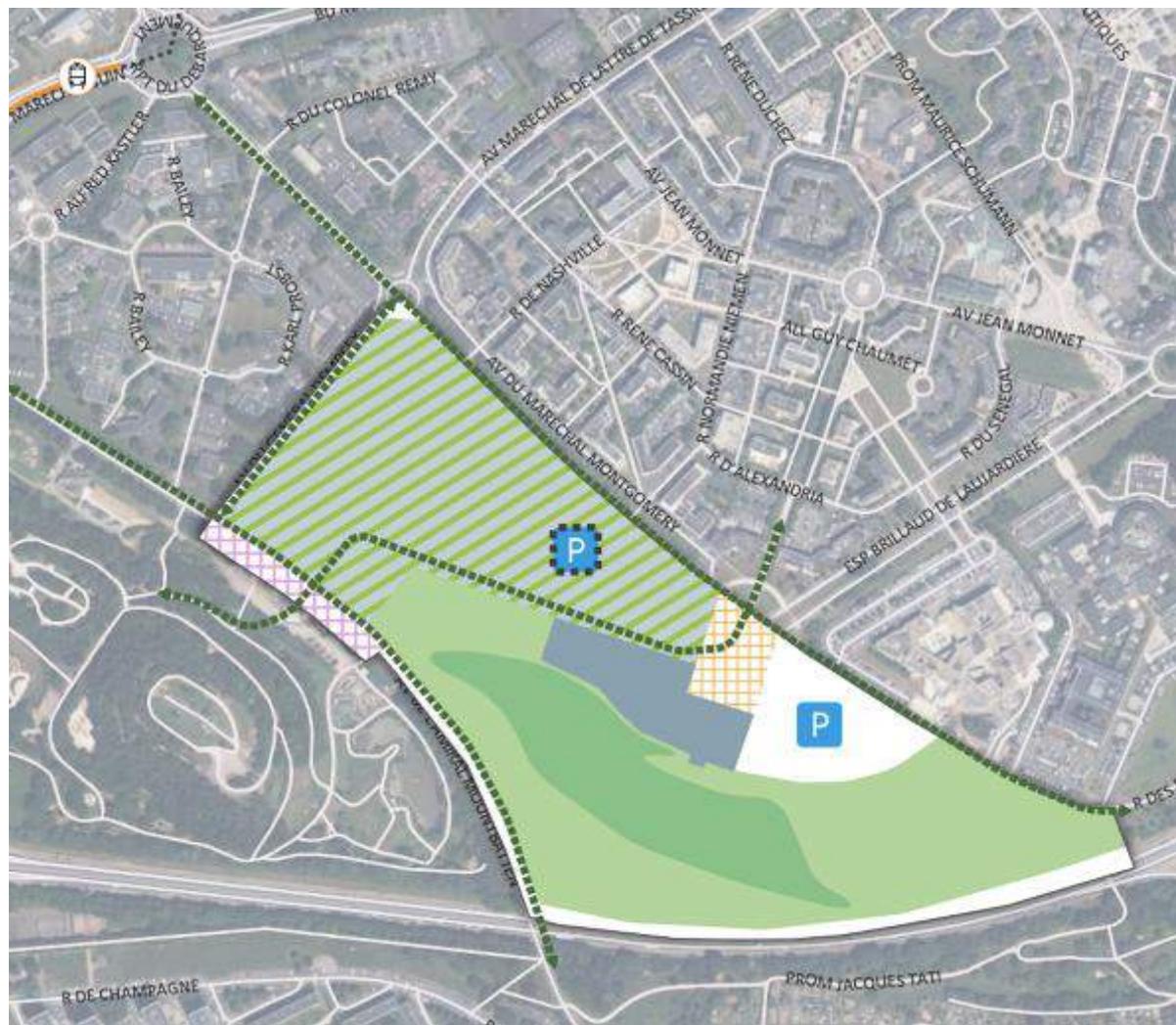
Les principes urbanistiques et architecturaux :

Pour toute construction, le choix des matériaux favorisera la qualité en privilégiant les matériaux biosourcés et contribuera à la création d'une image de modernité architecturale.

La recherche en matière d'énergies renouvelables ainsi qu'en matière de gestion de l'eau et des déchets est encouragée au regard, notamment, de quatre caractéristiques :

- Une performance énergétique ;
- Un impact environnemental positif ;
- Une pérennité de la solution retenue.
- L'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables et à la gestion de l'eau devra faire l'objet d'une insertion paysagère.

SCHÉMA



LÉGENDE



Programme



Mémorial de Caen et Fondation Gandur pour l'art



Espace paysager permettant l'implantation d'équipements culturels, y compris leurs annexes.



Environnement



Espace paysager planté



ZNI EFF



Mobilités



Liaisons douces existantes ou à créer



Tramway



Parvis



Interface urbaine et paysagère



Parking de surface



Parking en infrastructure et/ou de surface

ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

Le site de l'Université de Caen Campus 1 occupe une vaste emprise de 30,7 ha comprise entre le château de Caen au sud, bordé par l'esplanade de la Paix, et le Calvaire Saint Pierre au nord bordé par l'avenue de Bruxelles. Dans le cadre d'une réflexion sur une restructuration globale de son site, l'Université prévoit de libérer une emprise d'environ 17 500 m² au nord-ouest dont les bâtiments n'auront à terme plus d'usage universitaires et voués à être démolis au fur et à mesure de leur libération.

(Le site est concerné par un risque modéré de retrait-gonflement argiles)



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT A L'ÉCHELLE DU SECTEUR

Cette emprise est destinée à accueillir une opération de démolition/reconstruction pour un programme mixte d'habitat individuel et collectif. Le projet envisagé comprendra majoritairement des logements privés, une résidence intergénérationnelle et un centre de santé. La production d'énergie renouvelable sera recherchée pour chaque opération.

Le site sera desservi par l'accès actuel avenue de Bruxelles puis par une voie interne desservant l'ensemble du programme et permettant un débouché piéton sur le cheminement piéton existant ceinturant le stade de l'Université. Cette future voirie publique intègrera le périphérique cyclable. Le projet bénéficiera de la très bonne desserte du quartier en transport en commun, bus et tramway, de présence d'une zone 30 et d'itinéraires cyclables.

La hauteur dominante des constructions

L'OAP Université-Campus 1 prévoit en partie nord de l'emprise à détacher une frange de maisons individuelles ou groupées à R+1+C en cohérence avec les maisons existantes de l'avenue de Bruxelles et des immeubles collectifs sur l'autre partie avec des gabarits variables allant au maximum à R+4 en cohérence avec les bâtiments voisins du CROUS et de l'université au sud (voir schéma ci-dessous)

Schéma des hauteurs :



SCHÉMA

1,8 hectare



LÉGENDE



Programme



Logements



Mixité de programmes



Environnement



Espace vert à créer ou à conforter



Mobilités



Liaison douce à créer ou à conforter



Desserte interne



Tramway

ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

Le secteur dit « des Bénédictines » est situé au nord de Caen dans le quartier de la Folie Couverte. Il comprend le parc des Bénédictines et les sous-secteurs dit Mâlon et Président Ribot. Il bénéficie d'une localisation privilégiée dans un environnement résidentiel bien desservi par les transports en commun notamment le tramway et ligne de bus régulière. L'enjeu est de valoriser la présence du parc, de permettre le renouvellement urbain des deux sous-secteurs et de garantir la cohérence d'ensemble.

Le secteur Mâlon situé le long de la rue de Mâlon comprend un ancien stade de foot inutilisé depuis plusieurs années et le site de la maison de quartier de la Folie Couverte peu visible et mal desservi.

Le secteur dit Président Ribot situé de part et d'autre de la rue Président Ribot correspond à un ensemble de logements locatifs sociaux propriété de CLMH en majorité et d'INOLYA (au total 92 logements - 39 pavillons et 53 collectifs). Ce secteur avait fait l'objet d'un programme d'aménagement d'espace public et d'une opération de démolition/reconstruction dans le cadre de l'ANRU au début des années 2000.

Désormais, le secteur n'est plus dans le périmètre de la politique de la Ville. Pour autant la majeure partie du patrimoine qui date des années 70 se caractérise par des problématiques de vétusté et de dégradation qui ne permettent pas économiquement leur réhabilitation.

C'est pourquoi un projet de renouvellement urbain a été défini à l'échelle du secteur et qu'il est nécessaire de traduire réglementairement les principales orientations d'aménagement et de programmation de ce projet.

(Le site est concerné par des nuisances sonores modérées et fortes)

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

En termes d'organisation urbaine, il est prévu de transformer une partie de l'ancien stade de foot en espace vert arboré dans le prolongement du parc des Bénédictines. L'objectif est de constituer à terme une véritable trame verte, propice à la constitution de corridors écologiques support de biodiversité.

Dans cet objectif de mise en valeur du parc des Bénédictines et de la trame verte, les espaces verts intégreront des espaces récréatifs, favoriseront la protection et la restauration de la biodiversité

Les orientations de la trame verte s'appuieront également sur la mise en valeur paysagère des éléments patrimoniaux, architecturaux ou naturels marquant le grand paysage (clocher, vallon, entrée de carrières existante, etc.), en l'occurrence sur ce secteur la chapelle des Bénédictines.

En termes de desserte, il est prévu de désenclaver et requalifier les espaces publics. De nouveaux débouchés seront ainsi créés à partir du maillage de voies existantes notamment au nord du secteur Ribot.

Une nouvelle voie sera créée en boucle depuis la rue de Malon. Celle-ci permettra notamment un accès direct à la maison de quartier sans passer par le lotissement et améliorera l'accès à la résidence à l'angle blvd Maréchal Juin et rue de Mâlon.

La place Dom Aubourg sera réaménagée afin d'offrir à la maison de quartier un parking plus qualitatif, paysager et planté, compatible avec des usages événementiels ponctuels (fête de quartier, vide-greniers...).

Ce maillage viaire sera complété par un ensemble de connexions douces existantes, à conforter ou à créer sur les deux sous-secteurs. L'ensemble vise à favoriser les mobilités douces notamment la mise en place de pistes cyclables interconnectées et s'appuie également sur la bonne desserte du secteur en transports collectifs, notamment avec une station tramway à proximité.

PROGRAMMATION

En termes de programmation, il est prévu de :

- Réaliser une opération de démolition/reconstruction sur Ribot et urbaniser la partie ouest du site le long de la rue de Malon ;
- Produire des logements sociaux neufs résidentialisés ainsi que des logements privés dans un souci de mixité sociale ;
- Développer, densifier et conserver une diversité de formes d’habitat en proposant des logements collectifs, intermédiaires ainsi qu’une offre rare en cœur de ville de maisons individuelles.

Compte tenu de sa localisation à proximité du centre commercial Côte de Nacre, le programme n’impose pas les fonctions d’activités et de services.

Les bâtiments s’organiseront selon une urbanisation ouverte et discontinue laissant une large place aux espaces verts privatifs ou publics et offrant de multiples perméabilités visuelles. Les espaces verts privatifs individuels ou collectifs devront comprendre une part significative de pleine terre.

Il est ainsi prévu la réalisation d’environ :

- 40 logements collectifs et une quinzaine de maisons sur le secteur Malon ;
- 200 logements collectifs et 70 logements intermédiaires sur le secteur Ribot.

La part de logements social devra représenter 40% maximum.

Concernant la typologie des logements, l’accès à un espace extérieur est indispensable (5m² minimum à l’exception des T1/T2).

Des jardins seront généralisés pour les logements situés en rez de chaussée.

Les logements traversants ou orientations multiples seront généralisés à l’exception des angles d’ilots (doubles orientations) et des petits logements T1/T2, qui ne pourront néanmoins pas être mono-orientés nord.

Les logements devront respecter les tailles minimales indiqués ci-dessous (en surface de plancher) :

- T1 : plus de 30m² hormis pour les PLAI, T2 : plus de 45m², T3 : plus de 62m², T4 plus de 83m² et T5 : plus de 95m² ;
- Il est demandé 20% de T4 et plus

Des dispositifs de production d’énergie renouvelable, de réduction de la consommation énergétique et des déchets, de gestion économe de l’eau et seront proposées pour chaque opération. Il est d’ores et déjà prévu le raccordement au réseau de chauffage urbain Caen Nord en cours de déploiement.

PROGRAMMATION



Dans le secteur UP1, l'OAP vaut règlement concernant les hauteurs.

- Sur le secteur Malon et en partie ouest du secteur Ribot, les hauteurs maximales sont fixées à R+1+C.
- Sur le reste du secteur Ribot, côté rue du Petit Clos Saint-Marc, les hauteurs seront limitées à R+2+C.
- Le long du boulevard Marechal Juin, les hauteurs maximales sont fixées à R+3+Attique.

Caen – Secteur Bénédictines

SCHÉMA

10,5 hectares



LÉGENDE



Programme



Logements



Environnement



Espace vert à créer ou à conforter



Parc



Haie bocagère



Mobilités



Liaison douce support de biodiversité



Voie à créer ou conforter



Parvis



Piste cyclable

ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

Ce vaste espace qui se développe de part et d'autre de la rue Jacques Brel, en entrée nord de la ville, présente actuellement des qualités urbaines peu satisfaisantes.

Il s'inscrit par ailleurs dans un site à enjeu d'agglomération nommé "EPOPEA", sur lequel un vaste projet d'aménagement est en cours pour valoriser ce point d'entrée du littoral sur l'agglomération caennaise.

Il est, d'un point de vue paysagé et urbanistique, dominé par deux constructions massives qui sont appelées à évoluer :

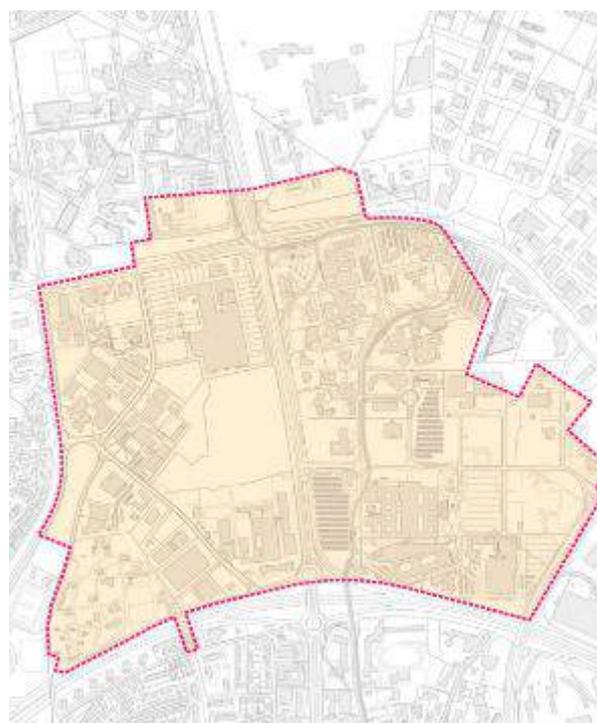
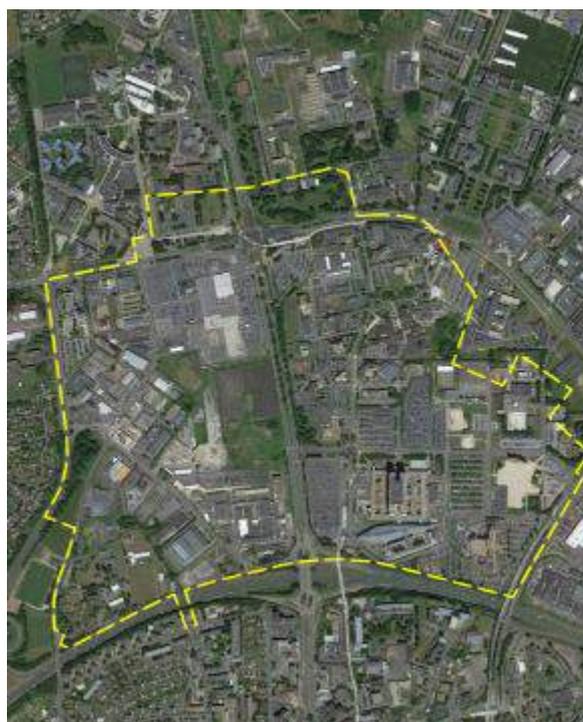
- le CHU, d'une hauteur de plus de 90 mètres, accentuée par sa position dominante sur le plateau. Ce bâtiment est appelé à être démolé dans le cadre de la reconstruction de l'hôpital ;
- le centre commercial Carrefour, qui doit faire l'objet d'une restructuration favorisant son intégration urbaine.

Ces deux projets peuvent être moteurs pour une véritable réurbanisation de l'ensemble du secteur EPOPEA, d'autant plus que d'autres aménagements présentent également de réelles opportunités foncières pour y mener des projets de renouvellement :

- la ZAC Mont Coco, projet de reconversion et de mutation sur plus de cinquante hectares ;
- le site de l'institut Camille Blaisot (ACSEA), avec des possibilités d'évolution et de densification ;
- La place des Totems avec notamment la construction de bâtiments emblématiques, tels que la Maison des Chercheurs, au Nord-Ouest du carrefour Côte de Nacre.

Ce sont ainsi plus de 130 hectares destinés à évoluer pour lesquels il est nécessaire de préciser les principes généraux d'aménagement dans un souci de cohérence d'organisation viaire et urbaine.

(Le site est concerné par des nuisances sonores modérées et fortes, des sites BASIAS. Le secteur est également exposé au risque modéré de retrait-gonflement argiles)



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

A l'échelle de l'ensemble du secteur, les principes d'aménagement relèvent principalement de trois aspects :

- renforcer la trame verte et paysagère ;
- organiser la trame viaire, les circulations douces et la continuité des parcours ;
- donner un caractère urbain à l'avenue Jacques Brel ;
- fixer la cohérence de l'organisation du bâti sur cet axe majeur d'entrée de ville.

La trame viaire et les parcours

La desserte sera organisée en s'appuyant sur les grands axes existants (rue Jacques Brel (RD7), boulevards Jean Moulin et Maréchal Juin, carrefour Côte de Nacre) tout en prévoyant des voies nouvelles qui renforcent le maillage du réseau viaire du quartier.

Les aménagements ayant impact sur le trafic de la RD7 devront être conçus en concertation avec les services gestionnaires du Conseil général.

Ce maillage viaire sera complété par un ensemble de connexions douces existantes, à renforcer ou à créer. Les mobilités douces seront confortées, notamment de par la mise en place de pistes cyclables interconnectées qui s'appuient sur la bonne desserte du secteur en transports collectifs (tramway et ligne de bus à haute fréquence notamment).

Les stationnements privés qui devront accompagner les logements et activités seront soit établis directement sur chaque parcelle, soit dans des ouvrages collectifs communs à prévoir dans l'opération d'urbanisme.

La trame verte et biodiversité

Une vaste trame verte structurante à l'échelle du quartier a été imaginée et s'organise autour d'un parc d'environ quatre hectares créé en cœur de quartier, complété de ramifications support des continuités douces.

Les orientations d'aménagement prévoient de s'appuyer sur cette trame verte et de la compléter pour constituer de véritables réseaux :

- d'espaces verts, intégrant des espaces récréatifs ;
- de corridors écologiques support de biodiversité favoriseront la protection et la restauration de celle-ci.

La vocation principale des espaces et les principes d'aménagement

Les orientations d'aménagement présentent la vocation principale des différents espaces en indiquant leur « destination dominante ».

Bien que l'enjeu soit de permettre le renouvellement urbain et la densification du bâti, les modalités d'aménagement devront cependant y préserver une aération du sol et comprendre une part significative d'espaces verts et d'espaces de pleine terre (30% minimum).

Hormis le site du centre hospitalier destiné à être maintenu dans cette destination, une mixité des fonctions est recherchée sur l'ensemble des espaces.

La mixité sociale de l'habitat

Le taux de logements sociaux sera conforme au volet H du PLUi de Caen la mer (OAP thématique), soit au minimum 25% de logements locatifs sociaux (LLS) et 10% minimum d'accession aidée (PSLA, BRS, PTZ, accession QPV à TVA à 5,5%) pour toute opération supérieure à un hectare.

De plus, pour toute opération comprenant plus de 20 logements locatifs sociaux :

- 40 % des logements (parmi le total des PLUS et PLAI) seront de type PLAI (très social) ;
- dont 50% des petits logements (T1, T2).

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Les principes de construction et la hauteur des constructions

Concernant les immeubles de logements, l'accès à un espace extérieur est indispensable (2 m x 2 m minimum à l'exception des T1, où un seuil minimum plus faible pourra être autorisé). Des espaces extérieurs privatifs seront généralisés pour les logements situés en rez-de-chaussée.

Les logements traversants ou orientations multiples seront généralisés à l'exception des logements T1, qui ne pourront néanmoins pas être mono-orientés nord.

Les logements devront respecter les tailles minimales indiqués ci-dessous (en surface de plancher) :

- T1 : plus de 30 m² hormis pour les PLAI,
- T2 : plus de 45 m²,
- T3 : plus de 62 m²,
- T4 : plus de 83 m²,
- T5 : plus de 95 m².

Il est demandé un minimum de 20% de logements de plus de 83 m² et plus sur chaque lot.

Des dispositifs de production d'énergie renouvelable, de réduction de la consommation énergétique et des déchets, de gestion économe de l'eau seront proposées pour chaque opération.

Il est d'ores et déjà prévu le raccordement au réseau de chauffage urbain Caen Nord en cours de déploiement sur le secteur.

La hauteur des constructions est indiquée sur le schéma suivant. Elle est définie de façon différente selon les différents espaces qui composent le secteur :

- une hauteur dominante exprimée en nombre de niveaux. Ceci concerne le site Camille Blaisot (ACSEA), les espaces d'activités et de bureaux à l'est de la rue Jacques Brel, ainsi que tous les secteurs prévoyant notamment des logements et les abords des grands axes ;
- une hauteur dominante exprimée en mètres

sur l'espace du centre commercial élargi et les espaces d'activités économiques à l'ouest de la rue Jacques Brel. Cette hauteur s'apprécie en compatibilité de sorte que des constructions ou parties de construction peuvent légèrement dépasser cette hauteur ;

- une absence de disposition sur le site de l'hôpital.

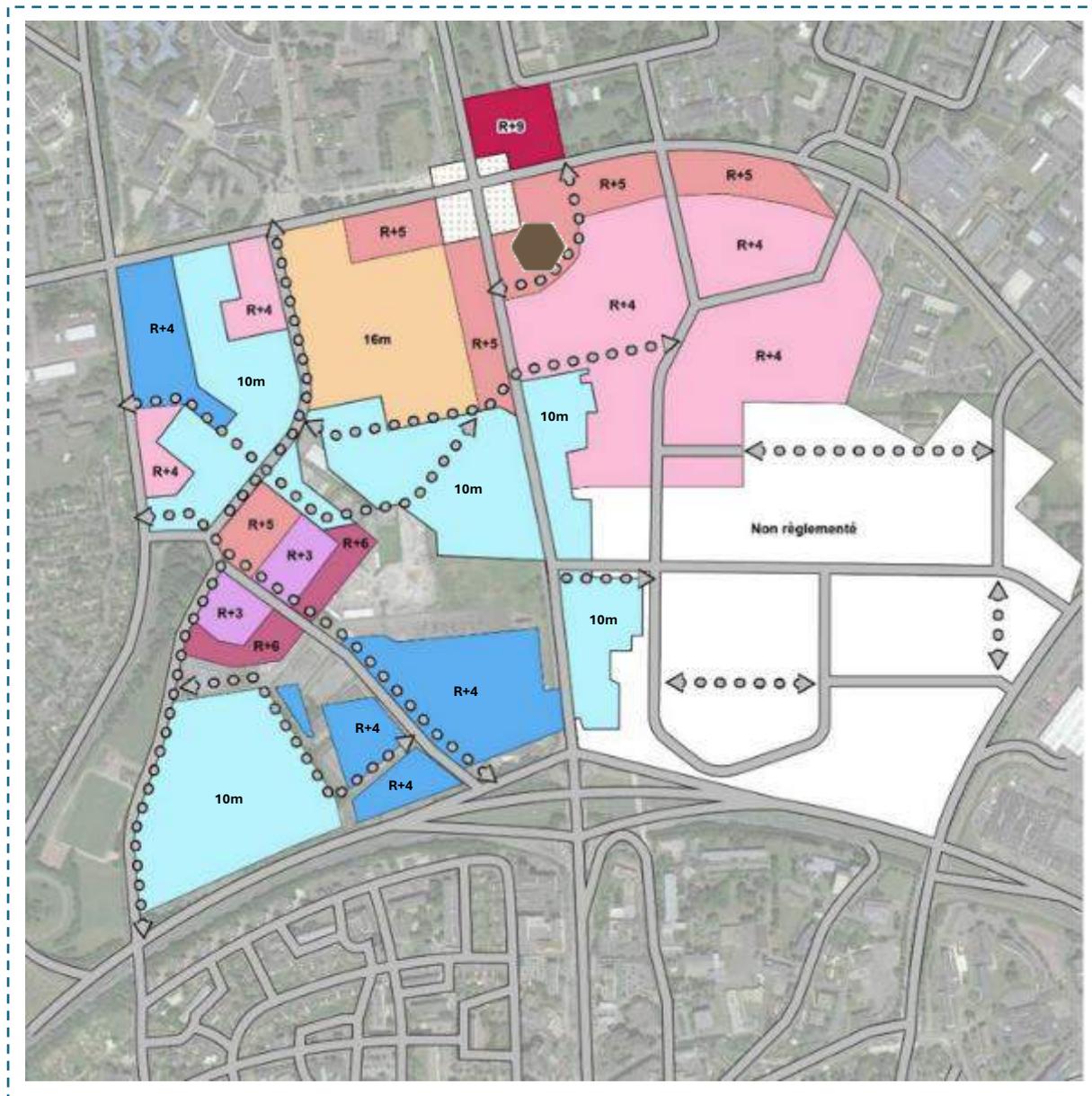
Emergences

L'étoile repérée sur le schéma offre la possibilité d'y implanter une construction plus haute que son environnement sous réserve de respecter les orientations de l'OAP. Sa conception impose :

- que la construction émergente soit intégrée dans le cadre d'un projet global ;
- qu'une seule construction émerge dans l'opération considérée ;
- que l'insertion paysagère du projet soit exprimée au mieux au regard de l'impact qu'il peut engendrer sur le site environnant.

La hauteur de ces constructions doit être conçue en relation avec leur environnement sans créer un effet de tour totalement hors d'échelle.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



Dans les secteurs UP1 identifiés au règlement graphique, l'OAP vaut règlement concernant les règles de hauteurs.

La hauteur maximale autorisée correspond à celle figurant sur le plan ci-dessus.

 Dans les secteurs bleu ciel identifiés sur le plan ci-dessus, les règles d'implantation spécifiques s'appliquent :

- **Retrait par rapport aux limites séparatives :**

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. Le retrait doit être au moins égal à 5 mètres.

- **Emprise au sol :** le coefficient d'emprise au sol est limité à 30% de la superficie du terrain.



Possibilité de bâti de hauteur émergente (voir les dispositions communes du règlement)

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT POUR LE SITE D'ACTIVITÉS COMMERCIALES

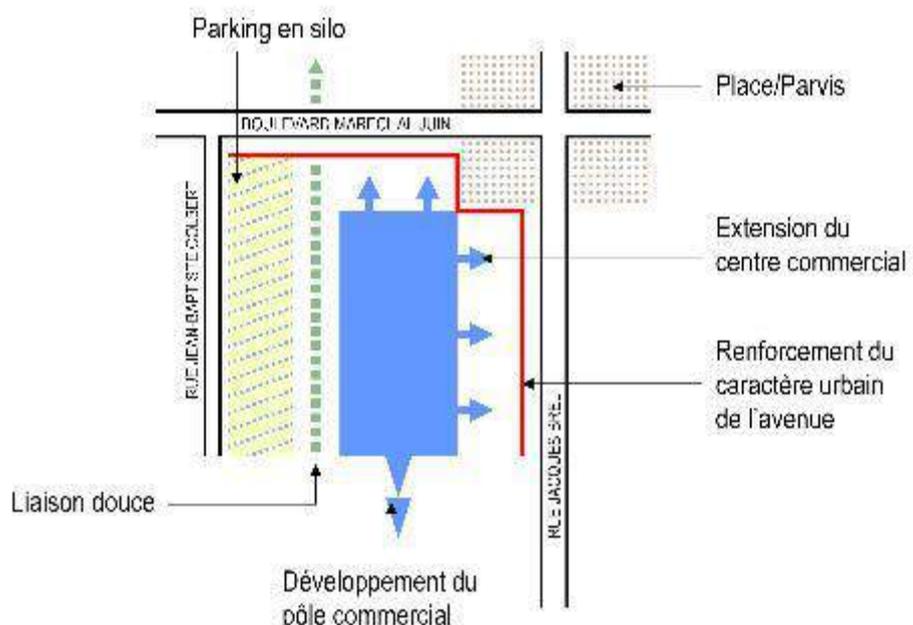
Le projet d'extension du centre commercial est une occasion pour organiser un front urbain structuré sur la rive ouest de la rue Jacques Brel et sur la rive sud du boulevard Maréchal Juin.

Ce projet prévoit la création de nouveaux locaux d'activités commerciales. Les orientations d'aménagement n'excluent pas la possibilité d'édifier des constructions de gabarit plus important en hauteur au-dessus ou en accompagnement de ces locaux, dès lors qu'elles permettraient de renforcer le caractère urbain souhaité pour la rue Jacques Brel.

Le projet prévoit également la construction d'un parking en « silo » à l'arrière du centre commercial actuel. Il permettra ainsi de libérer une grande partie des terrains actuellement dédiés à des stationnements aériens au bénéfice de constructions constituant un front urbain continu le long de la rue Jacques Brel et du boulevard Maréchal Juin.

Les tracés des voies de desserte interne indiqués dans les orientations ne sont qu'indicatifs et ne s'imposent pas.

Les constructions qui pourraient être édifiées en rive du boulevard Maréchal Juin et de la rue Jacques Brel pourraient atteindre des hauteurs de l'ordre de 6 niveaux, R+5, afin de réellement conforter le caractère urbain de ces axes.



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT POUR LE SITE DE L'INSTITUT CAMILLE BLAISOT

L'institut Camille Blaisot, implanté sur une vaste emprise foncière, peut potentiellement être amené à se restructurer, sachant que désormais les nouvelles options de prise en charge des adolescents « difficiles » excluent un hébergement en internat. Dans l'hypothèse d'une éventuelle reconversion de ce site, les dispositions du PLU ouvrent la possibilité d'envisager une nouvelle vocation partielle ou totale du site, notamment l'accueil de logements.

Sur ce site, toute opération d'aménagement et de construction doit s'inscrire dans la composition projetée du maillage du secteur pour garantir des continuités de parcours. Il s'agit de prendre en compte :

- l'emprise de la voie, au nord du site, ayant vocation à assurer une circulation de transit est-ouest entre la rue de la Girafe et la rue des Vaux de la Folie, s'inscrivant elle-même dans une recherche de liaison entre la rue Jacques Brel et le boulevard Jean Moulin ;
- une liaison douce, ayant vocation à relier le boulevard Jean Moulin à la rue Père Sanson, au sud du périphérique par une passerelle à créer ;

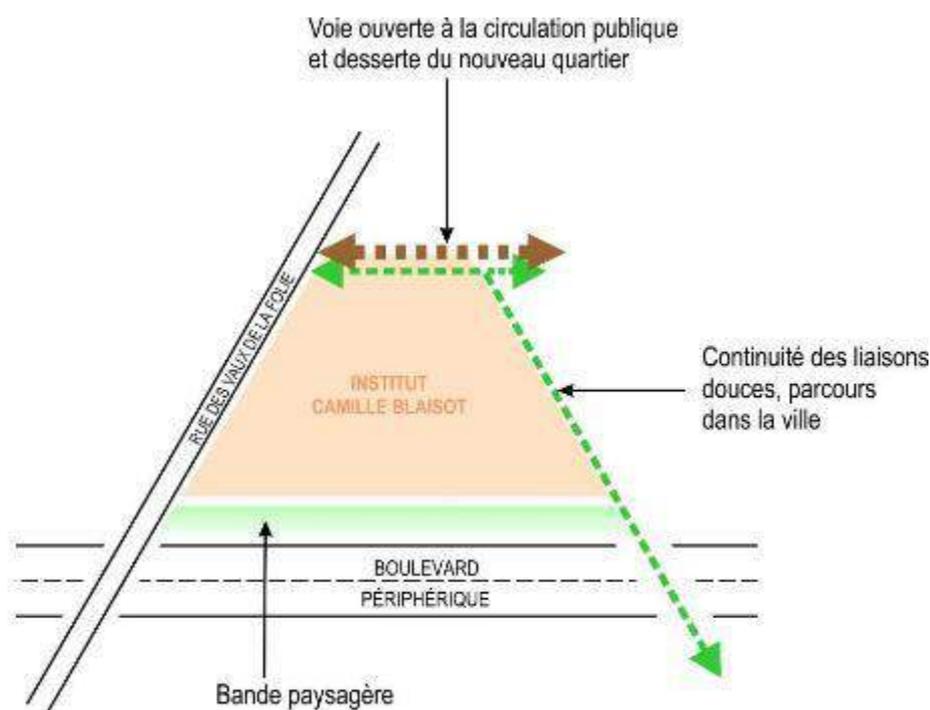
- la création de voiries internes conçues pour assurer la desserte du site, tout en structurant sa composition urbaine, et participer au maillage général du secteur.

Un espace paysager au sud du site doit être dimensionné et conçu pour répondre à deux objectifs :

- limiter les nuisances engendrées par le périphérique ;
- contribuer à l'accompagnement végétal des abords du périphérique et conforter les continuités écologiques.

Les constructions édifiées sur ce site pourraient atteindre des hauteurs de 5 niveaux, R+4, ou R-4 avec un étage supplémentaire réalisé en retrait selon les sous-espaces définis au schéma du chapitre 1-1 précédent.

Elles occuperont au maximum le tiers du site, un autre tiers étant réservé à des espaces verts. Ceux-ci seront constitués d'une bande paysagère végétalisée le long du boulevard périphérique ainsi que par des espaces verts, publics ou privés, répartis sur l'ensemble du site.



ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

Le site dit « Clos Saint-Germain » accueille aujourd'hui un ensemble de logements locatifs sociaux de type collectifs et individuels groupés sur le secteur Ouest du quartier Chemin Vert, en limite avec la commune de Saint-Germain la Blanche-Herbe. L'OAP porte sur l'emprise délimitée par la rue Saint-Norbert, la rue de l'Abbaye d'Ardennes, la parcelle du château d'eau et les terrains de la MOS (Maladrerie Omnisports).

Ces logements, construits en 1963, sont des anciens logements du Groupe Immobilier de la Ville de Caen (GIVC). Ils ne répondent plus aux normes actuelles, notamment sur le plan énergétique et technique (vétusté équipements absence de ventilation efficace...). Les espaces aux abords de ces logements sont aujourd'hui très minéraux et aménagés sommairement. La composition en « clos » enclave ce groupe résidentiel qui est ainsi déconnecté de la trame urbaine du quartier. Il est donc prévu un renouvellement urbain de ce site au travers d'une opération de démolition-reconstruction qui intègre une nouvelle composition urbaine de ce secteur et s'inscrit dans les objectifs généraux de renouvellement de l'image du quartier Chemin Vert.

(Le site est concerné par un risque modéré de retrait-gonflement argiles)

Les enjeux :

- Les enjeux assignés au renouvellement du site Clos Saint-Germain sont :
 - - La production d'une nouvelle offre de logements locatifs sociaux, aux formes mixtes, adaptés aux normes actuelles (performance énergétique, accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite, ...). Il est identifié un potentiel de construction de l'ordre de 87 logements sociaux, contre 60 aujourd'hui.
 - - L'introduction d'une mixité sociale sur le secteur, avec la production de logements en accession
 - - Le désenclavement du secteur
 - - Le renouvellement de l'image du site et la création d'une nouvelle image architecturale le long des rues de l'Abbaye d'Ardennes et Saint-Norbert.



- **La temporalité des démolitions-reconstructions permettront le maintien des résidents actuels qui souhaitent se maintenir sur ce secteur.**

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT A L'ÉCHELLE DU SECTEUR

1. La recomposition de la trame urbaine au travers de la création de nouvelles voies

L'objectif ici est de rompre avec la composition en forme de Clos où seule la façade bâtie le long de la rue de l'Abbaye d'Ardennes est connectée à l'espace public de la rue. Le schéma d'orientations d'aménagement affirme donc une nouvelle composition structurée par la rue de l'abbaye d'Ardennes et par une nouvelle voie à créer à l'Est du site, le long des terrains de la MOS, elle-même connectée à la rue Saint-Norbert et la rue de l'Abbaye d'Ardennes. Cette nouvelle voie sera en sens unique, de la rue Saint-Norbert vers la rue de l'Abbaye et sera ouverte à la circulation et au stationnement public. Le dimensionnement et la composition de cette future voie devra en conséquence répondre aux contraintes techniques fixées par le futur gestionnaire, en l'occurrence Caen la Mer (Collecte des Ordures ménagères, modalités de gestion et d'entretien, ...). Des principes de dessertes résidentielles orientées Est-Ouest viendront séquencer cet ensemble urbain organisé en longueur et permettront de distinguer trois ilots à l'intérieur du site. Le stationnement des futurs résidents sera organisé, sous formes de poches, sur ces voies résidentielles.

2. La mixité des formes urbaines et des typologies d'habitat

Le secteur accueillera à terme de nouvelles formes urbaines variées en collectifs, intermédiaires et individuels groupés. Les formes collectives seront implantées sur la partie Sud du site, de part et d'autre de la voie de desserte résidentielle à créer au Sud. Les formes urbaines intermédiaires et individuelles groupées seront positionnées sur les deux autres ilots constitués. La répartition sera de l'ordre de 45 % des logements en intermédiaire, 35% en collectif et 20 % en individuel groupé.

Le site représente un potentiel d'environ 120 logements. 30% des logements devront être programmés en accession afin de garantir une mixité sociale sur ce secteur.

La hauteur des constructions sur l'ensemble du site sera limitée à R+2.

Les logements à RDC des constructions intermédiaires bénéficieront d'espaces extérieurs. Les logements individuels seront organisés en bande et bénéficieront d'un espace privatif sur rue, permettant notamment d'organiser le stationnement attaché au logement et d'un espace jardin en cœur d'îlot.

3. Des implantations bâties en vue de créer de nouveaux fronts de rues

Sur la rue de l'Abbaye d'Ardennes et la nouvelle voie créée, le front bâti sera implanté en recul par rapport à la limite du domaine public, tel qu'indiqué dans le schéma d'orientations. Le stationnement résidentiel des logements individuels pourra être positionné dans la bande de recul par rapport au domaine public.

