



**BRETTEVILLE
SUR ODON**



Département du Calvados
Communauté Urbaine Caen la Mer
Ville de BRETTEVILLE SUR ODON
« Le Triangle des Crêtes »

*Déclaration de projet emportant
mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Bretteville Sur Odon*

Et

*Élaboration du dossier L111.6 à L111.10 relatif à la constructibilité le long des
axes à grande circulation hors zone urbanisée (Loi Barnier)*

APPROBATION

**Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil
communautaire en date du**

Préambule général

La présente déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du Plan Local d'urbanisme de la ville de Bretteville sur Odon est justifiée pour la mise en œuvre d'un projet d'initiative privée présentant un caractère d'intérêt général compatible avec le schéma de cohérence territorial (SCOT) de Caen Métropole et avec le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du plan Local d'Urbanisme(PLU) de la ville de Bretteville sur Odon mais non conforme au règlement en vigueur ; il est structuré en 4 dossiers répartis de la façon suivante :

Le premier dossier rappelle le cadre législatif et réglementaire qui s'applique à l'ensemble de la procédure envisagée.

Le deuxième dossier présente le projet et justifie son intérêt général: il s'articule, après un préambule, autour de 4 chapitres :

- Une analyse de l'intérêt général.
- Un état des lieux du territoire et ses caractéristiques,
- Un état actuel du site,
- Une présentation du projet,

Le troisième dossier met en œuvre dispositions de la Loi Barnier le long des axes à Grande Circulation : ces dispositions ont pour objet de permettre d'adapter les distances générales d'inconstructibilité le long de ces axes au contexte particulier du projet afin de le traduire réglementairement dans le futur PLU qui sera adopté

Le quatrième dossier précise les dispositions du PLU mises en compatibilité du PLU proprement dite et l'adoption des diverses dispositions nécessaires à la mise en œuvre du projet d'intérêt général ainsi envisagé.

X-X-X-X-X



**BRETTEVILLE
SUR ODON**



Département du Calvados
Communauté Urbaine Caen la Mer
Ville de BRETTEVILLE SUR ODON
« Le Triangle des Crêtes »

1 - LE CADRE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE

APPROBATION

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil
communautaire en date du

SOMMAIRE

1.	INTRODUCTION :	3
2.	LE CONTEXTE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE GLOBAL.....	4
2.1	Déclaration de projet et PLU	4
2.2	Dossier Loi Barnier - Constructibilité le long des grands axes	4
2.3	Étude environnementale.....	4
2.4	Concertation	5

1. INTRODUCTION :

Ce premier dossier est un rappel des dispositions qui s'appliquent à l'ensemble de la procédure envisagée.

Il comprend successivement:

- Une note précisant le contexte réglementaire global,
- puis, pour les thèmes qui vont être traités ci-après (déclaration de projet, mise en compatibilité du PLU, constructibilité le long des axes à grande circulation) le rappel des principaux articles du code de l'urbanisme,

Enfin, un rappel de quelques dispositions du code de l'urbanisme ou de l'environnement relatives à des procédures mises en œuvre concomitamment: il s'agit, d'une part de celles relatives à la saisine de l'autorité environnementale quant à la nécessité (ou non) de procéder à une évaluation environnementale, d'autre part; de celles concernant la concertation mise en œuvre. Les procédures complémentaires à la présente déclaration de projet pour mener à bien le projet sont, enfin, évoquées.

2. LE CONTEXTE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE GLOBAL

2.1 Déclaration de projet et PLU

Par délibération en date du 19 Décembre 2016, Le conseil municipal de Bretteville sur Odon a donné à acte au maire de son intention de mener une procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité de son PLU.

Cette intention, ainsi exprimée, concerne le projet d'urbaniser Le Triangle des Crêtes, situé au Nord-Ouest de la partie agglomérée de Bretteville Sur Odon, entre le Boulevard Périphérique, à l'Ouest, et la Route Départementale 220, au Nord-Est. Il jouxte, au Sud, le Chemin des Crêtes et la zone d'activités des Forques et, à l'Est, la ZAC de la Maslière.

Cette procédure de déclaration de projet avec mise en compatibilité du PLU, dont la justification sera établie au sein du dossier lui-même, fait partie de la panoplie de possibilités d'évolution du plan local d'urbanisme applicable sur le territoire communal (qui comprend également la révision, la révision « allégée », la modification ou la modification simplifiée). Il présente l'intérêt de la rapidité et de la cohérence entre le projet urbain envisagé et la traduction réglementaire.

Cette procédure est envisageable, dans le cas présent :

- D'une part, parce que le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) Caen Métropole a identifié ce secteur ouest de l'agglomération, dans lequel s'inscrit le projet, comme un espace majeur de développement métropolitain
- D'autre part, parce que le projet envisagé présente les critères législatifs et jurisprudentiels permettant de lui reconnaître un intérêt général pour le territoire.

Ces 2 éléments, ainsi que les enjeux et les contraintes, vont être détaillés dans le dossier ad hoc ci-après. Celui-ci justifiera les dispositions adaptées du Plan Local d'Urbanisme sur la base desquelles seront délivrées ultérieurement les autorisations divers (permis d'aménager, permis de construire, etc...).

2.2 Dossier Loi Barnier - Constructibilité le long des grands axes

L'évolution de cet espace, situé le long de voies à grande circulation (notamment le Boulevard Périphérique), nécessite également que soient adoptées, au droit de celles-ci, des dispositions visant à permettre une urbanisation de qualité prenant en compte les nuisances, la sécurité, la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. Cela nécessite que soit établi un dossier au titre de la loi « Barnier » codifié sous les articles L 111-6 à L 111-10 du Code de l'Urbanisme

2.3 Étude environnementale

Enfin, sous l'angle environnemental, le dossier justifie une démarche auprès de l'autorité environnementale afin de cerner si, par son contexte, le projet doit être soumis (ou non) à une évaluation environnementale. Il est ici précisé que, par son importance, le projet lui-même sera par ailleurs soumis à une étude d'impact.

2.4 Concertation

Par ailleurs, eu égard à la nature et à l'importance du projet, le maire a jugé opportun de répondre favorablement à la proposition du porteur de projet, qu'une concertation (au demeurant facultative) soit menée avec les habitants tout au long de l'élaboration de celui-ci en vertu de l'article L.300-2 du Code de l'Urbanisme. Il a ainsi jugé préférable que cette concertation porte sur le projet urbain qui sera traduit dans les permis d'aménager plutôt que sur la procédure d'évolution du document d'urbanisme, afin que la population dispose d'une meilleure appréciation des impacts de celui-ci.

Les principales dispositions réglementaires applicables aux différents points évoqués ci-dessus sont rappelées ci-après.

➤ **LA DECLARATION DE PROJET ET LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE PROJET**

→ L'article L300.6 du Code de l'Urbanisme précise que :

L'Etat et ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement au sens du présent livre ou de la réalisation d'un programme de construction. Les articles L. 143-44 à L. 143-50 et L. 153-54 à L. 153-59 sont applicables sauf si la déclaration de projet adoptée par l'Etat, un de ses établissements publics, un département ou une région a pour effet de porter atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables du schéma de cohérence territoriale et, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, du plan local d'urbanisme.

Lorsque la déclaration de projet est adoptée par l'Etat, elle peut procéder aux adaptations nécessaires du schéma directeur de la région d'Ile-de-France, d'un schéma d'aménagement régional des régions d'outre-mer, du plan d'aménagement et de développement durables de Corse, d'une charte de parc naturel régional ou de parc national, du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux, du schéma d'aménagement et de gestion des eaux, de la zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, du schéma régional de cohérence écologique ou du plan climat-air-énergie territorial. Ces adaptations sont effectuées dans le respect des dispositions législatives et réglementaires applicables au contenu de ces règlements ou de ces servitudes.

Les adaptations proposées sont présentées dans le cadre des procédures prévues par les articles L. 143-44 à L. 143-50 et L. 153-54 à L. 153-59, auxquelles les autorités ou services compétents pour élaborer les documents mentionnés à l'alinéa précédent sont invités à participer.

Lorsque les adaptations proposées portent sur le schéma directeur de la région d'Ile-de-France, un schéma d'aménagement régional des régions d'outre-mer ou le plan d'aménagement et de développement durables de Corse, elles sont soumises pour avis, avant l'enquête publique, au conseil régional ou à l'Assemblée de Corse. Leur avis est réputé favorable s'il n'est pas émis dans le délai de trois mois. Cet avis est joint au dossier soumis à enquête publique. En cas d'avis défavorable, la déclaration de projet ne peut être prise que par décret en Conseil d'Etat.

Une déclaration de projet peut être prise par décision conjointe d'une collectivité territoriale ou d'un groupement de collectivités territoriales et de l'Etat.

Lorsque l'action, l'opération d'aménagement ou le programme de construction est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, les dispositions nécessaires pour mettre en compatibilité les

documents d'urbanisme ou pour adapter les règlements et servitudes mentionnés au deuxième alinéa font l'objet d'une évaluation environnementale, au sens de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil, du 27 juin 2001, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent article.

→ L'article L153-54 du Code de l'Urbanisme précise que :

« Une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure intégrée en application de l'article L 300-6-1 ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :

L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;

Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'État, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L 132-7 et L 132-9.

Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint. »

→ L'article R 153-15 du Code de l'Urbanisme précise que :

Les dispositions du présent article sont applicables à la déclaration de projet d'une opération qui n'est pas compatible avec un plan local d'urbanisme et ne requiert pas une déclaration d'utilité publique :

1° Soit lorsque cette opération est réalisée par la commune ou par l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme et nécessite une déclaration de projet en application de l'article L. 126-1 du code de l'environnement ;

2° Soit lorsque la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé, en application de l'article L. 300-6, de se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement ou de la réalisation d'un programme de construction.

Le président de l'organe délibérant de l'établissement public ou le maire mène la procédure de mise en compatibilité. L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal adopte la déclaration de projet.

La déclaration de projet emporte approbation des nouvelles dispositions du plan local d'urbanisme

➤ **LA CONSTRUCTIBILITE LE LONG DES AXES A GRANDE CIRCULATION**

Le projet envisagé constitue un triangle qui jouxte deux axes à grande circulation : la RN 814 (Boulevard Périphérique), d'une part, et la RD 220 (Route de Carpiquet), d'autre part.

En conformité avec les articles L 111-6 à L 111-10 du Code de l'Urbanisme, l'inconstructibilité prévue dans une bande définie à l'article L 111-6, peut-être adaptée selon les modalités de l'article L 111-8.

L'article L 111-6 précise que :

« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze-mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L 141-19 »

L'article L 111-8 précise que :

« Le Plan Local d'Urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L 111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. »

➤ **L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE**

La réalisation d'une évaluation environnementale peut, ou non, être mise en œuvre, au cas par cas après saisine de l'Autorité Environnementale, sur le fondement des articles L.104-3, L.300-6 al.6 et R.104-1 et R104-28 à R104-33 du Code de l'Urbanisme.

L'article R 104-28 précise que :

« L'autorité administrative de l'État compétente en matière d'environnement mentionnée à l'article R 104-21 décide de soumettre ou non à une évaluation environnementale l'élaboration ou la procédure d'évolution affectant un plan local d'urbanisme ou une carte communale relevant de la procédure d'examen au cas par cas, au regard :

Des informations fournies par la personne publique responsable mentionnées à l'article R 104-30,

Des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du Parlement Européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement. »

L'évaluation environnementale, si elle est exigée, ou l'avis de non soumission à cette évaluation, dans le cas contraire, sont joints au dossier.

➤ **LA CONCERTATION FACULTATIVE**

Dans un dossier de cette nature, la consultation n'est pas obligatoire. Cependant la ville de Bretteville-sur-Odon, à son initiative ou sur sollicitation du Maître d'Ouvrage du projet peut en initier une. Celle-ci peut notamment être réalisée sur tout projet de permis de construire ou permis d'aménager.

Ainsi, la concertation facultative, au titre du projet, est organisée par les dispositions de l'article L 300-2 du Code de l'Urbanisme :

« Les projets de travaux ou d'aménagements soumis à permis de construire ou à permis d'aménager, autres que ceux mentionnés au 30 de l'article L. 103-2, situés sur un territoire couvert par un schéma de cohérence territoriale, par un plan local d'urbanisme ou par un document d'urbanisme en tenant lieu ou par une carte communale peuvent faire l'objet de la concertation prévue à l'article L. 103-2. Celle-ci est réalisée préalablement au dépôt de la demande de permis, à l'initiative de l'autorité compétente pour statuer sur la demande de permis ou, avec l'accord de celle-ci, à l'initiative du maître d'ouvrage. »

« Dans ce cas, le maître d'ouvrage transmet à l'autorité compétente pour statuer un dossier de présentation du projet comportant au moins une description de sa localisation dans l'environnement et sur le terrain concerné, sa destination, les caractéristiques des constructions ou aménagements

envisagés, comprenant un avant-projet architectural dans le cas où le projet comporte des bâtiments, ainsi que la desserte du projet par les équipements publics et l'aménagement de ses abords.

L'autorité compétente met ce dossier à la disposition du public dans des conditions lui permettant d'en prendre connaissance et de formuler des observations ou propositions. Celles-ci sont enregistrées et conservées. Le bilan de la concertation est joint à la demande de permis.

Pour les projets devant faire l'objet d'une évaluation environnementale et pour lesquels la concertation préalable est réalisée, il n'y a pas lieu d'organiser l'enquête publique mentionnée à l'article L. 123-1 du code de l'environnement.

La demande de permis de construire ou de permis d'aménager, l'étude d'impact et le bilan de la concertation font l'objet d'une mise à disposition du public selon les modalités prévues à l'article L. 123-19 du code de l'environnement.

L'autorité mentionnée aux 10 ou 20 de l'article L. 103-3 peut prendre une décision ou une délibération définissant, parmi les projets de travaux ou d'aménagements mentionnés au présent article, ceux qui, compte tenu de leur importance, de leur impact potentiel sur l'aménagement de la commune ou de la sensibilité du lieu où ils seront implantés, sont soumis à cette concertation. »

L'article L.103-3 indique que :

« Les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation sont précisés par :
1° L'autorité administrative compétente de l'Etat lorsque la révision du document d'urbanisme ou l'opération sont à l'initiative de l'Etat ;

2° L'organe délibérant de la collectivité ou de l'établissement public dans les autres cas. Toutefois, lorsque la concertation est rendue nécessaire en application du 2° ou du 3° de l'article L. 103-2 ou lorsqu'elle est organisée alors qu'elle n'est pas obligatoire, les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation peuvent être précisés par le président de l'organe délibérant de la collectivité ou de l'établissement public compétent. »

En vertu des éléments ci-dessus M. le Maire de Bretteville sur Odon a pris, en date du 28 décembre 2016, un arrêté qui :

- **Précise les objectifs poursuivis :**

- *Accueil d'activités pour permettre l'implantation de nouvelles entreprises sur le territoire de Bretteville-sur-Odon et plus généralement à l'Ouest de l'agglomération Caennaise ;*
- *Création de nouveaux logements, y compris des logements sociaux, en imposant une densité économe en consommation d'espace.*

- **Précise les objectifs poursuivis :**

- **A. Information de la population :** *affichage en mairie et insertion sur le site de la ville et dans la presse locale*
- **B. Concertation avec la population :**
 - *mise à disposition en mairie des documents présentant le projet opérationnel*
 - *mise en disposition d'un cahier pour recevoir l'expression des habitants aux jours et heures d'ouverture habituelles de la mairie*
 - *Organisation d'une réunion publique*
 - *Organisation d'un temps d'échanges avec la population qui pourrait prendre la forme d'un atelier par exemple*

- **Indique que le bilan de la concertation :**

Sera établi à l'issue de la période d'élaboration des projets de permis et sera joint aux demande permis d'aménager et/ou de construire qui seront déposées.

➤ **PROCEDURES DIVERSES**

En complément des éléments ci-dessus qui concernent directement le dossier de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU, diverses procédures seront mises en œuvre dans le cadre de la réalisation opérationnelle du projet.

S'agissant d'une opération d'initiative privée, et non d'un aménagement public, elle sera autorisée par la délivrance de permis d'aménager et/ou de construire (et non par la création d'une Zone d'aménagement concerté – ZAC). Elle fera l'objet, en complément, d'une étude d'impact, d'un dossier au titre de la loi sur l'Eau, d'un diagnostic archéologique et de tout dossier réglementaire qui pourra s'imposer.

X-X-X-X-X



**BRETTEVILLE
SUR ODON**



Département du Calvados
Communauté Urbaine Caen la Mer Normandie
Ville de BRETTEVILLE SUR ODON
« Le Triangle des Crêtes »

2 - LA DECLARATION DE PROJET

APPROBATION

**Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil
communautaire en date du**

SOMMAIRE

1.	PREAMBULE	4
1.1.	DES BESOINS	4
1.2.	UN PORTEUR DE PROJET.....	4
1.3.	UN PROJET	5
1.4.	LA PROCEDURE MISE EN ŒUVRE	5
2.	L'INTERET GENERAL.....	7
2.1.	LE DEVELOPPEMENT DE L'ACTIVITÉ ET LA CREATION D'EMPLOIS.....	8
2.2.	L'EVOLUTION REGULIERE DE LA POPULATION.....	9
2.3.	UNE VALORISATION DE L'ENVIRONNEMENT	9
2.4.	UNE REPONSE SPATIALEMENT ADAPTEE.....	9
2.5.	UNE REPONSE A LA TEMPORALITE	10
3.	L'ETAT DES LIEUX DU TERRITOIRE ET SES CARACTERISTIQUES	12
3.1.	LA SITUATION DU PROJET.....	12
3.2.	LES DOCUMENTS DE PLANIFICATION	13
3.2.1.	Les documents supra communaux : SCOT / PLH	13
3.2.2.	LE DOCUMENT D'URBANISME EN VIGUEUR : LE PLU	16
3.3.	L'ETAT DES LIEUX.....	19
3.3.1.	L'ETAT DES LIEUX DU DÉVELOPPEMENT DE L'URBANISATION	19
3.3.2.	L'ETAT DES LIEUX EN MATIERE DE DEMOGRAPHIE	20
3.3.3.	L'ETAT DES LIEUX EN MATIERE DE LOGEMENTS	21
3.3.4.	L'ETAT DES LIEUX EN MATIERE D'ACTIVITES ET D'EMPLOIS	23
3.3.5.	L'ETAT DES LIEUX EN MATIERE D'EQUIPEMENTS PUBLICS	24
3.4.	LA REALISATION DE L'ECHANGEUR ET DU BOULEVARD DES PEPINIERES	25
4.	L'ETAT ACTUEL DU SITE	26
4.1.	LES CARACTERISTIQUES FONCIERES	26
4.2.	LES VOIES ACTUELLES ET LE PROJET DE FUTUR BOULEVARD DES PEPINIERES.....	27
4.2.1.	LES VOIES ACTUELLES	27
4.2.2.	LES DEPLACEMENTS DOUX	28
4.2.3.	LE PROJET DU FUTUR BOULEVARD DES PEPINIERES	29
4.2.4.	L'EVOLUTION DE LA CIRCULATION.....	29
4.3.	LES RESEAUX	30
4.4.	LES COMPOSANTES PHYSIQUES.....	31
4.4.1.	La topographie :	31

4.4.2.	La géologie :	34
4.5.	LES COMPOSANTES NATURELLES	36
4.6.	LES COMPOSANTES ENVIRONNEMENTALES	39
4.6.1.	LA FAUNE ET LA FLORE	39
4.6.2.	LA PRISE EN COMPTE DU BRUIT.....	39
4.7.	L'OCCUPATION DU SITE	42
5.	LE PROJET	44
5.1.	LES OBJECTIFS	44
5.2.	LA PROGRAMMATION URBAINE	44
5.2.1.	Le respect de l'objectif 5 000 habitants.....	44
5.2.2.	La Programmation.....	45
5.3.	LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT.....	45
5.3.1.	Le Développement durable	45
5.3.2.	L'organisation urbaine.....	46
5.3.3.	La mixité fonctionnelle.....	56
5.3.4.	Un plan directeur indicatif et des ambiances	57
5.3.5.	Les enjeux pris en compte à la suite des démarches mises en œuvre des études en cours et des observations formulées	58

1. PREAMBULE

1.1. DES BESOINS

Le présent dossier de déclaration de projet répond à la volonté de la Ville de Bretteville sur Odon et, au-delà, de celle de la Communauté Urbaine Caen la mer Normandie, de répondre, de façon rapide, à un double besoin :

- **Besoin en matière d'habitat** : celui-ci est justifié par :
 - Le fait que, sur le territoire communal, la population communale est en diminution.
 - L'ouverture opérationnelle du Quartier Koenig porté par Caen la mer et situé à proximité du site (qui permet d'envisager la création de plus de 1 000 emplois) sans offre d'hébergement pour l'accompagner à proximité.
 - La nécessité de continuer à augmenter l'offre en matière de logements locatifs sociaux pour répondre aux dispositions réglementaires issues de la loi SRU et réduire les pénalités infligées à la Ville, en raison du déficit constaté.
- **Besoin en matière d'espace d'accueil d'activités et d'offre d'emplois** : des souhaits d'implantation d'activités (différentes de celles pouvant intégrer le Quartier Koenig) sont identifiés au niveau de l'agglomération. Des demandes locales sont également en attente, notamment sur l'un des rares espaces bénéficiant d'une façade sur l'axe majeur que constitue le Boulevard Périphérique. Par ailleurs, la possibilité de création d'emplois est le vecteur majeur des politiques communautaire et communale.

S'agissant de Caen la mer, les besoins sont exprimés dans le projet d'agglomération voté le 17 décembre 2015 qui fixe une ambition partagée : favoriser le développement économique au bénéfice de la création d'emplois et de la préservation de la qualité de vie.

Des besoins en matière d'habitat (dont locatif social) et d'activités
--

1.2. UN PORTEUR DE PROJET

La société régionale SEPHIE DEVELOPPEMENT, domiciliée 2 Bis Boulevard Georges Pompidou à Caen, a pris conscience de cet enjeu. Cette société a, en conséquence, exprimé, auprès de la municipalité de Bretteville sur Odon :

- D'une part, le fait qu'elle dispose de la maîtrise foncière de l'ensemble de l'espace situé entre le Boulevard Périphérique, la Route Départementale 220 et le Chemin des Crêtes qui peut répondre à cet objectif de développement. Cette maîtrise foncière intègre celle destinée à accueillir la future bretelle sud –est de l'échangeur des Pépinières depuis le boulevard périphérique.
- D'autre part, son intention d'y réaliser un projet d'urbanisation en cohérence avec les objectifs exprimés dans le PLU et dans le respect des dispositions supra communales en vigueur.

L'ensemble de ces éléments permet, sous réserve de rendre compatible le plan local d'urbanisme, d'envisager une opération d'initiative privée respectant la volonté communale. Cette solution a le mérite de pouvoir se concrétiser rapidement, d'être financée en s'affranchissant de toute mobilisation de fonds publics et d'éviter à la collectivité de supporter tout risque inhérent à ce type d'opération.

Un porteur de projet ayant une maîtrise foncière et un projet
--

1.3. UN PROJET

Le projet envisagé constitue une continuité urbaine, créant le lien entre le bourg actuel et le quartier Koenig en cours de mutation. Il vise à développer, sur une superficie d'environ 18,5 hectares (de laquelle sera déduit environ 1 hectare destiné à la réalisation de la bretelle du nouvel échangeur), une urbanisation mixte permettant :

- D'une part, un prolongement de l'offre en matière d'habitat avec la création d'environ 300/320 logements (avec un pourcentage supérieur à 25% de logements sociaux) ; cette offre d'habitat s'inscrit dans la continuité de celle de la ZAC de la Maslière, qui est actuellement en cours de réalisation et dont la commercialisation est pratiquement achevée.
- D'autre part, l'accueil de nouvelles activités sur le territoire communal dans la continuité de la zone des Forques et, en complémentarité avec le projet du Quartier Koenig et la zone de la Grande Plaine.

Les principales caractéristiques en seront détaillées dans un prochain chapitre, étant précisé que le cadencement envisageable peut conduire à une finalisation globale à une échéance de 8 à 10 ans.

Ce projet, s'intègre parfaitement avec les objectifs du SCOT et il est compatible avec le PADD du PLU de Bretteville sur Odon ; cependant, il n'est pas conforme avec celui-ci dans sa traduction réglementaire. Cette situation nécessite la mise en œuvre d'une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU.

Un projet assurant la continuité du développement de la ville
--

1.4. LA PROCEDURE MISE EN ŒUVRE

La procédure qui est mise en œuvre, du fait de la non-conformité du projet avec le règlement écrit et graphique du PLU (actuellement en zone Naturelle) est celle de la déclaration de projet avec mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Cette procédure a été adoptée pour 3 raisons majeures dans l'intérêt général :

- La rapidité d'aboutissement de la procédure, dès lors que le projet s'inscrit dans les objectifs d'intérêt général fixés par les collectivités
- L'évolution du document d'urbanisme est établie en parfaite cohérence avec les grandes orientations du projet urbain
- Il s'agit de la seule procédure applicable pour un programme de constructions privées, reconnu comme présentant un intérêt général.

Elle a ainsi été préférée à une révision générale qui aurait porté le délai de la procédure à 3 ou 4 ans, alors même que la Ville de Bretteville sur Odon ne peut envisager d'autres développements tant que la réalisation du Boulevard des Pépinières n'est pas programmée dans sa totalité (jusqu'à l'avenue Georges Pompidou à Caen). Même si la Ville l'a prescrite par anticipation, cette révision générale ne sera mise en œuvre que lorsque l'échéancier de la réalisation du boulevard (hors l'échangeur sur le Boulevard Périphérique) sera parfaitement acté, ce qui n'est pas le cas aujourd'hui.

Une autre solution aurait pu être une procédure de révision allégée ; mais celle-ci n'est pas envisageable pour permettre la réalisation d'un seul dossier d'initiative privée et non d'une opération à caractère public. Cette procédure aurait, de plus, défini des dispositions d'urbanisme qui n'auraient pas, obligatoirement, appréhendé globalement les principales caractéristiques d'un projet urbain structuré et concerté.

En conclusion, la seule procédure pertinente, alors qu'il n'y a pas de difficulté de maîtrise foncière, est la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme.

Une 1ère mise en œuvre de cette déclaration de projet avait été initiée au cours de l'année 2016, avec le même objectif. Cette procédure a dû être interrompue en raison d'un problème de forme : le bilan de la concertation n'avait pas été dressé avant l'enquête publique et n'avait, de ce fait, pas été joint au dossier soumis à l'enquête publique.

L'absence de bilan de la concertation étant de nature à compromettre la légalité de la procédure, il a été décidé, par délibération du conseil municipal du 12 décembre 2016, de recommencer une nouvelle procédure de Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité du PLU, avec toutefois une différence volontaire concernant la concertation publique.

Une procédure rapide pour un projet privé identifié

La concertation publique

En effet, une confusion était très vite apparue, au cours de l'enquête publique de la 1ère Déclaration de Projet, entre ce qui relevait de la procédure d'urbanisme et ce qui était de l'ordre du projet urbain proprement dit.

Face au décalage entre les attentes de la population, quant aux enjeux du projet, et la réponse nécessairement plus générale apportée en matière d'évolution du document d'urbanisme (PLU), il a été décidé par la municipalité, sur proposition du porteur du projet, de reprendre la procédure en faisant porter la concertation (facultative) sur le projet lui-même (ainsi que le permettent les dispositions de l'article L 300-2 du Code de l'urbanisme rappelées dans la partie 1 ci avant) et non pas sur la procédure d'urbanisme.

Il a ainsi été décidé, dans le cadre de la nouvelle procédure, que la concertation ne serait plus attachée à la Déclaration de Projet mais serait désormais liée aux futurs permis d'aménager.