4. La qualité des espaces publics

Les alignements d'arbres existants sur la rue de l'Abbaye d'Ardennes devront être conservés. Un alignement d'arbres sera prévu le long de la nouvelle voie à créer. Les arbres d'alignement seront intégrés dans des espaces végétalisés (type banquettes vertes).

Les aménagements projetés devront garantir l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite et seront programmés en concertation avec les services de la Ville de Caen et de Caen la Mer.

Caen – Clos Saint-Germain

SCHÉMA

1,7 hectare



LÉGENDE

Programme



Logements en accession



Dominante de logements locatifs sociaux



Environnement



Espace paysager résidentiel



Alignement d'arbres



Mobilités



Liaison douce à créer ou à conforter



Voie à créer ou conforter



Principe de desserte interne



Paysage, patrimoine et forme urbaine



Implantation des constructions structurant les axes



Principe de perméabilité visuelle à créer.



Cairon – Sommaire des OAP

- [Creully / Villons](#)
- [Secteur d'équipement Buron](#)
- [Rue de Rots](#)

Cairon - Creully/Villons

INTRODUCTION

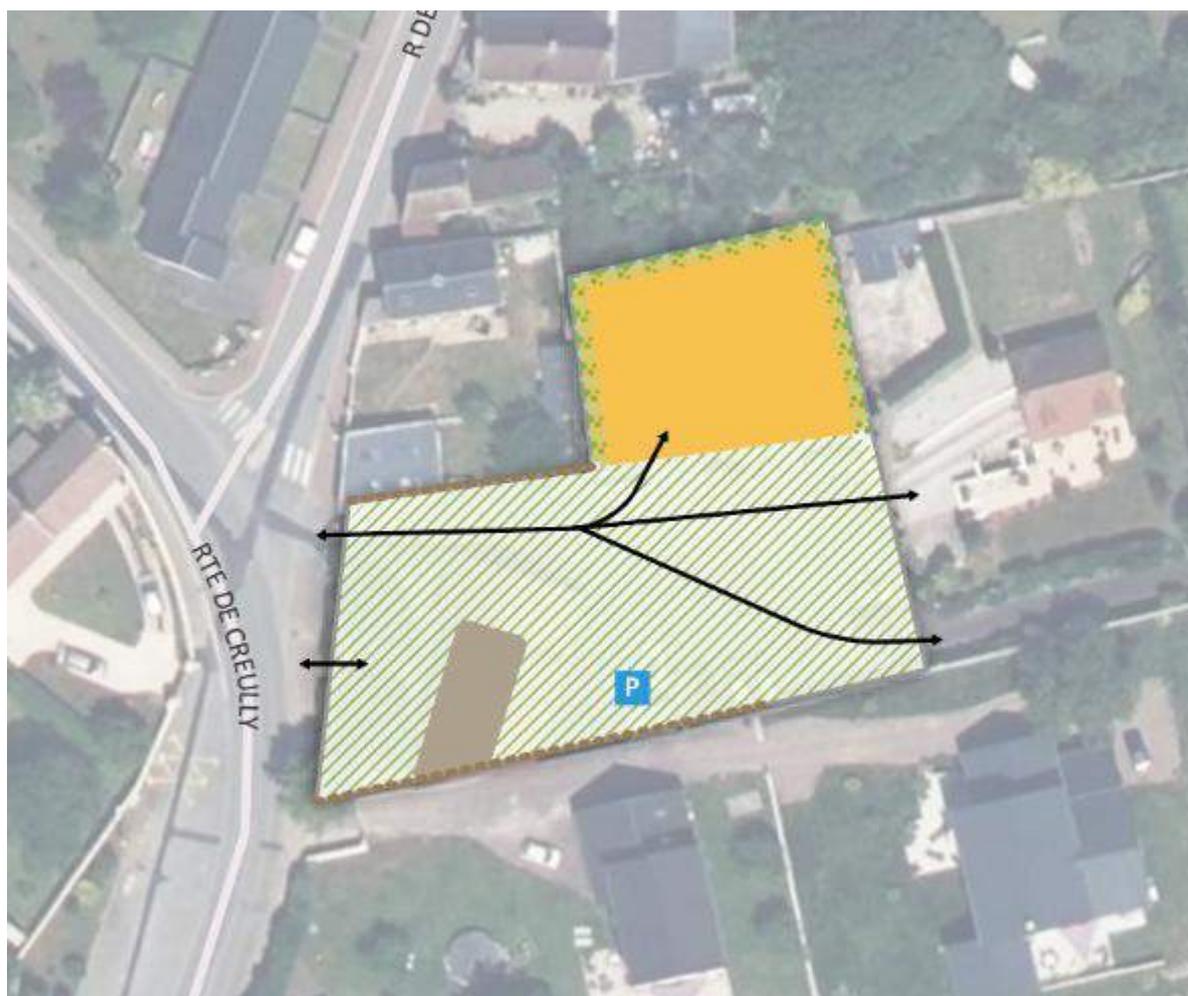
Ce site de projet particulier dessert déjà quelques logements individuels.

Ainsi, en prenant en considération son caractère rural et ses quelques dessertes, l'objectif est le développement de l'offre de logements tout en respectant les caractéristiques architecturales qualitatives du site et en renforçant la végétalisation. De sorte, malgré ses contraintes, le site a pour vocation d'être à terme plus qualitatif et en adéquation avec les besoins des habitants actuels et futurs.



SCHÉMA

0,17 hectare



PROGRAMMATION



Programme



Secteur préférentiel d'implantation de logements en R+1+C (environ 6 à 8 logements)

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



Environnement



Espace perméable végétalisé à travailler



Mobilités



Voie d'accès au site (localisation indicative)



Principe de parc de stationnement paysager perméable commun



Paysage, patrimoine et forme urbaine



Bâtiment à préserver et à valoriser pour du logement



Mur à protéger



Assurer un traitement paysager qualitatif de transition

Cairon - Secteur d'équipement Buron

INTRODUCTION

Ce site de projet particulier prévoit de relocaliser ces équipements dans de nouveaux locaux à bâtir dans la Zone d'Activités du Haut Chemin destinée à l'accueil d'activités artisanales, commerciales ou de petites industries compatibles avec l'environnement résidentiel de la zone.

La zone est actuellement occupée par une seule entreprise, Construction Jeanne (BTP construction) et des cultures. Les démarches pour l'acquisition d'une surface d'environ 8000 m² de cette parcelle ont été entamées.

Ainsi, en prenant en considération son caractère rural et ses multiples dessertes, l'objectif est la relocalisation des équipements communaux tout en respectant les caractéristiques architecturales qualitatives du site et en renforçant la végétalisation.



SCHÉMA

2,3 hectares



PROGRAMMATION



Programme



Relocalisation des ateliers communaux et de la salle des fêtes (**après 2031**)



Secteur d'activités existant à maintenir

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



Environnement



Espace perméable végétalisé à travailler



Haies à préserver



Mobilités



Voie d'accès au site (localisation indicative)



Principe de parc de stationnement paysager perméable



Paysage, patrimoine et forme urbaine



Assurer un traitement paysager qualitatif de transition



Transition paysagère à créer en lisière avec l'espace agricole

Cairon - Rue de Rots

PROGRAMMATION



Programme



Création de 25 logements par hectare, soit environ 90 nouveaux logements.

Réalisation estimée **avant 2031**

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



Environnement



Alignement d'arbres à planter le long de la rue de Rots



Aménager des transitions paysagères en limite des constructions existantes



Mobilités



Principes d'accès viaires du site (nombre et emplacements indicatifs)



Accès principal à l'opération nécessitant l'aménagement du carrefour sur la rue de Rots.



Liaisons douces existantes ou à créer.

Cambes-en-Plaine - Haie d'épines

INTRODUCTION

Le secteur de la rue Haie d'épines se situe au sud-est du centre ancien de la commune. Le secteur couvre une superficie de 4 560m² environ occupés par 2 pavillons et leur parc et d'un espace arboré, identité au titre de la Loi Paysage.



SCHÉMA

6 hectares



Cambes-en-Plaine - Haie d'épines

PROGRAMMATION



Programme



Les constructions sur rue adopteront une hauteur de R+1+combles maximum.



Les constructions en frange arrière de la rue n'excéderont pas R+2. Qualité paysagère (façades et volumes du bâti, végétation...) à assurer sur rue

La volumétrie de l'ensemble sera réfléchi et le végétal aura une place importante dans l'intégration de la nouvelle opération dans le quartier

La programmation prévoit la création d'environ 15 logements.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



Environnement



Lisière plantée à prévoir. En limite avec les équipements, cette lisière comprendra des arbres. Elle pourra prendre la forme de haie bocagère à 3 strates de végétation ou d'une bande végétale comprenant des arbres. Ces mêmes limites accueilleront un grillage pare-ballon qui, tant que possible, sera intégré par la végétation.

L'érable, le bouleau et les 2 lauriers montés en arbres seront, tant que possible, conservés



Végétation arborée à conserver, à régénérer ou à planter



Mobilités



1 ou 2 accès véhicules à double sens (ou sens unique possible dans le cas de deux accès) avec carrefour(s) sécurisé(s) avec la rue de la Haie d'Epines



Liaisons douces inter-quartier à créer

Cambes-en-Plaine - Anciens abattoirs

INTRODUCTION

Les anciens abattoirs de Cambes-en-Plaine, construits en 1936 ont longtemps joué un rôle significatif dans l'économie locale. En 1990, la commune acquit le site, avec comme objectif de développer une nouvelle offre en logements.

Le secteur des anciens abattoirs couvre une surface d'environ 7500 m². Ce secteur de centre bourg est un enjeu fort de restructuration urbaine pour la commune de Cambes-en-Plaine. Il a vocation à accueillir une opération d'ensemble, à destination principale de logements mais à laquelle des commerces de proximité pourraient être intégrés.

(Le secteur est concerné par la présence de zones humides)



SCHÉMA

0,85 hectare



Cambes-en-Plaine - Anciens abattoirs

PROGRAMMATION



Programme



Les volumes les plus hauts (hauteur maximum : 15m) seront prévus au centre de l'opération et les constructions adjacentes seront nécessairement d'une hauteur inférieure. Ce principe de "decrecendo" sera observé sur l'ensemble du secteur.



Les volumes périphériques se confondront dans celui des constructions voisines existantes.

La programmation prévoit la création d'environ 55 logements.



Jardin nourricier et de détente

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



Environnement



Lisière verte à réaliser, plantée sur une largeur de 5m minimum (bande de 5m inconstructible de facto). Les arbres fruitiers en présence seront conservés/ régénérés. Les beaux arbres présents sur la parcelle seront tant que possible conservés.



Paysage, patrimoine et forme urbaine



Bande de retrait par rapport à la rue du Manoir à prévoir, sur laquelle seront obligatoirement aménagés : un trottoir aux normes PMR (Personnes à Mobilité réduite) ainsi que des places de stationnement.



Mobilités



Créer 1 ou 2 accès au site d'habitat



Accès au parking



Venelle piétonne à requalifier, et à raccorder à l'opération



Connexion piétonne à créer (emplacement à titre indicatif)



Parking paysager à créer



Carrefour à sécuriser

Carpiquet – Rue des Marettes

INTRODUCTION

Le secteur de la rue des Marettes se situe au nord du centre ancien de Carpiquet, entre la rue d'Authie et la voie ferrée. Ce site est destiné à une urbanisation respectueuse de son identité et du paysage à l'entrée de la ville.

Le projet se divise en deux zones accessibles aux piétons et automobilistes depuis le bourg. L'aménagement intègre un paysage soigné, renforçant la trame verte communale.

Enfin, le programme de logements vise à diversifier l'offre résidentielle dans la commune.



SCHÉMA

3,5 hectares



Carpiquet – Rue des Marettes

PROGRAMMATION



Programme



Secteur de logements : Maisons de ville R+1+C



Secteur de logements : Petit collectif R+1+C



Secteur d'équipement d'intérêt collectif à créer



Secteur d'équipement d'intérêt collectif existant

L'opération de logements en extension sera réalisée **après 2031**.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



Environnement



Arbres à conserver ou remplacer par un équivalent



Alignement d'arbres à créer pour marquer l'entrée de ville ou border la prairie



Espace paysager et coulée verte à conserver/créer



Paysage, patrimoine et forme urbaine



Point de vue à conserver



Front bâti à créer



Corps de ferme et maison bourgeoise à préserver



Élément patrimonial à protéger (église)



Mobilités



Nouvelle voie partagée à requalifier (liaison impérative, tracé indicatif)



Voie d'accès au site à créer (liaison impérative, tracé indicatif)



Principe de desserte interne



Liaisons douces à créer (liaison impérative, tracé indicatif)



Piste cyclable à créer (liaison impérative, tracé indicatif)



Espace public apaisé et végétalisé

Carpiquet - Bellevue

INTRODUCTION

Le secteur Bellevue, situé à l'ouest de Caen, est un faubourg structuré par de grandes parcelles en lanières perpendiculaires à la RD9a. Il s'agit d'adapter les transformations à la capacité de la RD9a, de préserver le cadre de vie et d'assurer une cohabitation harmonieuse entre des formes urbaines variées.

La gestion de l'imperméabilisation et la végétalisation du coteau sont essentielles, tout comme l'amélioration des mobilités douces pour faciliter l'accès aux pistes cyclables et aux arrêts de bus sur la route de Caen. Enfin, le désenclavement des quartiers résidentiels situés au nord de Carpiquet est une priorité.

(Le site est exposé à des nuisances sonores modérées et fortes ainsi qu'au risque modéré de retrait-gonflement des argiles. Le secteur est également exposé au risque fort d'effondrement de cavités souterraines)



SCHÉMA

20 hectares



Carpiquet – Bellevue

PROGRAMMATION



Programme



Constructions en rez-de-chaussée + 1 étage + Combles ou attique



Constructions en rez-de-chaussée + 2 étages + Combles ou attique



Activités à requalifier ou valoriser



Jardins partagés ou familiaux à maintenir

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



Environnement



Principe de cœur d'îlot à (re)végétaliser / Espace paysager protégé



Alignement d'arbres à préserver



Assurer un traitement paysager qualitatif de transition



Lisière avec l'espace agricole à aménager sur une profondeur d'au moins 10 mètres



Mobilités



Voie d'accès au site à créer (localisation indicative)



Chemin cyclo-pédestre à créer



Piste cyclable à créer



Espace public à sécuriser et repenser à la faveur des piétons et cyclistes.



Paysage, patrimoine et forme urbaine



Alignement bâti à créer

Castine-en-Plaine (Hubert-Folie) – Rue du Parc

INTRODUCTION

Le renouvellement des abords de la rue du Parc à Hubert-Folie ont pour objectifs :

- La préservation du Château et de la quasi-totalité de son parc paysager ;
- La création d'une petite polarité de proximité composée de commerces et services ;
- La sécurisation du carrefour entre la rue du Parc et la rue des Tilleuls en lien avec l'aménagement d'une place ouverte sur le pôle de proximité.
- La création de quelques logements individuels en rive gauche de la rue du Parc.
- La réalisation de logements peu denses ou de petits collectifs en étages des commerces et services en rive droite de la rue du Parc.



SCHÉMA

1,5 hectare



Castine-en-Plaine (Hubert-Folie) – Rue du Parc

PROGRAMMATION



Programme



Logements individuels



Logements intermédiaires et collectifs (RDC+ 1 étage + Combles maximum).



Possibilité d'implanter des commerces, services, activités économiques ou équipements de proximité selon l'opportunité.

Le programme prévoit la construction d'une vingtaine de logements individuels et collectifs ainsi que l'ouverture de quelques commerces, services ou équipements de proximité sur environ 1000 m² de surface de plancher.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



Environnement



Parc paysager du château à préserver.



Transition paysagère à créer en pourtour de site, à proximité du tissu bâti existant.



Transition paysagère à créer en lisière avec l'espace agricole



Paysage, patrimoine et forme urbaine



Construction d'intérêt architectural à préserver.



Alignement à respecter pour la réhabilitation ou le renouvellement des corps de ferme.



Marge de retrait des constructions de 5 mètres minimum par rapports aux voies ou retrait identique aux constructions existantes.



Mobilités



Sécurisation du carrefour et aménagement d'une place ouverte sur le pôle de proximité, comprenant notamment un parc de stationnement.



Voie d'accès au site (localisation indicative)



Desservir l'opération par des liaisons douces (emplacement indicatif)

Castine-en-Plaine (Rocquancourt) – Le Grand Clos

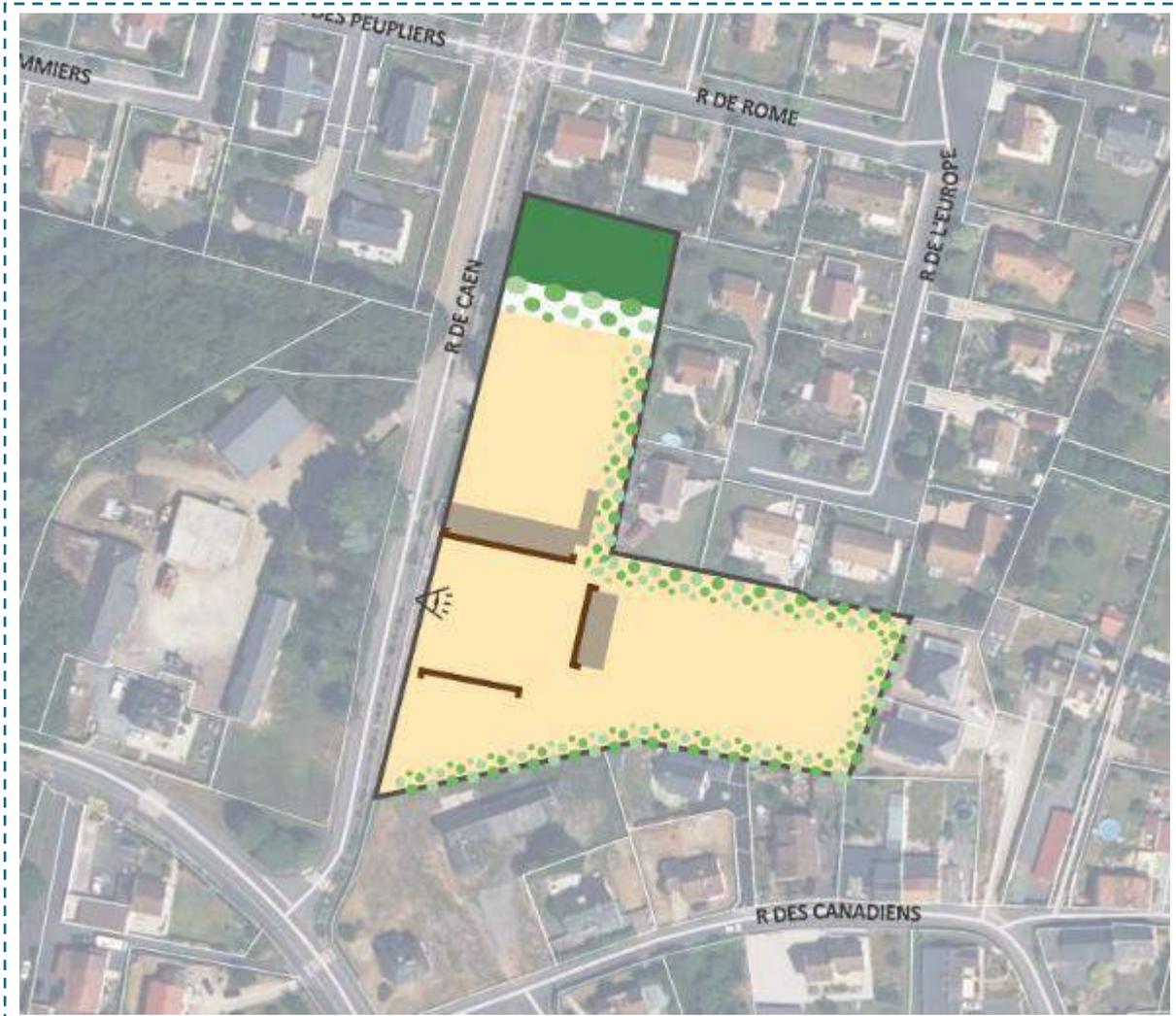
INTRODUCTION

Cette OAP de renouvellement urbain vise à permettre la réhabilitation à Rocquancourt des corps de ferme en logements au sein d'un ensemble urbain préservé et adapté à son contexte rural.



SCHÉMA

1,7 hectare



Castine-en-Plaine (Rocquancourt) – Le Grand Clos

PROGRAMMATION



Programme



Logements peu denses (RDC + 1 étage ou Comble).

Le programme prévoit la création d'une vingtaine de logements en réhabilitation des corps de fermes ou au sein de nouvelles constructions.

La forme urbaine attendue s'inspirera des corps de ferme dans leurs volumes et dans les matériaux employés.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



Environnement



Massifs boisés denses à préserver.



Transition paysagère à créer en pourtour de site, à proximité du tissu bâti existant.



Paysage, patrimoine et forme urbaine



Construction d'intérêt architecturale à préserver.



Alignement à respecter pour la réhabilitation ou le renouvellement des corps de ferme.



Conserver une vue dégagée sur l'intérieur du corps de ferme.

Colleville-Montgomery – Sommaire des OAP

- [Quartier d’habitat sud](#)
- [Grande Rue](#)
- [Quartiers d’habitat Est](#)
- [Rue du château d’eau](#)
- [Parc résidences de loisirs](#)



Colleville-Montgomery - Quartier d'habitat sud

INTRODUCTION

Ce site constitue la dernière phase du Quartier d'habitat Sud. Il vient ainsi achever l'urbanisation du sud de la commune à proximité des équipements publics municipaux existants.



SCHÉMA

0,9 hectare



Colleville-Montgomery - Quartier d'habitat sud

PROGRAMMATION



Programme



Réaliser une vingtaine de logements individuels groupés **après 2031**.

La hauteur maximale est fixée à un rez-de-chaussée + 1 étage + combles.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



Environnement



Valorisation paysagère de l'entrée du lotissement.



Transition paysagère à créer en pourtour de site, à proximité du tissu bâti existant.



Transition paysagère (10 mètres de profondeur minimum) à créer en lisière avec l'espace agricole



Paysage, patrimoine et forme urbaine



Marge de retrait des constructions de 5 mètres minimum par rapports aux voies ou retrait identique aux constructions existantes.



Mobilités



Voie d'accès au site (localisation indicative)



Principe de liaison douce vers la coulée verte et les équipements sportifs.



Circulation agricole à conserver.

Colleville-Montgomery - Grande Rue

INTRODUCTION

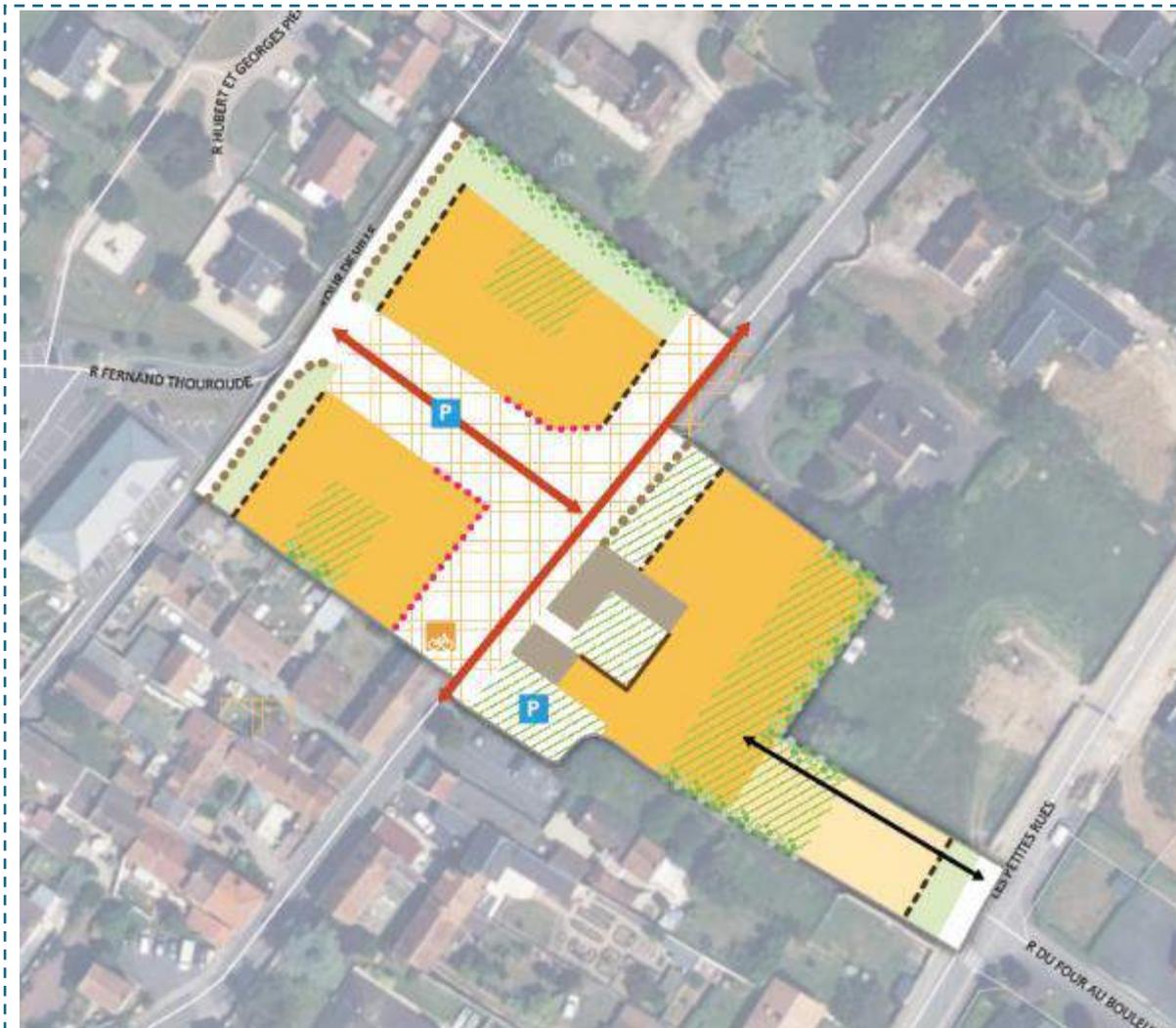
L'OAP vise à valoriser le foncier du centre-bourg pour y aménager une petite polarité de commerces de proximité, y simplifier les circulations et insérer un programme de logements en renouvellement urbain.

(Le site est concerné par l'aléa élevé d'inondations par remontée de nappes).



SCHÉMA

0,8 hectare



Colleville-Montgomery - Grande Rue

PROGRAMMATION



Programme

Réaliser au moins 20 logements en renouvellement urbain et en réhabilitation des constructions identifiées.



Logements intermédiaires et collectifs de forme urbaine compatible avec le tissu urbain historique :

- Implantation sur les limites séparatives latérales (sauf mention contraire sur le plan)
- Hauteur maximale : 13 mètres (RDC + 2 étages + combles)



Logements individuels peu denses

- Implantation sur les limites séparatives latérales (sauf mention contraire sur le plan)
- Hauteur maximale : 10 mètres au faitage et 7 mètres à l'acrotère. (RDC + 1 étage/combles)



Commerces et services de proximité en rez-de-chaussée des constructions.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



Environnement



Traitement paysager et en pleine terre des espaces verts (hors accès).



Transition paysagère à créer à proximité du tissu bâti existant. L'implantation en limite séparative y est impossible.



Cœurs d'îlots verts à créer. Le traitement de ces espaces sera majoritairement perméable.



Paysage, patrimoine et forme urbaine



Marge de retrait des constructions de 5 mètres minimum par rapports aux voies.



Alignement à conserver ou recréer pour garder l'esprit de corps de ferme de la construction.



Mobilités



Voies existantes à requalifier



Voie d'accès au site (localisation indicative)



Réaménager l'espace public pour y sécuriser les circulations en y favorisant les mobilités douces et la végétation.



Parking perméable public (hors voies d'accès) à créer à proximité des commerces. Le stationnement des logements créés devra être réalisé au sein des opérations.



Parking vélo à aménager à proximité des commerces. (emplacement indicatif)



Murs de pierres à conserver et restaurer si nécessaire.



Bâtiments à conserver et/ou réhabiliter.

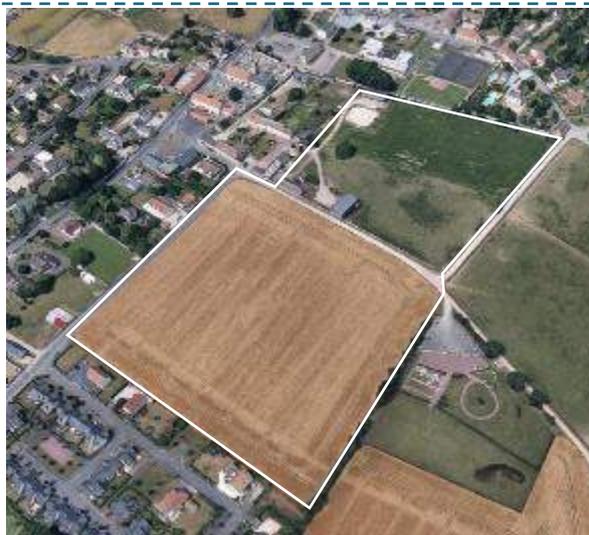
Colleville-Montgomery – Quartiers d’habitat Est

INTRODUCTION

Le projet retient l’urbanisation de deux parcelles, à l’est du village, pour une superficie d’environ 6ha. Elles se situent dans un site très sensible du point de vue paysager et patrimonial, mais très intéressant pour un développement durable de la commune, du fait de sa proximité avec les équipements et services du village.

Largement entamé, le secteur doit achever sa dernière tranche à proximité du pôle scolaire, de l’église et de la mairie.

(Le site est concerné par un risque modéré de retrait-gonflement des argiles).



SCHÉMA

6,2 hectares



Colleville-Montgomery - Quartiers d'habitat Est

PROGRAMMATION



Programme

Achever le développement du quartier d'habitat Est, en réalisant la dernière tranche située au sud-Est du terrain, comprenant une programmation d'au moins 20 logements en extension sur une superficie d'environ 1 hectare, **après 2031**.



Logements individuels peu denses

- Hauteur maximale : 10 mètres au faitage (RDC + 1 étage/combles)

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



Environnement



Traitement paysager et en pleine terre des espaces verts en préservant la vue vers l'église.



Transition paysagère (10 mètres de profondeur minimum) à créer à proximité du tissu bâti existant et en lisère avec les espaces agricoles.



Cœurs d'îlots verts à créer. Le traitement de ces espaces sera majoritairement perméable.



Paysage, patrimoine et forme urbaine



Cône de vue vers l'église et le pigeonnier à préserver et valoriser.



Mobilités



Voie d'accès au site (localisation indicative)



Liaisons douces à créer



Liaisons douces existantes à conserver



Itinéraire cyclable à créer

Colleville-Montgomery - Rue du château d'eau

INTRODUCTION

L'OAP mobilise une grande dent creuse en centre-bourg pour permettre :

- une reconversion du corps de ferme qui garantisse sa préservation ;
- l'aménagement d'un parc public ;
- la réalisation de logements intermédiaires et collectifs qui complètent l'offre résidentielle sur la commune dans un souci de qualité architecturale en lien avec le contexte patrimonial du site (corps de ferme, murs de pierres et nature).

(Le site est concerné par l'aléa élevé d'inondations par remontée de nappes ainsi que par le risque modéré de retrait-gonflement des argiles).



SCHÉMA

2,7 hectares



Colleville-Montgomery - Rue du château d'eau

PROGRAMMATION



Programme

Réaliser environ 50 logements intermédiaires ou collectifs et permettre également une certaine mixité fonctionnelle (services, équipements et autres fonctions compatibles avec la proximité résidentielle.



Création d'un parc public paysager en cœur de bourg.



Logements intermédiaires et collectifs qui s'insèrent tant dans leurs volumes que dans les tons et matériaux employés dans le cadre patrimonial du site (corps de ferme).

- Hauteur maximale : 13 mètres (RDC + 2 étages + combles)

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



Environnement



Traitement paysager et en pleine terre des espaces verts.



Transition paysagère à créer à proximité du tissu bâti existant et en lisère avec les espaces agricoles.



Le traitement de ces espaces sera majoritairement perméable aux eaux pluviales.



Arbre remarquable à préserver lors de l'aménagement du parc.



Mobilités



Voie d'accès au site (localisation indicative)



Liaisons douces à créer entre le parc et le site de projet.



Paysage, patrimoine et forme urbaine



Permettre la reconversion de la ferme tout en préservant ses qualités architecturales et patrimoniales



Murs de pierres à conserver et restaurer si nécessaire.



Marge de retrait des constructions de 5 mètres minimum par rapports aux voies et fonds de parcelle identifiés en limite du lotissement.

Un épannelage des hauteurs sera assuré pour garantir une bonne transition de hauteurs avec le bâti existant.

Colleville-Montgomery – Parc résidences de loisirs

INTRODUCTION

Il s'agit d'un projet de développement d'une activité touristique privée sur une commune littorale en extension de l'urbanisation.

Il existe déjà un restaurant sur site. L'objectif est de permettre la réalisation d'un parc résidentiel de loisirs et d'un hôtel en extension du restaurant existant.

(Le site est concerné par l'aléa élevé d'inondations par remontée de nappes et par un risque modéré de retrait-gonflement des argiles).



SCHÉMA

2,3 hectares



Colleville-Montgomery – Parc résidences de loisirs

PROGRAMMATION



Programme



Réalisation d'un complexe hôtelier haut de gamme d'environ 30 hébergements individuels et d'un hôtel dans le prolongement de l'actuel restaurant comptant environ 35 chambres (**après 2031**)

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



Environnement



Traitement paysager et en pleine terre des espaces verts.



Transition paysagère à créer à proximité du tissu bâti existant et en lisère avec les espaces agricoles.



Le traitement de ces espaces sera majoritairement perméable aux eaux pluviales.



Zone humide à restituer et valoriser.



Noue à aménager dans le prolongement de la zone humide.



Mobilités



Voie d'accès au site (localisation indicative)



Liaisons douces à créer entre le parc et le site de projet.



Parc de stationnement

Colombelles – Sommaire des OAP

- [Cité du Calvaire](#)
- [Cité Suédoise](#)
- [Pointe du Plateau / Campus technologique](#)
- [Jaurès/Spitzer](#)
- [Quartier saint-Serge](#)
- [Centre-ville](#)
- [Ilot Jouhaux / Ancien collège](#)
- [Zone d'activités Lazzaro 4](#)



Colombelles – Cité du Calvaire

INTRODUCTION

La Cité du Calvaire constitue la troisième cité-jardin de Colombelles, réalisée à l'époque pré-Seconde Guerre mondiale. Elle a fait l'objet d'une reconstruction postérieure aux destructions causées par les bombardements de la Libération. Implantée à l'extrémité nord-ouest du plateau de l'ancien site industriel, elle regroupe 35 unités d'habitation réparties en deux typologies architecturales distinctes. Bénéficiant d'une situation topographique privilégiée en belvédère sur la vallée de l'Orne, la cité offre un panorama remarquable sur ce paysage vallonné. Cette implantation a été orientée dans une logique de préservation et de valorisation de cet ensemble urbain.



SCHÉMA

2 hectares



Colombelles – Cité du Calvaire

PROGRAMMATION

Le mode d'organisation du quartier sera préservé. Les constructions pourront réaliser des extensions et annexes dont le style et l'implantation garantissent leur intégration dans le tissu urbain existant.

(Le site est exposé aux nuisances sonores modérées et fortes et au risque modéré de retrait-gonflement des argiles)



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



Environnement



Valoriser l'espace vert existant en renforçant son caractère végétal et paysager.



Préserver les grands arbres



Paysage, patrimoine et forme urbaine



Ouvrir le point de vue sur le paysage



Préserver les constructions d'origine de la démolition et maintenir la typologie architecturale



Zone non aedificandi



Mobilités



Liaisons pédestres à créer vers le quartier Jean Jaurès

Colombelles – Cité Suédoise

INTRODUCTION

La Cité Suédoise de Colombelles, l'une des dix opérations de reconstruction post-Libération dans le département, a été réalisée grâce à 400 maisons offertes par la Suède. Avec ses 80 logements répartis sur six hectares en bordure du coteau de l'Orne, elle constitue la plus vaste de ces réalisations. Propriété de Calvados Habitat, elle est dédiée exclusivement à l'habitat locatif social.

Elle se distingue par une composition urbaine soignée et une typologie architecturale spécifique, témoins de son époque. La préservation des constructions d'origine est prioritaire : elles seront protégées de la démolition et leur typologie maintenue ou restaurée. Des extensions et annexes seront autorisées sous réserve de conformité aux prescriptions définies.

(Le site est exposé à un risque moyen de retrait-gonflement des argiles ainsi qu'à un risque fort de chutes de blocs)



SCHÉMA

6 hectares



Colombelles – Cité Suédoise

PROGRAMMATION

Les constructions d'origine seront préservées de la démolition, et leur typologie architecturale maintenue ou restaurée. Elles pourront faire l'objet d'extensions et d'annexes.

Lors d'un projet de réhabilitation d'ensemble, une nouvelle gamme colorée pourra être définie, et la typologie des volets et clôtures pourra être revue dans l'esprit des constructions suédoises.



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



Environnement



Valoriser l'espace vert existant en renforçant son caractère végétal et paysager.