De ce fait, cette concertation ne s'arrêtera pas avant l'enquête publique sur la Déclaration de Projet mais se poursuivra jusqu'au moment du dépôt des permis d'aménager, c'est à dire jusqu'à la mise au point détaillée du projet d'urbanisation. Lors de ce dépôt des permis d'aménager, un bilan de la concertation sera joint aux dossiers.

La ville, quant à elle, puis la Communauté Urbaine Caen la mer Normandie, ont la responsabilité de la conduite de la procédure et elles disposent de la capacité finale d'approuver, ou non, la mise en compatibilité.

Une concertation adaptée à la réalité d'un projet

2. L'INTERET GENERAL

Le porteur du projet a initié, depuis début 2016, d'abord la maîtrise foncière du site, puis l'ensemble des études en considérant que le projet présenté s'inscrivait dans une logique de développement cohérent au regard de l'ensemble du territoire de Caen la mer pour des raisons de temporalité, de spatialisation et de nature du programme prévu.

Ce projet vient s'insérer dans le processus d'évolution régulière de la Ville alors que l'extension de La Maslière ne peut s'envisager qu'avec la réalisation du Bd des Pépinières et qu'elle se trouve, de ce fait, différée tant que celui-ci n'est pas créé. Cette évolution régulière est d'autant plus justifiée qu'elle permettra de se rapprocher de l'objectif de 5 000 habitants et d'offrir une possibilité de logements proche des emplois créés à Koenig. Elle apportera également une réponse aux besoins d'implantations d'entreprises, pour partie locales, ainsi qu'à des besoins de services, notamment de proximité.

A ce titre, situé le long du Boulevard Périphérique entre la ville actuelle et le futur quartier Koenig, au droit de la ZAC de la Maslière, le projet d'urbanisation porté par la société Sephie Développement, consistant à créer, dans un espace multifonctionnel de 17,5 hectares, un programme de 40 000m² à 50 000m² de locaux d'activités (dont ceux destinés à des services et commerces de proximité) et de 300/320 logements (avec un nombre supérieur à 25% de logements sociaux) présente un intérêt général certain.

L'intérêt porté par la ville à ce projet dès les 1ères réflexions exprimées, concerne deux aspects majeurs: le développement de l'activité et la création d'emplois et l'évolution de la démographie. Il a été réitéré, de la façon suivante, dans la délibération du Conseil Municipal de Bretteville sur Odon en date du 19 décembre 2016 :

« Patrick LECAPLAIN informe que par délibération de ce jour, le Conseil Municipal a arrêté le bilan de la concertation réalisée sur le fondement de la délibération du 25 avril 2016, sur le quartier dit du Triangle des Crêtes.

Une irrégularité procédurale a cependant conduit à interrompre la procédure en cours et le Conseil Municipal à en prendre acte.

La commune de BRETTEVILLE-SUR-ODON n'entend toutefois pas renoncer à la réalisation de logements, y compris des logements sociaux, sur le périmètre dit du Triangle des Crêtes, en cohérence avec les orientations du SCoT. Toujours en cohérence avec le SCoT, la commune de BRETTEVILLE-SUR-ODON souhaite permettre l'accueil de nouvelles activités et la création d'emplois, au bord du Boulevard périphérique de Caen, sur le périmètre du Triangle des Crêtes.

Patrick LECAPLAIN souhaite, en sa qualité de maire, initier une nouvelle déclaration de projet avec mise en compatibilité du plan local d'urbanisme. »

Le projet s'intègre également totalement dans l'intérêt général au regard des orientations définies par le SCoT.

En effet, le document d'orientations générales (DOG) dudit SCoT précise les orientations générales, traduisant une vocation éminemment urbaine, à prendre en compte dans ces secteurs :

- La mixité des fonctions urbaines: le projet, par son programme global qui associe et organise activités et logements de manière cohérente, permet d'y répondre
- La mixité sociale dans l'habitat: un pourcentage supérieur à 25% de logements sociaux sera respecté et renforcera l'offre sur le territoire communal.
- L'utilisation économe de l'espace: la densité recherchée, tant dans l'espace à dominante d'habitat que dans celui à dominante d'activités, répond à cet objectif. Dans l'espace d'habitat cette densité sera de l'ordre de 40 logements / hectare (supérieur à la densité minimale de 31 logements fixée au PLH). En matière d'activités, l'implantation de bâtiments aux abords directs du boulevard périphérique, outre les intérêts de vitrine commerciale mais également d'acoustique pour la zone, limitera également la

consommation d'espace. La mutualisation des stationnements entre l'habitat et l'activité qui sera recherchée, à l'interface entre les 2 secteurs participera de cette démarche.

- La limitation du trafic automobile : l'interpénétration habitat-activités, la création de liaisons douces, l'accès direct au réseau de transport collectif, la mise en place de commerces et services de proximité contribueront à cette limitation.
- La recherche de la qualité architecturale et urbaine : une trame végétale s'inscrivant dans une continuité du territoire, une façade bâtie sur le Bd Périphérique affirmée et proportionnée ainsi que la création d'une entrée de ville participeront notamment à cet objectif.
-

Ce futur projet permet de créer un lien direct entre le quartier Koenig et la ville ; ce lien sera renforcé par la création du futur échangeur ainsi que la future voie cyclable qui sera amorcée au droit du quartier.

De plus, ce projet est justifié car :

- il assure la poursuite du développement communal en répondant aux besoins de logements (dont les logements sociaux) identifiés dans le dossier.
- La création des 300 à 320 logements sur les 8 prochaines années permettra d'accueillir (à raison d'une hypothèse 2.2 habitants par logement, en raison de l'absence de vacance) de 650 à 700 habitants qui viendront pour partie combler la baisse de population et pour partie générer un apport complémentaire
- Il s'inscrit dans la dynamique créée par la réalisation actuelle de la Maslière et les besoins qui vont se faire jour, dans ce secteur en matière de services et de commerces
- il se substitue, au moment opportun, à l'extension vers l'est de La Maslière, qui ne peut être envisagée sans la réalisation intégrale du Boulevard des Pépinières. En effet, tout développement vers l'est sans accès direct au Bd des Pépinières aurait pour résultat d'intensifier fortement le trafic dans le nouveau quartier réalisé, mais aussi dans la ville actuelle par des voies inadaptées aux abords du stade notamment. Ainsi, alors que l'extension vers l'est ne peut être immédiatement envisagée, ce projet en constitue l'extension ouest, directement accessible par un réseau viaire adapté.
- Il est l'un des rares quartiers qui par sa morphologie, son accessibilité et son organisation permet d'envisager une réelle mixité fonctionnelle.

2.1. LE DEVELOPPEMENT DE L'ACTIVITÉ ET LA CREATION D'EMPLOIS

A l'échelle de Caen la mer, la volonté de créations d'emplois et de disposer des espaces attractifs intégrés dans un contexte multifonctionnel est un enjeu d'intérêt général majeur.

S'agissant de la création d'emplois, le point de conjoncture de Caen la mer de juin 2017 fait ressortir, sur Caen la mer, un taux de demande d'emploi à 12,3%, supérieur à celui de la Normandie (10.7%) et de la France (11.%)

S'agissant de la localisation d'espaces attractifs, Caen la mer ne dispose que de très peu d'espaces aménageables le long du Boulevard périphérique. Les tronçons pouvant être mobilisés, des lors qu'ils présentent une véritable qualité urbaine, constituent un atout indéniable du développement économique d'autant plus réel qu'il dispose d'un accès direct au réseau routier. Cette possibilité d'implantation le long du Boulevard périphérique a été mise en avant dans l'étude de préfiguration Aucame précitée.

Il vient s'inscrire dans un rééquilibrage à l'Ouest en complément notamment du quartier Koenig, de l'aéroport (appelé à se développer) ou de Festyland. Ce rééquilibrage s'affirme face au développement du plateau Nord à vocation de R et D, des secteurs Lazzaro et Object'ifs Sud.

Localement à Bretteville sur Odon, cette volonté part de divers constats :

- L'amorce de la réalisation du quartier Koenig générera des attractivités et des besoins de complémentarités d'activités de service,
- Le projet envisagé sera générateur de l'ordre de 250 à 500 emplois,
- Il générera également des services et des activités ou commerces de proximité utiles à l'ensemble des quartiers haut de Bretteville-sur-Odon.

2.2. L'EVOLUTION REGULIERE DE LA POPULATION

A l'échelle de Caen la mer, la volonté de polariser la population conduit à privilégier les secteurs limitant les déplacements, bénéficiant des services et d'activité à proximité. Le Triangle des Crêtes offre cette possibilité. Il vient permettre de prolonger le développement dans cette partie Ouest de l'agglomération dans un souci d'équilibre à l'échelle du territoire. Cela est d'autant plus nécessaire que l'extension à l'Est de la Maslière est différée en l'absence de réalisation du Boulevard des Pépinières et que l'éco-quartier de Verson, dont la phase opérationnelle est largement avancée, n'offre plus que des possibilités d'accueil limitées. Il amorce, de plus, l'aménagement du futur espace quadrant Ouest identifié au SCoT.

Localement à Bretteville sur Odon, cette évolution est inscrite de longue date dans les intentions de la municipalité qui s'est fixée, depuis l'élaboration de son PLU en 2004, un objectif de population, à moyen terme, de 5 000 habitants (actuellement légèrement inférieur à 4 000 hab) et a dimensionné ses équipements publics dans cette perspective.

Cette évolution est actuellement programmée au PLU dans le cadre d'une zone AU située à l'Est du futur quartier de la Maslière ; cependant l'ouverture de cette urbanisation est conditionnée par la réalisation du Boulevard des Pépinières. Or, à ce jour, la réalisation du Boulevard ne sera pas opérationnelle avant 2025. Il est donc nécessaire d'envisager une solution de substitution et de transition pour assurer la continuité souhaitée. Cela est d'autant plus important que Bretteville sur Odon perd de la population et que les perspectives offertes par La Maslière ne compenseront que très partiellement cette évolution ainsi que cela va être démontré ci-après. Cette baisse de population (au lieu et place d'une augmentation régulière génératrice de nouveaux logements) a un impact direct sur les recettes fiscales et sur le fonctionnement des équipements publics.

En effet, la population est passée de 4 060 habitants en 2008 à 3 894 en 2 014 avec une taille des ménages qui est passée 2.65 hab/logt en 2008 à 2.20 en 2014. Par rapport aux évolutions constatées, il est envisageable de tabler sur une taille de ménages descendant à 2.0 hab/logt. Dans cette hypothèse, pour maintenir le même nombre d'habitants, il faut créer, 127 logements par rapport au nombre 2014 (pour rappel, La Maslière prévoit la création de 260 logements) et pour atteindre l'objectif de 5 000 habitants, il est nécessaire de créer 913 logements.

Le respect de la loi SRU :

L'évolution souhaitée de la population en intégrant un nombre de logements locatifs sociaux supérieur à 25% va permettre à la ville de réduire son déficit au regard du respect de la loi SRU et d'atteindre la mixité imposée par la loi sans déséquilibrer la sociologie globale de son territoire.

2.3. UNE VALORISATION DE L'ENVIRONNEMENT

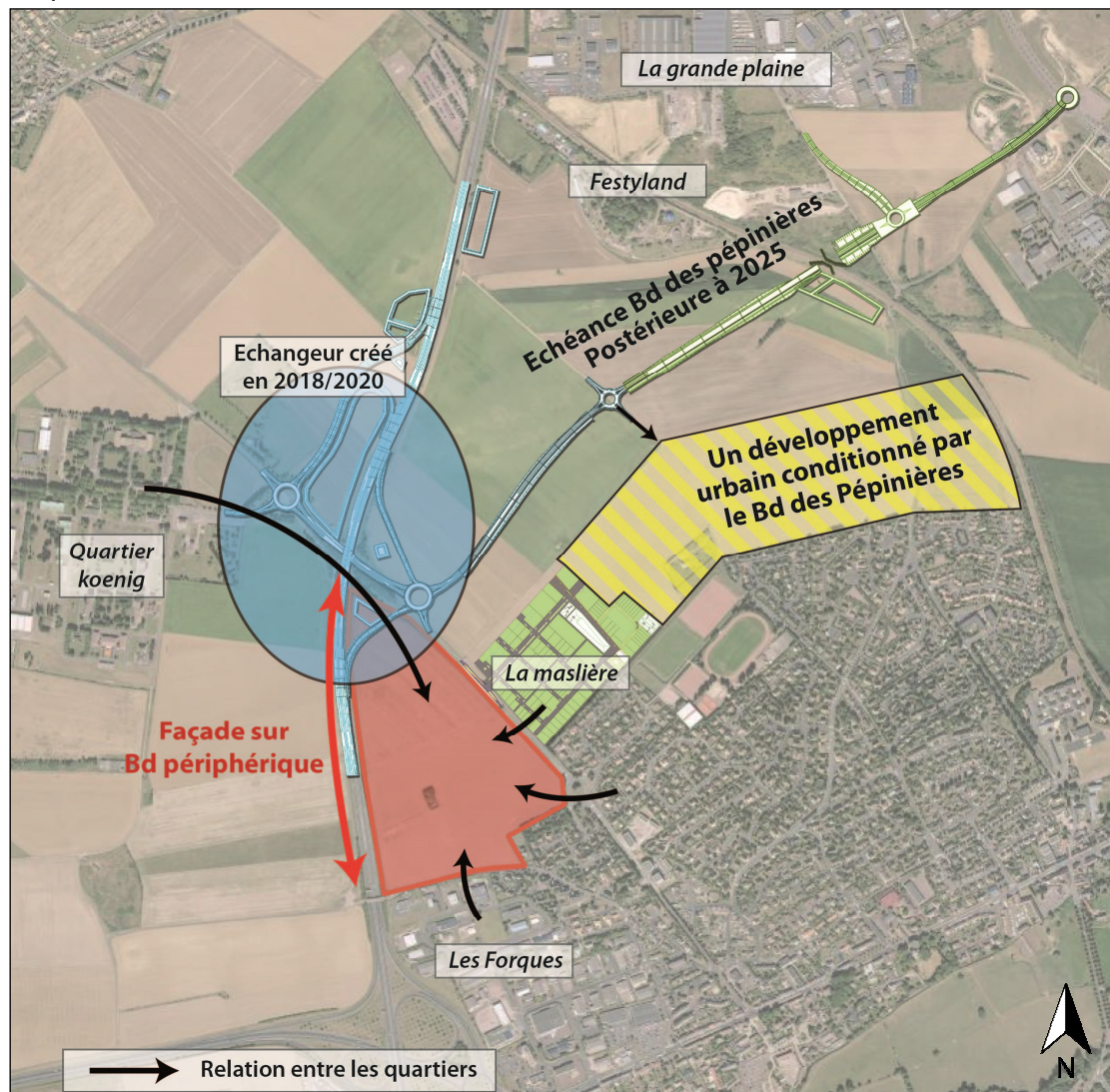
Le projet incorpore un tronçon de la continuité verte et bleue entre l'Abbaye d'Ardenne et de la vallée de l'Odon. Il amorce ainsi une intention exprimée à l'échelle de Caen la mer; il sera porteur d'une biodiversité valorisante qui n'existait pas jusqu'à présent sur ce site. Le traitement des espaces, permettant d'accueillir une faune et une flore absente actuellement, participe à l'amorce de création d'un nouvel écosystème qui pourra se prolonger par des actions ultérieures de part et d'autre. Il répond, en cela, aux intentions affichées à l'article L110-1 du Code de l'Urbanisme.

2.4. UNE REPONSE SPATIALEMENT ADAPTEE

La localisation du site envisagée pour ce nouveau développement urbain est justifiée par diverses considérations qui sont traduites dans le projet.

- Il s'agit d'un site directement accessible au Boulevard Périphérique par le futur échangeur des Pépinières et située le long de l'une des entrées majeures de la ville, l'avenue de Woodbury. Il n'est dépendant de la création de l'intégralité du Boulevard des Pépinières.
- Il bénéficie d'une façade importante sur le Boulevard Périphérique, attractive pour la création d'activités. Cette façade est l'une des dernières encore disponible le long de cet axe.

- Ce quartier utilisera également une voie existante qui sera uniquement requalifiée (Avenue de Woodbury) sans nécessité de création de voie d'accès nouvelle.
- Il constituera un quartier unique d'habitat avec la Maslière, et se trouvera également en continuité des quartiers existants : cela permettra de justifier une offre de commerces et services de proximité pour ce secteur de Bretteville Sur Odon, ainsi que pour l'ensemble de l'urbanisation du plateau et du quartier Koenig.
- Il offrira une interaction et une complémentarité avec le Quartier Koenig mais il en assure également le lien avec la zone urbaine actuelle tant en rapprochant les espaces qu'en créant une voie urbaine d'entrée de ville jusqu'au futur échangeur.
- Il est situé dans le périmètre de l'un des espaces de « projet d'envergure métropolitaine ayant une vocation éminemment urbaine dans une logique multifonctionnelle » tel que préconisé au SCOT.



Carte intérêt général - Aménagement - Juin 2016

2.5. UNE REPONSE A LA TEMPORALITE

Les premières occupations en matière d'activités sont envisageables vers 2020, à un moment où une synergie avec le quartier Koenig, dont la commercialisation devrait être bien avancée, peut apparaître pertinente en complémentarité d'activités.

S'agissant d'habitat, les 1ères occupations, également envisagées vers 2020, arriveront à un moment où la ZAC de la Maslière sera totalement commercialisée et pratiquement finalisée. Cette temporalité est aussi cohérente avec les nouveaux emplois créés sur Koenig et le parc d'activités du Triangle des Crêtes. Cette concordance de date aura pour effet de permettre une réduction des trajets domicile/travail pour les futurs actifs présents sur le quartier Koenig.

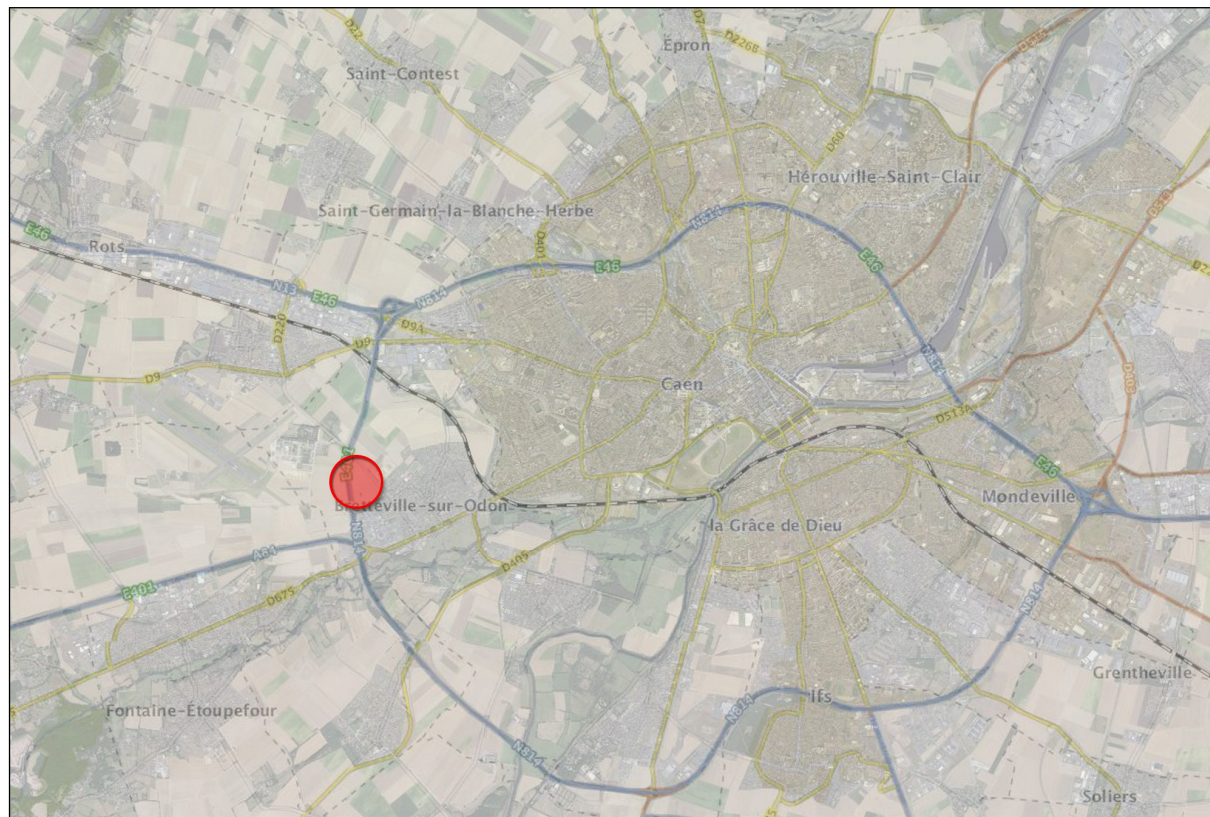
La commercialisation, envisagée sur une durée moyenne estimée de 8 ans, viendra couvrir la période où l'extension de La Maslière, en lien avec le Bd des Pépinières, pourra être étudiée.

Que ce soit en matière d'activité ou d'habitat, la réalisation de cette opération est une réponse pertinente à l'évolution du territoire communal et communautaire.

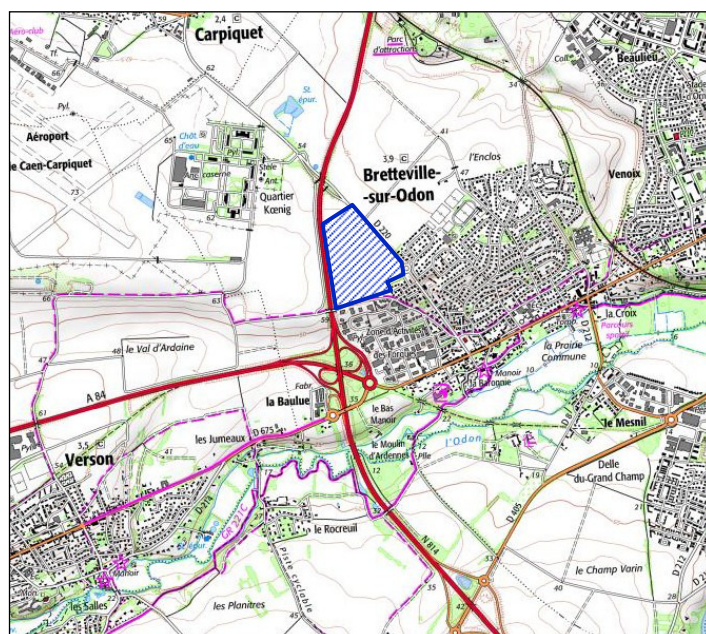
3. L'ETAT DES LIEUX DU TERRITOIRE ET SES CARACTERISTIQUES

3.1. LA SITUATION DU PROJET

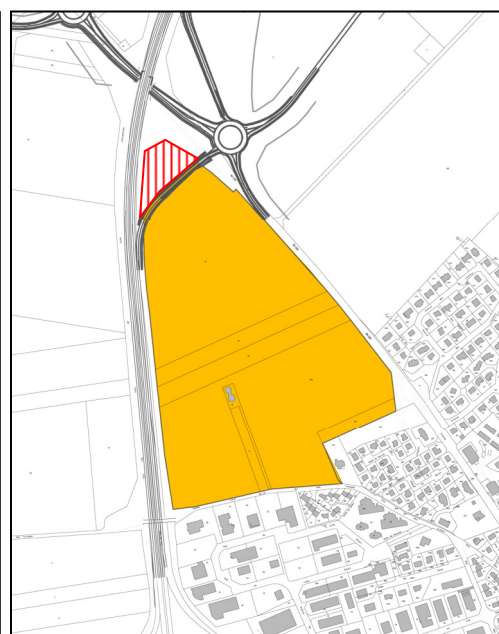
Le site concerné se situe au Nord-Ouest de la partie agglomérée de Bretteville Sur Odon, à l'intérieur du Boulevard Périphérique à l'Ouest. Il jouxte, au Sud, le Chemin des Crêtes et la zone d'activités des Forques et, au Nord-Est, la Route Départementale 220 et la ZAC de la Maslière.



Localisation du Triangle des Crêtes à l'échelle de Caen la Mer - Aménagéo – 2017



Carte IGN - source Géoportail - Juin 2016



Localisation parcellaire - Cadastre - 2017

3.2. LES DOCUMENTS DE PLANIFICATION

3.2.1. Les documents supra communaux : SCOT / PLH

Le projet du Triangle des Crêtes s'inscrit, tant dans l'espace que dans le temps, dans une logique globale d'aménagement du territoire de Caen la mer. Il a un caractère stratégique, que ce soit par sa localisation ou par sa vocation. Cet aspect est affirmé dans divers documents et études établis à l'échelle de Caen la m : il s'agit notamment :

- du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)
- du document de préfiguration du futur secteur Ouest de l'agglomération établi par l'Agence d'urbanisme de Caen Métropole (Aucame)
- et du Programme Local de l'Habitat (PLH)

• LES OBJECTIFS FIXES PAR LE SCOT

Dès son élaboration et son approbation en 2011, le Schéma de Cohérence Territoriale, qui détermine les objectifs à poursuivre pour servir l'intérêt général, a fixé 3 principes pour un aménagement et un développement durable :

- Donner la priorité aux modes de déplacements alternatifs à l'automobile
- Polariser le développement
- Porter l'ambition architecturale et urbanistique dans l'ensemble du territoire.

Et il a particulièrement ciblé **6 secteurs géographiques stratégiques identifiés comme espaces de projets d'envergure métropolitaine** dont le quadrant ouest qui concerne, au premier chef, Bretteville sur Odon et Carpiquet.

Ultérieurement, s'appuyant sur l'étude de préfiguration établie par son Agence d'Urbanisme, Caen Métropole (en charge du SCoT) a précisé, dans le cadre d'une modification simplifiée n°1 du SCoT approuvée le 6 février 2014, le périmètre et les orientations de 3 des 6 secteurs, dont le secteur Nord-Ouest/Quadrant Ouest. Le projet, objet de ce dossier, se situe à l'intérieur du périmètre de ce secteur.

La notice explicative de cette modification simplifiée n°1 du SCoT rappelle que le secteur Nord-Ouest/Quadrant Ouest « accueille les derniers terrains urbanisables de l'agglomération situés à l'intérieur du périphérique ».

Le document d'orientations générales (DOG) dudit SCoT précise les orientations générales, traduisant une vocation éminemment urbaine, à prendre en compte dans ces secteurs :

- **La mixité des fonctions urbaines,**
- **La mixité sociale dans l'habitat,**
- **L'utilisation économe de l'espace,**
- **La limitation du trafic automobile,**
- **La recherche de la qualité architecturale et urbaine.**

- **L'ETUDE DE L'AGENCE D'URBANISME DE CAEN METROPOLE (AUCAME)**

L'étude de l'Agence d'Urbanisme de Caen Métropole de préfiguration de l'aménagement de ce secteur, diligentée par Caen la mer et finalisée en octobre 2014. Elle est accessible à l'adresse suivante :

www.aucame.fr/web/publications/etudes/fichiers/SectOuest_DocSynthese.pdf .

Elle a fixé des orientations qui sont, dans leur esprit, totalement reprise dans le projet présenté.

La carte ci-après synthétise les orientations d'aménagement.



Cette étude a également mis en évidence **6 enjeux** dont, en tout ou partie, les enjeux 2 à 6 concernent plus particulièrement le projet envisagé :

- **Enjeu n°2 : Une ambition forte pour l'un des principaux secteurs de développement à venir de l'agglomération**

Pour cela, trois pistes complémentaires doivent être explorées :

- La vocation économique doit être porteuse d'image, pour le secteur en lui-même mais aussi pour l'ensemble de Caen la mer ;
- La présence de l'aéroport représentant un élément exceptionnel, les projets d'aménagement et de transports doivent jouer ce lien avec l'aéroportuaire ;
- L'importance du secteur urbanisable doit être vue au regard des enjeux de logements identifiés dans le PLH, pour accueillir à un coût acceptable de nouveaux habitants.