Alignement d'arbres à préserver



Paysage, patrimoine et forme urbaine



Préserver les constructions d'origine de la démolition et maintenir la typologie architecturale



Zone non aedificandi



Mobilités



Créer un accès à la forêt

Colombelles – Pointe du Plateau / Campus technologique

PROGRAMMATION



Programme



Secteur de développement de l'activité économique



Secteur d'activité économique à renforcer

L'opération devra être réalisée **après 2031**.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



Environnement



Espaces naturels de coteaux à préserver



Espace végétalisé à renforcer ou pérenniser



Mobilités



Voies structurantes



Liaison douce structurante existante ou à créer (emplacement indicatif)



Paysage, patrimoine et forme urbaine



Patrimoine industriel à pérenniser et à intégrer au développement de la zone

Colombelles – Jaurès/Spitzer

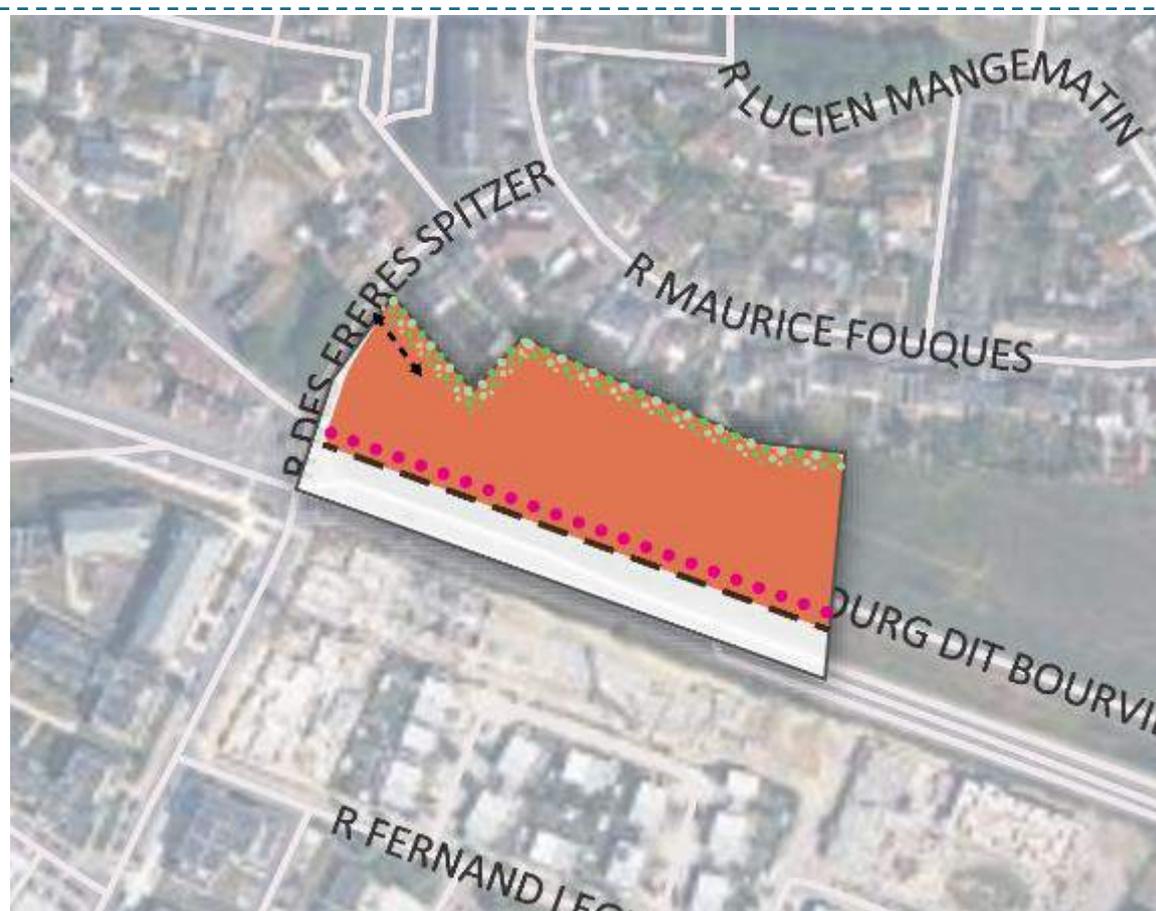
INTRODUCTION

Le long de la Rue Jean Jaurès D226, de grandes opérations d'aménagement ont lieu depuis quelques années. Dans cette continuité, l'OAP entend le développement de l'offre commerciale au nord de cet axe en rez-de-chaussée et de logements collectifs dans ma continuité de ce qu'il se fait. *(Le site est concerné par des nuisances sonores modérées et fortes)*



SCHÉMA

1 hectare



Colombelles – Jaurès/Spitzer

PROGRAMMATION



Programme



Environ 90 logements collectifs à créer en respectant la densité minimale de 62 logements / hectare.

Sur une profondeur de 7 mètres à compter de la limite séparative de fond de parcelle (limite Nord), la hauteur des constructions ne pourra excéder 6 mètres.



Linéaire actif en rez-de-chaussée (commerces, bureaux, services, etc.).

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



Environnement



Transition paysagère à créer en pourtour de site, à proximité du tissu bâti existant.



Paysage, patrimoine et forme urbaine



Marge de retrait de 10 mètres à compter de l'emprise de la départementale.



Mobilités



Principe d'accès interne à créer depuis la rue des Frères Spitzer

Colombelles - Quartier saint-Serge

INTRODUCTION

Le quartier Saint-Serge fait face au Bas de Colombelles et borde l'Orne. Il vise en la densification d'un îlot dans le respect des caractéristiques urbaines et paysagères du hameau. La parcelle est partiellement plantée de grands arbres. Elle est close de hauts murs de pierres, en maçonnerie traditionnelle (côté Rue de l'Orne et côté Venelle de la passerelle). Elle est en surplomb par rapport à la Rue de l'Orne. En conséquence, et vu l'étroitesse de la venelle de la Passerelle :

- l'urbanisation assurera la protection des plus beaux arbres et la densité d'aménagement du secteur sera adaptée en conséquence ;
- la création de plus de deux lots sur cette parcelle nécessitera un projet d'aménagement d'ensemble ;
- le site sera accessible en deux points : à l'est et au nord-ouest.
- En cas de lotissement, ou, de permis de construire valant division, aucune parcelle privative ne viendra tangenter ni inclure la limite ouest de la propriété : un espace commun, sera réservé pour permettre la création d'un passage pédestre le long de la rue de l'Orne, (indépendamment du maintien ou non du mur).



SCHÉMA

6 hectares



Colombelles – Quartier saint-Serge

PROGRAMMATION



Programme



Ilot de densification pour la création de logements adaptés au contexte du hameaux et qui garantisse une bonne insertion architecturale, volumétrique et paysagère.

(Le site est concerné par un risque fort d'inondations par remontées de nappes et débordement de cours d'eau et par un risque modéré de retrait-gonflement des argiles)

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



Environnement



Boisement existant à préserver



Espace vert existant à réaménager pour mettre en valeur les alentours et l'église Saint-Serge



Alignement d'arbres à sauvegarder



Principe de sauvegarde de certains grands arbres remarquables



Paysage, patrimoine et forme urbaine



Murs existants à protéger



Protection patrimoniale des bâtiments



Protection des points de vue



Mobilités



Principe d'accès à créer



Aménager un parc de stationnement perméable et paysager

Colombelles - Centre-ville

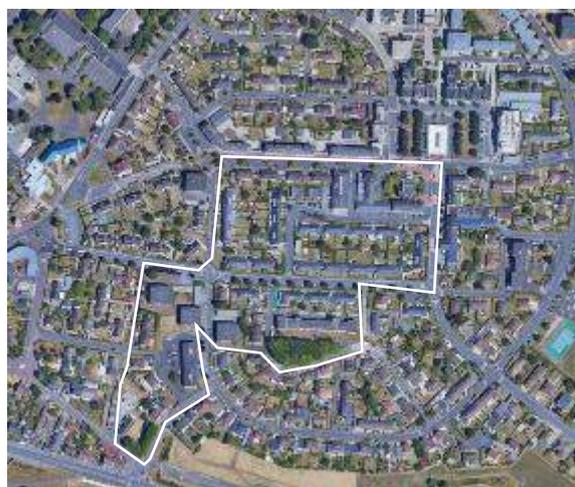
INTRODUCTION

Le centre-ville a bénéficié d'importants travaux de rénovation et d'aménagement ces dernières années pour moderniser ses infrastructures et améliorer la qualité de vie des habitants. De nouveaux logements, espaces publics et commerces de proximité ont vu le jour pour répondre aux besoins des résidents.

Colombelles met l'accent sur des espaces verts bien entretenus dans et autour du centre-ville, offrant des lieux de détente pour les habitants.

Ainsi, un nouvel renouvellement urbain du centre-ville se dessine pour continuer dans la modernisation et végétalisation de ce dernier.

(Le site est concerné par des nuisances sonores modérées)



SCHÉMA

5 hectares



Colombelles - Centre-ville

PROGRAMMATION



Programme



Secteur de renouvellement urbain en cours de réflexion d'une densité minimale de 62 logements par hectare selon le PLHi en vigueur (soit environ 290 logements).



Équipement public ponctuel (Mairie de Colombelles)

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



Environnement



Espace vert à protéger et à mettre en valeur



Alignement d'arbres à sauvegarder



Corridor écologique à préserver

Colombelles – Ilot Jouhaux / Ancien collège

INTRODUCTION

Le collège communal a fermé en 2018. Le site jouxte le parc boisé de l'Orne et se prête à la création d'un nouveau quartier de logements. A l'ouest se situe un îlot de maisons individuelles anciennes dont la réurbanisation est envisagée en continuité des opérations de rénovation déjà réalisées sur le centre bourg de Colombelles.

Poursuivant la restructuration de son centre-ville, Colombelles projette la réurbanisation progressive mais cohérente de deux nouveaux îlots, inscrits dans le périmètre du programme "Quartiers Prioritaires de la politique de la ville" conduit par l'Etat :

- celui du collège, fermé depuis 2018, dont l'emprise d'un peu moins de 3ha, comprend une partie du bois de Colombelles et borde au nord, le site scolaire et sportif Henri Sellier et au sud la Cité Suédoise ;
- celui dit "îlot Jouhaux" qui compte un ensemble de 66 maisons individuelles, logements locatifs sociaux appartenant au bailleur « Les Foyers Normands ».



(Le site est concerné par un risque modéré de retrait-gonflement des argiles)

SCHÉMA

4 hectares



Colombelles – Ilot Jouhau / Ancien collège

PROGRAMMATION



Programme



Secteur de renouvellement urbain d'une densité minimale de 62 logements par hectare selon le PLHi en vigueur (soit environ 230 logements) :

- l'aménagement et la construction de logements du site de l'ancien collège **entre 2024 et 2026** (environ 80 logements) ;
- l'aménagement et la construction de logements du site de l'Ilot Jouhau **entre 2026 et 2029**.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



Environnement



Espace boisé à préserver



Coulée verte (continuité végétale) à travailler



Créer une lisière avec la zone naturelle, d'une profondeur d'au moins 10 mètres.



Alignement d'arbres à sauvegarder



Arbre à protéger (localisation à titre indicatif)



Paysage, patrimoine et forme urbaine



Transition bâtie soignée à opérer à proximité de la Cité Suédoise



Mobilités



Voirie à créer



Piste cyclable à conforter



Liaison cyclo-pédestre à créer

Colombelles - Zone d'activités Lazzaro 4

INTRODUCTION

Dans le but de renforcer l'attractivité économique du territoire, le projet prévoit l'extension de la zone d'activité au sud-est de la commune.

(Le site est concerné par le risque modéré de retrait-gonflement des argiles)



SCHÉMA

7 hectares



Colombelles – Zone d'activités Lazzaro 4

PROGRAMMATION



Programme



Secteur d'activités économiques à développer **après 2030**.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



Environnement



Espaces verts



Créer une lisière avec la zone naturelle, d'une profondeur d'au moins 10 mètres.



Aménager une transition paysagère avec les quartiers résidentiels.



Mobilités



Principes d'accès à créer

Cormelles-le-Royal – Sommaire des OAP

- [Entrée de bourg](#)
- [Au bord de la vallée verte](#)
- [Rue du Champs de Foire](#)

INTRODUCTION

Des espaces soignés valorisant l'entrée de bourg, et respectueux du cadre patrimonial

Une attention particulière sera portée à la qualité des aménagements composés d'espaces minéraux où la part du végétal sera renforcée en favorisant une gestion alternative des eaux pluviales.

L'emploi de matériaux nobles et sobres, correspondant aux teintes de la pierre de Caen, sera privilégié.

Au sein de l'opération, un équilibre devra être trouvé entre :

- le maintien des éléments de patrimoine, murs/murets et bâtiments agricoles de caractère ;
- l'ouverture des nouveaux espaces sur la rue (l'abaissement des plus hauts murs en pierre, autres que ceux déjà identifiés sur le schéma, pourra être également envisagé) ;
- les connexions aux équipements, commerces, services et nouveaux quartiers. A ce titre, une attention particulière devra être apportée au maintien/à la création des continuités piétonnes et cyclables. (Les flèches « liaisons douces » figurant sur le schéma des OAP constituent des principes de connexion mode doux qui doivent être respectés. En revanche, leur tracé n'est pas défini.).

Les revêtements de sol et les pentes devront permettre l'accès aux personnes handicapées.

Des services en complémentarité de la place du commerce

Un rééquilibrage des deux pôles (centre bourg / quartiers des Drakkars) en matière de services (médicaux...) est souhaité par la Commune.

L'implantation de services sera donc privilégiée en entrée de Bourg en complémentarité du projet de réaménagement de la place du Commerce favorisant également l'implantation de services de proximité.



Un habitat participant à l'objectif démographique de la commune

Les logements programmés seront adaptés aux parcours résidentiels de la commune et devront répondre aux besoins de l'ensemble de la population, endogène ou extérieure à la commune, désireuse de s'installer à Cormelles-le-Royal.

Un habitat responsable et intégré dans son environnement immédiat

L'implantation des habitations devra se faire en recul par rapport à la rue du Calvaire :

- en continuité de l'existant ;
- de manière à contribuer à l'aération et à la création d'espace dans cette entrée de bourg. Il s'agira de permettre le cheminement piétons derrière le mur abaissé (repéré dans le schéma) pour permettre à la Commune d'augmenter la largeur de la voie.

La complémentarité des typologies de logements permettant d'assurer une mixité sociale et générationnelle devra être recherchée et ce, en cohérence avec la localisation des arrêts de bus sur la rue du Calvaire.

Cormelles-le-Royal - Entrée de bourg

INTRODUCTION

Afin de s'inscrire dans le tissu existant et de créer une transition entre le tissu pavillonnaire et le bourg, les formes urbaines privilégiées seront les maisons individuelles ou groupées ainsi que les logements de type collectifs ou superposés en R+1+C (dont toiture à la Mansart) avec une hauteur de 11 mètres maximum au faîtage. De manière générale, les bâtiments ne devront pas être plus hauts que le plus haut des bâtiments existants et à maintenir.

La production d'énergie par les énergies renouvelables sera encouragée. Ainsi seront autorisés la géothermie, les panneaux solaires photovoltaïques et thermiques.

La gestion des eaux pluviales se fera au maximum de façon alternative par la plantation d'arbres dans les espaces libres et le maintien de surfaces.

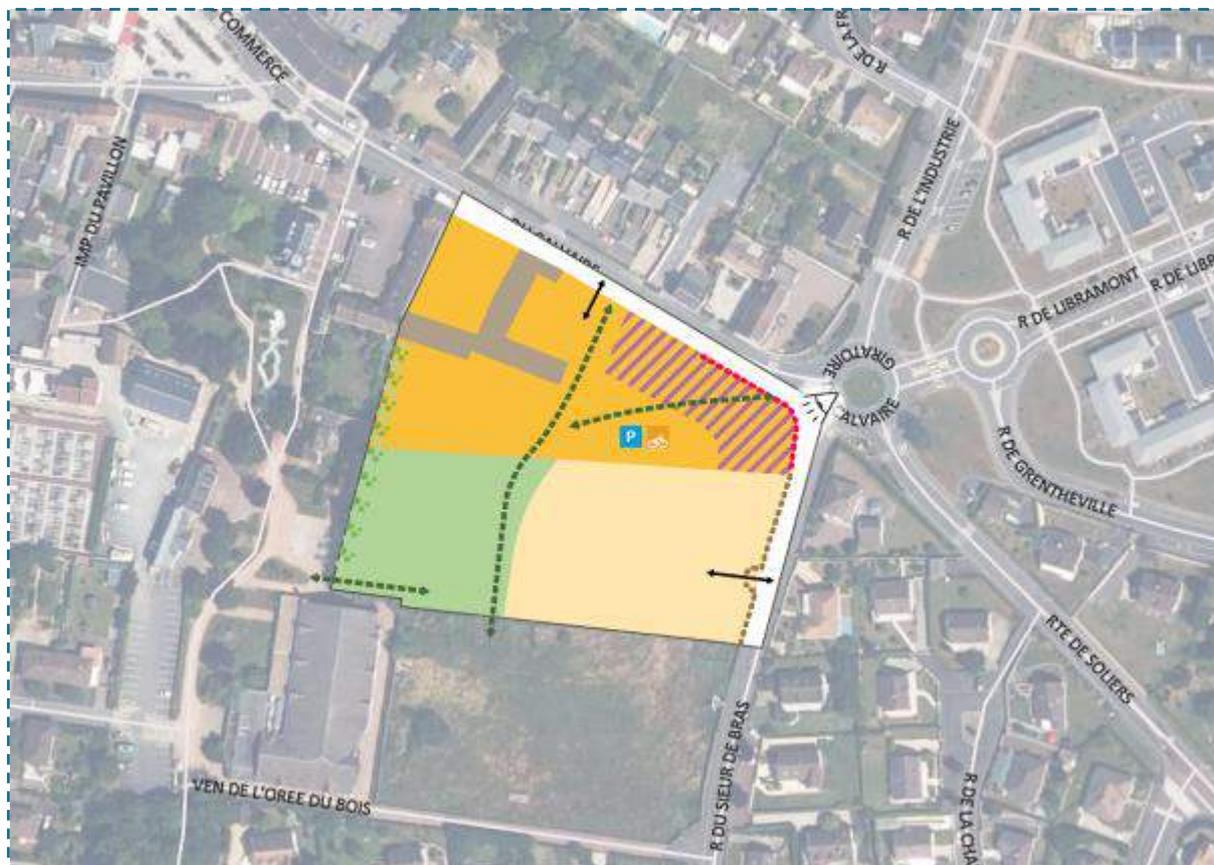
Un espace végétalisé à requalifier

La zone à aménager se caractérise en son cœur par un espace boisé existant. Une attention particulière sera portée à sa protection et valorisation. Sa requalification permettra de contribuer à l'intégration paysagère des nouvelles constructions tout en préservant la trame verte.

Ainsi, dans cet espace végétalisé à requalifier, la conservation des arbres existants sera recherchée en privilégiant les abattages sécuritaires et sanitaires des arbres dont l'avenir est compromis, en plein processus de dégradation ou présentant des risques.

SCHEMA

1,3 hectare



Cormelles-le-Royal - Entrée de bourg

PROGRAMMATION



Programme



Logements intermédiaires et collectifs à inscrire dans les volumes des corps de fermes (RDC + 1 étage + Combles)



Logements intermédiaires et individuels.



Secteur de mixité où favoriser l'implantation de rez-de-chaussée actifs (commerces et services).

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



Environnement



Conserver le caractère boisé du cœur d'îlot mais permettre son réaménagement en espace vert fonctionnel.



Transition paysagère à créer en pourtour de site, à proximité du tissu bâti existant.



Paysage, patrimoine et forme urbaine



Bâtiment d'intérêt patrimonial à conserver et/ou réhabiliter.



Murs en pierre à conserver ou rénover.



Le mur à l'angle du rond-point du Calvaire pourra être abaissé pour ouvrir la perspective en entrée de bourg.



Perspective à créer depuis l'entrée de bourg.



Mobilités



Principe de desserte du secteur de projet (emplacement indicatif)



Principe de liaison douce à créer ou maintenir



Stationnements automobiles et vélos à créer à proximité des commerces et services



Cormelles-le-Royal – Au bord de la vallée verte

INTRODUCTION

A proximité immédiate du centre-bourg de Cormelles-le-Royal, la mobilisation de cette dent creuse permet la densification douce du secteur tout en s'inscrivant dans des typologies urbaines de faible hauteur compatibles avec le tissu environnant.



SCHÉMA

0,6 hectare



Cormelles-le-Royal - Au bord de la vallée verte

PROGRAMMATION



Programme



Création d'environ 25 logements intermédiaires (45 logements / hectares).

La hauteur des constructions sera limitée à 11 mètres au faîtage (RDC + 1 étage + Combles (ou toit Mansard)).

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



Environnement



Espaces paysagers



Espace boisé à conserver



Aménager une transition paysagère



Mobilités



Principes d'accès à créer

Cormelles-le-Royal – Rue du Champs de Foire

INTRODUCTION

Compte tenu de la situation de la parcelle et des besoins recensés sur la Commune, il est souhaité développer sur le terrain un résidence service destinée aux séniors.



SCHÉMA

0,28 hectare



Cormelles-le-Royal – Rue du Champs de Foire

PROGRAMMATION



Programme



Résidence service seniors à créer en mesure de proposer des prestations telles que l'aide à domicile, la restauration, une salle commune, l'entretien des jardins ou encore le veilleur de nuit.

La construction s'insèrera harmonieusement dans son environnement avec hauteurs ne dépassant pas les 11 mètres. Son architecture soignée emploiera des matériaux d'aspects naturel et visera l'efficacité énergétique, notamment en été pour le confort de ses résidents.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



Environnement



Espaces paysagers



Concevoir une fragmentation des îlots bâtis pour favoriser la ventilation naturelle de la résidence et aménager un îlot central intégrant les stationnements au sein d'un ensemble paysager végétalisé et perméable.



Transition paysagère à réaliser avec les constructions environnantes.



Alignements d'arbres à conserver (retrait des constructions vis-à-vis de ceux-ci) ou à planter.



Mobilités



Principes d'accès à créer (Emplacement indicatif)



Principes de liaisons douces (Emplacement indicatif)



Prévoir un nombre suffisant de stationnements afin d'éviter son report sur la voie publique.



Paysage, patrimoine et forme urbaine



Retrait des constructions par rapport à l'emprise publique de la voie, en mesure d'aménager une marge paysagère et arborée.

Cuverville – Sommaire des OAP

- [Clos Cuvervilla](#)
- [Rue Alfred Richer/ Rue de la grosse tour](#)
- [Rue de Démouville](#)



Cuerville – Clos Cuervilla

INTRODUCTION

Le secteur « Est » est situé à proximité immédiate des équipements scolaires et sportifs, facilitant la mise en place de connexions piétonnes adaptées. L'objectif est de promouvoir une forme urbaine respectueuse de l'environnement, fondée sur des principes d'aménagement définissant l'urbanisation de la zone, principes qui seront précisés lors de la réalisation du projet. Celui-ci se déroule en 3 phases en respect de principes de densité, de typologie des constructions et d'accessibilité exprimés dans l'OAP du précédent PLU. L'opération est en cours, sans logements livrés en ce début de 2025. L'OAP est reconduite dans le PLUi de façon à achever la dernière tranche de l'opération en respectant les principes d'aménagement des 2 premières phases.

(Le site est concerné par le risque élevé de remontées de nappes)



SCHÉMA

5,6 hectares



Cuverville – Clos Cuvervilla

PROGRAMMATION



Programme



Achever l'aménagement des 3 tranches du projet comprenant environ 120 à 140 logements, **après 2031**.
Tranche 1 et 2 : entre 90 et 100 logements
La dernière tranche (tranche 3) comprend une programmation d'environ 30 à 40 logements.



Délimitation des tranches 1, 2 et 3.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



Environnement



Aménagement paysager de l'entrée de ville avec accès sécurisé de la zone et traitement paysager.



Zone réservée pour l'aménagement de dispositif de traitement des eaux pluviales au point le plus bas.



Traitement paysager en limite de zone (largeur entre 5 et 15 mètres)



Lisière à créer afin de préserver le caractère paysager du site



Paysage, patrimoine et forme urbaine



Recul des constructions vis-à-vis de la RD 226 et plantation d'un écran paysager.



Mobilités



Voies de desserte principales et secondaires (liaison impérative, tracé indicatif)



Liaisons douces à créer ou conforter. (liaison impérative, tracé indicatif)
Garantir la possibilité d'un accès pour véhicules de secours entre l'école et la liaison à la tranche 2.

Cuverville – Rue Alfred Richer/ Rue de la grosse tour

INTRODUCTION

L'OAP rue Alfred Richer/rue de la grosse tour est un projet de renouvellement urbain visant à mobiliser cette dent creuse en cœur de bourg pour la réalisation d'une opération de maisons de ville et de petits collectifs.

Les orientations d'aménagement visent également à garantir la préservation des éléments bâti d'intérêt patrimonial et à la préservation d'espaces verts et de transitions paysagères équilibrées avec le tissu bâti existant.

Le projet est également l'occasion de sécuriser l'accès depuis la rue de la Grosse Tour.



SCHÉMA

1 hectare



Cuverville – Rue Alfred Richer/ Rue de la grosse tour

PROGRAMMATION



Programme



Création d'environ 25 à 30 logements sous la forme de maison de ville ou petits collectifs de 10 mètres de hauteur maximum.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



Environnement



Espace vert et grands arbres à préserver.



Transition paysagère à créer en pourtour de site, à proximité du tissu bâti existant.



Alignement d'arbres à planter dans la marge de recul végétalisée à l'avant des constructions



Paysage, patrimoine et forme urbaine



Réhabilitation des constructions en respect de leur architecture (Pierre de Caen apparente et modénatures).



Marge de retrait des constructions de 5 mètres minimum par rapports aux voies



Mobilités



Principe d'accès sécurisé entre les rues de la Grosse Tour et de Démouville.



Aire préférentielle pour la réalisation de stationnements automobiles et vélos pour visiteurs, en complément des obligations de stationnement par logements.

Cuverville – Rue de Démouville

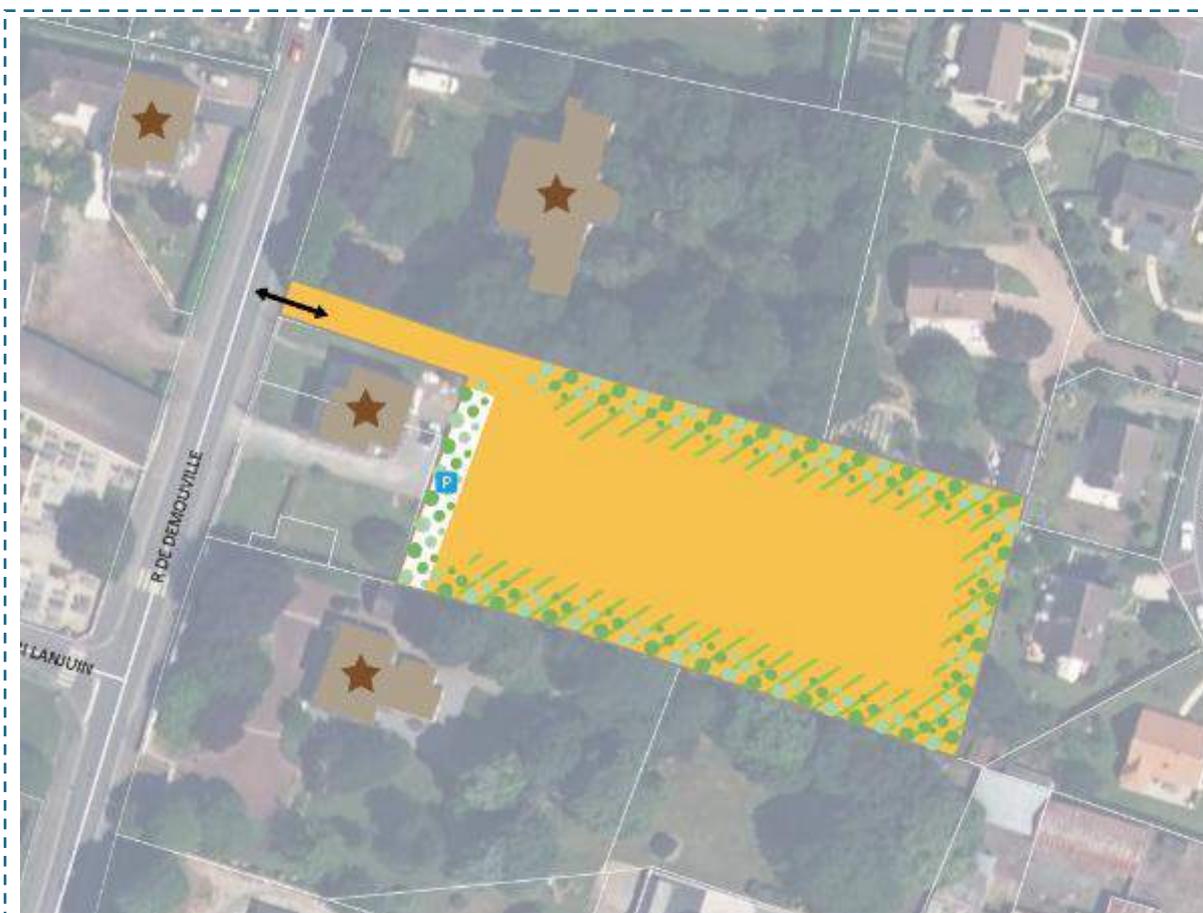
INTRODUCTION

L'OAP rue de Démouville prévoit le renouvellement de ce terrain pour réaliser un « papyloft », logements et/ou hébergements adaptés aux personnes âgées.



SCHÉMA

0,4 hectare



Cuverville – Rue de Démouville

PROGRAMMATION



Programme



Le programme prévoit la création de 10 à 20 logements ou hébergements de type « papyloft ». La hauteur maximale des nouvelles constructions ne pourra excéder 7 mètres.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



Environnement



Préserver le fond de parcelle en espaces verts de pleine terre.



Conserver la végétation du pourtour du terrain et la compléter pour constituer une bande paysagère dense.



Paysage, patrimoine et forme urbaine



Permettre la réhabilitation de la maison incluse dans le périmètre de l'OAP dans le cadre du projet.

Garantir l'insertion paysagère et architecturale des nouvelles constructions avec le registre architectural des bâtiments patrimoniaux repérés autour du site.



Mobilités



Principe d'accès depuis la rue de Démouville.



Parking paysagé

Démouville – Sommaire des OAP

- [Les Marvilles](#)
- [Secteur de Malassis](#)
- [Liberté/Des Jardins](#)



Démouville - Les Marvilles

INTRODUCTION

Le secteur des Marvilles, situé au nord de la commune de Démouville, est un site mixte associant activités et habitat. La commune prévoit d'accompagner la mutation du secteur, déjà amorcée.

Ce secteur constitue une porte d'entrée « nord » pour la commune via la RD228, axe reliant Démouville à Cuverville. La programmation envisage la création de logements ayant pour but de répondre aux enjeux de densification et de qualité de vie tout en préservant l'accessibilité et la convivialité de l'espace public.



SCHÉMA

1,2 hectare



PROGRAMMATION



Programme



Développer une offre de logements groupés et/ou petits collectifs (71 logements)



Opérations de logements déjà réalisées

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



Mobilités



Requalification de la rue des Marvilles pour les voitures, engins agricoles et les piétons/cyclistes



Liaison douce à créer



Voie de circulation privée



Paysage, patrimoine et forme urbaine



Assurer une transition paysagère qualitative (Lisière verte plantée sur une largeur de 10m minimum)



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

Démouville – Secteur de Malassis

INTRODUCTION

Le secteur de Malassis constitue un enjeu stratégique pour le développement futur de la commune de Démouville. L'aménagement de ce site vise à répondre en partie aux besoins croissants en logements tout en contribuant à la revalorisation du centre-bourg, tant au niveau de son image que de son attractivité.

Ce projet doit permettre la création d'un nouveau quartier de vie articulant espaces résidentiels et espaces publics de respiration, et prévoit la réalisation d'environ 250 logements. Il s'inscrit dans une dynamique d'urbanisation durable et cohérente, visant à diversifier l'offre résidentielle et à améliorer la qualité de vie des habitants tout en intégrant les enjeux environnementaux.

(Le site est concerné par des nuisances sonores modérées)



SCHÉMA

10 hectares



Démouville – Secteur de Malassis

PROGRAMMATION



Programme



Secteur d'implantation de logements d'une densité minimale de 40 logements par hectare. L'opération sera réalisée **après 2031**.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



Environnement



Coulée verte « traversante » (Ramification à prévoir avec les circuits existants sur la commune) / Corridor écologique à restaurer



Espace vert collectif ponctuel à prévoir. Il assurera la transition urbaine entre existant et nouveau quartier et devra être mutualisé avec un ouvrage de gestion des eaux pluviales.



Mobilités



Voie d'accès à créer



Principe de liaison réservée aux circulations douces à créer



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



Carrefour à réaménager : Points de connexion avec le centre bourg : la rue du Malassis et la rue des Cerisiers



Paysage, patrimoine et forme urbaine



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



Assurer un traitement paysager qualitatif : Lisière verte à réaliser au sein de l'opération, plantée sur une largeur de 5m minimum (bande de 5m inconstructible de facto)

Démouville - Liberté/Des Jardins

INTRODUCTION

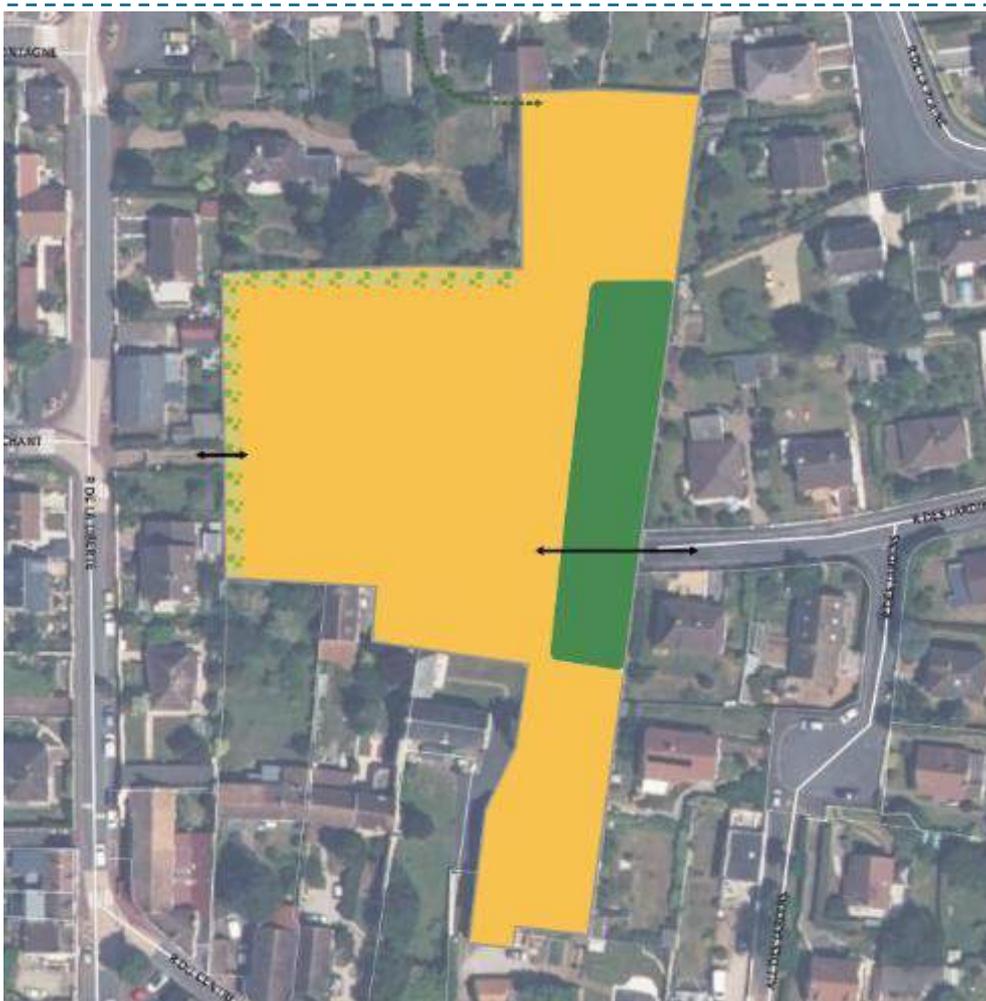
Ce secteur d'urbanisation au cœur du tissu urbain de la commune présente des caractéristiques qualitatives.

Ainsi, ce site a pour vocation de compléter l'offre de logements de la commune, notamment par l'implantation d'un papyloft. Une nouvelle résidence de petit collectif pourrait y voir le jour. De plus, le site a pour atout paysager ses boisements qui permettront de conserver un cadre de vie qualitatif et végétal.



SCHÉMA

0,8 hectare



PROGRAMMATION



Programme



Secteur d'implantation de logements en petits collectifs d'une densité minimale de 45 logements par hectare (environ 30/35 logements)

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



Environnement



Lisière à créer afin de préserver le caractère paysager du site



Mobilités



Voie d'accès au site à créer (localisation indicative)



Principe de liaison réservée aux circulations douces à créer

Epron - Sommaire des OAP

- [Route de Caen/Gay Lussac](#)
- [ZAC Orée du golf](#)



Epron - Route de Caen/Gay Lussac

INTRODUCTION

Le secteur situé le long de la Route de Caen représente une vitrine pour l'entrée dans le tissu urbain d'Epron.

Ainsi, son renouvellement urbain marque une nécessité de requalifier ce secteur pour améliorer la qualité urbaine paysagère et architecturale. De sorte, en front de rue de l'activité et en frange arrière du logement intermédiaire seront proposés. La recomposition de l'alignement d'arbres de la route de Caen et la création d'une traverse piétonne permettront l'amélioration de la qualité paysagère et de vie des usagés.

(Le site est concerné par des nuisances sonores modérées et fortes)



SCHÉMA

0,8 hectare



PROGRAMMATION



Programme



Développer une offre de logements groupés et petits collectifs (environ une quinzaine de logements)



Secteur d'activités économiques à créer

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



Environnement



Conserver et replanter les alignements d'arbres



Espaces verts existants à préserver



Mobilités



Création d'une voie d'accès traversants au site à aménager



Liaison douce à créer



Liaison cyclable à créer



Paysage, patrimoine et forme urbaine



Assurer une transition paysagère qualitative

Epron - ZAC Orée du golf

INTRODUCTION

Situé à l'est d'Épron, sur l'entrée Nord de l'agglomération Caennaise, le site de l'Orée du Golf est à mi-chemin entre le centre-ville de Caen et la mer. Il s'inscrit dans la dynamique de développement de la Communauté urbaine Caen la mer, vaste projet de développement urbain. A terme, ce projet de 60 hectares permettra le développement de 1200 logements, d'activités économiques, de commerces et de services de proximité et d'entreprises à haute valeur ajoutée. Il restera environ 270 logements à livrer à compter de 2027.

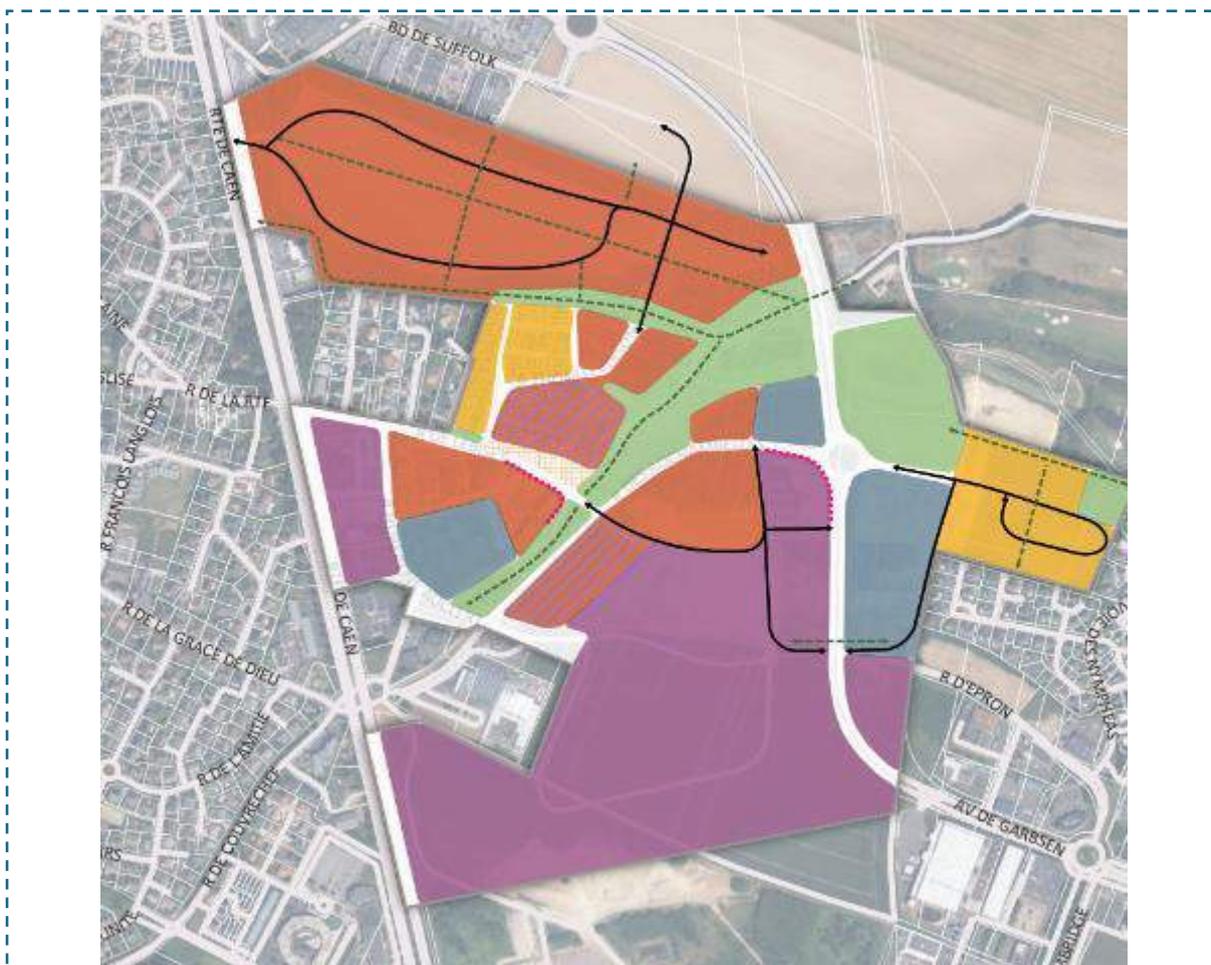
En lien direct avec le parc et au cœur du quartier, la place centrale assurera l'interaction entre le secteur d'habitat et de développement économique. Elle accueillera des commerces et services de proximité répondant aux besoins du quotidien.

(Le site est concerné par des nuisances sonores modérées et fortes)



SCHÉMA

60 hectares



Epron - ZAC Orée du golf

PROGRAMMATION



Programme



Secteur de logements individuels groupés (environ 200 logements)



Secteur de logements collectifs (environ 1000 logements)



Secteur mixité (commerces ; activités ; logements)



Secteur d'équipement collectif



Secteur d'activités économiques à créer



Linéaire commercial/actif à créer

L'opération sera réalisée **après 2031**.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



Environnement



Espace vert / Continuité écologique à aménager



Mobilités



Grands principes de voies de circulation à créer



Grands principes de voies de circulation douce/active à créer



Espace public aménagé en place centrale

Eterville – Sommaire des OAP

- [Extension mixte Sud du bourg](#)
- [Plateau Nord](#)
- [Résidence du Château](#)
- [Centre Route d'Aunay](#)



Eterville – Extension mixte Sud du bourg

INTRODUCTION

L'OAP Mixte sud du bourg est située au sud de la commune de Eterville

L'opération vise à renforcer la centralité urbaine en complément du pôle de services existant en assurant des connexions fonctionnelles et visuelles avec les quartiers voisins pour garantir l'intégration du projet. Le nouveau quartier, conçu pour offrir une façade urbaine qualitative, prévoit la réalisation de logements et d'activités.

Les espaces situés en bordure de la D8 seront dédiés à des activités et équipements, tirant parti de la visibilité et de l'accessibilité stratégique du site, afin de maximiser son attractivité et son effet vitrine pour la commune.

(Le site est concerné par des nuisances sonores modérées et fortes)



SCHÉMA

5 hectares



Eterville – Extension mixte Sud du bourg

PROGRAMMATION



Programme



Secteur de logements individuels d'une densité minimale de 40 logements par hectare qui sera réalisé **après 2031**



Secteur d'activités économiques à créer

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



Environnement



Espace végétalisé de transition / Continuité écologique à aménager (Alignement d'arbres, ...)



Assurer une transition paysagère qualitative de 10m minimum aux abords des espaces agricoles



Mobilités



Voies de circulation à créer



Principes de voies de circulation douce/active à créer



Espaces de convivialité / rencontre à aménager



Voie existante à réaménager



Paysage, patrimoine et forme urbaine

Façade urbaine à structurer (effet vitrine) :



Marge de retrait végétalisée par rapport à la route



Principes de perméabilité visuelle à conserver pour structurer l'implantation des constructions

Eterville – Plateau Nord

INTRODUCTION

Le secteur Plateau du nord représente une extension structurante au nord de la commune, intégrée dans un projet urbain articulé autour de plusieurs enjeux fonctionnels : renforcer le maillage territorial, connecter efficacement les quartiers résidentiels existants, optimiser la gestion des flux automobiles et réguler les eaux pluviales provenant du plateau Nord.

Le programme prévoit environ 200 logements (soit 40 logements par hectare), ajustables selon l'équipement public envisagé, dans une démarche visant à structurer la trame viaire par la création d'une nouvelle voie structurante prolongeant le "tour de ville". La commune ambitionne un projet innovant en termes de formes urbaines, favorisant une densité maîtrisée où l'intimité est préservée par une organisation spatiale réfléchie, des transitions soignées entre bâtiments et une végétation généreuse.



(Le site est concerné par un risque moyen de retrait-gonflement des argiles)

SCHÉMA

5,7 hectares



PROGRAMMATION



Programme



Secteur de logements (environ 140 logements) qui sera réalisé **après 2031**



Secteur d'implantation d'équipement public à créer (dimensionnement indicatif)

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



Environnement



Espace végétalisé / Couloir végétalisé support de la voirie



Alignement d'arbres à créer



Permettre la réalisation d'espaces verts / de convivialité / de rencontre à titre indicatif



Mobilités



Voies de circulation à créer



Principes de voies de circulation douce/active à créer

Eterville – Résidence du Château

INTRODUCTION

Ce secteur au caractère architectural et historique fort fait l'objet d'un projet de logements pour personnes âgées (béguinage).

Ainsi, tout en préservant les bâtiments protégés et les abords du château, le secteur pourra évoluer pour accueillir du logement.

Un travail sur la végétalisation des espaces extérieurs est attendu pour conserver le charme et la qualité de vie du lieu.

(Le site est concerné par un risque élevé d'inondations par remontées de nappes et par un risque modéré de retrait-gonflement des argiles)



SCHÉMA

0,47 hectare



PROGRAMMATION



Programme



Secteur de logements (béguinage) à développer en respectant le caractère architectural et paysager du site de projet

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



Environnement



Arbres à conserver



Principe d'espace végétalisé/perméable à conserver/créer



Mobilités



Voie d'accès au site (localisation indicative)



Paysage, patrimoine et forme urbaine



Patrimoine bâti à protéger

Eterville – Centre Route d'Aunay

INTRODUCTION

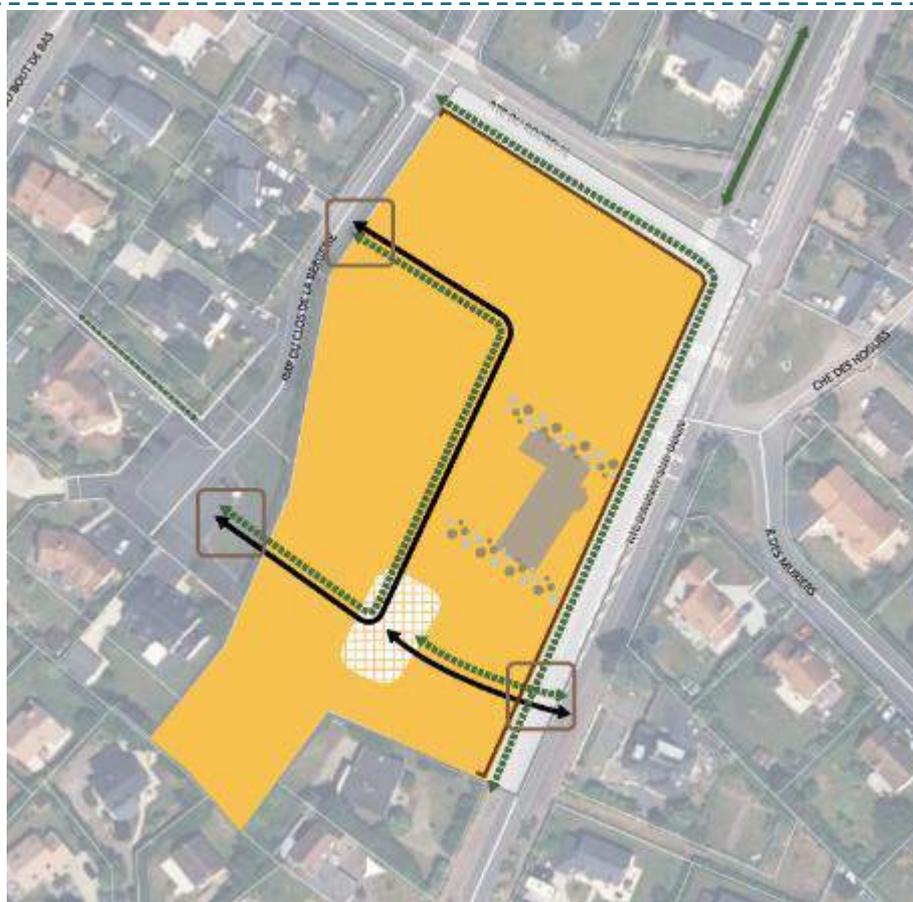
Ce secteur est situé à l'Ouest de la route d'Aunay, voie structurante pour la commune d'Eterville. Ce secteur représente un potentiel de densification et de renouvellement urbain de l'aire urbaine, pour lequel la commune souhaite imposer quelques principes d'aménagement, au vu de son positionnement le long de l'axe central de la commune.

(Le site est concerné par un risque modéré de retrait-gonflement des argiles)



SCHÉMA

0,89 hectare



PROGRAMMATION



Programme



Secteur de logements intermédiaires à développer

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



Mobilités



Principe de maillage viaire – venelles et allées (localisation indicative)



Principe de maillage viaire - voies secondaires (localisation indicative)



Principe de cheminements, pistes cyclables existants et/ou à créer



Paysage, patrimoine et forme urbaine



Façade urbaine à structurer



Construction existante à conserver



Accès de l'opération à aménager et sécuriser



Placette à réaliser

Fleury-sur-Orne - Sommaire des OAP

- [Îlot C](#)
- [Les terrasses](#)
- [Les Hauts de l'Orne](#)



Fleury-sur-Orne - îlot C

INTRODUCTION

L'îlot C s'inscrit dans un site stratégique pour le développement urbain de Fleury-sur-Orne. Le secteur, en complément de l'urbanisation des Hauts de l'Orne et des opérations de renouvellement urbain du centre-bourg, participera à l'émergence d'un centre-ville plus large, mieux équipé et plus animé, mais aussi, grâce à sa programmation, ses espaces collectifs et ses formes urbaines, à la création de quartiers d'habitat denses à haute qualité de cadre de vie.

(Le site est exposé aux nuisances sonores modérées et sonores)



SCHÉMA

12 hectares



Fleury-sur-Orne - Îlot C

PROGRAMMATION



Programme



Logements principalement collectifs



Logements principalement intermédiaires ou individuels



Programme mixte (activités et logements)



Repositionnement des jardins familiaux en cœur de projet

Programmation d'environ 550 logements mixtes permettant de répondre à la variété des besoins des ménages (en fonction de leur âge, de leur taille, ou de leur capacité économique) afin de préserver la mixité sociale et générationnelle qui participe à l'identité de Fleury-sur-Orne.

Il proposera une urbanisation « verticale », par la création d'immeubles dont les hauteurs pourront varier de R+3+ Attique le long de la route d'Harcourt à R+8 pour un bâtiment dit « signal », au sud. Cette opération sera réalisée **après 2031**.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



Environnement



Espaces verts, principalement de pleine terre préservée. Le projet s'organise comme un vaste parc habité, et cultivé.



Alignements d'arbres à protéger



Mobilités



Principe de desserte viaire principale du secteur de projet



Liaisons douces à créer



Prolongement probable du tramway



Paysage, patrimoine et forme urbaine



Principe de front bâti et de fragmentation des îlots donnant sur la route d'Harcourt



Emergence de hauteur : R+8 étages maximum.

Fleury-sur-Orne - Les terrasses

INTRODUCTION

Le projet prévoit l'aménagement de la lisière sud de Fleury-sur-Orne pour créer un quartier mixte à l'entrée de ville, à l'ouest de l'avenue d'Harcourt, sur un coteau descendant vers le quartier de la Basse-Allemagne.

La moitié du site restera non constructible, avec des aménagements paysagers valorisant l'entrée de ville et répondant aux contraintes du voisinage du périphérique, inscrivant ce projet dans la phase finale de l'urbanisation du quartier.

(Le site est exposé à un risque élevé de retrait-gonflement des argiles et de glissement de terrain ainsi qu'à des nuisances sonores modérées et fortes)



SCHÉMA

5,7 hectares



Fleury-sur-Orne - Les terrasses

PROGRAMMATION



Programme



Logements intermédiaires à créer d'une densité minimale de 40 logements par hectare



Potagers urbains

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



Environnement



Les franges Est et Sud, inconstructibles, seront paysagées, aménagées et boisées pour :

- limiter les nuisances sonores et visuelles liées au trafic routier du périphérique et de l'entrée d'agglomération ;
- mettre en valeur l'entrée de ville de Fleury sur Orne ;
- rétablir des continuités écologiques et renforcer la trame verte communale



Trame d'espace vert paysager collectif à créer



Alignement d'arbres à créer



Paysage, patrimoine et forme urbaine



Point de vue sur l'église à préserver et à valoriser



Principe de perméabilité : Traverse piétonne obligatoire



Mobilités



Principe d'accès/de voirie à créer



Circulation douce à créer



Principe de parc de stationnement perméable à créer



Principe de parvis à aménager
(*emplacement indicatif*)

Fleury-sur-Orne - Les Hauts de l'Orne

INTRODUCTION

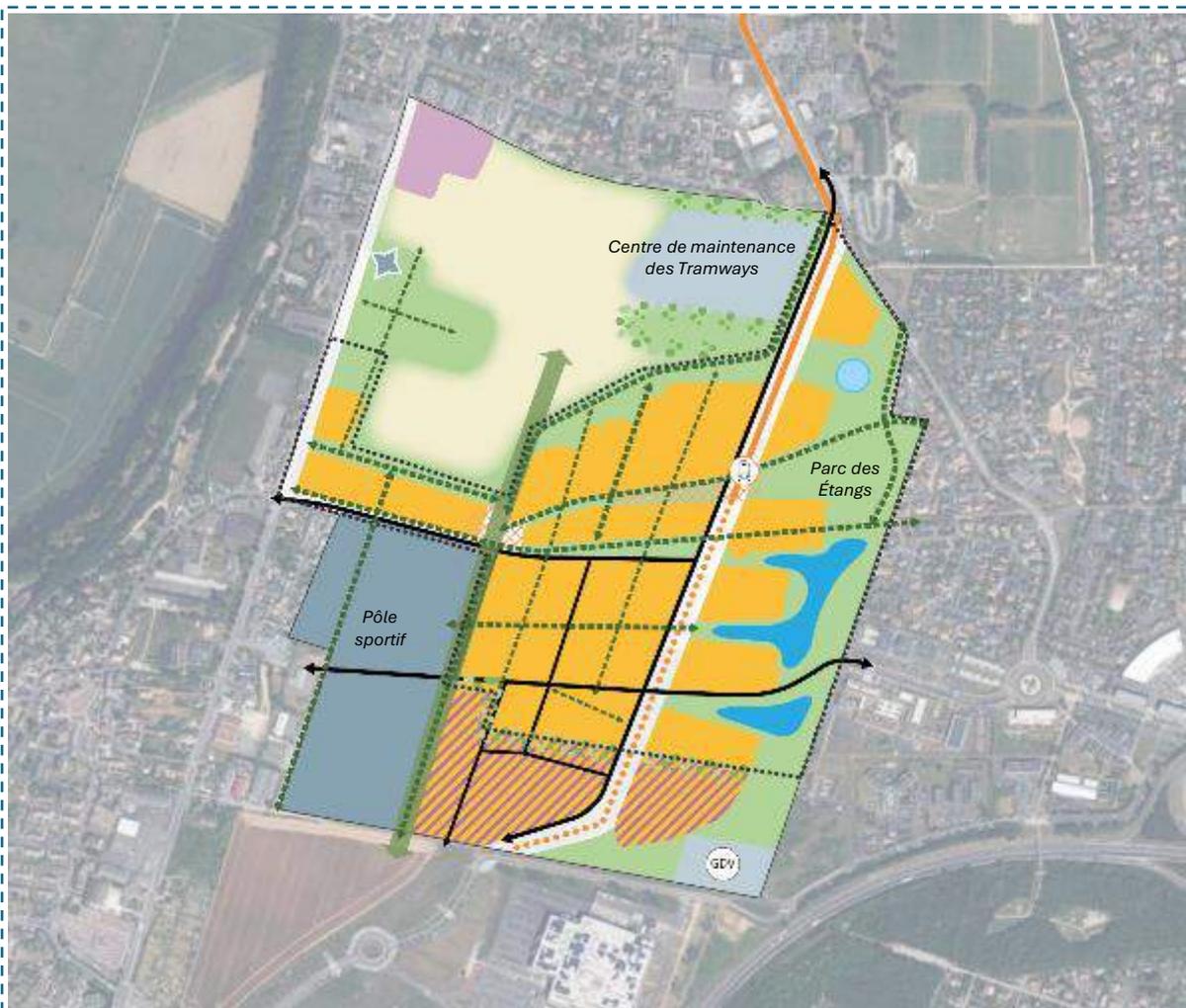
Le secteur Nord-Est de Fleury-sur-Orne, fait l'objet d'un projet d'aménagement incluant une ZAC de 80 ha créée en 2011 pour développer de nouveaux quartiers résidentiels. Implantée à proximité du tramway « Hauts de l'Orne », l'opération prévoit la création d'un parc, la modernisation du pôle sportif communal et l'installation de maraîchages agricoles. Le projet vise à renforcer la cohésion urbaine au sud de l'agglomération par des connexions entre quartiers et espaces naturels, tout en optimisant l'utilisation des équipements intercommunaux.

(Le site est concerné par des nuisances sonores modérées et fortes. Le secteur est également exposé au risque fort d'effondrement de cavités souterraines.)



SCHÉMA

90 hectares



Fleury-sur-Orne - Les Hauts de l'Orne

PROGRAMMATION



Programme



Création d'environ 2300 logements aux typologies variées, dans le cadre des 3 tranches de la ZAC en cours de livraison. **L'échéance est estimée à 2030.**



Secteur mixte à dominante d'activités économiques en appliquant une transition urbaine et paysagère vis-à-vis de la ZAC.



Espace d'activités



Espaces agricoles



Équipements existants



Pôle d'équipements sports à développer



Maison du Parc



Aire d'accueil des Gens du Voyage



Périmètre de la ZAC des Hauts de l'Orne

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



Environnement



Trame d'espaces verts collectifs à créer ou renforcer



Mail végétal



Transitions paysagères à créer ou renforcer



Création d'étangs et de bassins de stockage qui assureront la gestion écologique des eaux de pluie du nouveau quartier



Mobilités



Principe de voirie à créer



Circulation douce à créer



Ligne de tramway existante



Prolongement envisagé



Paysage, patrimoine et forme urbaine

Giberville – Sommaire des OAP

- [Entrée de Bourg sud](#)
- [ZAC du Chemin de Clopée](#)
- [Rue de l'église / Rue du bois](#)
- [Zone d'activités du Martray](#)



Giberville – Entrée de Bourg sud

INTRODUCTION

L'entrée de bourg sud se fait par la Route de Rouen au croisement de la Rue de la Gare. Aujourd'hui ce secteur est marqué par un paysage peu qualitatif et une végétalisation peu présente qui fait fortement contraste avec la proximité immédiate au boisement.

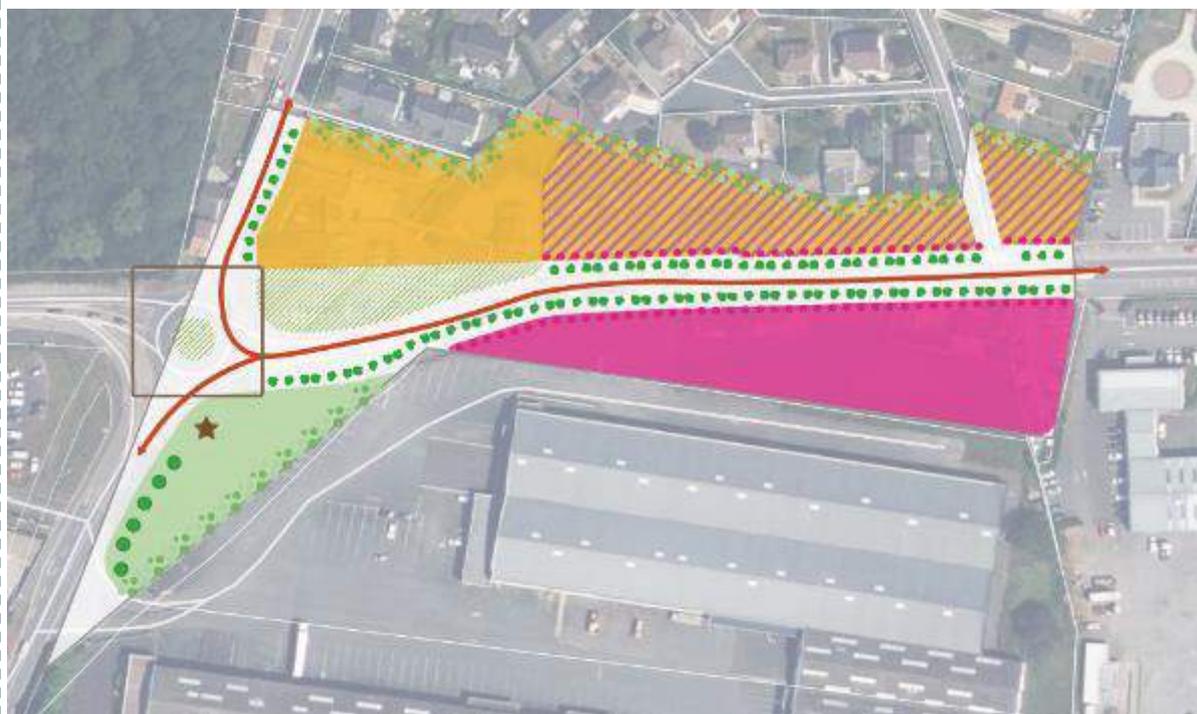
L'objectif est ici de rendre l'entrée de Bourg plus qualitative pour mettre en avant les commerces et futurs commerces qui longeront la Route de Rouen, tout en mettant en avant le patrimoine de l'ancien Gare encore en place.



(Le site est concerné par des nuisances sonores modérées et fortes)

SCHÉMA

2,1 hectares



Giberville – Entrée de Bourg sud

PROGRAMMATION



Programme



Secteur de commerces à créer



Linéaire actif à préserver / renforcer



Secteur de logements intermédiaires, petit collectif d'une densité minimale de 45 logements par hectare (soit environ 25 logements à minima)



Secteur de mixité (Commerces/activités/services etc.)

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



Mobilités



Voie à requalifier / apaiser



Paysage, patrimoine et forme urbaine



Traitement paysager de transition urbaine



Élément de patrimoine architectural à protéger et/ou à valoriser



Réflexion à engager sur un aménagement pour une entrée de Bourg à requalifiés et sécurisée



Environnement



Alignement d'arbres à créer



Arbres remarquables à protéger



Espace vert à requalifier et à ouvrir au public



Espace à végétaliser / apaiser

Giberville - ZAC du Chemin de Clopée

INTRODUCTION

La ZAC du Chemin de Clopée, s'étendant sur 41 ha au nord de la commune de Giberville, s'inscrit dans une stratégie d'urbanisation maîtrisée visant à répondre aux besoins actuels en logements tout en renforçant l'attractivité du territoire de Caen-la-Mer. Ce projet intercommunal, bénéfique également pour Démouville, Cuverville et Colombelles, se structure autour de principes d'aménagement intégrant durabilité, innovation et cohésion sociale. Il privilégie les connexions au tissu urbain existant et aux axes structurants, tout en favorisant des formes urbaines respectueuses de l'environnement. L'objectif est de proposer une mixité des usages et des programmes, garantissant qualité de vie, diversité des logements et intégration sociale dans un cadre d'innovation et de respect des équilibres naturels.



(Le site est concerné par un risque élevé de remontées de nappes et un risque modéré de retrait-gonflement des argiles)

SCHÉMA

41 hectares



Giberville – ZAC du Chemin de Clopée

PROGRAMMATION



Programme



Implantations de bâti de basse densité



Implantations de bâti de densité moyenne



Implantations de bâti de haute densité



Espace d'innovation (polarité)

L'opération fait l'objet d'un phasage selon cinq périodes de réalisation pour une durée totale de 15 années.

Echéancier d'urbanisation : **après 2031**.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



Environnement



Parc à créer



Création d'un parc linéaire intégrant la gestion des eaux pluviales



Espace vert paysager à créer



Mobilités



Voie d'accès au site à créer (localisation indicative)



Paysage, patrimoine et forme urbaine



Assurer une transition paysagère qualitative entre les habitations et les activités

PROGRAMMATION



Programme



Développer l'offre d'hébergements sociaux pour des familles spécifiques



Possible implantation d'un équipement ponctuel en fonction des besoins

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



Environnement



Espace vert existant à restaurer / protéger



Alignement d'arbres à protéger



Lisière agricole d'une profondeur d'au moins 10 mètres à créer



Mobilités



Voie à requalifier / apaiser

Giberville - Zone d'activités du Martray

INTRODUCTION

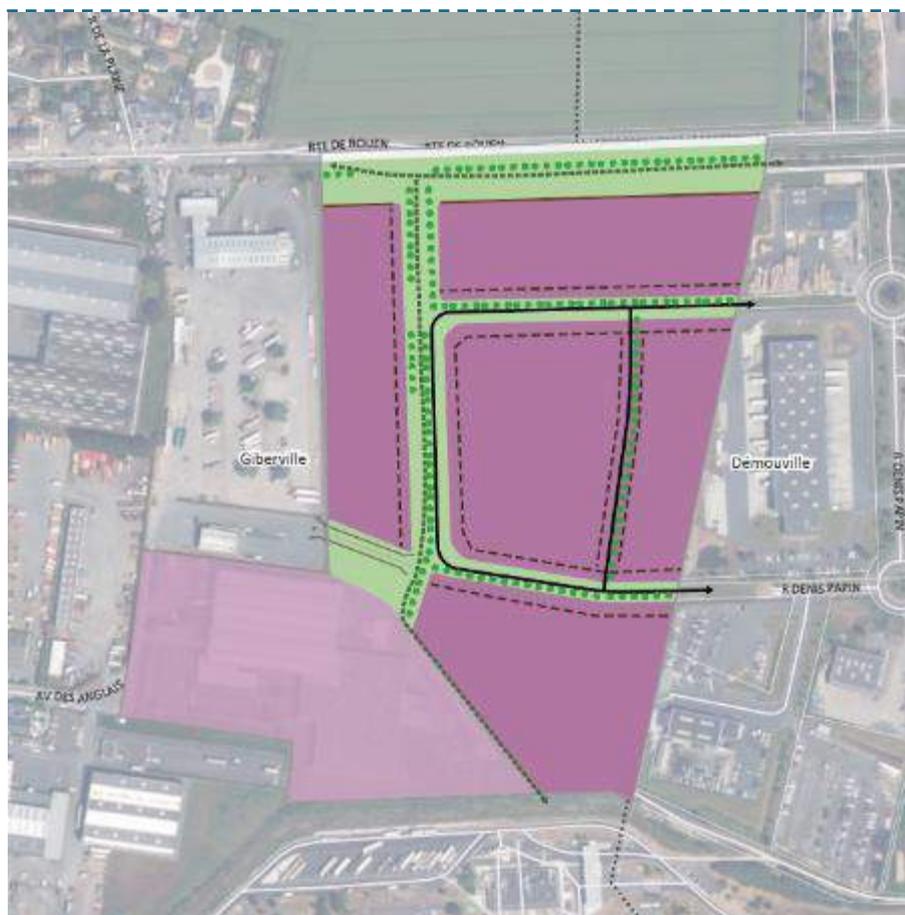
La ZA du Martray, s'étendant sur près de 83 ha au sud de la commune de Giberville et continue sur les communes voisines, s'inscrit dans une stratégie d'urbanisation maîtrisée visant à répondre aux besoins de développement de l'activité économique du territoire de Caen-la-Mer. Ce projet privilégie les connexions au tissu urbain existant, tout en favorisant des mobilités respectueuses de l'environnement au sein du projet. L'objectif est de proposer une qualité de vie en renforçant la qualité paysagère des zones d'activités

(Le site est exposé à des nuisances sonores modérées et fortes)



SCHÉMA

14,5 hectares



Giberville – Zone d'activités du Martray

PROGRAMMATION



Programme



Secteur d'activités existantes ou à conforter



Secteur d'activités économiques à créer

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



Paysage, patrimoine et forme urbaine



Césure à créer



Alignement obligatoire d'au moins 50% de la façade



Recul de 10 à 15 mètres depuis la voirie



Environnement



Espaces verts à créer / aménager



Alignements d'arbres et continuité verte à créer



Mobilités



Voie d'accès au site à créer (localisation indicative)



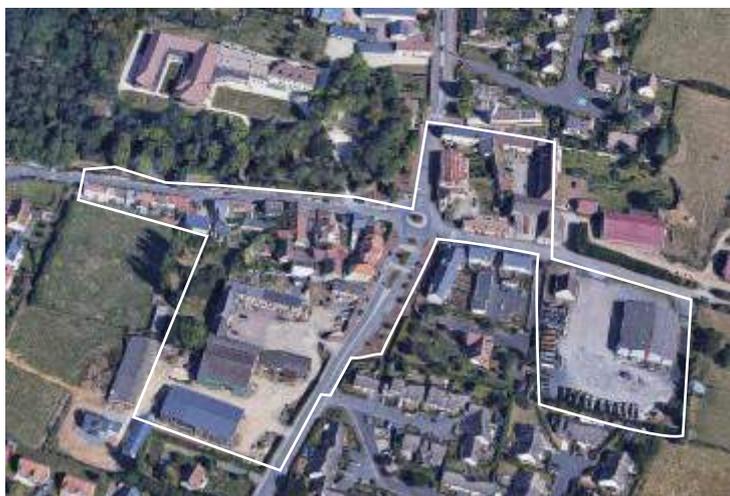
Liaison douce à créer

Grentheville - Cœur de bourg

INTRODUCTION

Le cœur de bourg de Grentheville, est un espace central au sein de cette commune rurale, regroupant des infrastructures essentielles comme la mairie, une église, et des commerces ou services locaux.

L'objectif du projet est de créer un renouvellement urbain sur plusieurs anciennes fermes ou locaux d'activités, en proposant une offre nouvelle de logements (intermédiaires, petits collectifs ou individuels denses) pour répondre aux besoins des résidents tout en préservant le patrimoine.



(Le site est exposé à un risque élevé d'inondations par remontées de nappe)

SCHÉMA

3 hectares



Grentheville - Cœur de bourg

PROGRAMMATION



Programme



Secteur de renouvellement urbain



Logements intermédiaires à créer. La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder celles de la ferme Meslin.



Crèche à implanter en front de rue
(*emplacement indicatif*)



Secteur de mixité fonctionnelle

Ferme Bunel : Réhabilitation des bâtiments existants pour la création de logements ; création d'un cabinet paramédical.

Ferme Meslin : Les nouvelles constructions conserveront l'organisation et les volumétries du corps de ferme (hauteur maximale 11 à 12 mètres. Les tons et matériaux employés garantiront une bonne insertion avec l'existant.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



Environnement



Transition paysagère à créer à proximité des habitations voisines



Lisière agricole d'une profondeur d'au moins 10 mètres à créer.



Paysage, patrimoine et forme urbaine



Bâtiments à conserver, sauf impossibilité structurelle



Ensemble urbain cohérent à apaiser, les hauteurs ne pourront excéder 9 mètres.



Murs de pierre à conserver
(*des percements utiles au projet restent possibles*)



Alignement à préserver dans l'esprit du corps de ferme.



Mobilités



Accès routier



Liaisons douces à créer

Hermanville-sur-Mer - Entrée de ville « sud »

INTRODUCTION

Le secteur, situé à l'entrée sud de Hermanville-sur-Mer, correspond à une zone d'extension urbaine en continuité immédiate avec le tissu urbain existant.

Le projet d'aménagement en partie réalisé prévoit un programme d'environ 90 logements et la requalification de la RD60 en boulevard urbain.

Cette orientation d'aménagement est conservée dans le PLUi compte-tenu du calendrier de réalisation de l'opération **entre 2024 et 2030**.

(Le site est exposé à un risque modéré de retrait-gonflement des argiles)



SCHÉMA

4,2 hectares



Hermanville-sur-Mer - Entrée de ville « sud »

PROGRAMMATION



Programme



Réaliser un programme de 90 logements avec une mixité de forme et de typologie d'habitat

Une orientation Nord/Sud des constructions doit être privilégiée

Échéancier d'urbanisation : avant 2030



Secteur d'activité existante

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



Paysage, patrimoine et forme urbaine



Points de vue sur la plaine agricole



Entrée de ville à valoriser par des aménagements paysagers et fonctionnels



Retrait de 5 mètres minimum par rapport à la route de Caen.



Entrée de ville agricole préservée.



Environnement



Traitement paysager (alignement d'arbres, haie, noue...) notamment le long de la RD 60 et en frange de l'opération

Les essences plantées doivent être adaptées aux conditions climatiques et pédologiques du site.

Une harmonisation des clôtures doit être recherchée



Lisière agricole d'une profondeur d'au moins 10 mètres à créer.



Alignement d'arbres à planter le long de la route de Caen.



Espace vert public à créer



Mobilités



Améliorer la fonctionnalité des espaces publics en entrée de ville en faveur des mobilités douces.



Requalifier la route de Caen pour la sécuriser, la végétaliser et y améliorer les circulations douces.



Voie d'accès au secteur de projet favorisant une orientation Nord-Sud des constructions. (localisation indicative)



Liaisons douces à créer

Hermanville-sur-Mer - Lotissement du Pré Romain

INTRODUCTION

Le secteur, situé au sud ouest d'Hermanville-sur-Mer, correspond à une zone d'extension urbaine en continuité immédiate avec le tissu urbain existant.

Le projet d'aménagement est en cours de réalisation et la phase 1 est déjà réalisée. Cette OAP est reconduite dans le PLUi pour finaliser la réalisation de la phase 2 portant sur une centaine de logements mixte (habitat intermédiaire, maisons individuelles) dans un environnement de qualité.

(Le site est exposé à un risque modéré de retrait-gonflement des argiles ainsi qu'à un risque élevé d'inondations par remontées de nappe)



SCHÉMA

6,2 hectares



Hermanville-sur-Mer - Lotissement du Pré Romain

PROGRAMMATION



Programme



Secteurs privilégiés pour l'accueil de lots libres.

Réaliser un programme mixte de 124 à 136 logements



Secteurs privilégiés pour l'accueil de logements intermédiaires/ maison groupées.

Échéancier d'urbanisation de la phase 2 : avant 2030



Phase 1 réalisée.



Cimetière



Extension du cimetière

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



Insertion paysagère

Les nouvelles constructions feront l'objet d'une intégration de qualité. Les haies identifiées et à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme seront restaurées afin de constituer des franges paysagères pour créer des zones tampons :

- sur la partie nord-ouest et sud-ouest du périmètre, en limite avec la zone agricole ;
- à l'interface avec le bourg au nord. Toute portion de haie supprimée entraîne une replantation équivalente en nombre de végétaux sur le projet. Les aires de stationnement seront plantées à minima d'un arbre tige pour 10 places de stationnement. Chaque parcelle sera plantée à minima de 2 arbres tiges. Les espaces 'publics' (noues, voiries, places ...) seront plantés d'arbres tiges. Des ouvrages hydrauliques devront être implantés sur les espaces libres dans le périmètre de l'orientation particulière d'aménagement. Ils devront s'intégrer eux aussi dans la zone, par le biais d'aménagements paysagers.



Environnement



Assurer une transition paysagère qualitative entre les nouvelles constructions et les constructions existantes environnantes, et avec l'espace agricole



10 % de la surface du projet devra prévoir des espaces verts publics et privés plantés d'arbres.



Haies existantes à conserver, restaurer ou planter



Mobilités



Voie d'accès au site à créer (localisation indicative)



Liaisons douces à créer

Places visiteurs : en plus du stationnement pour les habitants, du stationnement devra être prévu sur l'espace public à hauteur de 1 place de stationnement (a minima) par logement. Ces places seront réparties sur l'ensemble du projet.

Hérouville-Saint-Clair – Sommaire des OAP

- [Presqu'île Hérouvillaise](#)
- [Boulevard du Grand Parc](#)
- [Boulevard de la Paix](#)



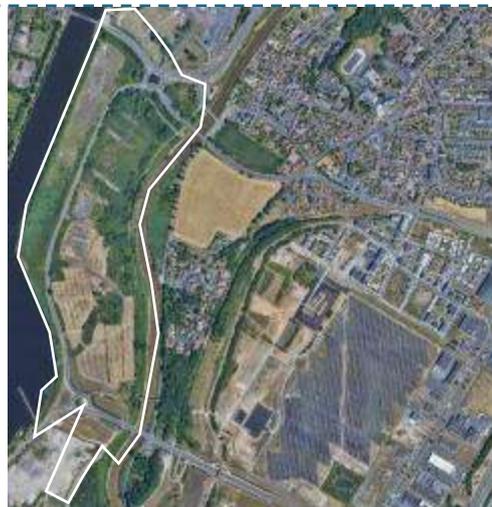
Hérouville-Saint-Clair - Presqu'île Hérouvillaise

INTRODUCTION

L'opération d'aménagement de la Presqu'île Hérouvillaise, inscrite dans une ZAC, s'insère dans le "Projet d'Intérêt Majeur" (PIM) adopté en 2019, visant la requalification de 600 hectares entre le centre-ville de Caen et la zone portuaire de Blainville, couvrant les communes de Caen, Hérouville Saint-Clair et Mondeville. Ce projet articule reconquête urbaine, écologique et paysagère des friches industrielles de la vallée de l'Orne pour aménager un écoquartier à dominante d'habitat.