- **Enjeu n°3 : Construire une image plus qualitative pour le secteur Ouest-, il peut être retenu le point suivant :**

- Soigner les entrées de villes, vitrines de l'agglomération.

- Utiliser le relief et les nouveaux aménagements pour mettre en scène les paysages urbains et ruraux;
- **Enjeu n°4 : Préparer la mutation des terres agricoles :**
 - Donner de la visibilité dans les projets d'extension urbaine pour anticiper les mutations des terres agricoles ;
 - Densifier impérativement les projets d'extension urbaine ;
 - Urbaniser dans la continuité de l'agglomération ;
 - Eviter le fractionnement des terres agricoles ;
- **Enjeu n°5 : Prévoir les conditions d'urbanisation à long terme du secteur compris entre Caen et le quartier Koenig**
 - Donner une dimension urbaine au boulevard des pépinières pour structurer l'aménagement du secteur.
 - Anticiper la desserte en transports collectifs cohérente avec le projet.
 - Anticiper sur les contraintes inhérentes au secteur (bruit, carrière, ruissellement...).
- **Enjeu n°6 : S'appuyer sur un réseau d'infrastructures qui crée du lien plutôt qu'il ne segmente**
 - Donner la priorité à la structuration paysagère.
 - Pouvoir passer d'un secteur à l'autre par les modes doux.

Les orientations d'aménagement y sont articulées autour de 4 axes stratégiques ; sont ici rappelées celles qui concernent plus directement le site du Triangle des Crêtes :

- **Axe 1 : la valorisation paysagère, agricole et naturelle du secteur**
 - Une protection durable des espaces agricoles. Les terres agricoles non morcelées à l'ouest du périphérique voient leur statut affirmé sur le long terme. Le développement urbain se fait dans le prolongement des espaces urbains existants, dans les espaces déjà segmentés par les infrastructures, et avec une intensité forte pour limiter la consommation des terres agricoles.
 - Le développement de la notion de haute qualité paysagère.
 - La constitution d'une structure paysagère et des continuités de cheminements.
- **Axe 2 : un projet d'aménagement majeur à l'intérieur du périphérique**
 - Un potentiel de développement urbain important, environ 4 000 logements, 10 000 habitants sur 170 ha dont 64 hectares cessibles pour l'habitat. En accord avec les orientations du PLH traduisant les besoins en logement de Caen la mer, un programme à vocation principale d'habitat ambitieux pourrait être porté sur ce site :
 - *4 400 logements dont 65% de collectifs et intermédiaires.*
(NDLR : intégrant l'habitat groupé et les maisons de villes au sens précisé par le SCoT et le PLH)
 - *Un gradient de densité supérieur aux abords du transport collectif.*
 - *Un potentiel d'accueil de près de 10 000 habitants.*
 - La valorisation à des fins d'activité et d'équipement de la frange de protection du périphérique.
 - Une vocation paysagère et pluviale du vallon de Venoix.
 - Un projet évolutif et souple.

➤ **Axe 4 : un développement communal cohérent avec le projet du secteur Ouest**

- Une maîtrise de l'étalement urbain pour une protection paysagère et agricole.
- Vers une plus grande qualité urbaine des projets et une meilleure qualité de vie pour les habitants.
- Une complémentarité avec les grands projets du secteur Ouest.

Une étude fixant des objectifs à atteindre

- **LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH)**

Le PLH, pour la période 2010-2015 encore en vigueur, fixe, pour la couronne urbaine, à l'intérieur de laquelle se situe Bretteville sur Odon, un minimum de 31 logements par hectare dont 70% de logements collectifs ou intermédiaires avec au moins 25% d'habitat social.

Il note par ailleurs que la ville ne répond pas aux objectifs fixés par les articles L 302-5 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitat en matière de logements locatifs sociaux. Bretteville sur Odon est actuellement toujours pénalisée à cet égard, malgré le rattrapage en cours, et doit payer une pénalité.

Selon le bilan annuel de septembre 2016 du PLH, la ville dispose de 315 logements locatifs sociaux (soit un taux de 18,2% au lieu des 25% exigés) suivant les critères de la loi SRU.

L'objectif du respect au minimum du PLH
--

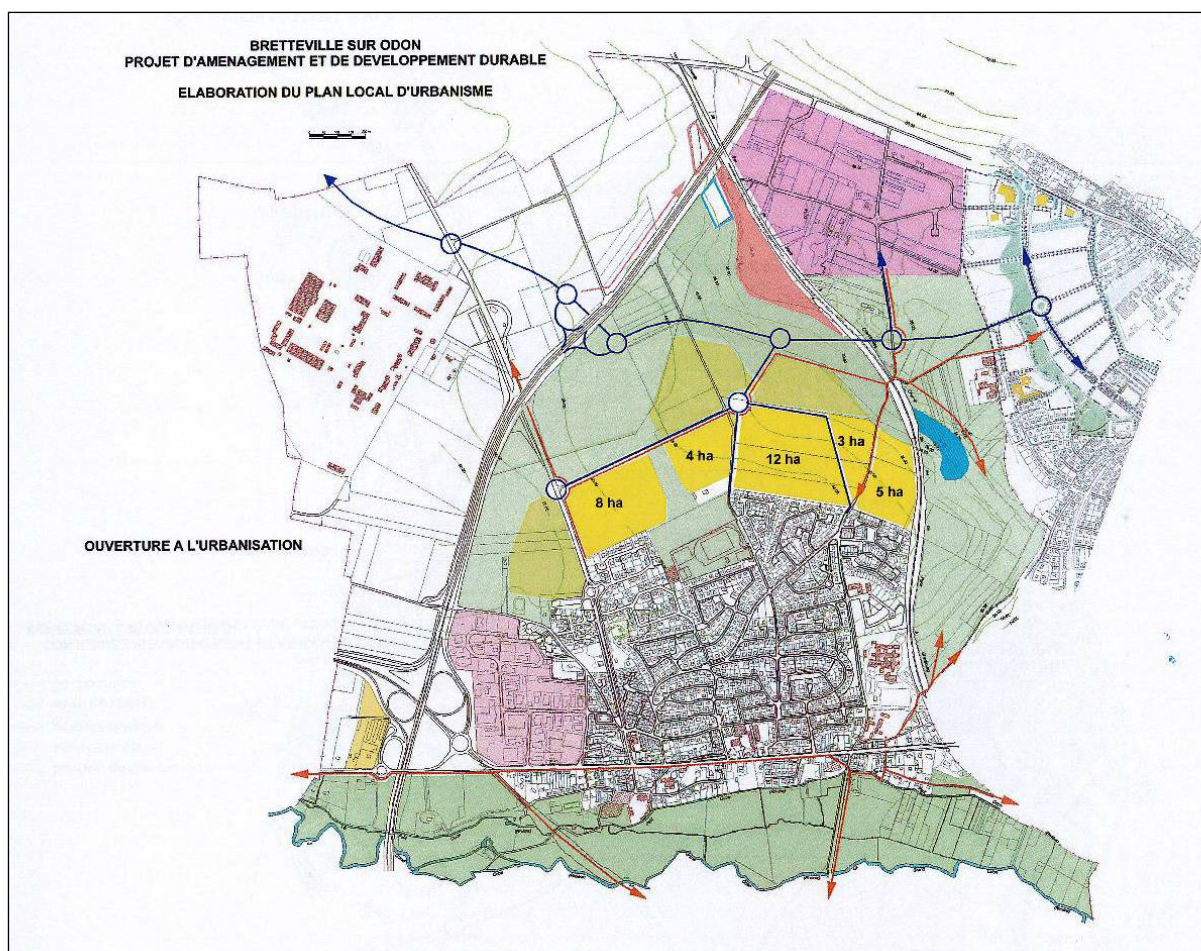
3.2.2. LE DOCUMENT D'URBANISME EN VIGUEUR : LE PLU

Le document d'urbanisme en vigueur sur la commune est le plan local d'urbanisme (PLU) adopté en 2004 et qui a fait l'objet, depuis, de diverses modifications, modifications simplifiées, révisions simplifiées et allégées qui n'ont pas remis en cause le projet d'aménagement et de développement durable :

- **LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD)**

Le PADD, adopté en 2004, comporte 4 thèmes majeurs : les déplacements, l'environnement et aménagement, l'urbanisation et, par voie de conséquence, la desserte par les réseaux.

- Au titre des déplacements, le Bd des Pépinières est mentionné comme constituant une nouvelle entrée sur Bretteville sur Odon ainsi qu'une armature viaire distribuant les nouveaux quartiers à venir ; 2 autres aspects y sont évoqués : la cohérence entre les déplacements et le renouvellement urbain ainsi que le développement des autres modes de transport (alternatifs à la voiture).
- Au titre de l'environnement et de l'aménagement, il est notamment mentionné, outre la préservation d'espaces identifiés non concernés par le projet, le fait de conjuguer environnement et aménagement, de travailler une nouvelle entrée de ville qui s'appuie sur le Bd des Pépinières et de maintenir une frange verte au niveau du Périphérique.
- Au titre de l'urbanisation, il est mentionné un espace de 32 hectares à dominante d'habitat (correspondant aux actuels espaces AU) (dans une offre plus abondante, plus diversifiée et mieux adaptée à la demande), avec figuration d'extensions sur les cartes (notamment sur le triangle des Crêtes) d'environ 24 hectares et une volonté de donner des possibilités de développement économique.
- La desserte par les réseaux devra être adaptée aux développements envisagés.



Extrait PADD du PLU 2004

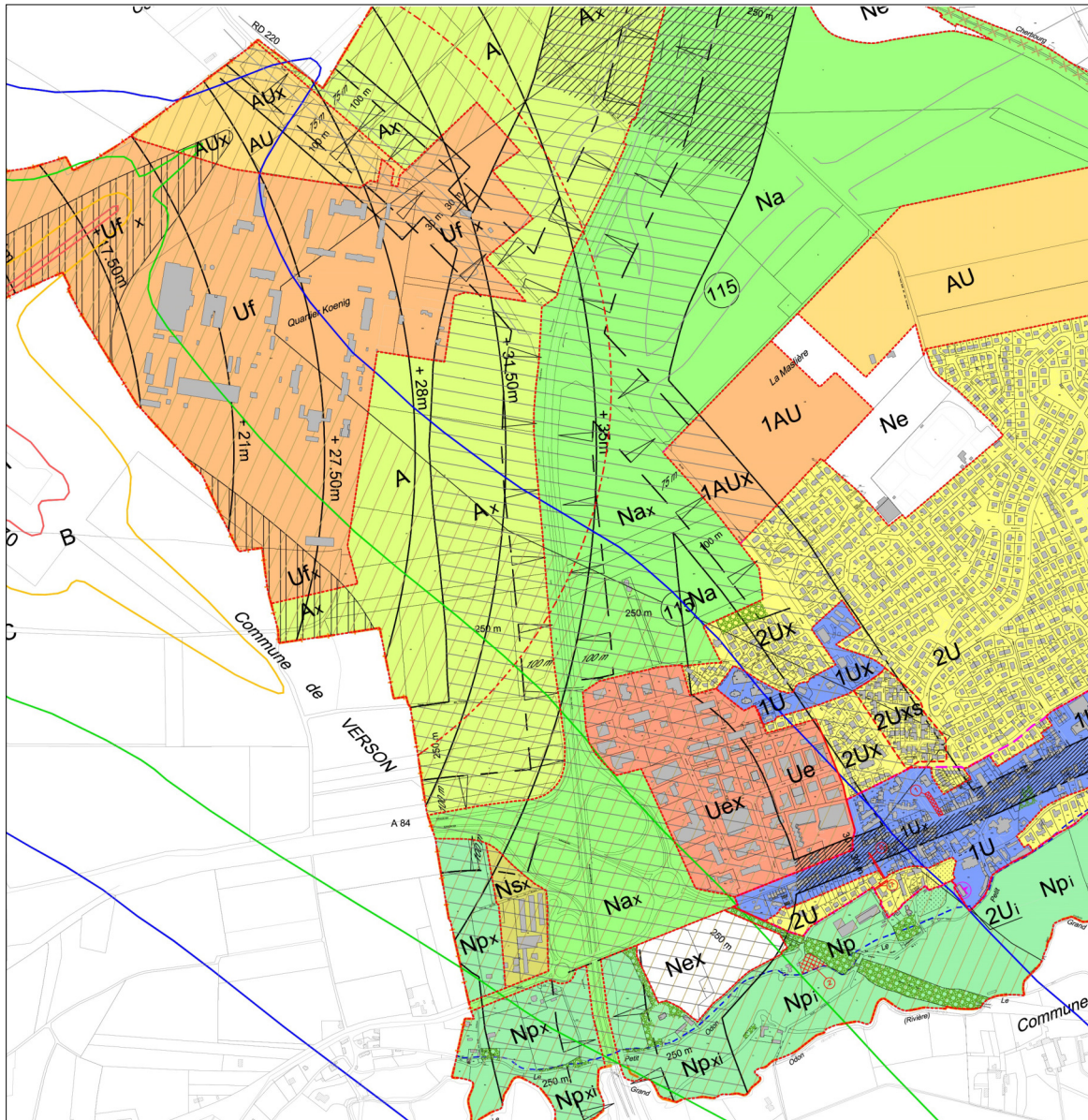
Hormis, sur quelques éléments ponctuels, ce PADD demeure pertinent et le projet envisagé s'inscrit dans les objectifs de celui-ci.