Il prévoit 1200 logements, des activités et services, tout en valorisant l'héritage maritime et portuaire avec des espaces thématiques (îles, darse, chenal). L'aménagement s'intègre dans un cadre écologique de qualité, connecté aux tissus urbains environnants.

(Le site est exposé à des nuisances sonores modérées et fortes ainsi qu'au risque fort d'inondations par remontées de nappe et débordement de cours d'eau. Le secteur est également exposé au risque modéré de retrait-gonflement des argiles et au risque élevé des chutes de blocs)



SCHÉMA

40 hectares



Hérouville-Saint-Clair - Presqu'île Hérouvillaise

PROGRAMMATION



Programme



Réalisation d'environ 1 300 logements et hébergements aux formes urbaines mixtes répartis comme suit, environ :

- 75% logements collectifs
- 20% log intermédiaires
- 5% log individuels

Les logements locatifs sociaux représenteront au moins 18 % des logements, dont 30 % a minima de PLAI. La moitié de ces PLAI seront des petits logements T1/T2 et 10 % de logements abordables.

Le programme totalise environ 100 000 m² de surface de plancher, dont 90 % à destination de logements et d'hébergements.



Secteur préférentiel de mixité fonctionnelle pour l'implantation de commerces, activités et services.

Échéancier d'urbanisation : après 2031

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



Environnement



Espaces naturels boisés à préserver en bordure de l'Orne



Espaces publics végétalisés structurant l'écoquartier



Mobilités



Voies de circulation automobile



Voies douces (piétonnes et/ou cyclables)



Principe de parking silo sur chaque îlot

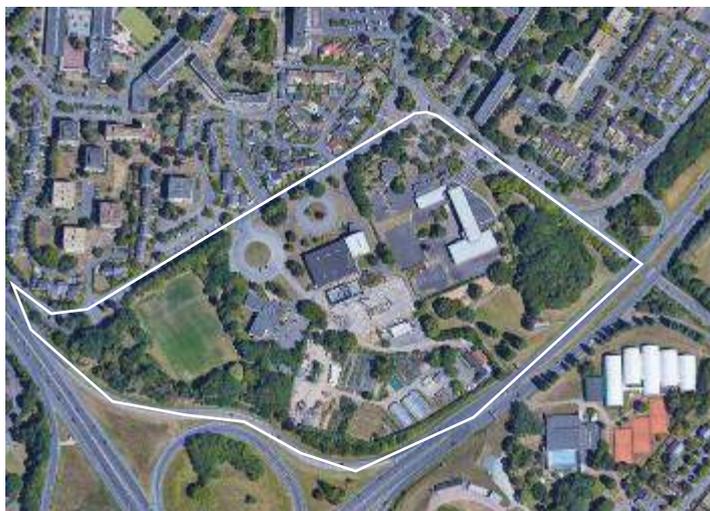
Hérouville-Saint-Clair - Boulevard du Grand Parc

INTRODUCTION

Ce grand secteur d'équipements à vocation en diversifier ses fonctions afin qu'il bénéficie à une plus large population.

Le programme prévoit ainsi la réalisation de deux îlots mixtes (habitats et activités) insérés selon un principe de parc habité qui conserve les espaces végétalisés alentours et cultive la proximité végétale au cœur des îlots renouvelés.

(Le site est concerné par des nuisances sonores modérées et fortes)



SCHÉMA

10 hectares



Hérouville-Saint-Clair - Boulevard du Grand Parc

PROGRAMMATION



Programme



Secteur mixte pour la création d'activités et de logements implantés en petits collectifs respectant une densité minimale de 62 logements par hectares.



Activité commerciale à prendre en compte dans l'aménagement global du site



Équipements existants à prendre en compte dans l'aménagement global du site

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



Environnement



Espaces verts à préserver



Lisière paysagère à conserver et renforcer à proximité de la 2x2 voies et de l'échangeur de la Porte d'Angleterre.



Mobilités



Principe d'accès au site

Hérouville-Saint-Clair - Boulevard de la Paix

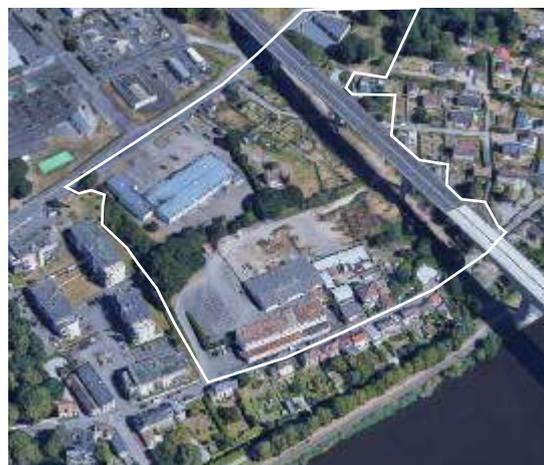
INTRODUCTION

Encadré par le boulevard de la Paix, la rue des Sources, le Canal de Caen à la mer et le Viaduc de Calix, le site offre un potentiel intéressant de renouvellement urbain en intégrant des logements et des activités économiques.

La déclivité du terrain vers le Canal offre des vues qu'il convient de préserver et valoriser.

Le passage du viaduc de Calix peut néanmoins générer des nuisances sonores et des ombres portées. Aussi ses abords seront travaillés de façon à valoriser son insertion paysagère et limiter les nuisances.

(Le site est concerné par des nuisances sonores modérées et fortes, le risque élevé d'effondrement des cavités souterraines et de chute de blocs)



SCHÉMA

4 hectares



Hérouville-Saint-Clair - Boulevard de la Paix

PROGRAMMATION

Programme

Création de logements suivant une dégressivité de densité depuis le boulevard de la Paix, vers la rue des sources :

 Secteur d'activités économiques à valoriser et désimpermeabiliser

 Logements collectifs

 Logements intermédiaires

A l'échelle de l'opération, la densité de pourra être inférieure à 62 logements par hectares.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Environnement

 Marge de retrait à végétaliser vis-à-vis du viaduc

 transition paysagère à créer ou renforcer

Mobilités

 Principes d'accès au site

Paysage, patrimoine et forme urbaine

 Retrait des constructions à observer vis-à-vis du viaduc

 Mur de pierre à conserver/restaurer

 Concevoir une bonne insertion des constructions dans la pente pour conserver des vues dégagées vers le canal de l'orne.

INTRODUCTION

Création d'un nouveau quartier durable en lisière sud de l'agglomération caennaise

L'aménagement de cette zone qui doit s'étaler sur une quinzaine d'années est un enjeu majeur pour la ville.

- Ce nouveau quartier doit définir les limites de l'urbanisation de la ville par un espace fini marqué par la réalisation d'une frange paysagère importante avec la plaine agricole ;
- Ce quartier doit faire sien la qualité du cadre de vie qui caractérise la ville, en particulier grâce à une connexion importante avec la forêt ;
- Sa conception s'inscrit dans les objectifs d'un urbanisme durable (tels qu'ils sont rappelés en introduction au présent document).

A. Un cadre de vie de qualité grâce à la mise en valeur d'une nouvelle trame verte et bleue et à la création d'espaces récréatifs paysagers

Création d'une nouvelle frange paysagère en limite Sud et ouest

La frange paysagère marquera la limite fixée à l'urbanisation dans le prolongement direct de la forêt. Elle devra être suffisamment large et boisée pour constituer une réelle aménité au service de la qualité du cadre de vie des quartiers riverains et un espace de transition avec la plaine agricole.

Pour la création d'un lien paysager, écologique et fonctionnel fort avec la forêt, ce nouveau quartier comprendra une frange plantée et aménagée d'espaces pour les loisirs et la promenade, qui formera au sud et à l'ouest de la ville, une lisière avec la plaine agricole. Elle prendra place au nord du couloir des lignes électriques haute tension, dans la zone de recul nécessaire à la prise en compte des incidences des champs électro-magnétiques sur la santé.

Ainsi, elle aura une largeur moyenne de 20m en lisière sud, qui pourra varier en fonction des aménagements retenus. Pour autant, les 15 premiers mètres comptés par rapport à la limite sud de la Zone 1AU devront être intégrés dans les espaces communs du quartier, et aménagés en conséquence.



Elle pourra être moins épaisse en lisière ouest, mais restera dans les espaces communs du quartier.

- Ses plantations structureront le paysage d'entrée de ville depuis l'entrée sud de l'agglomération et depuis le boulevard périphérique ;
- Elle sera équipée d'une voie verte qui connectera la forêt d'Ifs à l'ouest, au collège à l'est. Celle-ci sera accessible depuis le réseau cyclo-pédestre des différents quartiers qui la borderont.

Création d'un mail vert entre les différents secteurs du nouveau quartier

Lors des 1ère et 3ème phase de l'urbanisation, un mail vert sera créé au centre du quartier, lui aussi d'est en ouest, raccordé à la forêt, et aménagé d'espaces récréatifs pour la population des quartiers riverains. Ses espaces pourront recevoir les ouvrages de gestion des eaux pluviales, s'ils font partie intégrante des aménagements paysagers. Il intégrera une piste cyclable (au moins 3m de largeur) qui reliera la piste programmée en lisière du quartier des Clairières, au nord-ouest à celle qui desservira le collège.

Lisière Ouest

Pour assurer la connexion entre la forêt existante au nord et la frange plantée et aménagée prévue au sud, il sera réalisé une lisière plantée d'une haie bocagère et équipée d'une voie verte sur une largeur d'environ 5m.

Lisière Nord

La voie verte existante sera pérennisée et accessible depuis les unités résidentielles voisines.

INTRODUCTION

B. Desserte

Le secteur sera urbanisé avec un réseau viaire hiérarchisé pour organiser les liaisons inter quartiers, et préserver la quiétude des quartiers de logements. Ainsi :

- il sera desservi par une voie principale à partir du carrefour giratoire sur la RD120 (face au collège) qui se raccordera sur l'Avenue des clairières ;
- un réseau secondaire reliera cette voie à l'allée des Frênes d'une part, à la rue du Limousin d'autre part en desservant les unités résidentielles les plus au sud.

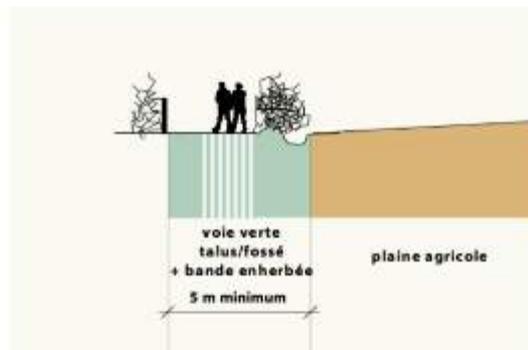
Ces nouvelles rues seront aménagées pour faciliter le déplacement des cyclistes et des piétons et garantir leur

sécurité. La voie principale permettra le passage des bus de transport en commun.

A l'échelle des unités résidentielles, des liaisons cyclo-pédestres seront prévues pour rejoindre les espaces récréatifs (mail vert, frange boisée, forêt d'Ifs, etc.) ou les équipements collectifs proches et passer d'une unité résidentielle à l'autre au plus court.

Les différents secteurs pourront être aménagés avec des densités différenciées, en compatibilité avec les orientations de l'OAP Habitat à l'échelle de l'ensemble de la zone. Ainsi, on privilégiera la

Coupe de principe sur la lisière Ouest : Haie + chemin

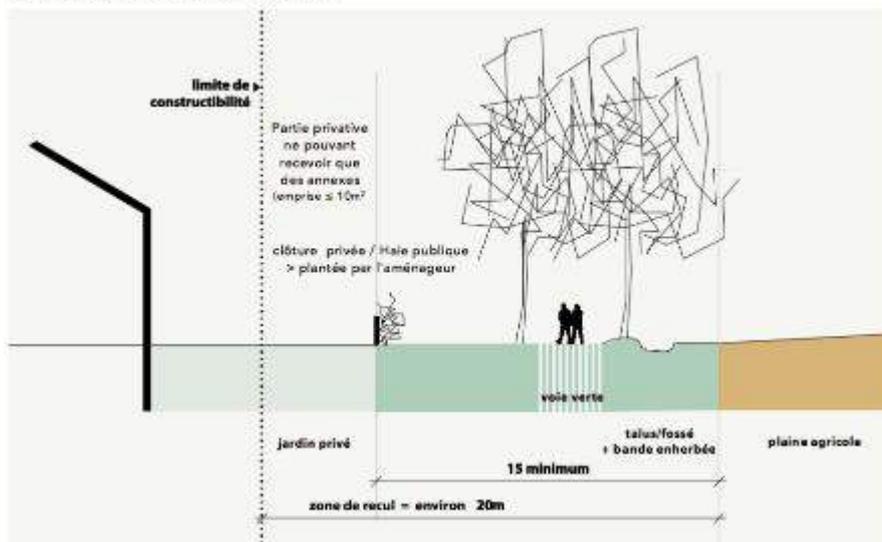


densité la plus forte le long de l'axe principal, par l'implantation de logements collectifs.

C. Densité d'urbanisation

Comme il a été dit précédemment, la gestion économe de l'espace implique un travail sur la densité. Outre le respect de la densité moyenne évoquée dans l'OAP Habitat (densités, rythme d'urbanisation), il est envisagé une densité différenciée selon les secteurs. Ainsi une densité plus forte se retrouvera le long de l'axe structurant principal avec une forte proportion d'immeubles collectifs tandis que celle-ci sera plus faible au contact des quartiers existants (nord de la zone) avec des volumes plus bas. Enfin ce nouveau quartier doit être également un lieu de vie vecteur de lien social. A cet effet, un espace public ouvert de rencontre de type place sera proposé au sein cœur du quartier.

Coupe de principe sur la frange sud



INTRODUCTION

D. Phasage de l'opération

La réalisation de ce quartier sera programmée en 3 phases pour une échéance de réalisation complète d'ici à **2030** afin que le rythme d'urbanisation demeure en cohérence avec le rythme de développement souhaité par la ville dans le respect des orientations de l'OAP Habitat mais également de la capacité d'accueil des équipements collectifs.

PROGRAMMATION

Il s'agit de créer un quartier principalement résidentiel accompagné d'espaces publics support de convivialité.

Le secteur doit accueillir **entre 450 et 500 logements sur les 3 phases.**

Il est envisagé une densité différenciée selon les secteurs. Ainsi une densité plus forte se retrouvera le long de l'axe structurant principal avec une forte proportion d'immeubles collectifs tandis que celle-ci sera plus faible au contact des quartiers existants (nord de la zone) avec des volumes plus bas.

DOCUMENT ALCEA 2018 - EXTRAIT DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE





ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



Programme



Espace à vocation d'accueil de logements peu denses



Espace à vocation d'accueil de logements majoritairement collectifs ou intermédiaires



Environnement



Réseau d'espaces verts à créer



Assurer une transition paysagère qualitative entre les nouvelles constructions



Lisière avec l'espace agricole à aménager sur une profondeur d'au moins 10 mètres.



Mobilités



Voirie existante



Voirie à créer



Principes de desserte internes



Réseau cyclable à créer



Liaison à créer entre le quartier et la coulée verte



Création d'une place en cœur de quartier

INTRODUCTION

Le contexte général

Situé en limite Est de la commune, entre la rue de Falaise et la rue du Chemin Vert, le secteur bénéficie de foncier sous utilisé, occupé principalement par des friches et des boxes de garage constituant ainsi un secteur privilégié de renouvellement urbain. **Localisé en entrée d'agglomération et entre les deux lignes de tram**, il se situe dans la continuité du projet de renouvellement urbain engagé sur le secteur Nord-Est.

Par sa situation et sa proximité avec le pôle de centralité des Jonquilles, ce secteur présente des enjeux de développement à l'échelle communale et intercommunale.

Un corridor de transport en commun en site propre sera aménagé à proximité du site.

Les objectifs de l'aménagement

- Renforcer son insertion urbaine par une amélioration du maillage viaire et des liaisons piétonnes et cyclables ;
- Confirmer la diversité des formes urbaines en gérant l'articulation entre l'habitat pavillonnaire au nord, les équipements scolaires à l'ouest et le petit collectif au sud ;
- Participer activement aux objectifs de construction définis dans le PLH en réalisant des opérations innovantes à dominante résidentielle répondant aux enjeux sociaux et de développement durable définis dans le PADD et raccordés avec le PDU.

Le périmètre

Le périmètre de l'OAP est défini au nord par les parcelles 61, 62, 65, 66, 69 d'habitat individuel (lotissement) ; à l'est, par la rue de Falaiseau sud, la parcelle 95 de petits collectifs en R+3 ; et à l'ouest, par la rue du Chemin Vert.

Les enjeux de développement

Un des objectifs de la ville est de construire différemment et de façon plus dense afin d'assurer son développement tout en limitant l'étalement urbain. Aussi, les projets devront favoriser un cadre de vie de qualité à toutes les échelles, de l'espace de la rue à l'habitabilité des logements.



Il s'agira non seulement de traiter avec soin l'aménagement des espaces publics et des cœurs d'îlot (présence de la nature en ville) mais

également d'apporter des réponses innovantes aux projets immobiliers par une approche architecturale ambitieuse capable de répondre aux enjeux du « bien habiter » en ville et de permettre l'ouverture des quartiers par la création de continuités.

Les principes de composition urbaine

Actuellement, le secteur de l'OAP fait partie d'un seul îlot délimité par la rue Aristide Briand, la rue de Falaise, la rue Modigliani et la rue du Chemin Vert. Cet îlot, de plus de 1500m de long, constitue une coupure urbaine importante. L'objectif est de redimensionner cet îlot à une échelle plus urbaine et de diversifier les espaces publics pour offrir des ambiances urbaines variées favorisant l'agrément des parcours piétons et la présence végétale.

INTRODUCTION

L'armature verte

Il s'agit de compléter l'armature urbaine du quartier par deux voies nouvelles est-ouest entre la rue du Chemin Vert et la rue de Falaise :

- Au sud du secteur, un mail planté et végétalisé donnera la priorité aux piétons. Il est appelé à devenir un axe structurant du quartier et un espace public majeur. Dans la continuité du boulevard des Violettes, même s'il ne s'agit dans son exact prolongement, il assurera les liaisons - tous modes - avec la Guérinière (en particulier avec le collège Guillaume de Normandie et son cœur de quartier par la rue de la Bienfaisance), avec le pôle bus et parc relais situé en limite nord des parcelles 80 et 84 afin de pouvoir desservir directement les futures constructions réalisées de part et d'autre du mail. Un plateau de liaison assurera l'interconnexion entre le boulevard des Violettes, le groupe scolaire Jules Vernes, le futur équipement public et le mail planté. L'équipement sera implanté selon un axe d'alignement avec la rue du Chemin Vert afin de donner plus de confort et de sécurité aux piétons. Il en résultera la création d'une nouvelle rue, de la route de Falaise et de la rue de la Bienfaisance à la place actuelle pourra être réaménagée en fonction des constructions envisagées.
- Au nord du secteur, une rue plus "traditionnelle" en sens unique sera réalisée en partie sud de la parcelle 70. Ces deux voies seront largement plantées et donneront la priorité aux circulations douces. La largeur des chaussées sera réduite au maximum. Les arbres seront d'essences différentes pour agrémenter les parcours.

Les principes d'organisation du bâti

Le futur quartier devra privilégier une innovation dans la conception des logements et une diversité des formes d'habiter (habitat collectif sur la rue de Falaise, de part et d'autre du mail et en rive nord de la nouvelle rue, habitat intermédiaire ou superposé sur la rue du Chemin Vert et en cœur d'îlot).

Les constructions s'implanteront préférentiellement à l'alignement des voies nouvelles. Néanmoins elles pourront ménager des retraits ponctuels. Des jeux de volumes seront à privilégier dans les constructions permettant de favoriser, pour chaque logement, une double orientation ou à défaut une orientation multiple.

Pour l'habitat collectif, une densité bâtie sera recherchée avec des hauteurs s'échelonnant de R+2 à R+4 niveaux pour animer le paysage de rue. Les constructions seront implantées de préférence perpendiculairement à l'espace public afin de maintenir la perception du végétal des intérieurs d'îlot depuis les voies et conserver ainsi un caractère de jardin.

Ce front bâti discontinu (ou "sculpté" avec du bâti de plus petit gabarit) pourra être traité sous forme de séquences ou de fractionnement afin de privilégier au maximum les vues et les transparences.

Sur la rue du Chemin Vert et en cœur d'îlot l'habitat intermédiaire sera favorisé avec des hauteurs limitées à R+2. L'aménagement du cœur d'îlot devra privilégier les espaces de convivialité.

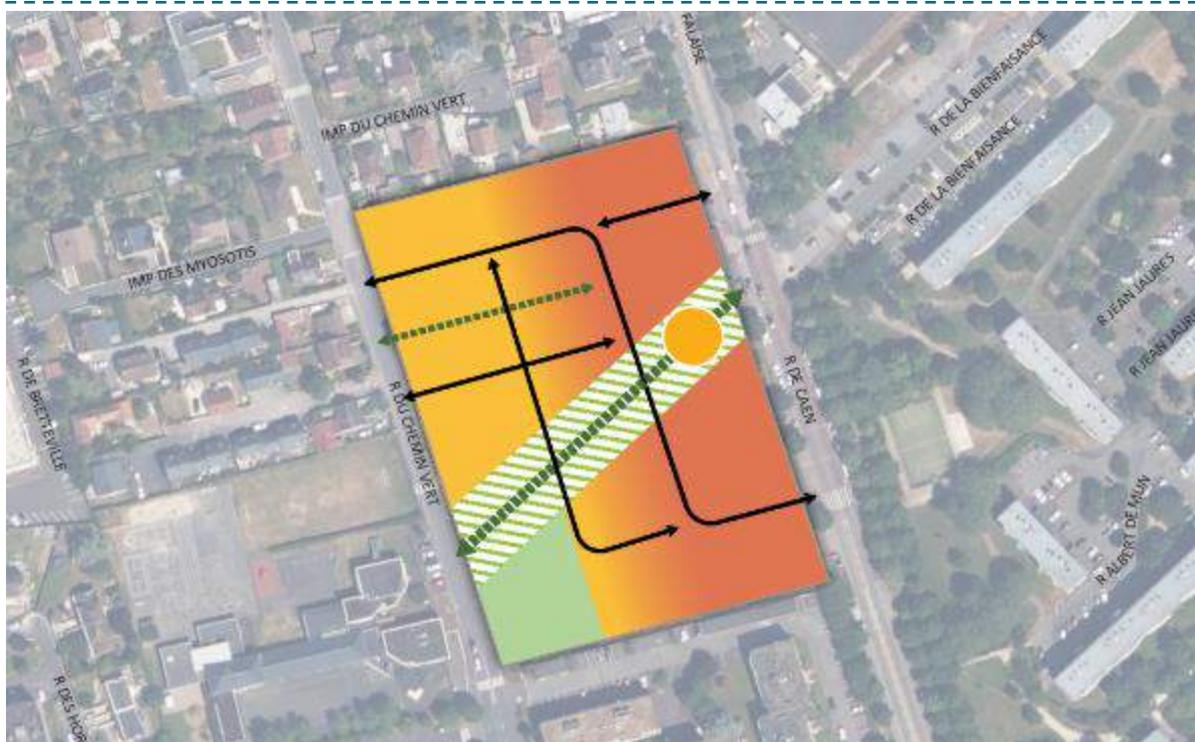
Les toitures terrasses seront à privilégier afin de garantir une unité architecturale d'ensemble et dans les "jeux de volumes" des futures constructions.

Les principes paysagers

Une place importante sera donnée à l'aménagement paysager dans l'ensemble du secteur.

Les cœurs d'îlots devront être conçus comme des espaces végétalisés et paysagers, en favorisant au maximum les espaces en pleine terre.

Les constructions devront intégrer une épaisseur suffisante de terre végétale au-dessus des parkings enterrés pour avoir des cœurs d'îlot végétalisés répondant aux objectifs de qualité environnementale.



Programmation



Programme

Le secteur doit accueillir environ **270 logements suivant une densité dégressive Est-Ouest** :

- Environ 230 logements collectifs
- Environ 35 logements intermédiaires
- Environ 5 logements individuels

Le projet devra également prévoir également des locaux commerciaux et/ou pour profession libérales.



Secteurs de logements à dominante de collectifs



Secteurs de logements à dominante de intermédiaires et individuels.

PHASAGE :

Il pourra se réaliser en deux phases successives, la première phase comprenant la partie sud du projet incluant le parc, et la seconde phase la partie nord.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



Environnement



Un **parc** d'une superficie minimum de 2 000 m².



Aménagement paysager et principalement perméable aux eaux pluviales dans le prolongement de la rue de la Bienfaisance.



Mobilités



Création d'une place en cœur de quartier



Liaisons douces à créer, et cyclables sur le prolongement de la rue de la Bienfaisance



Principe de trame viaire à créer



Le Fresne Camilly - L'arrière de l'école

INTRODUCTION

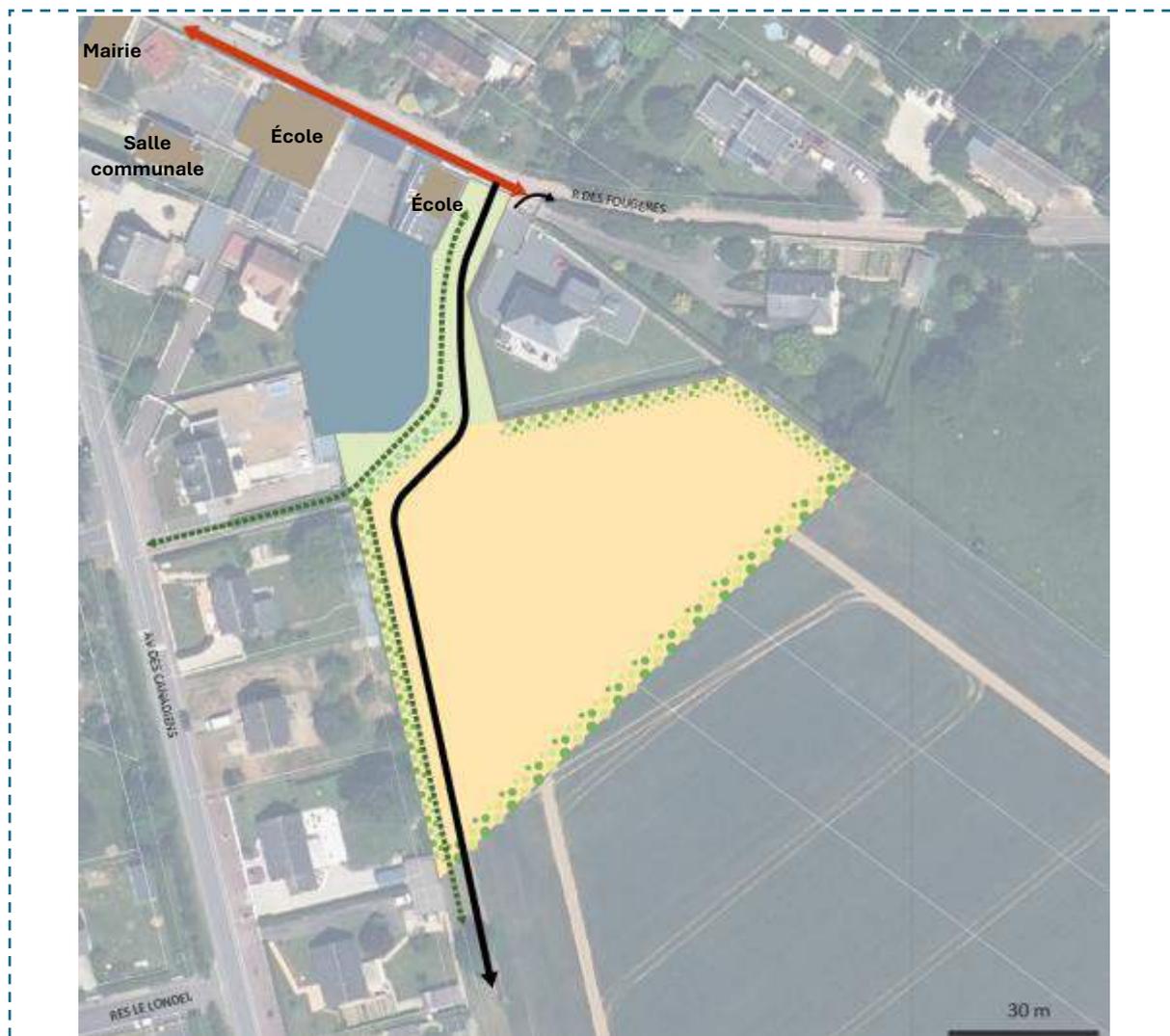
Ce secteur en extension urbaine est en continuité des équipements existants et doit permettre d'apporter une mixité intergénérationnelle dans le village. Ce projet poursuit un objectif de mixité fonctionnelle avec un espace dédié aux équipements et de mixité générationnelle à travers une diversité de types de logements.

L'échéancier d'urbanisation est prévu avant 2030, c'est pourquoi l'orientation d'aménagement et de programmation est conservée dans le PLUi-HM.



SCHÉMA

0,6 hectare



Le Fresne Camilly - L'arrière de l'école

PROGRAMMATION



Programme



Il s'agit de créer une opération de logements favorisant la mixité intergénérationnelle à proximité immédiate des équipements du village.

Le secteur doit accueillir environ **10 logements**.

L'opération devra comprendre des logements de plain-pied et des espaces extérieurs de type cour ou jardinnet.



Secteur d'équipements publics à créer

PHASAGE :

L'échéancier d'urbanisation est prévu avant **2030**.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



Environnement



Transition paysagère à créer en pourtour de site, à proximité du tissu bâti existant.



Créer une lisière avec la zone agricole, d'une profondeur d'au moins 10 mètres.



Favoriser un traitement paysager aux abords des accès et de la voie, et un traitement perméable des espaces publics (hors voiries).



Mobilités



Voie d'accès au site à créer en sens unique du nord au sud.



Réaménager la rue des Fougères pour sécuriser les circulations à proximité de l'école.

Le Fresne Camilly - Rue de l'Eglise

INTRODUCTION

Le secteur est situé au nord du village, sur la rue étroite de l'Eglise. Le site est ceinturé de murs anciens en pierre de Caen. Il s'agit d'un secteur d'extension urbaine en limite immédiate de l'enveloppe urbaine du Fresne Camilly.

L'objectif est d'accueillir une nouvelle programmation de logements bien intégrée dans l'environnement. Il s'agit d'une nouvelle orientation d'aménagement et de programmation intégrée dans le PLUi-HM.

(Le site est en partie concerné par un risque fort d'inondations par remontées de nappe)



SCHÉMA

1,4 hectare



Le Fresne Camilly - Rue de l'Eglise

PROGRAMMATION



Programme



Réalisation de 20-25 logements individuels et/ou groupés

Echéancier d'urbanisation :
L'opération sera réalisée **après 2031**

L'architecture des nouvelles constructions devra respecter les formes urbaines traditionnelles environnantes du village (maison de ville, corps de ferme, murs en pierre, utilisation de la pierre de Caen, cour et grand jardin potagers ou d'agrément...)

l'implantation des constructions favorisera une exposition optimale à l'ensoleillement naturel et évitera le morcellement des cœurs d'îlots verts.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



Environnement



Transition paysagère à créer en pourtour de site, à proximité du tissu bâti existant.



Aménagement hydraulique à créer



Mobilités



Principe de desserte principale du secteur de projet.



Liaisons douces à créer.



Paysage, patrimoine et forme urbaine



Murs en pierre existants à conserver.

En front de rue, réemployer les pierres du mur effondré pour marquer l'alignement à la rue de l'Eglise.



Marge de retrait des constructions de 5 mètres minimum par rapports aux voies

Lion-sur-Mer – Sommaire des OAP

- [L'îlot Doumer](#)
- [Verdun](#)
- [Rue de Caen](#)



Lion-sur-Mer - L'îlot Doumer

PROGRAMMATION



Programme



Logements individuels et/ou collectifs



Secteur de renouvellement urbain



Implantations commerciales en rez-de-chaussée à créer en complémentarité avec le supermarché existant dans le but de développer une polarité de proximité.



Supermarché à conserver.

Le programme prévoit la création de 25 logements par hectares soit une soixantaine de logements, dont une partie en renouvellement urbain le long de la rue de la ferme.

Un linéaire commercial est également prévu pour conforter la polarité commerciale existante.

L'échéancier estime un développement **après 2030.**

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



Environnement



Espaces à dominante végétale et de pleine terre (hors accès).



Espace vert à créer en cœur d'îlot (*emplacement indicatif*).



Transition paysagère à créer en pourtour de site, à proximité du tissu bâti existant.



Alignement d'arbres à planter dans la marge de recul végétalisée à l'avant des constructions



Mobilités



Espace public à réaménager en lien avec le linéaire commercial.



Principe de desserte principale du secteur de projet.



Liaisons douces à créer.



Paysage, patrimoine et forme urbaine



Marge de retrait des constructions de 5 mètres minimum par rapport aux voies

Lion-sur-Mer - Verdun

INTRODUCTION

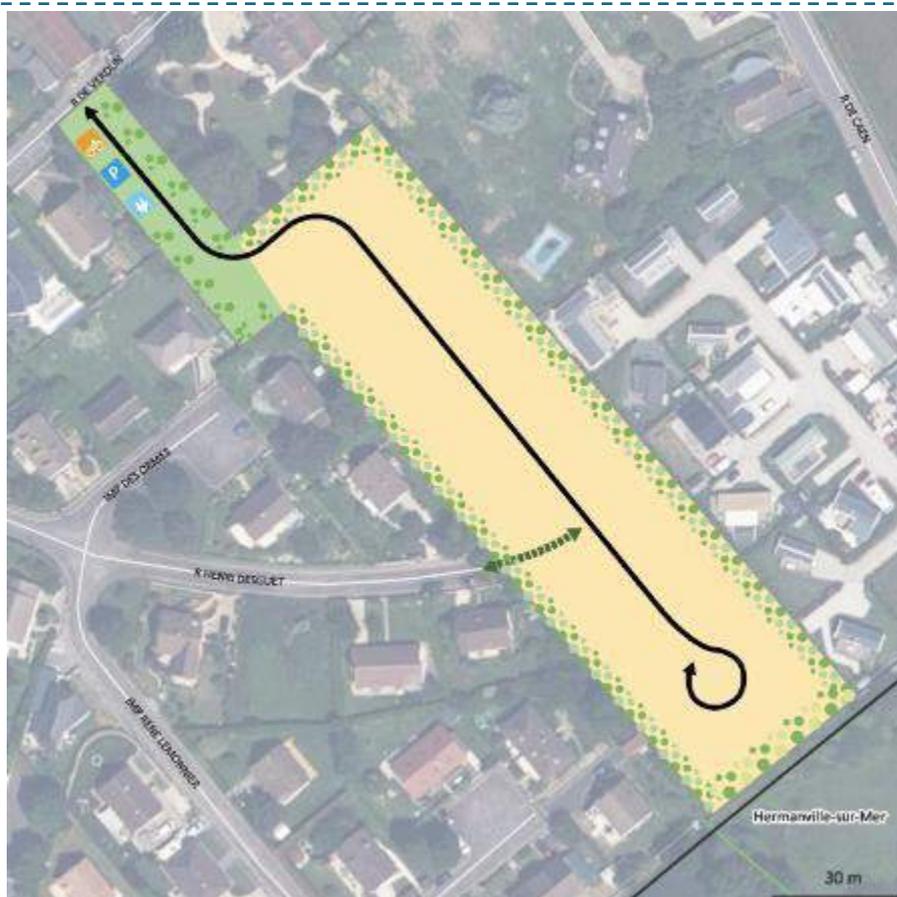
Ce secteur est destiné à une opération résidentielle intégrée au tissu urbain existant, visant la réalisation d'environ 15 logements. Les projets devront démontrer une conception bioclimatique optimisée, répondant aux exigences de performance environnementale. Cette approche devra être explicitée dans le cadre des pièces justificatives soumises au dossier d'autorisation d'urbanisme.

(Le site est en partie concerné par un risque modéré de retrait-gonflement des argiles)



SCHÉMA

0,8 hectare



PROGRAMMATION



Programme



Construction d'environ 15 logements individuels ou groupés (maisons de ville).

Le programme prévoit un développement du secteur avant 2030.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



Environnement



Espaces à dominante végétale et de pleine terre (hors accès).



Transition paysagère à créer en pourtour de site, à proximité du tissu bâti existant.



Créer une lisière avec la zone agricole, d'une profondeur d'au moins 10 mètres.



Mobilités



Principe de desserte principale du secteur de projet intégrant une aire de retournement.



Liaisons douces à créer.



Zone préférentielle pour l'aménagement de stationnements destinés aux visiteurs (automobiles, vélos et possibilité de recharge pour véhicules électriques), à réaliser en plus des obligations de stationnement par logement.

Lion-sur-Mer - Rue de Caen

INTRODUCTION

Secteur identifié comme ayant un fort potentiel dans le cadre de la stratégie foncière pour la mobilisation des dents creuses, ces grands terrains pourrait être réorganisés pour former un projet d'ensemble.

Néanmoins, la partie située en extension urbaine peut également être développée indépendamment.

La volonté est également de conserver, au moins en partie, une activité productive agricole sur le site (maraichage, jardins cultivés, etc.).

(Le site est en partie concerné par un risque modéré de retrait-gonflement des argiles)



SCHÉMA

1,8 hectare



Lion-sur-Mer - Rue de Caen

PROGRAMMATION



Programme



Construction d'environ 20 logements individuels ou groupés (maisons de ville).

Le programme prévoit un développement du secteur après 2030.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



Environnement



Espaces à dominante végétale et de pleine terre (hors accès).



Transition paysagère à créer en pourtour de site, à proximité du tissu bâti existant.



Alignement d'arbres à favoriser le long de la rue de Caen



Culture maraîchère à préserver ou jardins familiaux à créer.



Paysage, patrimoine et forme urbaine



Favoriser l'intégration des pavillons existants dans le projet.



Mobilités



Principe de desserte principale du secteur de projet



Liaisons douces à créer.

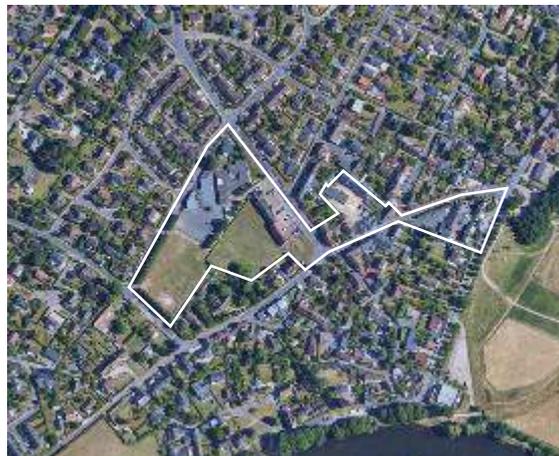
Louvigny - Centre-bourg

INTRODUCTION

L'OAP Centre-Bourg constitue le noyau structurant de la commune de Louvigny, visant à redéfinir la centralité urbaine en articulation avec le pôle d'entrée de ville et le hameau du Mesnil, autour d'un axe de vie.

Le projet prévoit une densification maîtrisée par l'accueil de nouvelles populations, le développement de commerces de proximité et de services, et une requalification des espaces publics pour renforcer leur attractivité et favoriser la mixité fonctionnelle et sociale.

(Le site est exposé au risque élevé d'inondations par remontées de nappe et débordements des cours d'eau. Le secteur est également exposé au risque modéré de retrait-gonflement des argiles)



SCHÉMA

4 hectares



PROGRAMMATION



Programme



Secteurs préférentiels d'implantation de logements individuels, groupés et intermédiaires (densité environ 45 log/ha)



Espace à vocation principal d'équipements et services existants ou futurs



Secteur de mixité en équipements, commerces et logements collectifs

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



Environnement



Principe de couture urbaine, de liaison et continuité écologique entre les pôles de vie et cœurs de nature de la commune



Ouvrage de gestion des eaux pluviales à créer



Espaces verts et paysagers



Alignement d'arbres à préserver



Mobilités



Principe de liaison douce, aménagées de manière isolée ou partagée, irriguant le centre bourg et le connectant avec les alentours



Liaison douce existante



Traitement de voirie de type zone 30



Zone de rencontre. Organisation qualitative de l'espace public accueillant espaces piétons, place publique/du marché, lieux de stationnement



Paysage, patrimoine et forme urbaine



Principe d'ouverture visuelle et fonctionnelle



Protection et valorisation des murs anciens inscrits



Assurer une interface paysagère entre les espaces verts et les espaces construits



Bâtiments patrimoniaux à protéger

Louvigny - Entrée de ville

INTRODUCTION

L'entrée de ville de Louvigny fait l'objet d'un projet de requalification visant à structurer une liaison entre deux pôles de vie et renforcer la vitrine urbaine.

Le programme prévoit la réalisation de 270 logements diversifiés (collectifs R+2, intermédiaires R+1, individuels groupés R+1+C) avec une densité minimale de 40 logements/ha, ainsi que des locaux économiques R+1 en transition avec la jardinerie existante.

L'aménagement devra intégrer les nouveaux quartiers dans la continuité urbaine, articuler les espaces naturels et urbains, et garantir une mixité fonctionnelle et paysagère.



(Le site est exposé au risque élevé d'inondations par remontées de nappe et débordements des cours d'eau. Le secteur est également exposé aux nuisances sonores modérées et fortes ainsi qu'au risque modéré de retrait-gonflement des argiles)

SCHÉMA

24,5 hectares



Louvigny - Entrée de ville

PROGRAMMATION



Programme



Secteurs préférentiels d'implantation de logements individuels groupés



Secteurs préférentiels d'implantation de logements intermédiaires



Secteurs préférentiels d'implantation de logements collectifs



Espace d'accueil de nouvelles activités / services



Secteurs commercial / activités et services existants

Echéancier d'urbanisation : après 2031

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



Environnement



Haies ou linéaire arborer à préserver



Principe de couture urbaine, de liaison et continuité écologique entre les pôles de vie et cœurs de nature de la commune / Axe de vie



Espaces vert et paysagers, à usage environnemental, social, de loisirs et sportifs à conserver et ou à aménager



Espaces naturels et boisés à maintenir



Mobilités



Voie d'accès et de connexion du nouveau quartier (localisation indicative)



Principe de liaison douce irriguant le centre bourg et le connectant avec les alentours



Voie de liaison entre équipements publics



Aménagement de carrefours et place stratégiques du nouveau pôle entrée de ville



Parc de stationnement intégrant aire de covoiturage et bornes de recharge pour les véhicules électriques.



Organisation qualitative de l'espace public accueillant espaces piétons, place publique, voie de circulation automobile et voie verte.



Paysage, patrimoine et forme urbaine



Limite du front bâti à respecter



Reprise du principe des longues vues paysagères (percées visuelles)



Assurer une interface paysagère entre les quartiers adjacents et les espaces verts



Dégressivité de la densité entre les secteurs d'habitat collectifs et intermédiaires



Conservation et valorisation du patrimoine architectural existant



Espace préférentiel d'implantation d'équipements d'intérêt général, ayant un caractère paysager

Mathieu – Secteur de Laurélie

INTRODUCTION

Situé sur la Route de Caen, en entrée de ville de Mathieu, ce terrain offre la possibilité de construire environ 3 logements individuels.



SCHÉMA

0,8 hectares



PROGRAMMATION



Programme



Construction d'environ 3 logements individuels à l'horizon 2030.



Conserver le terrain de tennis

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



Environnement



Espaces privés à dominante végétale et de pleine terre (hors accès).



Transition paysagère de 10 mètres de profondeur minimum à créer en pourtour de site.



Alignement d'arbres à préserver sur la Route de Caen.



Mobilités



Principe de desserte depuis la Route de Caen.



Liaisons douces à créer en lien avec les chemins existants.



Aménagement de stationnements mutualisés avec l'opération voisine.

Mathieu – Secteur de la gare

INTRODUCTION

Le secteur dit de la gare est destiné à l'aménagement d'une nouvelle zone mixte permettant la diversité des fonctions urbaines et la multiplicité des usages.

(Le site est exposé aux nuisances sonores modérées et fortes)



SCHÉMA

16 hectares



Mathieu – Secteur de la gare

PROGRAMMATION



Programme



Logements intermédiaires en zone peu dense (lots libres).



Logements intermédiaires (maisons groupées et petit collectif)

Construction d'environ 225 logements intermédiaires (maisons groupées et petits collectifs).



Secteur principal de mixité fonctionnelle (commerces, services, équipements, etc.).



Localisation privilégiée pour les équipements et services destinés aux seniors.

Phasage

Une première partie des logements sera construite **avant 2030**, tandis que le reste sera réalisé **après 2030**.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



Environnement



Espaces à dominante végétale et de pleine terre (hors accès).



Transition paysagère à créer en pourtour de site, à proximité du tissu bâti existant.



Alignement d'arbres et haies à planter ou conserver.



Corridor écologique



Cœur d'îlot ouvert et végétalisé avec aménagement paysager de pleine terre.



Mobilités



Principes de dessertes principales du secteur de projet.



Liaisons douces à créer.



Espaces publics à créer ou repenser pour sécuriser les accès et mettre en avant la végétalisation et les mobilités douces.

Mondeville – Entrée de ville Avenue Pierre Mendès France

- [Entrée de ville Avenue Pierre Mendès France](#)
- [Secteur du Chemin aux bœufs](#)
- [ZAC de Valleuil](#)



Mondeville - Entrée de ville Avenue Pierre Mendès France

INTRODUCTION

L'entrée de ville depuis Caen sur l'Avenue Mendès France est ciblée pour une valorisation paysagère et la requalification de ses activités au profit de logements collectifs pouvant accueillir des activités en rez-de-chaussée.

(Le site est exposé aux nuisances sonores modérées et fortes)



SCHÉMA

1,8 hectare



Mondeville - Entrée de ville Avenue Pierre Mendès France

PROGRAMMATION



Programme



Logements collectifs en RDC + 3 étages maximum.



Logements intermédiaires et individuels (maisons de ville).



Possibilité de créer des activités en rez-de-chaussée (commerces et services adaptés à la proximité résidentielle).

Programmation : L'opération vise la création de logements en respect la densité minimale fixée à 62 logements par hectare.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



Environnement



Marge de recul végétalisée et à traiter avec des matériaux perméables aux eaux pluviales.



Traitement végétalisé des lisières avec l'espace vert en limite du secteur de projet.



Alignements d'arbres à planter dans le prolongement de l'avenue de Paris à Caen.



Paysage, patrimoine et forme urbaine



Assurer des transitions de hauteur équilibrées entre les typologies de bâtis et les constructions existantes.



Marge de recul de 5 mètres par rapport à l'emprise publique.



Mobilités



Liaisons douces à créer.



Liaisons douces à conforter.



Espace public à réaménager pour valoriser l'entrée de ville et mettre en avant les mobilités douces.

Mondeville - Secteur du Chemin aux bœufs

INTRODUCTION

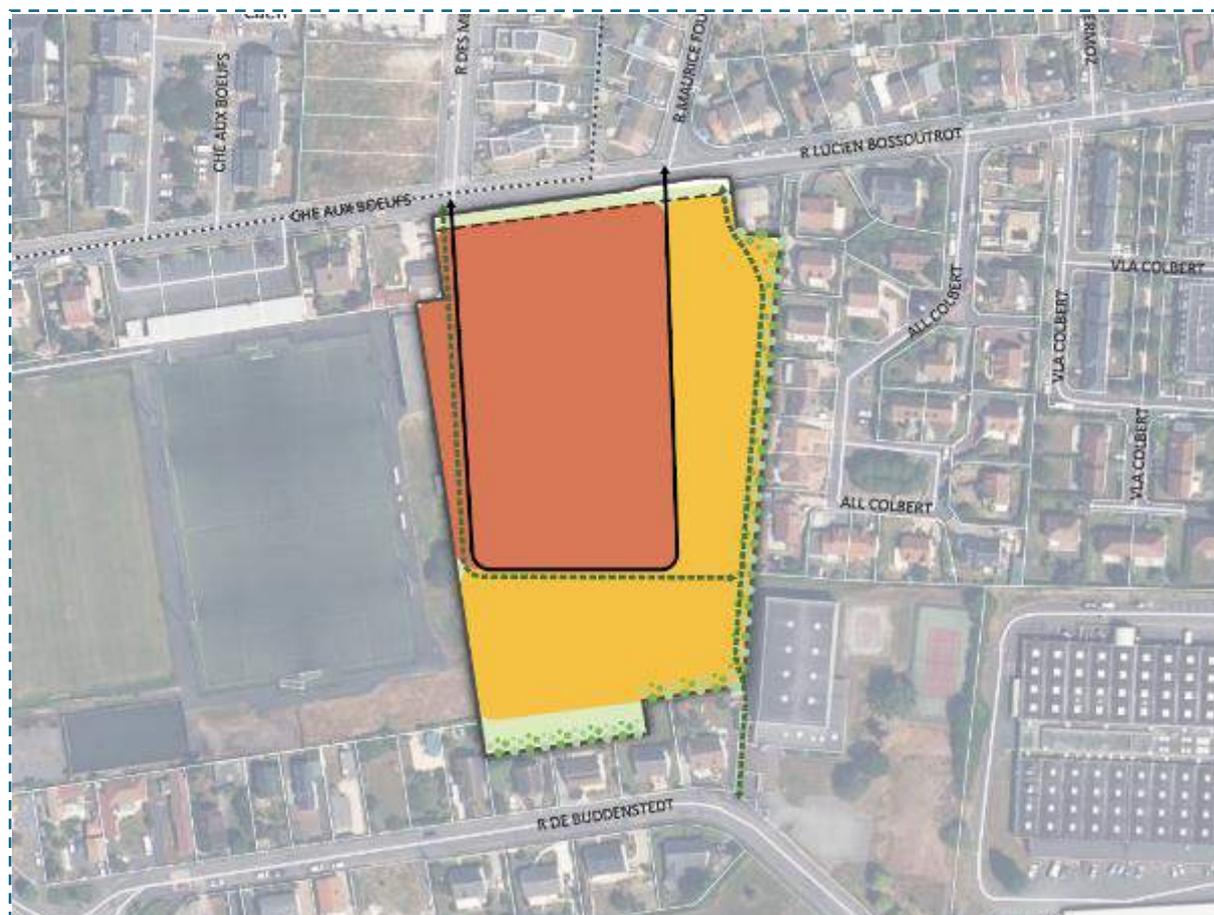
Le secteur du Chemin aux Bœufs, en interface avec la ville de Caen et positionné sur l'entrée Est de Mondeville, à proximité du boulevard de l'Avenir, constitue un vaste îlot à dominante industrielle.

Le projet d'aménagement vise à transformer ce secteur en un nouveau quartier à vocation résidentielle, favorisant la mixité des formes urbaines et assurant une continuité urbaine avec les quartiers environnants, dans une logique de requalification et de désenclavement.



SCHÉMA

1,8 hectare



Mondeville – Secteur du Chemin aux bœufs

PROGRAMMATION



Programme



Dominante d'habitats collectifs



Dominante d'habitats intermédiaires

Programmation : L'opération vise la création de logements, soit 70 % de logements collectifs et 30 % de logements intermédiaires, avec une densité minimale de 62 logements par hectare.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



Environnement



Fond de parcelle à végétaliser.



Transition paysagère à créer en pourtour de site, à proximité du tissu bâti existant.



Paysage, patrimoine et forme urbaine

- ■ ■ Retrait minimum de 5 mètres à respecter pour l'implantation des constructions par rapport à l'emprise publique.



Mobilités



Principe de desserte du secteur de projet.



Liaisons douces à créer.

Mondeville - ZAC de Valleuil

PROGRAMMATION

Le projet de ZAC comprend :

- Le nouvel établissement scolaire : le collège Gisèle Guillemot ;
- L'Établissement pour l'Hébergement des Personnes Agées Dépendantes (EHPAD) ;
- Des services administratifs ;
- Environ 150 logements ;
- Des voiries et des parkings.



Programme



Zone mixte à dominante de logements collectifs



Principe de parc habité



Collège

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Principe d'écoquartier à vocation mixte impliquant :

- La conception de bâtiments à basse consommation ;
- Un aménagement prenant en compte les circulations douces ;
- L'intégration dans la ville et le territoire environnant,
- Des logements pour tous ;
- Prise en compte des critères environnementaux tels que l'exposition des façades au bruit, le risque d'inondation, la gestion des eaux pluviales, etc. ;

Principe de réaménagement du parc du Biez

- Son aménagement prévoira notamment un maillage avec les autres espaces naturels existants à proximité.

Gestion de la circulation et des déplacements :

- Des trafics supplémentaires seront générés par le projet de ZAC. Ils seront à prendre en compte à travers une redéfinition globale du réseau viaire au-delà des limites du projet.
- Les modes de déplacements doux et la desserte en transport en commun seront à prendre en compte.
- L'actuelle Halle recevra des parkings en silo : réutilisation d'un ouvrage patrimonial existant et limitation de l'imperméabilisation.



Environnement



Bois à préserver



Milieu ouvert à valoriser



Biez



Mobilités



Principe de desserte du secteur de projet.



Liaisons douces à créer ou conforter



Place centrale



Paysage, patrimoine et forme urbaine



Bâti préservé

Mouen – Le cœur de bourg

PROGRAMMATION



Programme



Logements peu denses et maisons (R+1+C)



Construction de logements intermédiaires (25 logements / ha).



Secteur de mixité fonctionnelle le long de la route principale (commerces et services)



Linéaire actif en rez-de-chaussée pour conserver et développer les activités commerciales et de services.



Equipements municipaux à conforter.



Organiser à terme la disparition de certains bâtiments

Le programme prévoit un développement du secteur jusqu'en 2040.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



Environnement



Espaces à dominante végétale et de pleine terre (hors accès).



Transition paysagère à créer en pourtour de site, à proximité du tissu bâti existant.



Alignement d'arbres à planter



Paysage, patrimoine et forme urbaine



Alignement des façades à conserver lors de nouvelles constructions



Retrait minimum de 5 mètres à respecter pour l'implantation des constructions par rapport à la rue de la Bruyère.



Construction d'intérêt architecturale à préserver.



Mobilités



Réaménagement des espaces publics à la faveur des mobilités douces et d'une végétalisation.



Voie d'accès au site (localisation indicative)



Liaisons douces à améliorer dans le cadre du réaménagement de la voirie.



Parc de stationnement automobiles, cycles et borne de recharge pour véhicules électriques.



Recréer un espace central public (place).

Mouen – L'allée Ricard

INTRODUCTION

Le secteur d'orientation l'allée Ricard est dédié à une opération d'habitat situé en limite nord du cœur de bourg et en proximité immédiate de la rue de l'Église. Encadré par l'église et le cimetière au nord ainsi qu'un boisement au sud, son aménagement doit intégrer les contraintes liées à l'ombrage généré par ce dernier et garantir une cohérence urbaine et paysagère avec son environnement immédiat.



SCHÉMA

1,8 hectare



Mouen – L'allée Ricard

PROGRAMMATION



Programme



Construction d'environ 30 à 35 logements intermédiaires (maisons groupées).

Le programme prévoit un développement du secteur **avant 2030**.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



Environnement



Espaces à dominante végétale et de pleine terre (hors accès).



Transition paysagère à créer en pourtour de site, à proximité du tissu bâti existant.



Mobilités



Voie principale d'accès au site depuis l'allée Ricard (localisation indicative)



Liaisons douces à créer.



Paysage, patrimoine et forme urbaine



Cône de vue à préserver vers l'Eglise.

Ouistreham – La zone du Maresquier

INTRODUCTION

La zone du Maresquier est située sur la commune de Ouistreham, à l'est de la rue de la Crête au Coq et au sud du chemin du Maresquier. Sur ces parcelles est envisagé l'accueil d'entreprises principalement liées à l'activité portuaire.

(Ce secteur est concerné par des nuisances sonores modérées et fortes et par un risque modéré de retrait-gonflement des argiles.)



SCHÉMA

2,5 hectares



Ouistreham – La zone du Maresquier

PROGRAMMATION



Programme



Secteur d'activités, principalement tournées vers l'activité portuaire.

Echéancier d'urbanisation : après 2031

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



Environnement



Stationnement utilisant un revêtement perméable aux eaux pluviales



Principe de création de lisière paysagère



Mobilités



Principe d'accès viaire structurant



Poche de stationnement à créer

Ouistreham – Quartier Ouest d’habitat

INTRODUCTION

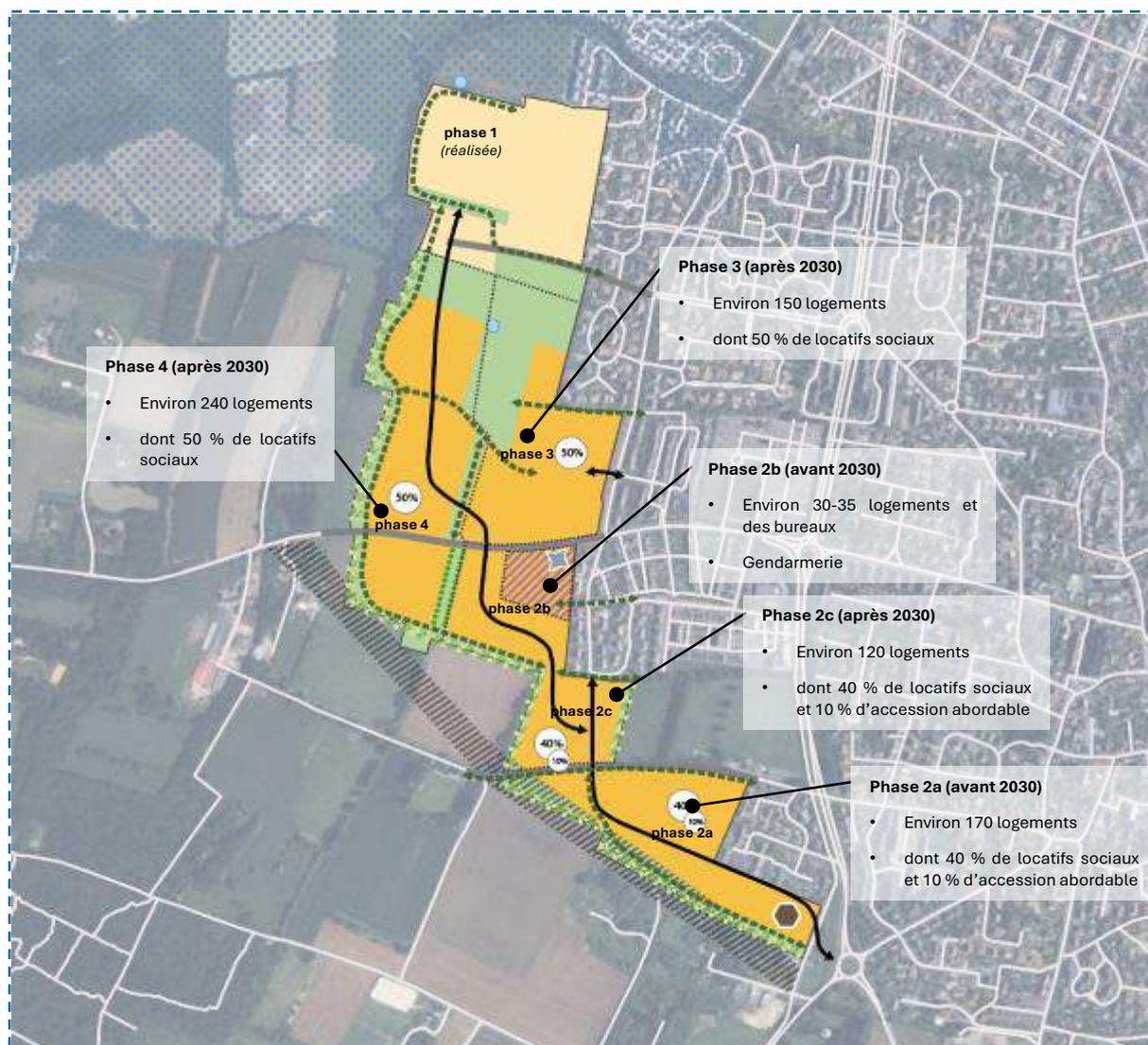
La commune prévoit la poursuite de l’extension de l’urbanisation à l’ouest de la ville. Ce sont ainsi un peu plus de 40 hectares qui seront aménageables, dont cinq boisés au centre de la zone.

(Le site est fortement exposé au risque de remontées de nappes et au risque d’effondrement de cavités souterraines. Le secteur se trouve à proximité de zones humides et est concerné par un risque modéré d’inondations.)



SCHEMA

40 hectares



Ouistreham – Quartier Ouest d’habitat

PROGRAMMATION



Programme



Secteur de logements intermédiaires à 12 m (R+2+C) avec un minimum de 35 logements par hectare

Voir l'échéancier et la programmation des 4 phases sur le schéma.



Nouvelle gendarmerie à créer



Secteur de mixité pour l'implantation de bureaux



Périmètres des phases d'aménagement



Pourcentage de logements locatifs sociaux de la phase



Pourcentage de logements en accession abordable de la phase



Émergence : La hauteur des émergences ne peut excéder 1,5 fois la hauteur des constructions environnantes.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



Environnement



Espaces verts et boisés



Lisière d'une profondeur d'au moins 10 mètres à aménager en limite des zones naturelles et agricoles.



Alignement d'arbres à préserver ou créer



Mare ou étang à protéger



Zone non aedificandi liée à la proximité aux canalisations de gaz.



Proximité aux zones humides en dehors du périmètre à prendre en compte



Mobilités



Principe d'accès viaire structurant



Liaisons douces à créer.

Périers-sur-le-Dan - Sommaire des OAP

- [Londel sud du Bourg](#)
- [La Dame nord du Bourg](#)
- [La Haute Rue](#)



Périers-sur-le-Dan - Londel sud du Bourg

INTRODUCTION

La zone de projet se situe dans une dent creuse au sein du tissu urbain déjà constitué. En lieu et place d'un champs, le projet propose le développement d'une nouvelle offre de logement intermédiaire, d'une offre d'équipement et d'un espace vert.

Ce secteur permettra le développement d'une vie de quartier autour d'une placette centrale.



SCHÉMA

1,4 hectare



Périers-sur-le-Dan - Londel sud du Bourg

PROGRAMMATION



Programme



Programmation d'une vingtaine de logements dont au moins 30 % de logements groupés.



Secteur d'équipement à créer

Echéancier d'urbanisation : après 2031

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



Environnement



Espace vert à créer



Lisière végétale à créer en bordure des espaces agricoles et naturels d'une profondeur d'au moins 10 mètres.



Mobilités



Maillage viaire structurant



Espaces publics à créer sous forme de place/placette



Poche de stationnement à créer à l'Est du secteur



Paysage, patrimoine et forme urbaine



Accès à sécuriser et valoriser

Périers-sur-le-Dan - La Dame nord du Bourg

INTRODUCTION

La zone de projet se situe en limite du tissu urbain déjà constitué. En lieu et place d'un ancien terrain agricole, le projet propose le développement d'une nouvelle offre de logement intermédiaire accompagné par de nouvelles voiries et de mode déplacement doux.



SCHÉMA

0,55 hectare



PROGRAMMATION



Programme

Développer une offre de logements de densité moyenne d'environ 25 logements par hectare, de maison en bande ou jumelées

Echéancier d'urbanisation : après 2031

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



Environnement



Lisière végétale à créer en bordure des espaces agricoles et naturels d'une profondeur d'au moins 10 mètres.



Transition paysagère à créer ou conserver à proximité des constructions existantes.



Mobilités



Accès viaire à créer depuis la rue de la Dame.



Liaison douce à créer entre la rue de la dame et le chemin éponyme.

Périers-sur-le-Dan - La Haute Rue

INTRODUCTION

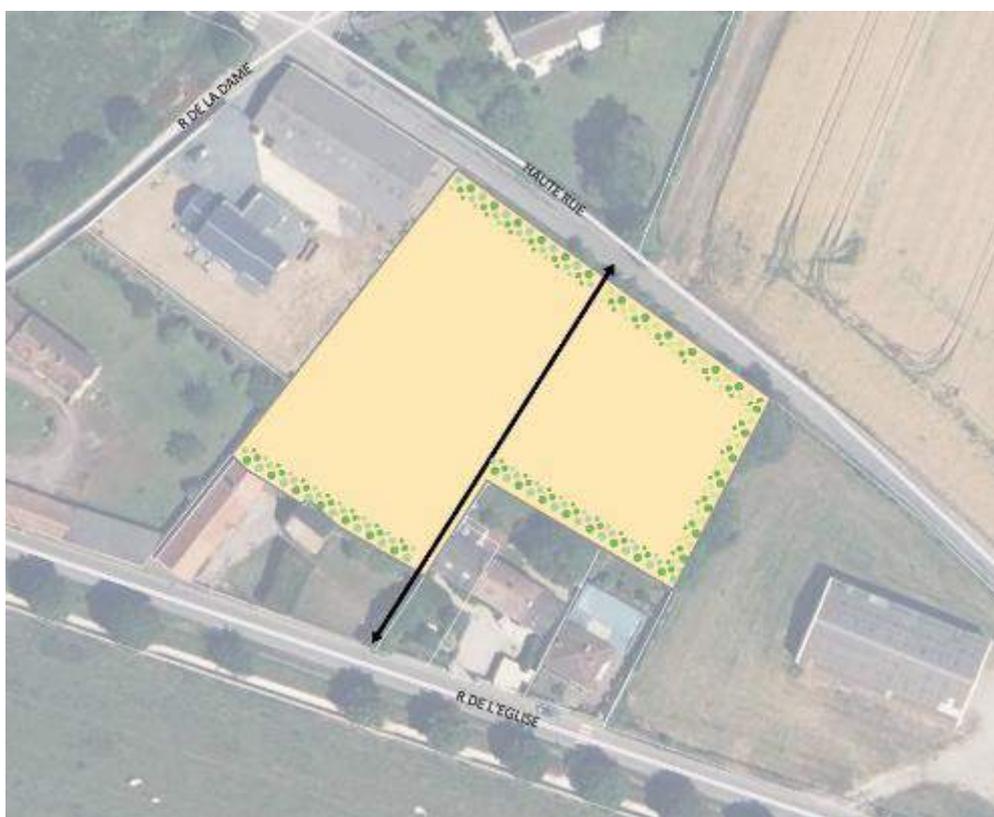
La zone de projet se situe en limite du tissu urbain déjà constitué. En lieu et place d'un ancien terrain de ferme agricole, le projet propose le développement d'une nouvelle offre de logement accompagné par de nouvelles voiries.

(Le site est concerné par un fort risque d'inondations par remontées de nappe.)



SCHÉMA

0,36 hectare



PROGRAMMATION



Programme



Secteur d'implantation de logements individuels, en bande ou jumelés (8 à 10 logements). L'ensemble du secteur d'OAP sera aménagé d'un seul tenant.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



Mobilités



Maillage viaire structurant



Paysage, patrimoine et forme urbaine



Principe de création de lisière agricole



Transition paysagère à créer en pourtour de site, à proximité du tissu bâti existant.

Rots – Sommaire des OAP

- [ZAC de l'Orée d'Ardenne](#)
- [Lasson](#)
- [Rue Saint Germain](#)
- [Les Drapeaux](#)



Rots - ZAC de l'Orée d'Ardenne

INTRODUCTION

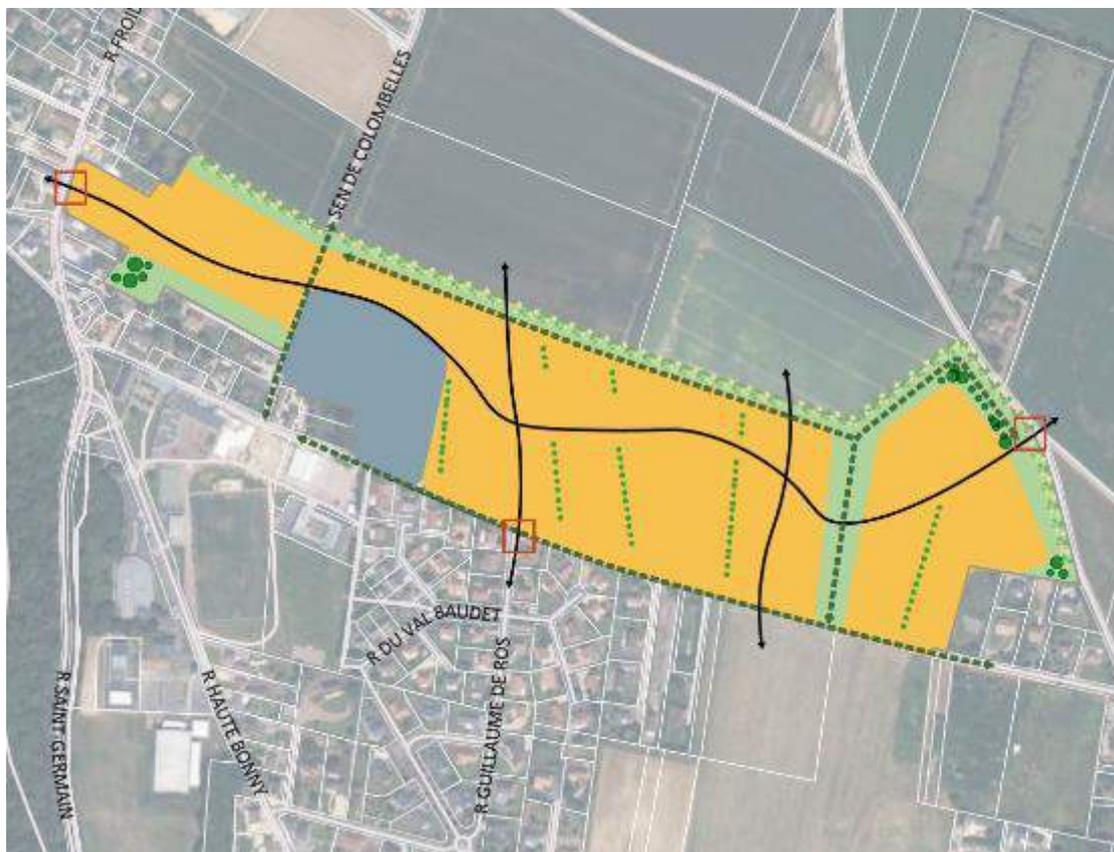
Le projet représente environ 270 logements sur 13,4 ha, dont un hectare sera réservé à l'accueil d'équipements publics. Il comprendra ainsi un cœur de quartier qui pourra accueillir, dans un second temps, des commerces, services ou équipements, en particulier, au niveau des carrefours principaux.



Les OAP qui suivent s'appliquent à une partie du périmètre de la ZAC L'orée d'Ardenne, qui se déploie entre la Rue Froide et la rue de la Croix Vautier. Elles se fondent sur le dossier de réalisation approuvé le 5 mars 2019.

SCHEMA

13,4 hectares



PROGRAMMATION



Programme



Secteur d'implantation de logements (environ 35 logements par hectare minimum) :

- 40% d'habitat individuel
- Environ 40% d'habitat intermédiaire
- Au moins 20% d'habitat collectif dont au moins 20% de logements locatifs sociaux



Secteur d'équipement d'intérêt collectif et services publics à créer

Echéancier d'urbanisation : après 2031

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



Mobilités



Principe de maillage viaire structurant



Principe de maillage de circulations douces



Carrefour à sécuriser



Environnement



Espace vert (coulée verte) à créer



Haie à planter



Haie à planter / Trame de haies bocagères



Arbres à planter

Rots - Lasson

INTRODUCTION

Le projet représente, sur près d'un hectare, un potentiel de densification du centre bourg de Lasson, à proximité de l'église. Cadré par une résidence pavillonnaire récente et des habitats individuels plus anciens, le site, malgré ses contraintes d'accès, offre une belle opportunité.

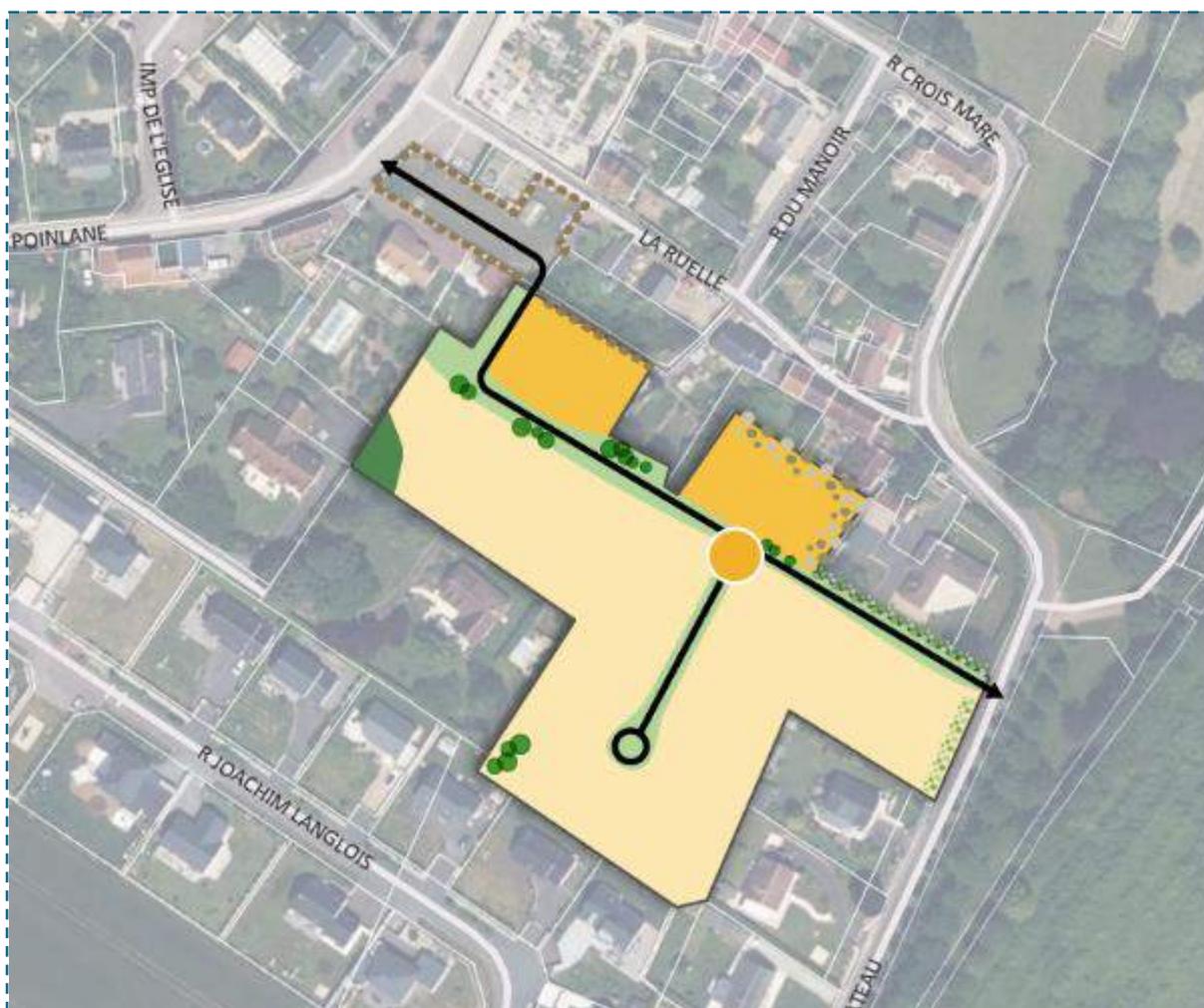
L'objectif est ici de densifier et renforcer l'attrait de ce centre bourg, tout en gardant une identité villageoise et végétale fortement présente dans le projet.

(Le site est concerné par un fort risque d'inondations par remontées de nappe et un risque modéré de retrait-gonflement des argiles.)



SCHÉMA

1 hectare



PROGRAMMATION



Programme



Logements intermédiaires groupés dont la typologie rappelle le caractère villageois dans lequel ils s'insèrent.



Logements individuels et groupés à développer en harmonie avec le contexte villageois du site.



Création d'une placette publique, un lieu de rencontre, autour de laquelle la transition progressive entre les deux typologies de logements se fond.

Le programme prévoit la création d'environ 25 logements en renouvellement urbain.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



Environnement



Espace boisé protéger à conserver.



Conserver la forte présence végétale du site en aménageant des espaces publics paysagers, et perméables.



Transition paysagère à créer en à proximité du tissu bâti existant.



Conserver au maximum les grands arbres existant sur le site.



Mobilités



Desserte viaire principale du site (*emplacements indicatifs*)

Ce tracé peut évoluer pour plus de sinuosité en cœur de terrain de façon à conserver au maximum les grands arbres du site.