Le projet s'inscrit dans les objectifs du PADD

- LE REGLEMENT GRAPHIQUE

Le règlement graphique a défini deux secteurs pour la première phase de développement de l'urbanisation prévue par le PADD :

- un secteur d'urbanisation immédiate, en zone 1AU, d'une superficie de 7 ha, en bordure Est de la RD 220 (actuellement occupé par la ZAC de la Maslière)
- un secteur dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la réalisation du Bd des Pépinières, en zone AU. D'une superficie de 24 ha, il est en continuité du secteur 1AU jusqu'au vallon de Bretteville sur Odon.



Extrait du règlement graphique actuel

LE RAPPORT DE PRESENTATION

Il y a lieu de noter enfin que le rapport de présentation du PLU, adopté en 2004, a cerné la prospective démographique suivant plusieurs scénarii qui ont fixé la projection basse, pour les 10 années suivantes, à 4 400 habitants et la projection haute à 6 000 habitants. C'est sur la base de ces éléments que la Ville a opté pour une évolution de l'ordre de 5 000 habitants et a structuré ses équipements publics dans cette perspective.

Un objectif fixé à 5 000 habitants

3.3. L'ETAT DES LIEUX

3.3.1. L'ETAT DES LIEUX DU DÉVELOPPEMENT DE L'URBANISATION

Treize ans après l'approbation du PLU, il peut être fait le constat :

- Les espaces à vocation d'activités sont occupés en quasi-totalité (la Grande Plaine et les Forques) ; s'agissant du quartier Koenig, il est actuellement en phase de viabilisation et sa commercialisation ainsi que les premières constructions sont en cours.
- Dans les zones urbaines, le potentiel de développement est relativement limité.
- En matière d'habitat, les seuls espaces urbanisables se situent au nord de la zone urbaine actuelle : le secteur 1AU d'environ 7 ha correspond à la ZAC de la Maslière, actuellement en cours de construction et de commercialisation ; pour le secteur AU situé à l'est jusqu'à la voie ferrée, d'une superficie d'environ 24 ha, son urbanisation est conditionnée par la réalisation de l'intégralité du Bd des Pépinières (afin de limiter l'impact du transit à l'intérieur de l'espace urbain). Cette zone AU, créée depuis plus de 9 ans, n'est plus aujourd'hui immédiatement constructible, en application des dispositions de l'article L153-31 du Code de l'Urbanisme. Son urbanisation ne pourra se réaliser d'une part, après que la réalisation effective du Bd Pépinières ait été programmée, et d'autre part, qu'à l'issue d'une procédure de type révision ou déclaration de projet avec mise en compatibilité.

En conséquence de ce qui précède, la ville de Bretteville sur Odon ne dispose plus d'espaces réglementairement disponibles à l'urbanisation.

Lors de l'élaboration du PLU en 2003, les projections situaient l'évolution de la population, pour la décennie suivante, entre 4 400 et 6 000 habitants. Le PLU, à partir de ces projections, a été établi en fixant **un objectif de 5 000 habitants au terme de sa mise en œuvre** et la ville a programmé l'ensemble de ses équipements publics en relation avec cet objectif.

3.3.2. L'ETAT DES LIEUX EN MATIERE DE DEMOGRAPHIE

- **Au niveau de la ville :**

Bretteville sur Odon, dont la population avait augmenté régulièrement jusqu'en 1999, a vu celle-ci pratiquement stagner entre 1999 et 2009 (limitée à une variation annuelle de +0,3%) puis décroître (selon une variation annuelle de -0,8%) entre 2008 et 2013.

La population évolue ainsi de **3 951 hab en 1999 à 4 015 en 2009, puis 3 894 en 2013 et enfin 3 889 en 2014**, soit une **diminution de 126 hab. (- 3,24%) en 6 ans**, (soit - 0,5% par an)

POP T1 - Population

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2009	2014
Population	2 182	2 466	3 326	3 623	3 951	4 015	3 889
Densité moyenne (hab/km²)	337,8	381,7	514,9	560,8	611,6	621,5	602,0

(*) 1967 et 1974 pour les DOM

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2016.

Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombremments, RP2009 et RP2014 exploitations principales.

Durant cette période, les communes de la couronne urbaine de Caen (au sens du SCoT) dont fait partie Bretteville-sur-Odon, ont vu leur population progresser en moyenne de 0,3% par an sur la période 2008-2013 (source PLH). Parmi elles, seules 4, dont Bretteville sur Odon, voient leur population diminuer.

Au lieu d'une croissance modérée telle que prévue en 2003 au PLU, la ville voit sa population régresser et stagner autour de 4 000 habitants depuis près de 20 ans (pour une prévision d'évolution vers 5 000 hab.).

- **Au niveau de Caen la mer :**

La note de suivi du programme local de l'habitat (PLH) établie en septembre 2016 fait état d'une légère régression de la population sur l'aire du PLH de Caen la mer (217 692 habitants en 1999 et 216 949 en 2013). Par contre, à contrario de Bretteville-sur-Odon, la couronne urbaine présente une progression assez forte de 38 819 habitants en 1999 à 41 746 en 2013.

1

Evolution comparée de la population par types d'espace PLH sur Caen la mer

	Nombre d'habitants			
Type d'espace PLH	1999	2008	2012	2013
Caen	114 007	109 900	108 365	107 229
Hérouville-Saint-Clair	23 992	22 267	21 411	21 393
Centres urbains	19 635	20 750	21 054	21 136
Couronne urbaine	38 819	41 201	41 364	41 746
Couronne périurbaine	21 229	24 080	24 900	25 445
Caen la mer	217 682	218 198	217 094	216 949

L'ensemble du territoire, y compris Bretteville-sur-Odon, doit participer à l'objectif démographique qui vise à préserver une taille critique sur l'agglomération.

3.3.3. L'ETAT DES LIEUX EN MATIERE DE LOGEMENTS

- **Au niveau de la ville :**

Le nombre total de logements est passé de **1 616 au 01/01/2009 à 1 838 au 01/01/2014** (source INSEE), **soit une augmentation de 222 logements (+ 14%) en 5 ans** (cela représente 44.4 logts/an).

LOG T1 - Évolution du nombre de logements par catégorie

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2009	2014
Ensemble	625	762	1 037	1 260	1 476	1 616	1 838
<i>Résidences principales</i>	584	728	994	1 197	1 432	1 512	1 716
<i>Résidences secondaires et logements occasionnels</i>	8	6	6	26	20	25	9
<i>Logements vacants</i>	33	28	37	37	24	79	113

(*) 1967 et 1974 pour les DOM

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2016.

Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombremments, RP2009 et RP2014 exploitations principales.

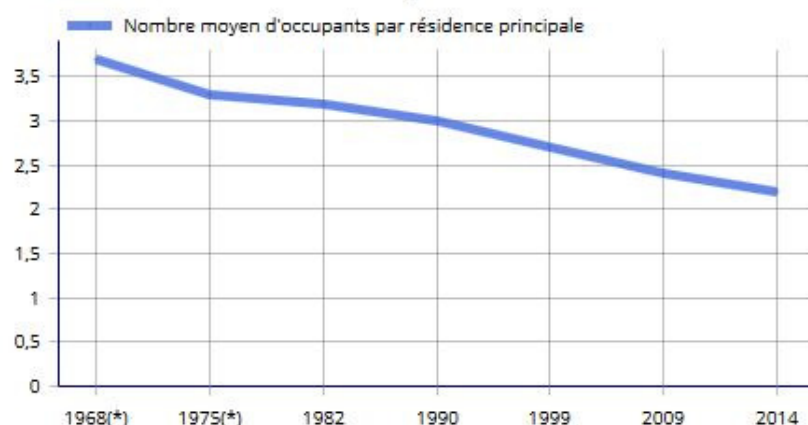
Le PLH (dans sa note de septembre 2016) fait apparaître que 31 logements ont été livrés en 2013 sur Bretteville sur Odon.

Ainsi donc, **en 6 ans**, du 01/01/2009 au 01/01/2014, malgré une **augmentation de 222 logements**, BSO a **perdu 171 habitants**.

La diminution de population est due à la réduction progressive de la taille des ménages consécutive au vieillissement de la population et à la décohabitation et, dans une moindre mesure, à l'évolution de la vacance des logements.

- La taille des ménages décroît régulièrement depuis plus de 40 ans. Elle est passée de 3,7 hab/logt en 1968 à 2,4 hab/logt en 2009 puis à 2,2hab/logt en 2014.

FAM G1 - Évolution de la taille des ménages



(*) 1967 et 1974 pour les DOM

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2016.

Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombremments, RP2009 et RP2014 exploitations principales.

Parallèlement, on observe que la vacance des logements a progressé entre 2009 (79 logts, soit 4,2%) et 2014 (113 logts, soit 5,9%), peut-être en raison d'un marché immobilier actif ou d'une obsolescence ou une inadaptation croissante d'une partie du parc de logements. Cette

augmentation du taux de vacance représente 34 logements, soit un potentiel de 75 habitants selon la taille des ménages actuelle (2,2).

Ainsi la population diminue, parce que le nombre de logements réalisés est insuffisant pour compenser la perte de population due à la réduction de la taille des ménages.

Pour rester à l'équilibre, c'est à dire ne pas voir la population diminuer, entre 2009 et 2014, il aurait fallu construire 295 logts, soit 49 logts/an. Il n'en a été construit que 242 (40 logts/an).

LOG T1 - Évolution du nombre de logements par catégorie

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2009	2014
Ensemble	625	762	1 037	1 260	1 476	1 616	1 838
<i>Résidences principales</i>	584	728	994	1 197	1 432	1 512	1 716
<i>Résidences secondaires et logements occasionnels</i>	8	6	6	26	20	25	9
<i>Logements vacants</i>	33	28	37	37	24	79	113

(*) 1967 et 1974 pour les DOM

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2016.

Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombremments, RP2009 et RP2014 exploitations principales.

L'équilibre se situe ainsi, pour la période 2009-2015, à environ 50 logts/an, c'est ce qui est appelé le point mort.

Ce point mort résulte d'une taille moyenne des ménages de 2,2 hab/logt en 2014. Si ce taux continue à diminuer (prolongement de la courbe), le point mort augmente (pour information, le taux est descendu en 2013 à 1,75 à Caen et à 2,00 pour Caen la mer).

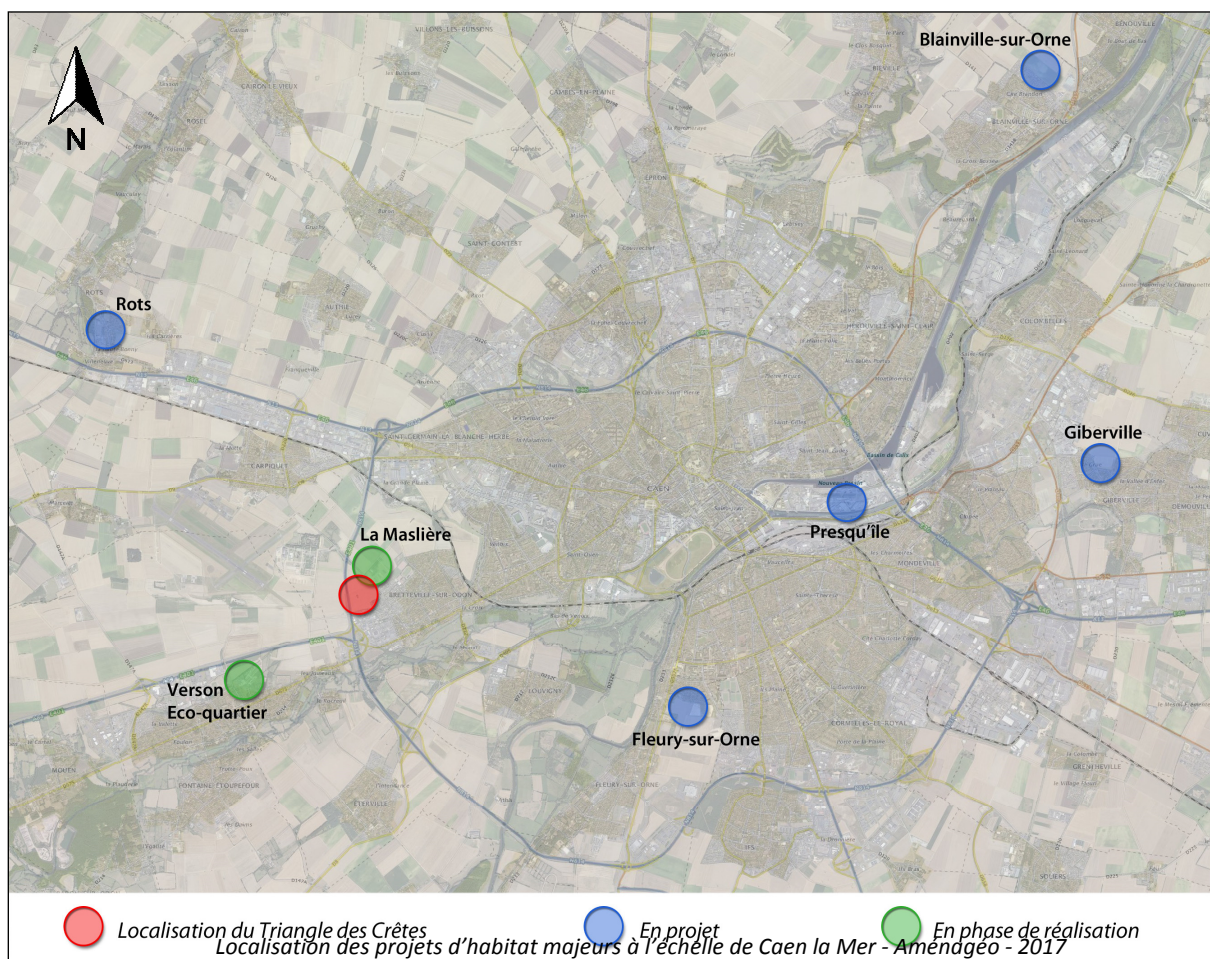
Pour Bretteville sur Odon, nous pouvons estimer qu'il tendra également rapidement vers 2.0.