Paysage, patrimoine et forme urbaine



Mur à protéger

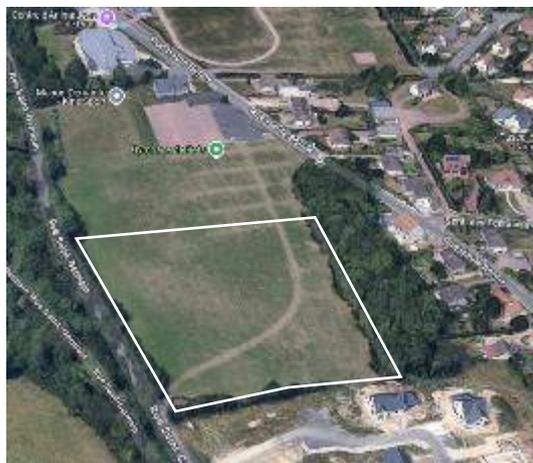


Harmonie volumétrique à créer à proximité des constructions anciennes existantes.

Rots - Rue Saint-Germain

INTRODUCTION

La parcelle est à la jonction entre une zone d'équipements (gymnase « imposant ») et de services (pôle médical) au Nord, et un lotissement résidentiel « Le Domaine du Parc » assez récent au Sud. Elle est desservie par la Rue Saint-Germain à l'Ouest. Des boisements présents à l'Est et au-delà de la rue Saint-Germain à l'Ouest lui confère un cadre de vie attrayant.



SCHÉMA

0,8 hectare





Programme



Création d'habitat collectif accueillant au moins 70 logements pour le projet de résidence intergénérationnelle

Un projet de résidence intergénérationnelle, dont l'accès se fera par la Rue Saint-Germain; il intégrera des espaces de stationnements nécessaires au projet comprenant des capacités de recharge pour tous les types de véhicules électriques.



Création d'au moins 3 logements pour la zone d'habitat individuel.

Une petite zone d'habitat individuel, qui sera desservie par la Rue Saint-Germain (en commun avec celui de la résidence intergénérationnelle), et via la voirie interne du Domaine du Parc.



Environnement

Pour le projet de résidence intergénérationnelle :

- Les aires de stationnement devront favoriser l'infiltration des eaux pluviales dans le sol et seront accompagnées de plantations d'arbres et/ou d'arbustes pour favoriser l'ombrage des véhicules ;
- Les espaces verts recevront des petits aménagements de type jardin partagé, composteur ;
- Les bâtiments devront s'insérer dans leur environnement architectural de telle sorte à créer une transition entre le gymnase au Nord et l'habitat individuel au Sud, notamment en termes de hauteur.

●●● Haies existantes ou à créer.

Des haies arbustives d'essences locales seront implantées en bordure Ouest (en limite avec la voie de mobilité douce), en bordure Nord, et en limite résidence intergénérationnelle / zone d'habitat pavillonnaire;



Lisière végétale à aménager en bordure du petit bois.



Mobilités



Accès au site



Liaison douce existante



Des liaisons douces permettront de relier le projet de résidence intergénérationnelle, d'une part vers le cheminement doux longeant la rue Saint-Germain, d'autre part vers le gymnase communal situé au Nord du projet.



L'accès à la rue Saint-Germain sera aménagé pour sécuriser la circulation des véhicules. Le nouvel accès donnera priorité aux usagers de la RD170. Des aménagements ont déjà été réalisés dans le but de sécuriser les liaisons pour les piétons et cyclistes utilisant la Rue Saint-Germain. Ces aménagements devront être entretenus par la collectivité afin d'assurer une visibilité et une sécurité des usagers.

Rots - Les Drapeaux

INTRODUCTION

Le projet comprend l'extension Nord de la zone d'activités des Drapeaux de la commune de Rots.

Ce développement de l'activité économique s'accompagne de la création de frange de transition avec les terres agricoles voisines et le renforcement du maillage viaire existant, tout en préservant les traverses piétonnes longeant les champs.

(Le site est concerné par des nuisances sonores modérées)



SCHÉMA

6 hectares



PROGRAMMATION



Programme



Secteur d'extension de la zone d'activités des Drapeaux.

Son urbanisation est envisagée après 2030.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



Environnement



Espaces verts paysagers



Corridor vert à créer en cœur de l'opération, à traiter en pleine terre et en capacité de gérer les eaux pluviales. *(Emplacement indicatif)*



Transition paysagère à créer en à proximité du tissu bâti existant.



Lisière à créer avec l'espace agricole d'une profondeur minimale de 10 mètres.



Mobilités



Accès principaux à créer depuis le chemin de la Croix Vautier. *(Emplacement indicatif)*

Une connexion viaire pourra si nécessaire être créée avec la partie Sud de la ZA des Drapeaux.



Liaison douce à créer du nord au sud du secteur de projet. *(Emplacement indicatif)*



Dans une profondeur de 10 mètres à compter de la limite de la zone U4c, la hauteur maximale des constructions est égale à la hauteur maximale de la zone U4c.

Saint-Aubin d'Arquenay - Les Gardinets

INTRODUCTION

Le projet représente, sur près de deux hectares, un potentiel d'extension de l'offre de logements et d'équipement. Dans la suite d'une résidence d'habitat individuel groupé, le site, dont l'accès est voué à évoluer, offre une belle opportunité.

L'objectif est ici de conserver les qualités paysagères du site en lisière du cœur de nature du Bois du Caprice, ENS du Département, de parfaire l'offre de logements et d'apporter aux habitants un nouvel équipement médical de proximité.



SCHÉMA

1,9 hectare



Saint-Aubin d'Arquenay - Les Gardinets

PROGRAMMATION



Programme

Secteur de principe d'implantation de logements (d'une densité minimale de 25 logements par hectare) :



- d'habitat intermédiaires groupé ;

Echéancier d'urbanisation : après 2031



- de logements individuels ;



- de petits collectifs



Secteur de principe d'implantation de logements adaptés au vieillissement (papyloft...)

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



Mobilités



Voie d'accès au site (localisation indicative)



Principe de maillage cyclable



Liaisons douces à créer



Environnement



Principe d'espace vert commun à créer



Haie à reconstituer



Paysage, patrimoine et forme urbaine



Principe de création de lisière paysagère



Lisière à créer avec l'espace agricole d'une profondeur minimale de 15 mètres, support de liaison douce

Saint-Contest – Buron

INTRODUCTION

La future opération s'inscrit en entrée du hameau de Buron et sera la première image depuis le Bourg du "jardin habité" de Saint-Contest. L'enjeu paysager de l'aménagement est très fort afin de préserver la singularité du hameau.



SCHÉMA

2,6 hectares



PROGRAMMATION



Programme

Programmation d'une soixantaine de logements de formes mixtes allant de la maison individuelle ou groupée au petit immeuble collectif. Cette opération sera réalisée **après 2031**.



Aménager un espace public en cœur de quartier dont le caractère paysagé alliera à la fois les fonctions de point de rencontre et les besoins en stationnements mutualisés.
(Emplacement indicatif)



Cœur d'opération où implanter les constructions les plus denses en privilégiant une architecture soignée et harmonieuse avec la typologie du village.



Pourtour de l'opération en limite avec les constructions existantes et l'espace agricole où insérer un tissu moins dense de maisons individuelles ou groupées.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



Environnement



Espaces verts



Transition paysagère à garantir à proximité des constructions existantes



Lisière à créer en limite avec les espaces agricoles, d'une profondeur d'au moins 10 mètres.



Paysage, patrimoine et forme urbaine



Marge de retrait des constructions d'au moins 5 mètres à respecter depuis la rue des Champs Bailly.



Mobilités



Principe d'accès viaire



Liaisons douces à réaliser

Saint-Contest – Cœur de bourg

INTRODUCTION

L'OAP Cœur de Bourg a pour principaux objectifs :

- Le renforcement de la polarité du cœur de Bourg ;
- La pérennisation d'un bon niveau de services et l'attractivité commerciale ;
- Le développement d'une offre en logements, notamment locatifs conformément aux objectifs du Programme Local de l'Habitat.



SCHÉMA

12 hectares



Saint-Contest – Cœur de bourg

PROGRAMMATION



Programme

Programmation mixte de logements individuels, intermédiaires et/ou de petits collectifs qui garantissent également la mixité sociale et fonctionnelle.

La densité minimale à respecter est de 40 logements par hectare sur les secteurs en extension et 45 logements par hectare sur le secteur de renouvellement urbain de la place Fouchard, soit environ 100 à 150 logements sur l'ensemble des secteurs identifiés. Cette opération sera réalisée **après 2031**.



Typologie actuelle des constructions existantes à conserver



Dominante de logements intermédiaires à collectifs



Dominante de logements individuels ou groupés



Façades commerciales à créer ouverts sur la place Fouchard, intégrant un soin architectural qui garantisse leur bonne insertion en cœur de bourg, face à l'église.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



Environnement



Espaces paysagers ou fortement végétalisés à préserver.



Haies bocagères et autres arbres remarquables à conserver et protéger.



Mobilités



Principe d'accès viaire



Liaisons douces et voies partagées à créer



Espace public à réaménager pour valoriser la place Fouchard dans une ambiance paysagère conviviale et de qualité.



Paysage, patrimoine et forme urbaine



Bâtiments d'intérêt patrimonial à protéger



Mur ancien à préserver



Cône de vue à conserver



Espaces de respirations à créer entre les constructions
(emplacement indicatif)

Saint-Germain-la Blanche Herbe - La ferme de Cussy

INTRODUCTION

Le secteur de projet se trouve en entrée nord du territoire communal.

Elle projette la protection du patrimoine naturel et agricole du site tout en développant l'offre commerciale et en logeant le long de la route de Rosel.



SCHÉMA

2,4 hectares



Saint-Germain-la Blanche Herbe - La ferme de Cussy

PROGRAMMATION



Programme



Secteur de logements respectant la densité minimale de 40 logements à l'hectare d'habitat de petit collectif. Le volume des constructions suivra un gradient de hauteur de façon à garantir une bonne insertion architecturale et paysagère à proximité des constructions existantes.



Zone mixité de commerces/services en rdc d'immeuble en petit collectif

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



Mobilités



Voie d'accès au site de projet (localisation indicative)



Principe de réaménagement de la voirie, dont la possible création d'un rond-point



Environnement



Espace paysager à protéger et à mettre en valeur



Paysage, patrimoine et forme urbaine



Ensemble agricole à protéger ou à valoriser



Frange paysagère à travailler pour une transition qualitative avec le bâti existant

Saint-Manvieu-Norrey - Le Colombier

INTRODUCTION

Ce secteur, d'une superficie d'environ 0,8 ha est destiné à l'urbanisation dans le cadre d'une mobilisation du foncier disponible dans le centre du village, pour développer la création de logements classiques et mixites pour les séniors.

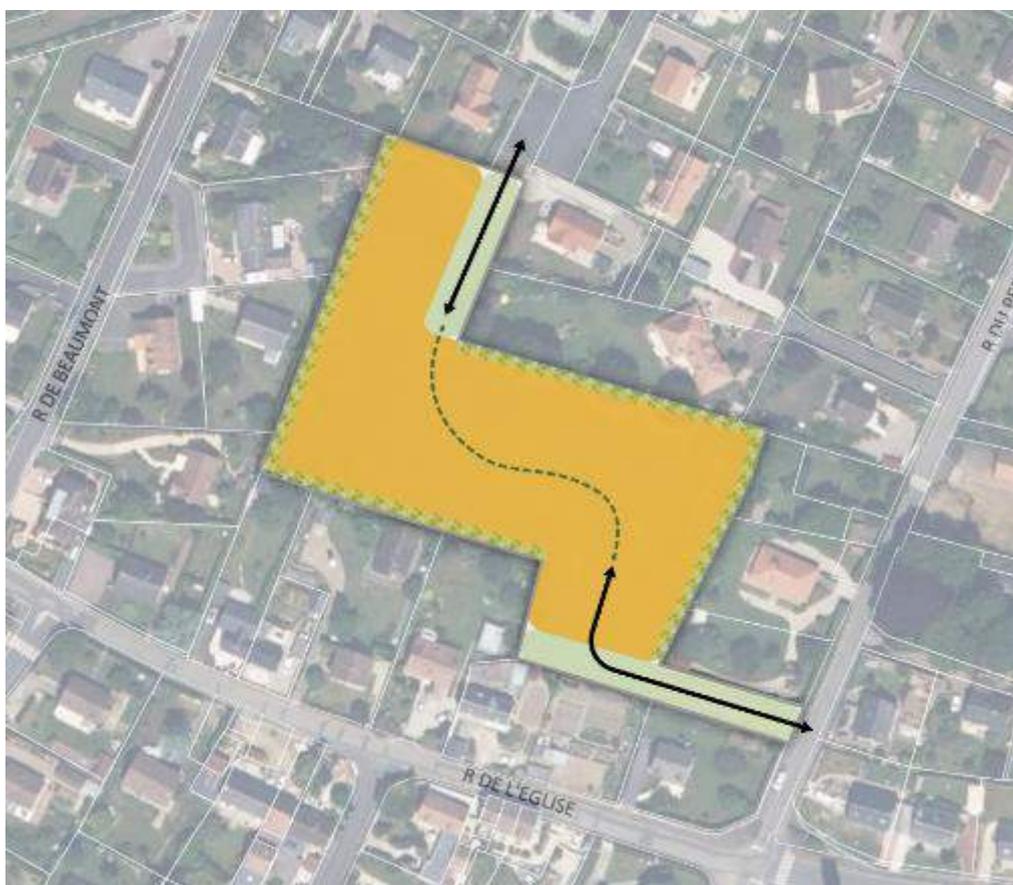
Ce secteur contribuera à la diversification de l'offre au centre du village.

(Le site est fortement exposé au risque de retrait-gonflement des argiles)



SCHÉMA

0,8 hectare



Saint-Manvieu-Norrey - Le Colombier

PROGRAMMATION



Programme



Secteur de logements respectant la densité minimale de 25 logements à l'hectare :

- De résidence-service pour personnes âgées ou handicapées ;
- De logements de petite taille pour la location ou la primoaccession.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



Mobilités



Voie d'accès au site (localisation indicative)



Principe de traversée par les mobilités actives



Environnement



Entrées végétalisées du site de projet à développer/pérenniser en espaces verts de pleine terre arborés (hors entrée routière)



Paysage, patrimoine et forme urbaine



Frange paysagère à travailler pour une transition qualitative avec le bâti existant

Saint-Manvieu-Norrey - Marcelet

INTRODUCTION

Le principe de mixité spatiale et fonctionnelle est à retenir pour cet espace.

Le carrefour commercial de la route de Caumont sera conforté via le développement économique d'une partie du secteur. L'autre partie sera dédiée à l'habitat, et assurera un éloignement des futures constructions du réseau routier départemental.



SCHÉMA

3,5 hectares



Saint-Manvieu-Norrey - Marcelet

PROGRAMMATION



Programme



Secteur de logements respectant la densité minimale de 25 logements à l'hectare :
- De logements individuels intermédiaires



Secteur d'activité à développer

Echéancier d'urbanisation : après 2031

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



Mobilités



Voie d'accès au site (localisation indicative)



Principe de traversée par les mobilités actives



Environnement



Espaces végétalisés paysagés à développer/pérenniser



Alignement d'arbres à préserver



Paysage, patrimoine et forme urbaine



Frange paysagère à travailler pour une transition qualitative

Sannerville – Sommaire des OAP

- [Grand Ouest](#)
- [Les bambins](#)
- [Rouen/Ancienne Gare](#)
- [Cité des jardins](#)



Sannerville - Grand Ouest

INTRODUCTION

Cette zone représente environ 17,1 ha de développement pour la commune. Cette extension de l'urbanisation s'est déjà en partie (ou en cours) réalisée. Ainsi, seul le nord du secteur reste à développer dans son intégralité.

Le site de projet prévoit la construction d'un nouveau quartier résidentiel de densité mixite pour compléter l'offre de logements de la commune.

(Le site est fortement exposé au risque de remontées de nappes)



SCHÉMA

17 hectares



PROGRAMMATION



Programme



Secteur de logements respectant la densité minimale de 25 logements à l'hectare :

- 60% minimum de logements individuels intermédiaires et de petits collectifs ;
- 20% de logements locatifs sociaux.



Secteur de logements (en cours de réalisation/réalisés) respectant la densité minimale de 20 logements à l'hectare :

- 60% minimum de logements individuels intermédiaires et de petits collectifs ;
- 20% de logements locatifs sociaux.

Échéancier d'urbanisation et phasage :

- Phase 1 : **avant 2030**
- Phase 2 : **après 2030**

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



Mobilités



Voie d'accès au site (localisation indicative)



Principe d'accès des mobilités actives



Voie à requalifier pour supporter les besoins des nouveaux résidents



Environnement



Espaces végétalisés paysagés à développer



Ouvrage de gestion des eaux pluviales



Corridor écologique à créer



Paysage, patrimoine et forme urbaine



Frange paysagère à travailler pour une transition qualitative

Sannerville - Les bambins

INTRODUCTION

Ce secteur de projet de petite taille vise à renforcer l'offre en équipement médical sur le territoire communal, tout en développant une nouvelle offre de logements en petits collectifs.

Ce secteur à proximité immédiate d'équipements communaux tend à renforcer son importance et son accessibilité. De plus, la végétalisation des abords du projet pour faire lien avec le stade qui le jouxte, ainsi que la création d'un espace vert ponctuel pour faire lien avec notamment l'école primaire adjacente permet de développer une harmonie du projet avec son contexte.

(Le site est fortement exposé au risque de remontées de nappes)



SCHÉMA

0,3 hectare



Sannerville - Les bambins

PROGRAMMATION



Programme



Secteur de logements respectant la densité minimale de 25 logements à l'hectare :

- logements individuels et petits collectifs



Équipement médical (Pôle médical) en rez-de-chaussée à créer

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



Mobilités



Voie d'accès au site (localisation indicative)



Principe d'accès des mobilités actives



Parcs de stationnement



Environnement



Espace vert ponctuel à créer



Espace végétalisé perméable



Paysage, patrimoine et forme urbaine



Frange paysagère à travailler pour une transition qualitative

Sannerville - Rouen/Ancienne Gare

INTRODUCTION

Ce secteur de projet en limite sud communale, a pour objectif la création de logements pour personnes âgées afin de compléter l'offre de logements de la commune à proximité du centre bourg.

(Le site est exposé aux nuisances sonores modérées et fortes)



SCHÉMA

0,7 hectare



PROGRAMMATION



Programme



Secteur de logements : Réaliser des résidences pour les personnes âgées sous forme de maisons individuelles de plein pied (environ 15 logements)

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



Mobilités



Voie d'accès au site (localisation indicative)



Marge de retrait des constructions de 5 mètres minimum par rapports aux voies



Environnement



Arbres à conserver ou à replanter dans la mesure du possible



Paysage, patrimoine et forme urbaine



Frange paysagère à travailler pour une transition qualitative et une protection contre les nuisances sonores de la RD675

Sannerville - Cité des jardins

INTRODUCTION

La cité des Jardins est aujourd'hui composée de maisons en rez-de-chaussée vétustes.

Ainsi, un projet est en réflexion sur le secteur afin d'y développer une nouvelle offre de logements notamment.

(Le site est exposé au risque de remontées de nappes)



SCHÉMA

0,87 hectare



Programme



Secteur de renouvellement urbain :
Projet de restructuration et/ou de
rénovation du bâti existant
(Démolition/reconstruction)



Mobilités



Voie d'accès au site (localisation
indicative)



Paysage, patrimoine et forme urbaine



Frange paysagère à travailler pour
une transition qualitative

Soliers – Sommaire des OAP

- [ZAC « Le Parc »](#)
- [Rue de Caen](#)
- [Rue de la Chapelle](#)

Soliers – ZAC « Le Parc »

INTRODUCTION

La ZAC « Est » en cours de réalisation est située à l'est du bourg, à proximité immédiate des services, commerces et des équipements scolaires et sportifs, facilitant la mise en place de connexions piétonnes adaptées. Le programme de la ZAC prévoit entre 550 et 650 logements (dont environ 300 restent à livrer) répartis entre maisons individuelles, maisons de ville, logements intermédiaires et petits collectifs. La présente OAP intègre également un petit secteur dans le prolongement ouest de la ZAC jusqu'à la rue de la Clé des Champs qui comprendra également de l'habitat intermédiaire et des équipements.

Cette opération globale comprend plusieurs phases en respectant les principes de densité, de typologie des constructions et d'accessibilité exprimés dans l'OAP du précédent PLU. L'OAP est reconduite et complétée dans le PLUi de façon à achever les dernières tranches de l'opération et garantir un aménagement cohérent du secteur. A ce titre, le périmètre évolue légèrement en excluant la partie Sud concernée par un risque de remontée de nappe, et une compensation du programme au Nord.



(Le site est exposé à un risque élevé de remontées de nappes ainsi qu'aux nuisances sonores modérées et fortes.)

SCHEMA

25,5 hectares



Soliers – ZAC « Le Parc »

PROGRAMMATION



Programme



Phases 1 à 3 réalisées ou entamées



Finaliser l'aménagement de la ZAC et permettre la réalisation du programme mixte de logements, équipements, espaces verts avec une densité de 30 logements/ha

Échéancier d'urbanisation et phasage :

- Phase 4 et 5 : **avant 2030**
- Phases 6 : **après 2030**



Périmètre de la ZAC



Phase de la ZAC



Secteur d'équipements publics à créer



Équipement public ponctuel à créer (*emplacement indicatif*)

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



Environnement



Aménagement paysager.



Transition paysagère à créer à proximité du tissu bâti existant



Lisière d'au moins 10 mètres de profondeur à créer en bordure des espaces agricoles et naturels



Corridors écologiques



Ouvrage paysager de gestion des eaux pluviales



Mobilités



Voies principales de desserte



Liaisons douces, et notamment cyclables à créer ou conforter.



Voie à conforter en lien le développement de la ZAC du Parc et son contexte en entrée de ville.

Soliers - Rue de Caen

INTRODUCTION

Le site de projet est compris dans l'enveloppe urbaine entre la rue de Caen et la route de Soliers.
Il s'agit d'un projet en renouvellement urbain qui doit s'inscrire dans le tissu urbain existant composé essentiellement de maisons.

L'objectif est également de pouvoir améliorer les connexions entre les RD 229 et RD 230.



SCHÉMA

0,7 hectare



PROGRAMMATION



Programme



Permettre la réalisation d'un programme intergénérationnel sous la forme de maisons groupées.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



Environnement



Transition paysagère à créer en pourtour de site, à proximité du tissu bâti existant



Alignement d'arbres à planter dans la marge de recul végétalisée à l'avant des constructions



Permettre la réalisation d'un programme intergénérationnel sous la forme de maisons groupées.



Paysage, patrimoine et forme urbaine



Marge de retrait des constructions de 5 mètres minimum par rapports aux voies



Mobilités



Voie de desserte principale à connecter depuis la rue de Caen



Liaison douce à connecter avec la rue des Charrons

Soliers - Rue de la Chapelle

INTRODUCTION

Réalisation d'un petit développement de quelques maisons pour accompagner le développement du hameau du Four.



SCHÉMA

0,5 hectare



Soliers – Rue de la Chapelle

PROGRAMMATION



Programme



Réaliser un petit programme d'environ 5 logements individuels.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



Environnement



Transition paysagère à créer à proximité du tissu bâti existant



Lisière avec l'espace agricole d'une profondeur au moins égale à 10 mètres.



Mobilités



Principe de desserte principale depuis la rue de la Chapelle.



Liaison douce à connecter avec la rue du Clos Bertin

Thaon - Rue du Château d'eau

INTRODUCTION

Ce secteur est bordé à l'est par des quartiers d'habitat pavillonnaire réalisés dans les années 1980-1990 et à l'ouest par un tissu plus récent constitué par la maison de retraite et une opération d'habitat pavillonnaire réalisée sous le régime du PLU précédent. Situé entrée de ville ouest, le site de projet est adjacent à des opérations récentes de nouveaux logements et de l'Ehpad de la résidence du Parc.

Ainsi, dans la continuité de ces projets, une nouvelle offre de logements est prévue. Celle-ci se composerait de logements individuels et de petits collectifs. De plus, des hébergements pour seniors compléteront la programmation de logements. Dans cette optique, la zone d'activités du secteur sera repensée pour être plus qualitative et plus en adéquation avec les nouvelles constructions du quartier.

En dehors des aspects paysagers, les enjeux de l'opération visée sont à la fois d'ordre fonctionnel (circulations automobile et piétonne) et programmatique, cette opération s'accompagnant du transfert et agrandissement de l'actuelle supérette aujourd'hui implantée le long de la Grande Rue.



SCHEMA

5,3 hectares



Thaon – Rue du Château d'eau

PROGRAMMATION

Programme

Secteur de logements d'une densité minimale de 25 logements/hectare (soit environ 100 logements) :

- Pour personnes âgées ;
- De maisons individuelles ;
- De petits collectifs.

Phase 1 : environ 10 logements prévus sur la partie Est destinée à l'habitat

Phase 2 : environ 30 logements séniors sur la partie Ouest, avec un espace de convivialité faisant le lien avec la nouvelle programmation et environ 10 logements à l'Est

Phase 3 : environ 25 maisons de ville

Echéancier d'urbanisation : après 2031

Secteur d'activités existant à pérenniser/renforcer

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Mobilités

↔ Principe de desserte principale depuis la rue de la Chapelle.

↔↔↔ Principe d'accès pour les mobilités actives

Environnement

Principe de square végétalisé

Paysage, patrimoine et forme urbaine

●●●●● Frange paysagère à travailler pour une transition qualitative

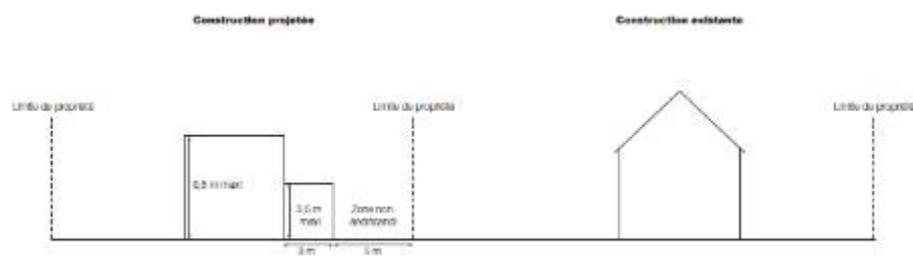
●●●●● Lisière avec l'espace agricole d'une profondeur au moins égale à 10 mètres

— — — — — Elargissement du chemin de Pierrepont

En outre, les dispositions suivantes s'appliqueront également pour les futures constructions des secteurs 1 et 3 jouxtant les habitations existantes :

Les constructions pourront ainsi s'implanter :

- soit en limite de la zone non aedificandi, à la condition que la hauteur de la construction ne dépasse pas 3,5 m à l'aplomb de cette zone. Au-delà des 3 m de recul, comptés horizontalement vers l'intérieur du terrain, la hauteur de la construction ne devra pas dépasser 6,5 m,
- soit implantées avec un retrait (D) vis-à-vis de la zone non aedificandi au moins égal à 3 m.

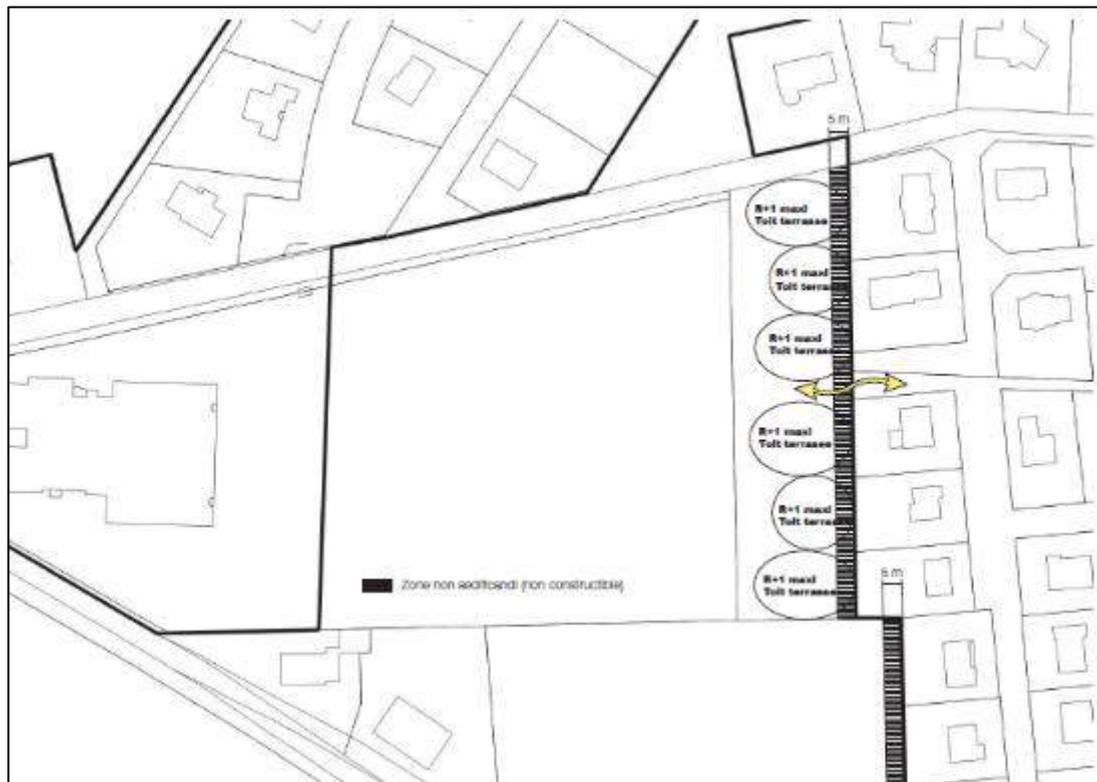


ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Phase 1



Phase 2



Bretteville-l'Orgueilleuse

- [La Distillerie](#)
- [Secteur du bourg](#)
- [Secteur d'équipements](#)
- [Zone d'activités](#)
- [Secteur Ouest](#)

Brouay

- [Rue de Limare](#)

Cheux

- [Le cœur de bourg](#)
- [Rue du Bocage](#)

Le-Mesnil-Patry

- [Rue du Clos Bayeux](#)

Putot-en-Bessin

- [Secteur central](#)

Thue et Mue (Bretteville-L'Orgueilleuse) – La Distillerie

INTRODUCTION

Projet d'urbanisation d'un couvert boisé dense poursuivant les objectifs suivants :

- construire quelques logements ;
- structurer la desserte du site ;
- intégrer les objectifs de développement durable dans un projet urbain ;

(Le site est exposé au risque de remontées de nappes)



SCHÉMA

0,6 hectare



Thue et Mue (Bretteville-L'Orgueilleuse) – La Distillerie

PROGRAMMATION



Programme



Réalisation d'un programme d'au moins 10 logements.

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 10 mètres au faitage ou 7 mètres à l'acrotère.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



Environnement



Zone non aedificandi où préserver le couvert boisé existant.



Transition paysagère à créer en pourtour de site, à proximité du tissu bâti existant et en lisière avec l'espace agricole. Les grands arbres existants seront conservés.



Mobilités



Principe d'accès depuis la rue de la Distillerie.



Localisation préférentielle d'un espace de rencontre avec parc de stationnements paysager et perméable.



Paysage, patrimoine et forme urbaine



Marge de retrait des constructions de 5 mètres minimum par rapport aux voies

Thue et Mue (Bretteville-L'Orgueilleuse) – Secteur du bourg

INTRODUCTION

Le centre-bourg de Bretteville l'Orgueilleuse est caractérisé par une architecture et un paysage d'intérêt patrimonial marqué par des châteaux, manoirs, corps de ferme et murs de pierre insérés dans un écrin végétal.

Le site est par ailleurs stratégique pour renforcer les commerces et services de proximité et y conforter l'offre en logements à proximité des équipements et de la gare de Bretteville-Norrey.

Ce site d'exception fera donc l'objet d'une attention architecturale et paysagère particulière dans sa réalisation afin de garantir une insertion urbaine de qualité, la préservation des éléments remarquables de patrimoine bâtis et paysagers tout en prenant en compte la proximité de la Nationale 13.



(Le site est exposé aux nuisances sonores modérées et fortes, au risque élevé d'inondations par remontées de nappes)

SCHÉMA

10,3 hectares



Thue et Mue (Bretteville-L'Orgueilleuse) – Secteur du bourg

PROGRAMMATION



Programme



Logements denses implantés sur les limites séparatives (sauf mention contraire sur le schéma) d'une hauteur maximale de 11 mètres (rez-de-chaussée actif + 1 étages + Combles).



Logements intermédiaires (petits collectifs et maisons de ville) d'une hauteur maximale de 10 mètres au faitage ou 7 mètres à l'acrotère.



Les constructions implantées le long de la rue de Caen permettront une mixité fonctionnelle comprenant notamment des commerces, services, équipements.

Le programme devra respecter la densité du PLUI-HM fixée à 40 logements par hectares.

Néanmoins, considérant les caractéristiques du site (la proximité à la N13, les vues, le patrimoine bâti et naturel à préserver, et la faible hauteur des constructions existantes, la qualité de l'insertion paysagère primera sur la recherche de densité.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



Environnement



Couvert boisé à protéger, ouvert aux circulations douces



Frange paysagère plantée ouverte à des usages récréatifs et aménagée de manière à limiter l'impact sonore et visuel généré par la RN 13.



Corridor vert existant planté de grands arbres qu'il convient de préserver, en dehors des coupes nécessaires au passage des voiries.



Haie à protéger ou créer.



Arbres remarquables protégés.



Transition paysagère à créer ou restituer en limite des espaces bâtis existants et en lisière de la RN13.



Cœurs d'îlots verts. Le traitement de ces espaces sera majoritairement perméable (jardins existants, cours de ferme, marge de recul des constructions, etc.).



Paysage, patrimoine et forme urbaine



Bâtiments d'intérêt architectural à préserver ou réhabiliter dans le cadre du projet.



Bâtiments remarquables à protéger



Murs à conserver. Des percées sont néanmoins possibles pour rendre possibles les accès.



Alignement à respecter dans le prolongement des constructions existantes (façade ou mur en pierres marquant l'alignement).



Cônes de vue



Mobilités



Principe de voie principale de desserte.



Principe d'accès secondaires



Principes de liaisons douces à créer.

Thue et Mue (Bretteville-L'Orgueilleuse) – Secteur d'équipements

PROGRAMMATION



Programme



Logements intermédiaires limités à une hauteur de 10 mètres.



Implantation d'un équipement public d'enseignement.

Le programme prévoit la création d'environ 25 logements en partie Nord du site et l'implantation d'un collège en partie Sud.

Echéancier d'urbanisation :

L'opération sera réalisée **après 2031**



Environnement



Bande inconstructible en lisière de l'espace agricole à conserver en pleine terre (hors voies d'accès).



Transition paysagère à créer en limite de l'espace agricole composée de différentes strates végétales (grands arbres, arbustes et plantes herbacées).



Mobilités



Principe d'accès motorisé depuis l'avenue Jacques Prévert.



Principes de liaisons douces à créer au sein du secteur de projet.



Chemins existants à connecter avec les liaisons douces du projet.

Thue et Mue (Bretteville-L'Orgueilleuse) – Zone d'activités

INTRODUCTION

Poursuivre le développement économique de ce parc d'activités dont la vocation est l'accueil d'activités industrielles, artisanales et de services.

- Prise en compte des risques d'affleurement de nappe et de la zone humide ;
- Poursuite d'un maillage viaire cohérent entre l'Ouest et l'Est de la commune ;
- Raccordement avec le nouveau giratoire sur la RD 94 ;
- Mise en place d'un cadre paysager ;
- Maîtrise de la consommation de l'espace par un schéma d'aménagement d'ensemble cohérent.

(La site est concerné par des nuisances sonores modérées et fortes ainsi que par un risque élevé de remontées de nappe.



SCHÉMA

15,3 hectares



Thue et Mue (Bretteville-L'Orgueilleuse) – Zone d'activités

PROGRAMMATION



Programme



Implantation d'activités artisanales et industrielles.

Echéancier d'urbanisation : après 2031

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



Environnement



Espaces verts de pleine terre.



Transition paysagère à créer en limite de l'espace agricole et de la voie ferrée composée de différentes strates végétales (grands arbres, arbustes et plantes herbacées).



Alignements d'arbres ou haies à planter.



Mobilités



Principe d'accès principaux depuis la rue des érables et le chemin de Cardonville



Principes de liaisons douces à créer au sein du secteur de projet.



Chemins existants à connecter avec les liaisons douces du projet et à renforcer, notamment pour un usage cyclable.



Voies principales existantes



Paysage, patrimoine et forme urbaine



La façade principale sera dirigée vers l'alignement de la rue.



Césure à créer entre les îlots bâtis.

Thue et Mue (Bretteville-L'Orgueilleuse) – Secteur Ouest

INTRODUCTION

Réaliser une opération qualitative en extension :

- Construire de nouveaux logements,
- Structurer et prioriser les dessertes du site,
- Intégrer les objectifs de développement durable dans un projet urbain,
- Intégrer la proximité de la RN 13 et ses nuisances sonores



SCHÉMA

5,2 hectares



Thue et Mue (Bretteville-L'Orgueilleuse) – Secteur Ouest

PROGRAMMATION



Programme



Logements peu denses et maisons de ville. Les lots situés en limite avec le tissu bâti existant respecteront une distance L=H avec un minimum de 6 mètres.



Logements intermédiaires à denses suivant un gradient de densité (maisons de ville à petits collectifs aux volumes inspirés du village ancien).

La hauteur ne pourra excéder 10 mètres au faitage ou à l'acrotère.

Le programme respectera la densité minimale de 35 logements à l'hectare soit environ 140 logements.



Implantations de commerces de détail et services à l'alignement de la rue de Bayeux.

Echéancier d'urbanisation : après 2031

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



Environnement



Espaces verts de pleine terre.



Espace paysager et perméable aux eaux pluviales.



Transition paysagère à créer en limite de l'espace agricole et de la voie ferrée composée de différentes strates végétales (grands arbres, arbustes et plantes herbacées).



Alignements d'arbres ou haies à planter.



Paysage, patrimoine et forme urbaine



Alignement de la façade commerciale sur la rue de Bayeux.



Mobilités



Principe d'accès principaux depuis la rue de Bayeux (emplacements indicatifs).



Principes d'accès secondaires sur la rue de la bergerie et de franchissement de la haie protégée.



Principes de liaisons douces à créer au sein du secteur de projet.



Parc de stationnements



Requalification de la rue de Bayeux. Apaisement de la circulation et valorisation des mobilités douces.



Réaménagement de l'espace public rue de Bayeux, pour sécuriser les circulations et aménager une rangée de stationnements.

Thue et Mue (Brouay) – Rue de Limare

INTRODUCTION

Le secteur visé est situé au Sud du bourg de Brouay et constitue un ensemble d'environ 0,4 ha, à l'Ouest de la voie communale n°6. Les principaux enjeux et objectifs pour ce secteur sont :

- La sécurisation et l'aménagement qualitatif de cette entrée de bourg;
- Le traitement des nouvelles franges bâties : par la création de lisières paysagères, afin d'assurer une transition végétale équilibrée entre les constructions et les espaces naturels environnants;
- La préservation des noues existantes en bordure Ouest;
- Développer le maillage piétonnier entre les quartiers existants et futurs.

(Le site est fortement exposé au risque de remontées de nappes et de retrait-gonflement des argiles)



SCHÉMA

0,4 hectare



Thue et Mue (Brouay) – Rue de Limare

PROGRAMMATION



Programme



Construction d'environ 10 logements individuels ou groupés.

Echéancier d'urbanisation : après 2031

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



Environnement



Espaces verts de pleine terre.



Transition paysagère à créer en limite de l'espace agricole, composée de différentes strates végétales (grands arbres, arbustes et plantes herbacées).



Noue existante à conserver.



Mobilités



Principe d'accès individuel directement sur la rue de Limare.



Principes de liaisons douces à créer au sein du secteur de projet.



Paysage, patrimoine et forme urbaine



Marge de retrait des constructions d'au moins 6 mètres par rapport à la rue.

La marge sera végétalisée et traitée en pleine terre, à l'exception des cheminements et voies d'accès qui favoriseront un matériau perméable aux eaux pluviales.

Thue et Mue (Cheux) – Le cœur de bourg

INTRODUCTION

Le principe est de créer une densification adaptée et apaisée dans le centre-ville, aux abords de l'espace de services / commerces, tout en assurant une intégration harmonieuse du projet avec les constructions existantes.

Il est aussi d'organiser un quartier à dominante piétonne en retrait d'une place multi-usages. Les voies piétonnes internes au secteur seront modulables pour des accès véhicules temporaires (secours, déménagement, livraison).

(Le site est fortement exposé au risque de remontées de nappes et de retrait-gonflement des argiles)



SCHÉMA

0,9 hectare



Thue et Mue (Cheux) – Le cœur de bourg

PROGRAMMATION



Programme



Construction d'environ 15 logements intégrant une part de mixité intergénérationnelle (logements à financement aidé, logements adaptés, etc.).

La densité sera plus affirmée en entrée du secteur (à l'Ouest). Les volumétries environnantes seront reconduites : R+Combles, ou, R+1+Combles (dans la partie Ouest du secteur).

A l'échelle de l'opération, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à

30 % de la superficie du terrain.

Les bâtiments à créer seront économes en énergie et comprendront des dispositifs de production d'énergie renouvelable (ne produisant pas de nuisances sonores ou visuelles).

Les façades des logements seront orientées prioritairement au Sud.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



Environnement



Espaces verts de pleine terre arborés comprenant les 3 strates végétales (grands arbres, arbustes, plantes herbacées).



Espaces à dominante de pleine terre.



Transition paysagère à créer en limite de la Mue.



Mue.



Paysage, patrimoine et forme urbaine



Réhabiliter la construction



Mobilités



Principe d'accès véhiculé depuis la rue des Marquises et principe de stationnement avec aire de retournement en entrée du quartier pour favoriser les déplacements doux à l'intérieur du site.



Principes de voies partagées carrossables mais principalement destinées aux piétons et cycles.



Parcs de stationnements paysagers et perméables aux eaux de pluie comprenant notamment des bornes de recharge pour véhicules électriques et des stationnements vélo. (localisation indicative).

Thue et Mue (Cheux) – Rue du Bocage

INTRODUCTION

Cette OAP vise à développer une offre nouvelle en logements à proximité du centre-bourg de Cheux en mobilisant ce terrain situé entre la rue du Bocage et la rue des Portes.

L'opération se déroulera en deux phases dont la première en partie Nord serait aménagée avant 2030 et la seconde en partie Sud après 2030.

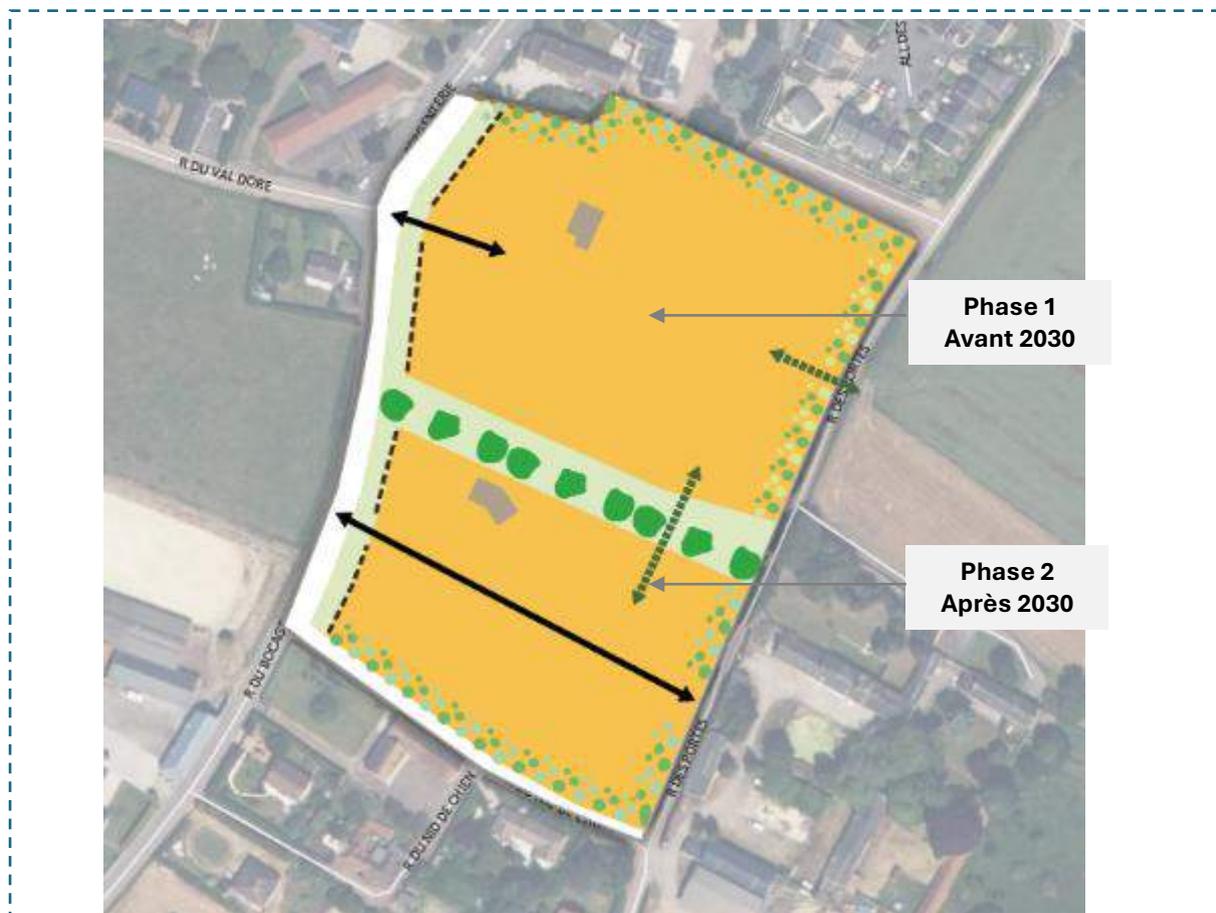
La maison du corps de ferme existant serait conservée. La haie constituée de grands arbres séparant les phases 1 et 2 est également maintenue.

(Le site est exposé au risque élevé de remontées de nappes et au risque modéré de retrait-gonflement des argiles)



SCHÉMA

3 hectares



Thue et Mue (Cheux) – Rue du Bocage

PROGRAMMATION



Programme



Construction d'environ 75 logements intermédiaire (maisons groupées) répartis en 2 phases (25 logements/ha). Partie Nord à réaliser avant 2030 et partie Sud à réaliser après 2030.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 11 mètres au faîtage et 8 mètres à l'acrotère

A l'échelle de l'opération, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 45 % de la superficie du terrain.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



Environnement



Espaces verts de pleine terre et végétalisés.



Haie existante à conserver.



Transition paysagère en limite du site de projet. La lisière comportera les 3 strates végétales suivantes : grands arbres, arbustes et plantations basses.



Transition paysagère à créer en limite de l'espace agricole



Mobilités



Principe d'accès véhiculé principal depuis la rue du bocage.



Principes de liaisons douces à créer à l'intérieur du site.



Paysage, patrimoine et forme urbaine



Insérer la construction repérée dans le projet d'ensemble.



Marge de retrait des constructions d'au moins 6 mètres par rapport à la rue.

Thue et Mue (Le Mesnil-Patry) – Rue du Clos Bayeux

INTRODUCTION

Développement d'un petit programme de logements individuels ou groupés en entrée de bourg. L'entrée sera valorisée par un retrait des constructions par rapport à la voie et la végétalisation de ce retrait via un principe d'alignement d'arbres à haut développement.



SCHÉMA

0,6 hectare



Thue et Mue (Le Mesnil-Patry) – Rue du Clos Bayeux

PROGRAMMATION



Programme



Construction d'environ 10 logements individuels ou groupés.

La hauteur maximale est fixée à 7 mètres à l'acrotère ou 10 mètres au faîtage.

L'emprise au sol bâtie maximale par lot est fixée à 40 %.

Echéancier d'urbanisation : après 2031

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



Environnement



Fonds de parcelle inconstructible à traiter en pleine terre. Seules les annexes sont autorisées.



Végétalisation de la marge de retrait des constructions.



Principe d'alignement d'arbres à planter le long du Clos Bayeux dans la marge de retrait.



Transition paysagère en limite du site de projet. La lisière comportera les 3 strates végétales suivantes : grands arbres, arbustes et plantations basses.



Transition paysagère à créer en limite de l'espace agricole



Mobilités



Principe d'accès individuels depuis la rue du Clos Bayeux (emplacements et nombre indicatifs).



Paysage, patrimoine et forme urbaine



Marge de retrait des constructions d'au moins 6 mètres par rapport à la rue.

Thue et Mue (Putot-en-Bessin) – Secteur central

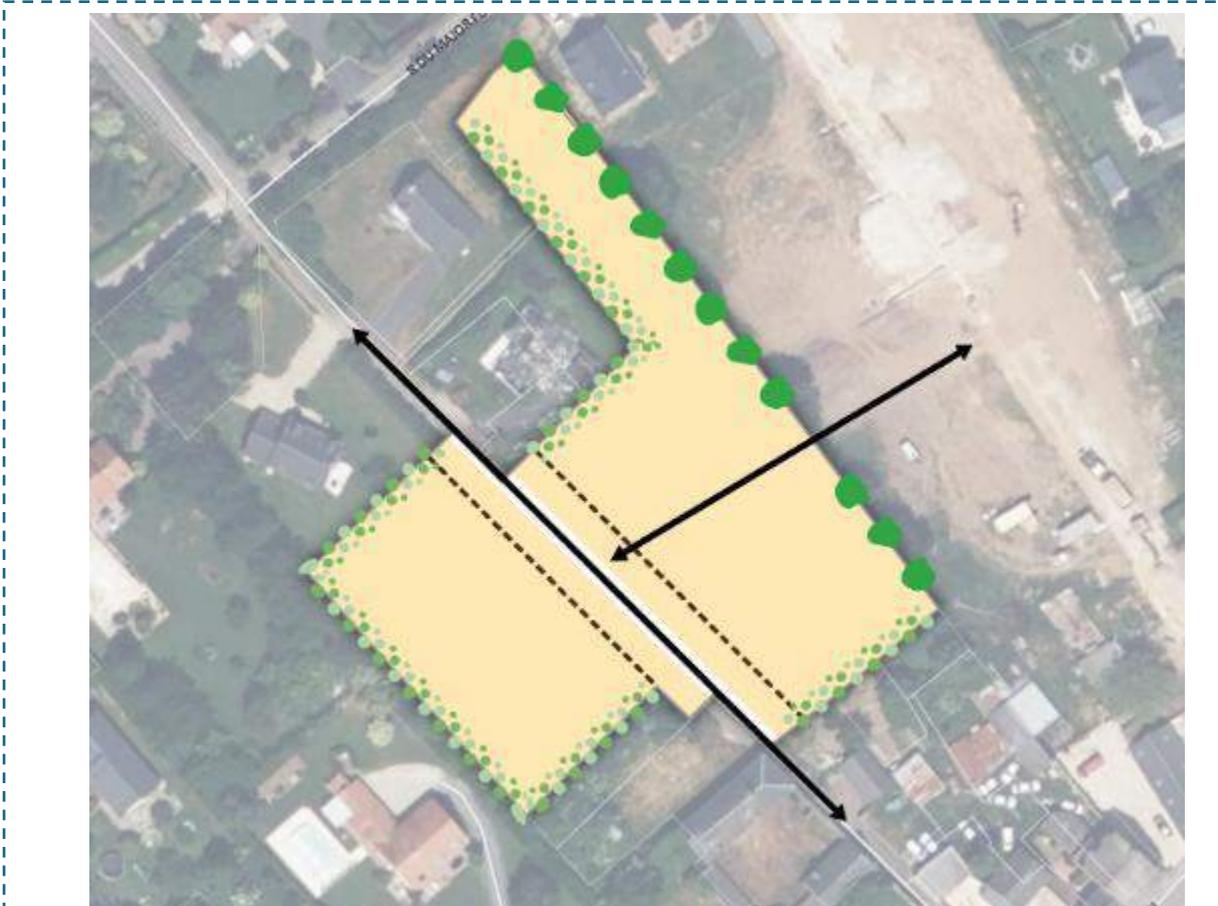
INTRODUCTION

Réalisation de la dernière phase du programme de logement du secteur central sur la portion de la rue de la cachette.



SCHÉMA

0,5 hectare



Thue et Mue (Putot-en-Bessin) – Secteur central

PROGRAMMATION



Programme



Construction d'environ 10 logements individuels ou groupés.

La hauteur maximale est fixée à 7 mètres à l'acrotère ou 10 mètres au faîtage.

L'emprise au sol bâtie maximale par lot est fixée à 40 %.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



Environnement



Haie à conserver



Transition paysagère en limite du site de projet. La lisière comportera les 3 strates végétales suivantes : grands arbres, arbustes et plantations basses.



Mobilités



Principe d'accès principaux à créer sur la rue de la cachette et entre la celle-ci et la rue de l'Ancien Verger.



Paysage, patrimoine et forme urbaine



Marge de retrait des constructions d'au moins 5 mètres par rapport à la rue.

La marge sera végétalisée et aménagée avec des matériaux perméables aux eaux pluviales.

Tourville-sur-Odon - Le Bas de Tourville

INTRODUCTION

Le site est une parcelle labourée au sud de la Route de Bretagne (RD675). Elle est délimitée par deux chemins ruraux et le vallon du Salbey. Elle borde le village, les bâtiments anciens du hameau du Bas de Tourville et le site du Château. Le terrain est en pente douce. Il est longé à l'ouest par un chemin (étroit) qui offre une belle vue sur l'église du village et son cimetière ceint de murs en pierres, ainsi que sur le hameau du Bas de Tourville qu'il dessert, et sur le site du Château vers l'ouest. Il permet de rejoindre à pied le quartier du Val d'Odon. Ce site est très proche des équipements publics de la commune (mairie, salle polyvalente et école). Il est relié à la route de Bretagne par l'étroite rue de l'église et par un accès rural à l'entrée est du village. Il s'agit d'une OAP qui est reconduite dans le PLUi compte-tenu du calendrier de l'opération prévu vers 2030.

(Le site est exposé au risque élevé de remontées de nappe et au risque modéré de retrait-gonflement des argiles)



SCHÉMA

3 hectares



Tourville-sur-Odon - Le Bas de Tourville

PROGRAMMATION



Programme



Réaliser un programme de logements respectant une densité de 20 logements à l'hectare

Échéancier d'urbanisation : avant 2030

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



Environnement



traitement paysager (alignement d'arbres, haie, noue, lisière), notamment le long du chemin de l'Eglise et en limite du vallon du Salbey



Transition paysagère à créer en limite de l'espace naturel



Mobilités



Espaces publics à réaménager :

- Carrefour sécurisé Route de Bretagne pour l'accès au nouveau quartier et la connexion au cheminement cyclo-pédestre ;
- Placette à l'entrée du hameau du Bas de Tourville.



Principal accès véhiculé à créer depuis la Route de Bretagne.



Nouveaux cheminements cyclo-pédestres à créer



Paysage, patrimoine et forme urbaine



Point de vue sur l'église et le hameau du bas de Tourville à conserver



Marge de retrait des constructions d'au moins 10 mètres à respecter pour préserver le cône de vue entre le hameau et l'église.

Une identité architecturale globale sera définie pour prévenir une trop grande diversité de constructions source de dissonance et de banalisation du paysage. Les constructions doivent être principalement couvertes par des toitures à deux pans en ardoise (ou matériaux d'aspect et couleur similaires).

Les clôtures sur l'espace public de l'opération doivent être identiques et adaptées au paysage rural environnant

Troarn – Sommaire des OAP

- [Route d'Argences 1](#)
- [Route d'Argences 2](#)
- [Route de Rouen](#)



Troarn - Route d'Argences 1

INTRODUCTION

La mobilisation de cette dent creuse route d'Argences offre un potentiel de densification douce important sur la commune de Troarn.

Situé à proximité des commerces, le projet vise à insérer une vingtaine de logements individuels groupés au sein d'un environnement arboré à préserver.

(Le site est concerné par le risque élevé de remontées des nappes et le risque modéré de retrait-gonflement des argiles.)



SCHÉMA

1,7 hectare



Troarn - Route d'Argences 1

PROGRAMMATION



Programme



24 logements collectifs (hauteur maximale : Rez-de-chaussée + 2 étages).

Échéancier d'urbanisation : après 2031



6 logements intermédiaires à vocation sociale



9 maisons en bande, dont 2 sociales

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



Environnement



Espace arboré de pleine terre à conserver (hors voiries).



traitement paysager (alignement d'arbres, haie, noue) des lisières avec les espaces bâtis environnants.



Alignement d'arbres à préserver



Paysage, patrimoine et forme urbaine



Bâti d'intérêt patrimonial à conserver.



Mobilités



Principe de desserte depuis la route d'Argences.



Liaison douce existante à conserver.



Liaisons douces à créer

Troarn - Route d'Argences 2

PROGRAMMATION



Programme



Permettre la densification douce de ce secteur urbain.

Les nouvelles constructions s'inscriront dans les typologies urbaines existantes et veilleront à préserver les grands arbres et une part importante de pleine terre.

Échéancier d'urbanisation : jusqu'en 2040.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



Environnement



Espaces arborés et de pleine terre à conserver.



Coteaux inconstructibles le long du ru pour conserver la fonctionnalité écologique du milieu sensible



traitement paysager (alignement d'arbres, haie, noue) des lisières avec les espaces bâtis environnants.



Mobilités



Principe de desserte depuis la route d'Argences.



Liaison douce existante à connecter au secteur de projet.



Paysage, patrimoine et forme urbaine



Marge de retrait des constructions de 5 mètres minimum par rapport aux voies

Troarn - Route de Rouen

INTRODUCTION

Situé en entrée de ville depuis la route de Rouen, ce secteur de projet prévoit le développement de logements individuels et collectifs sur l'emprise d'anciens terrains de sport.

L'opération de requalification urbaine vise également la préservation des alignements d'arbres existants le long de la route de Rouen et le réaménagement de l'entrée de ville pour la sécurisation de la voirie.

(Le site est concerné par des nuisances sonores modérées et fortes, le risque élevé de remontées des nappes et le risque modéré de retrait-gonflement des argiles.)



SCHÉMA

2,4 hectares



Troarn - Route de Rouen

PROGRAMMATION



Programme



Logements individuels et intermédiaires



Logements collectifs

Réaliser 40 logements par hectare soit une programmation d'environ 80 logements, pour un développement prévisionnel avant 2030.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



Environnement



Espaces à dominantes végétale et de pleine terre.



Alignement d'arbres à conserver et compléter



traitement paysager (alignement d'arbres, haie, noue) des lisières avec les espaces bâtis environnants.



Paysage, patrimoine et forme urbaine



Marge de retrait des constructions de 5 mètres minimum par rapport aux voies



Aménager l'entrée de ville en lien avec la sécurisation de l'accès principal au nouveau quartier.



Mobilités



Principe de desserte du site de projet



Liaisons douces à créer



Aménagement d'un parc de stationnement mutualisé (logements et équipements publics) et perméable aux eaux pluviales. Seuls les espaces strictement nécessaires pourront être imperméabilisés.

Verson – Sommaire des OAP

- [Hameau Foulon](#)
- [Écoquartier](#)
- [Entrée de ville Nord-Ouest](#)



Verson - Hameau Foulon

INTRODUCTION

Situé en limite sud de ville, ce secteur de projet prévoit le développement de logements de petits collectifs sur l'emprise d'une ancienne ferme.

L'opération de renouvellement urbain implique une requalification de la voirie sur sa partie Ouest afin de l'élargir et la sécuriser. L'offre nouvelle en logements s'accompagne de principes paysagers forts et d'une attention aux déplacements doux.



SCHÉMA

1 hectare



PROGRAMMATION



Programme



Secteur de logements respectant la densité minimale de 40 logements à l'hectare, sous la forme de petits collectifs.

La partie Sud est concernée par un cône de vue à prendre en compte représenté sur le plan de zonage.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



Environnement



Espace vert de pleine terre à maintenir



Frange paysagère à travailler



Paysage, patrimoine et forme urbaine



Bâtiments d'intérêt patrimonial à protéger



Percées visuelles sur le paysage à conserver



Mur existant à préserver



Perméabilité entre les constructions (emplacement indicatif)



Cône de vue à prendre en compte



Mobilités



Desserte interne (emplacement indicatif)



Liaisons douces à créer (emplacement indicatif)



Requalifier la portion Ouest de la rue du Hameau Foulon. L'élargir afin de sécuriser l'accès au projet et y favoriser les déplacements doux.

Verson - Ecoquartier

INTRODUCTION

Le projet d'écoquartier prévoit la création de 600 à 650 logements à Verson répartis sur un périmètre de 20,3 hectares, et dont environ 120 restent à produire **avant 2031** (phases 2 et 3 dite « des perruques »).

La voirie automobile est réduite à l'essentiel, pistes cyclables et chemins piétons ayant une part prépondérante dans le schéma de desserte du quartier. L'objectif est d'encourager au maximum l'utilisation des modes doux de déplacements (piétons et cycles) vers le centre de Verson et entre les quartiers. Les typologies de logement sont définies entre maisons individuelles et petits collectifs dans le dossier de ZAC.

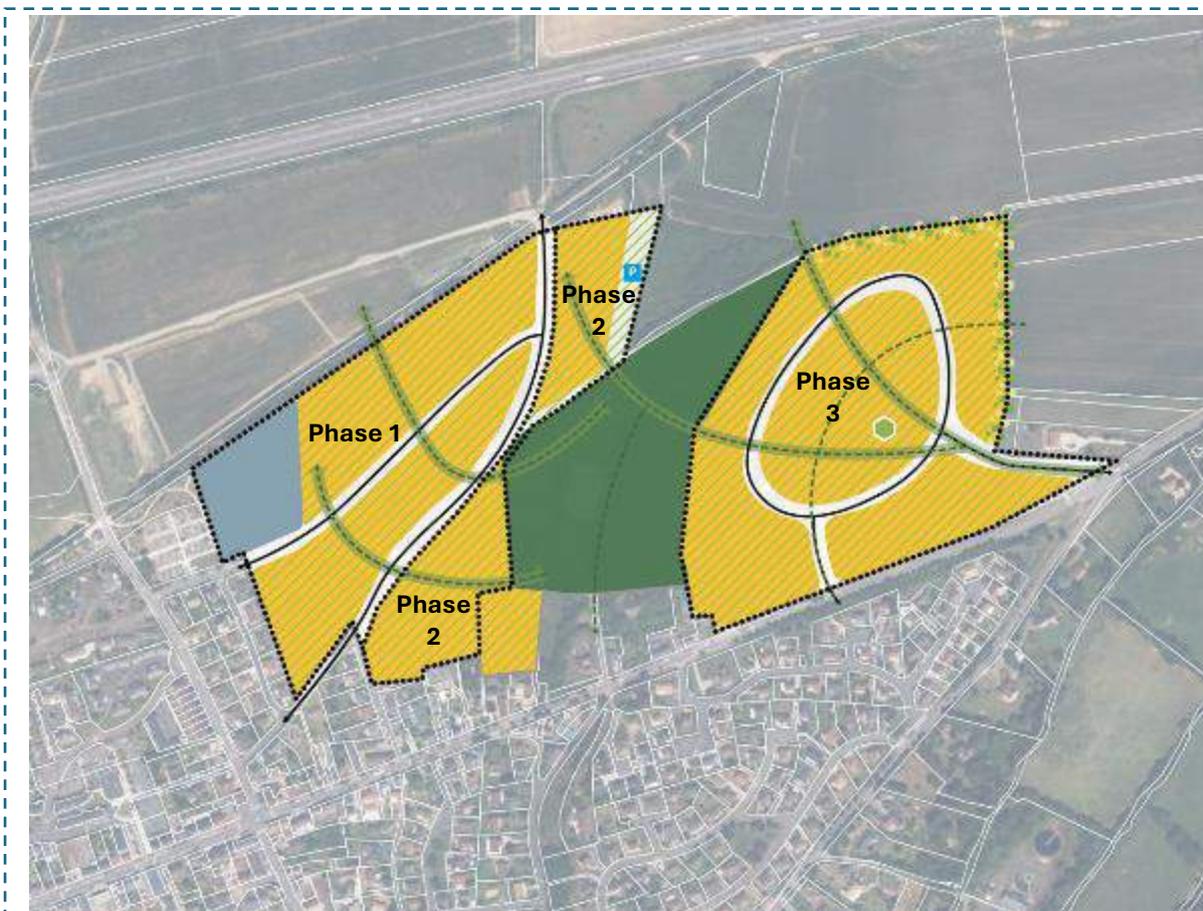
Se référer au Cahier de recommandations architecturales et paysagères en vigueur (CRAAP).



(Le site est exposé aux nuisances sonores modérées dues aux infrastructures de transport et à l'aéroport de Carpiquet, au risque élevé de remontées de nappes et au risque modéré de retrait-gonflement des argiles)

SCHÉMA

20 hectares



PROGRAMMATION



Programme



Finaliser l'opération avec la réalisation d'environ 120 logements sur la partie Nord-Est (phases des Perruques).



Phases de la ZAC. Les 2 et 3 dites « des Perruques » sont à terminer.



Secteur d'équipements

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



Environnement



Conserver au sein des espaces constructibles une part significative de pleine terre.



Espace vert à dominante boisée



Tracé de principe des coulées vertes au sein de l'opération.



Espace vert ponctuel à créer



Lisières avec l'espace agricole d'une profondeur d'au moins 10 mètres.



Mobilités



Desserte viaire du site
(*Emplacement indicatif*)



Maillage en liaisons douces structurantes



Aménager un parc de stationnements caractérisé par une végétation importante et une perméabilité des sols aux eaux pluviales.

Verson – Entrée de ville Nord-Ouest

INTRODUCTION

Le projet de requalification de l'entrée de ville Nord-Ouest de Verson développe plus largement l'offre de logements et les activités économiques de la commune.

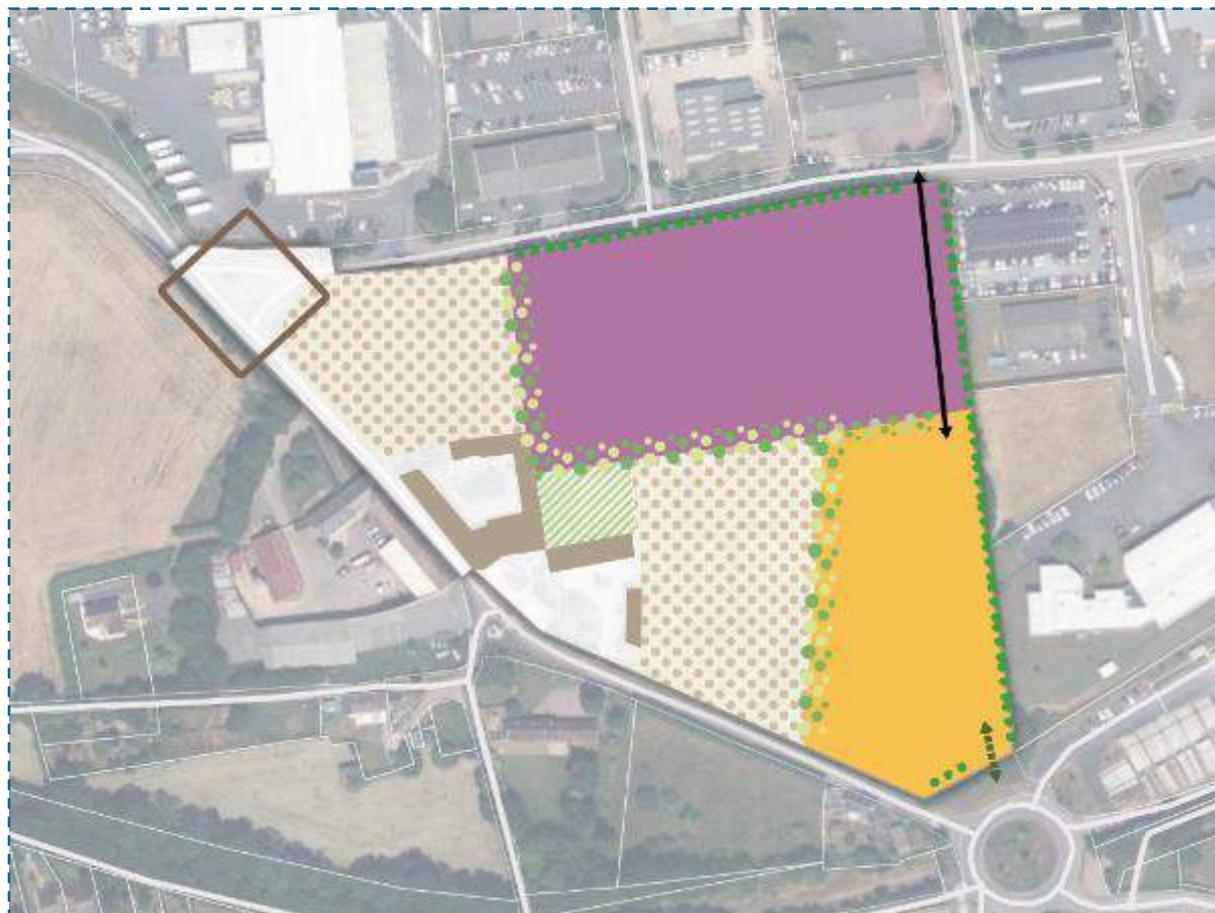
L'objectif est de préserver le caractère naturel et agricole du secteur, tout en y renforçant l'attractivité économique et résidentielle ainsi que les qualités paysagères du site.

(Le site est exposé au risque modéré de retrait-gonflement des argiles et aux nuisances sonores modérées)



SCHÉMA

4,2 hectares



PROGRAMMATION



Programme



Développer **environ 30 logements** intermédiaires, de type maisons groupées.



Prévoir une extension de la zone d'activités économiques.



Secteur de réflexion en lien avec la valorisation de l'entrée de ville et l'occupation agricole actuelle des terrains.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



Environnement



Fond de parcelle vert à préserver en pleine terre et perméable aux eaux de pluie



Alignement d'arbres à maintenir ou créer



Lisière avec l'espace agricole d'une profondeur d'au moins 10 mètres.



Transition paysagère entre la zone d'activités et la zone résidentielle.



Paysage, patrimoine et forme urbaine



Construction d'intérêt patrimonial à conserver



Carrefour à réaménager pour sécuriser et valoriser l'entrée de ville, en lien avec le secteur de réflexion concerné par un emplacement réservé pour la réalisation de cette mise en valeur.



Mobilités



Desserte viaire du site
(*Emplacement indicatif*)



Liaison douce à créer sur la rue Saint-Manvieu.
(*Emplacement indicatif*)

Verson – Rue de l'église

INTRODUCTION

Situé en lisière des espaces naturels formés par la vallée de l'Odon, ce secteur de projet prévoit la création d'une crèche et d'une résidence seniors, en ouvrant le site sur les rues adjacentes.

L'enjeu fort de ce renouvellement urbain réside en la création d'espaces publics végétalisés et perméables aux eaux pluviales.

(Le site est concerné par le risque élevé de remontées des nappes.)



SCHÉMA

0,57 hectare



PROGRAMMATION



Programme



Secteur d'équipements publics prévoyant la création d'une crèche à proximité de la rue de l'Eglise, et d'une résidence mixte séniors / juniors en cœur de la parcelle.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



Environnement



Espaces verts, majoritairement traités en pleine terre et perméables aux eaux de pluie



Arbres remarquables à protéger



Alignement d'arbres à maintenir ou créer



Paysage, patrimoine et forme urbaine



Construction à réhabiliter



Murs existants à préserver



Mobilités



Desserte viaire du site
(*Emplacement indicatif*)

Villons-les-Buissons - Rue des Buissons

INTRODUCTION

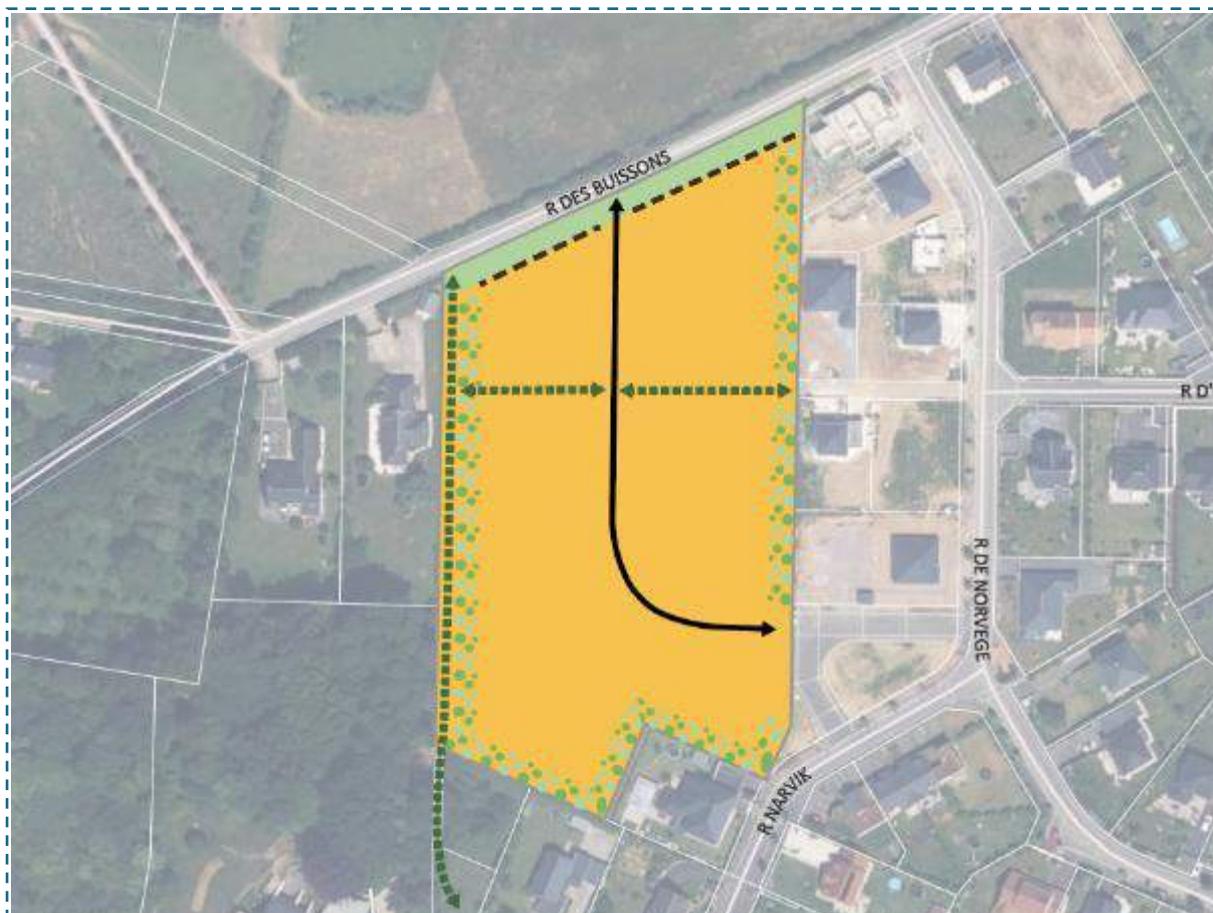
Ce secteur désormais en dent creuse depuis la réalisation d'un lotissement à proximité forme un potentiel substantiel pour le développement et la diversification des typologies d'habitat de la commune.

Ainsi des habitations intergénérationnelles prenant la forme de petits collectifs sont envisagés afin de permettre l'accueil de nouvelles populations, et offrir des possibilités de logements adaptées aux personnes âgées désireuse de rester dans la commune.



SCHÉMA

1,5 hectare



Villons-les-Buissons – Rue des Buissons

PROGRAMMATION



Programme



Réalisation de petits collectifs composés de T2 ou T3 principalement permettant de compléter le parcours résidentiel disponible sur la commune. Au moins 35 logements sont attendus après 2030.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



Environnement



Traitement végétal de la marge de recul d'implantation des constructions.



Transition paysagère à créer en pourtour de site, à proximité du tissu bâti existant.



Paysage, patrimoine et forme urbaine



Marge de retrait des constructions de 5 mètres minimum par rapports aux voies



Mobilités



L'accès principal sera réalisé depuis la rue des Buissons. Un carrefour sécurisé devra être aménagé (ralentisseur par exemple). Le tracé de la desserte interne est indicatif, mais une connexion viaire devra être créée avec la rue de Narvik.



Liaisons douces à créer :

- Prolongement de la rue des Erables jusqu'à la rue des buissons ;
- Connexion avec la rue d'Oslo. (Emplacements indicatifs)

Villons-les-Buissons – Secteur d'équipements

INTRODUCTION

Ce site en extension prévoit la création d'un secteur d'équipements et de loisirs.



SCHÉMA

0,5 hectare



Villons-les-Buissons - Secteur d'équipements

PROGRAMMATION



Programme



Equipements public et de loisir, intégrant une surface de stationnements mutualisée.

Echéancier d'urbanisation : courant 2030

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



Environnement



Traitement végétal de la marge de recul pour valoriser l'entrée du village et de la lisière avec les espaces agricoles.



Alignement d'arbres à planter pour valoriser l'entrée du village



Transition paysagère à créer en pourtour de site, à proximité du tissu bâti existant.



Lisière avec les espaces agricoles, d'une largeur de 10 mètres minimum.



Mobilités



Principe de desserte du terrain.



Sécurisation de l'accès sur la rue des Buissons