En matière de logement social, la note de suivi et d'actualisation du PLH fixe au 31 décembre 2015, le nombre de **logements locatifs sociaux à 315**, soit un taux, selon la loi SRU, de **18,2%**. Malgré les efforts faits par la ville **ce taux est encore largement inférieur aux minima imposés de 25 %** et la Ville se voit pénalisée financièrement chaque année. En l'état actuel du nombre de résidences principales identifiées (2 025 avant le présent projet), il serait nécessaire de disposer au total de **506 logements locatifs sociaux minimum**. Il reste donc à réaliser 191 logements (dont certains seront créés sur la Maslière)

- **Au niveau de Caen la mer :**

Les objectifs fixés par le PLH sont globalement atteints entre 2010 et 2015 en matière de production de logement avec une offre en logement locatif social qui s'est largement accrue avec un taux moyen sur l'aire du PLH de 32.6% (largement supérieur au taux de Bretteville-sur-Odon).

Dans une vision globale, des opérations majeures sont en cours de réalisation ou en projet dans différents secteurs localisés sur la carte ci-dessous. Le constat est que le quadrant Ouest n'a actuellement aucune opération d'importance en projet. L'opération de Verson, comme celle de la Maslière, sont maintenant largement réalisées.



3.3.4. L'ETAT DES LIEUX EN MATIERE D'ACTIVITES ET D'EMPLOIS

Au niveau de la ville, les constats sont les suivants :

- La perte d'emploi entre 2008 et 2013 a été de 750 unités sur cette même période
- Le chômage a fortement progressé sur un an : +14.1% de demandeurs d'emploi en fin de mois, alors qu'elle est de +1,1% sur l'agglomération
- La zone d'activités des Forques ne dispose plus de capacité d'accueil de nouvelles entités,
- La zone de la Grande Plaine ne pourra guère se développer de façon plus importante tant que le Boulevard des Pépinières ne sera pas totalement réalisé,

Au niveau de Caen la mer : Selon le PLH, entre 2008 et 2013, le nombre d'emplois est descendu de 129 198 à 127 482 soit une perte de 1 716.

Or le renforcement de l'attractivité du territoire et par voie de conséquence de l'emploi est un enjeu majeur.



3.3.5. L'ETAT DES LIEUX EN MATIERE D'EQUIPEMENTS PUBLICS

Depuis 15 à 20 ans, la stratégie de la ville, en cohérence avec les objectifs de son PLU adopté en 2004, a développé l'ensemble de ses équipements qu'ils soient sportifs, socioculturels, périscolaires ou scolaires, dans une perspective d'évolution de population à 5 000 habitants. C'est notamment le cas, pour l'évolution récente du groupe scolaire.

Le coût de la réalisation de ces équipements et, surtout, leur charge de fonctionnement (essentiellement constituées de frais fixes) ont été calculés sur la base d'une recette fiscale attendue d'une population estimée à environ 5 000 habitants.

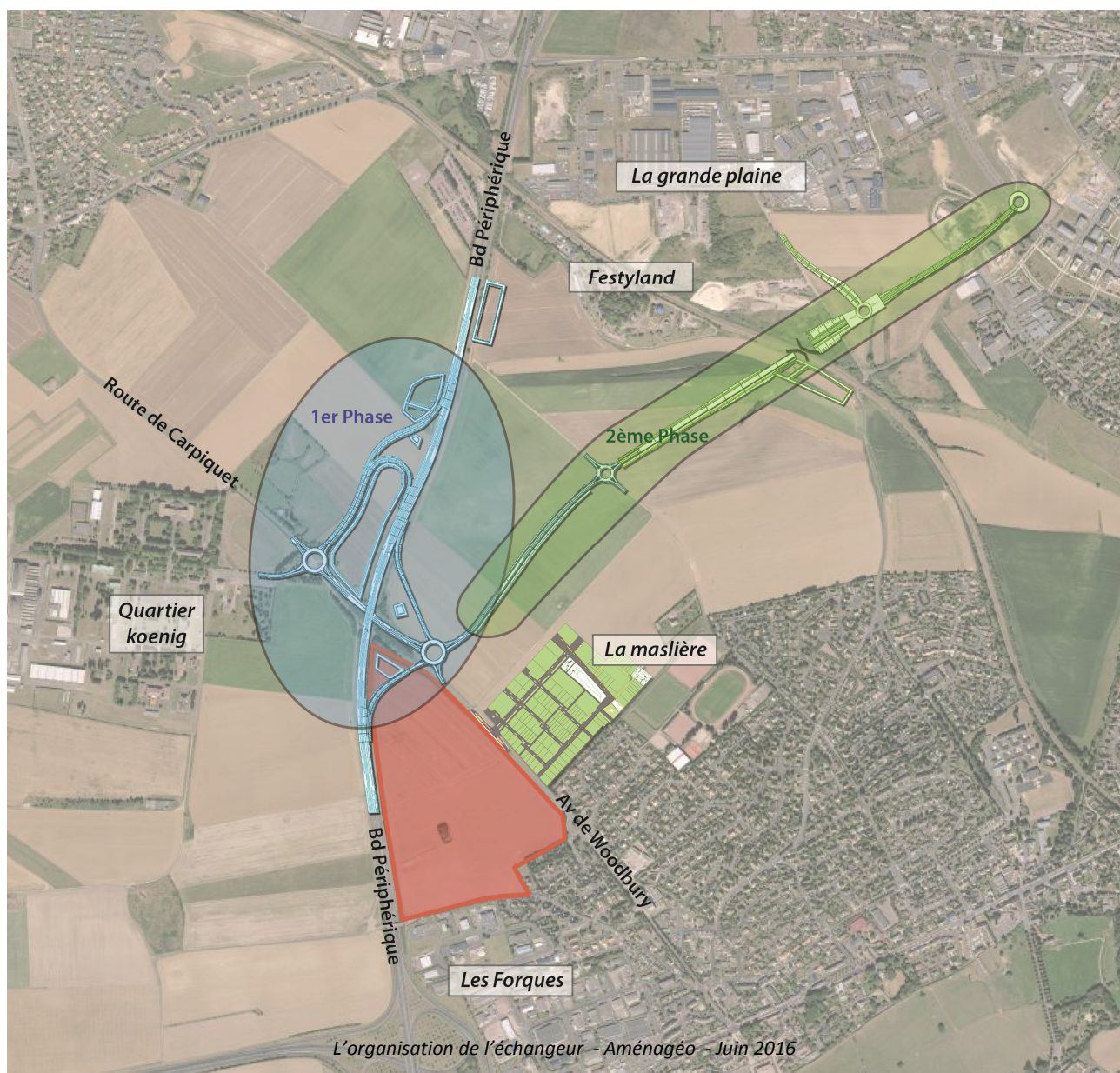
Or les retards pris dans la production de logements (notamment la ZAC de la Maslière initiée, il y a 10 ans) et l'absence de possibilité d'évolution de celle-ci, en raison de non réalisation à court terme du Bd des Pépinières, n'ont pas encore permis d'atteindre ce chiffre. Cela a une incidence significative sur la charge supportée par chaque habitant actuel.

3.4. LA REALISATION DE L'ECHANGEUR ET DU BOULEVARD DES PEPINIERES

L'échangeur et le Bd des Pépinières font l'objet d'une seule étude globale et d'une procédure unique (l'enquête publique relative à la déclaration d'utilité publique a lieu à l'automne 2017).. Toutefois, les travaux seront réalisés en deux étapes avec deux maîtres d'ouvrage différents

- L'Etat pour l'échangeur sur le Bd Périphérique avec un démarrage des travaux assez rapidement
- La communauté Urbaine pour le Boulevard lui-même, jusqu'à sa jonction avec le boulevard Pompidou à Caen. Mais à ce jour, il n'y a pas de planning de travaux validé par la Communauté Urbaine.
-

Le projet, ainsi que ses conséquences en matière de circulation, sont détaillées dans un chapitre ci-après consacré à la voirie.



Un projet réalisé en 2 phases différentes

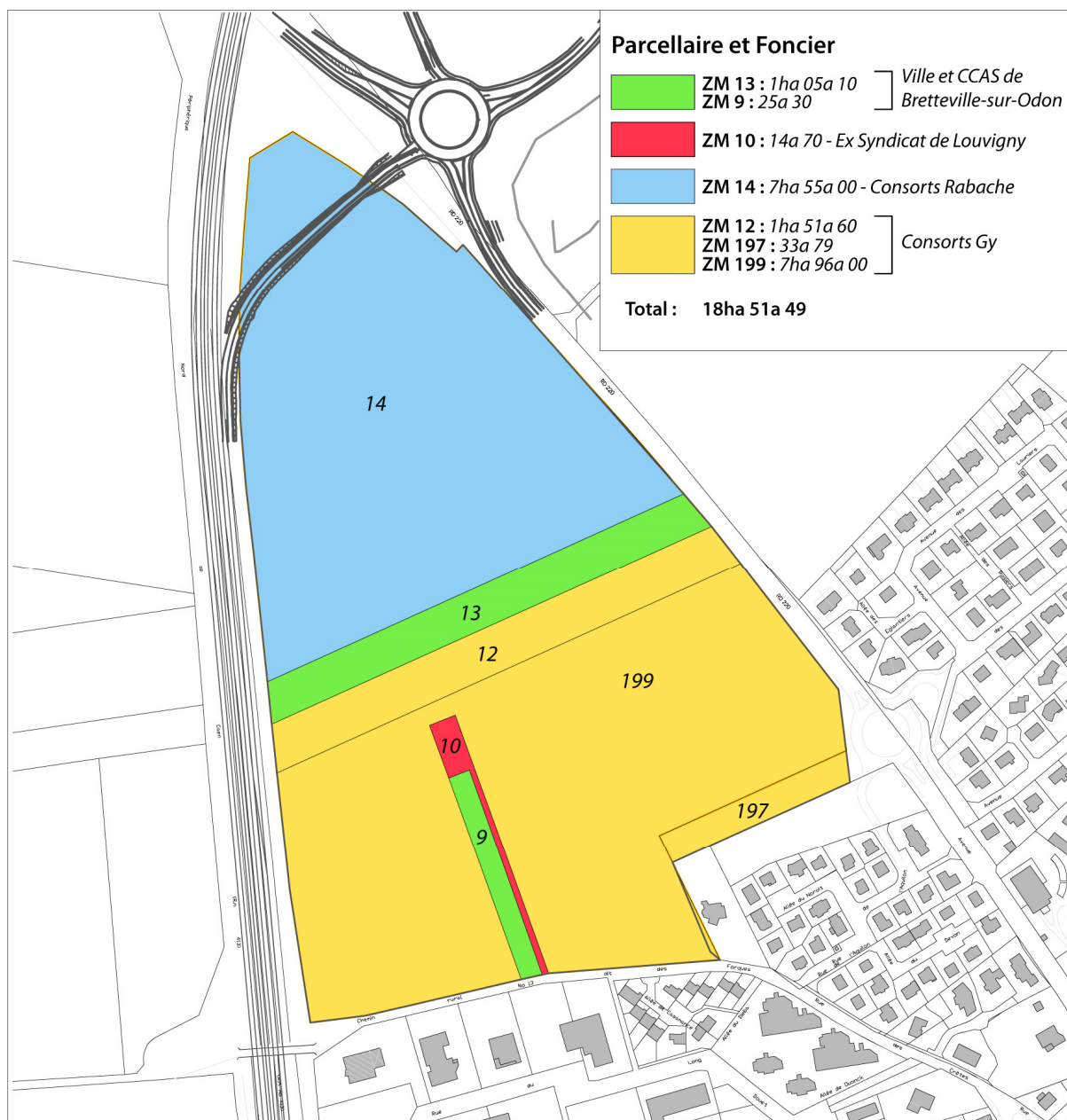
5. L'ETAT ACTUEL DU SITE

4.1. LES CARACTERISTIQUES FONCIERES

Sur l'ensemble du site d'une superficie totale de 18ha50 (dont plus d'un hectare cédé pour constituer l'emprise de la future bretelle d'accès), la propriété des parcelles est répartie pour l'essentiel entre 2 propriétaires privés pour une superficie de 17 ha. La ville de Bretteville sur Odon directement ou par l'intermédiaire du CCAS est propriétaire de 1ha30. L'ensemble de ces terrains fait l'objet de promesses de cession, libre de tout exploitant au profit du porteur de projet.

S'agissant de l'ancienne propriété du Syndicat intercommunal d'alimentation en eau potable de la Région de Louvigny (0ha15), ce dernier a décidé, par délibération en date 23 septembre 2016 de céder à l'aménageur l'emprise de la voie d'accès (dès lors qu'un accès au réservoir et à la bêche sera maintenu) et de conserver l'emprise actuellement close sur laquelle se situe le réservoir et la bêche. Cependant, le syndicat mixte Réseau, qui se substitue depuis le 1^{er} janvier 2017 au syndicat de Louvigny a manifesté l'éventualité de conserver la surface correspondante pour l'agglomérer à la partie close.

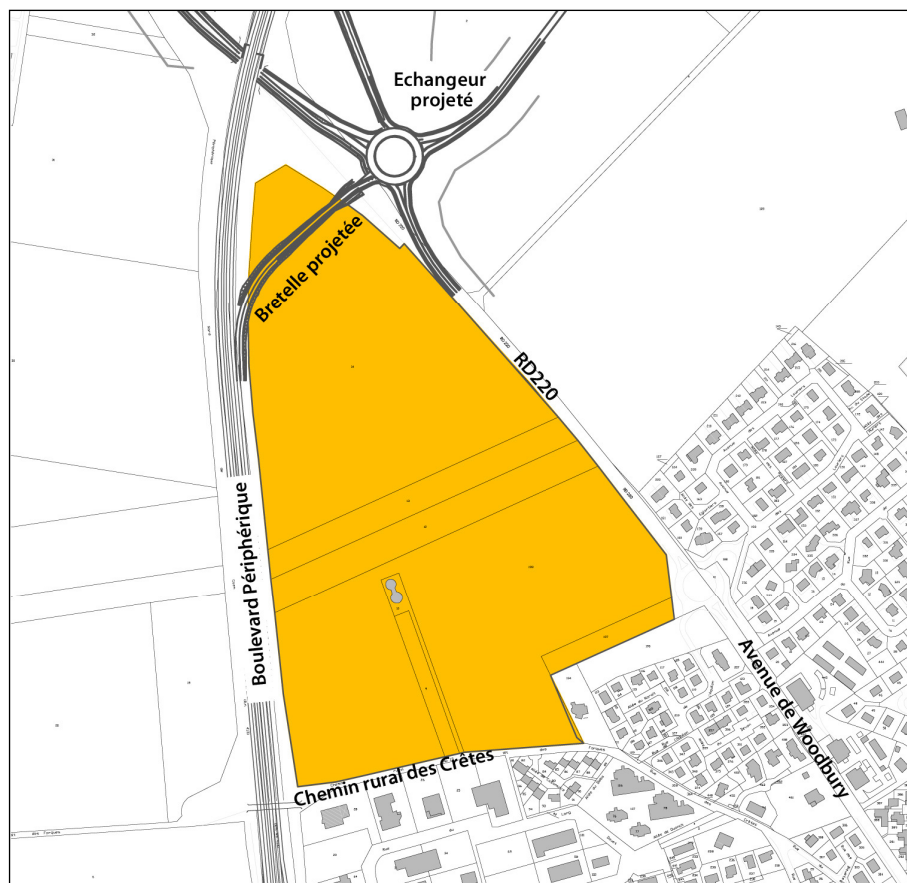
La situation foncière est identifiée sur le plan et dans le tableau ci-après :



Plan parcellaire et foncier - Aménagé - Octobre 2017

4.2. LES VOIES ACTUELLES ET LE PROJET DE FUTUR BOULEVARD DES PEPINIERS

4.2.1. LES VOIES ACTUELLES



Cartographie des voies existante – Aménagé – octobre 2017

La RD 220, aujourd'hui propriété du Conseil Départemental, a un caractère routier rural ; elle est constituée en l'état d'une chaussée et de fossés de part et d'autre ; la circulation y est relativement rapide. La ZAC de la Maslière vient d'y aménager un tourne à gauche à son débouché Nord et une sortie directe à son débouché Sud. Le tracé du tronçon Nord de la RD sera modifié avec la création de l'échangeur envisagé et la perception de l'entrée dans Bretteville/Odon en sera impactée. Par ailleurs, un transfert de propriété de l'avenue de Woodbury – sur sa portion comprise entre la Route de Bretagne et le futur échangeur des Pépinières – est acté entre le Conseil Départemental et la Communauté Urbaine.



Tourne à gauche de la Maslière - Aménagé - Octobre 2017

Le Boulevard Périphérique n'est pas, quant à lui, directement impacté par le projet.

Concernant la Rue des Crêtes, il s'agit d'une petite voie de caractère rural qui ne dispose pas, dans sa partie basse, de capacité d'accueil d'une augmentation de trafic importante.

Concernant le petit chemin d'accès privé desservant le réservoir d'eau potable, la bâche et l'antenne, sa localisation est totalement adaptable.

4.2.2. LES DEPLACEMENTS DOUX

En matière de voies cyclables, aucun aménagement particulier n'existe aux abords du site et n'a pas été programmé dans le cadre de la Masière le long de la RD220 ; par contre, Caen la mer a identifié une voie à créer le long de cet axe entre Bretteville-sur-Odon et Carpiquet dans le cadre du schéma cyclable communautaire.

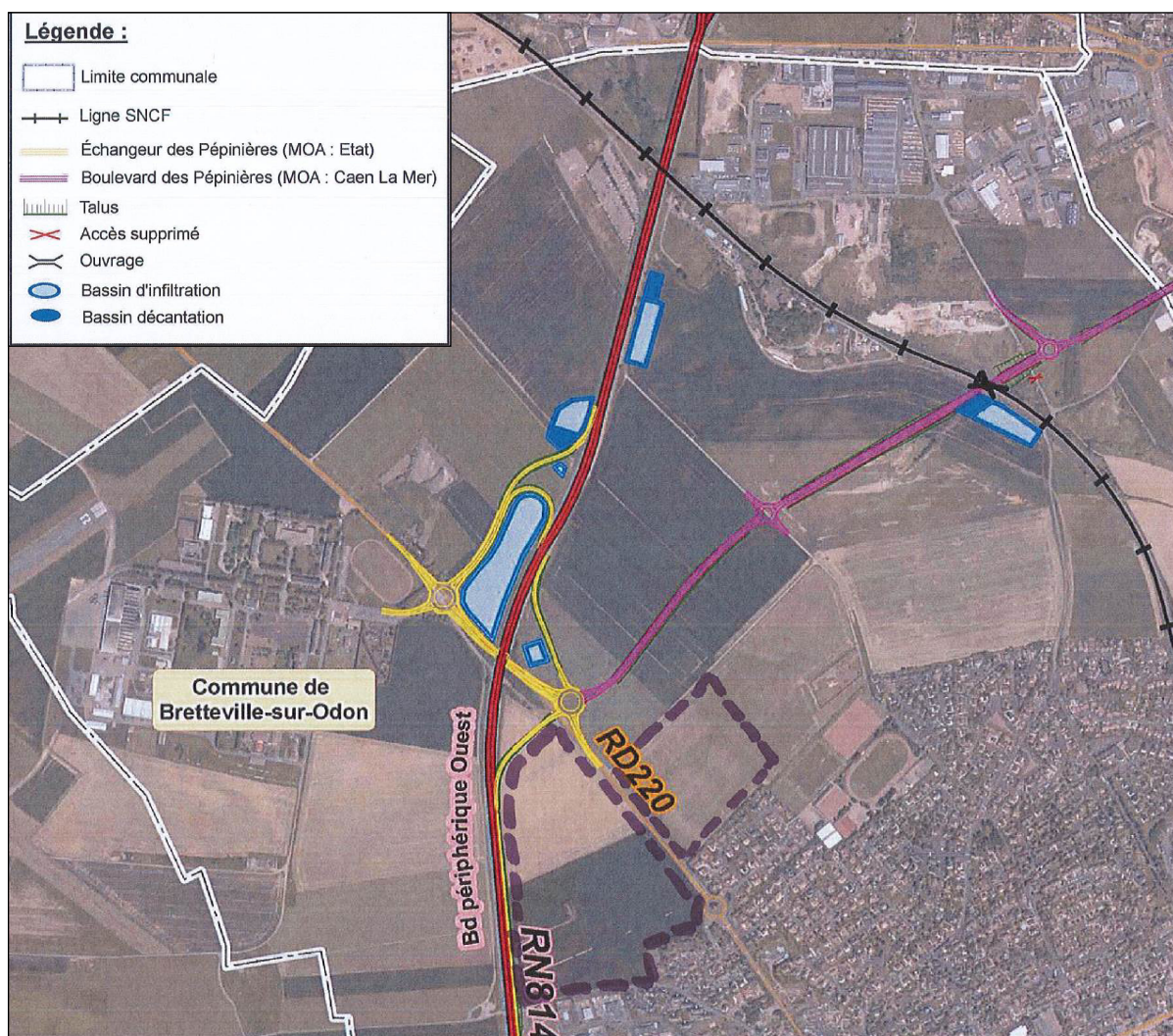
Enfin, la partie haute de la voie des Crêtes et son prolongement au-delà du Boulevard périphérique ont vocation à accueillir des déplacements doux.



4.2.3. LE PROJET DU FUTUR BOULEVARD DES PEPINIÈRES

Sous l'angle des déplacements automobiles, l'élément majeur à prendre en compte est la création du futur Boulevard des Pépinières dont le dossier d'enquête environnementale préalable à la DUP relatif à son aménagement date de Juillet 2016 et dont l'enquête préalable à la DUP s'est déroulée en septembre 2017.

Ce projet, qui va profondément modifier la circulation dans ce secteur de Caen la mer, fait l'objet d'un seul dossier d'étude et de déclaration d'utilité publique mais prévoit deux étapes opérationnelles avec la réalisation à court terme de l'échangeur sur le Boulevard Périphérique puis, à moyen terme, celle du boulevard lui-même.



4.2.4. L'EVOLUTION DE LA CIRCULATION

La circulation dans ce secteur, et notamment sur l'Avenue de Woodbury, va être profondément impactée par la réalisation de ce futur Boulevard et de son échangeur. Celle-ci, dans le cadre du dossier d'enquête environnementale précité, a donc fait l'objet d'un diagnostic important sur une partie de Caen la mer ainsi que d'une modélisation à échéance 2020 et 2035. Les éléments ci-après sont extraits de l'étude de circulation ainsi dressée par MVA Consultancy.

S'agissant de l'évolution de la population et de l'emploi, le SCOT, prévoit sur 20 ans, une évolution de + 70 000 habitants (dont + 1 600 à Bretteville Sur Odon) et de 30 à 35 000 emplois (dont 2 000 à Bretteville Sur Odon). C'est sur la base de ces hypothèses que la modélisation a été établie. S'agissant plus particulièrement de Bretteville sur Odon, la population complémentaire (à hauteur de +1 600 habitants) est localisée au nord de la zone urbaine actuelle aux abords de l'échangeur et

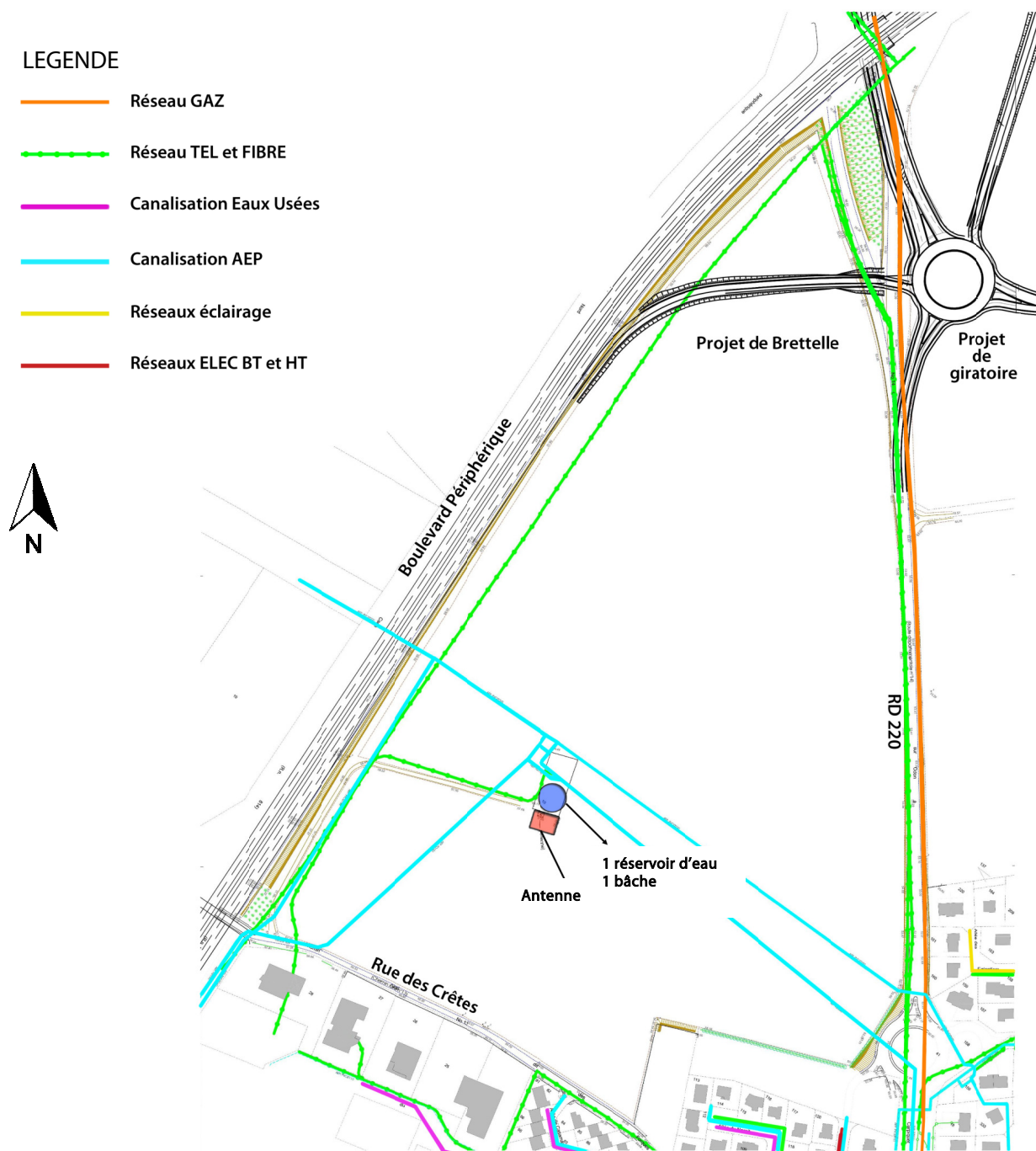
du futur boulevard ; de même, les 2 000 emplois complémentaires sont localisés à Koenig et le long du Boulevard Périphérique aux abords du futur échangeur.

Il est par ailleurs précisé qu'un comptage, en 2012, sur la RD 220 au droit de Koenig, donne 3 116 Véhicules/jour.

Les conclusions de la modélisation figurent dans la partie projet à l'article 4-3-5.

4.3. LES RESEAUX

Le site, en raison notamment de la présence d'un réservoir d'eau potable et d'une bâche, est traversé par diverses canalisations d'eau potable dont il faudra tenir compte dans l'élaboration du projet soit en les déplaçant soit en les maintenant. Par ailleurs, il est directement concerné par la réalisation d'une bretelle du futur échangeur du Boulevard des Pépinières dont le projet (en l'état actuel des études) figure ci-dessous.



Plan des réseaux existants - Aménagement - Juin 2016

S'agissant de leur capacité à accueillir le projet, il y a lieu tout d'abord de préciser qu'il s'agit d'un simple déplacement d'une zone AU déjà identifiée au PLU dont les besoins avaient été pris en compte et dont la réalisation est différée à l'issue de la mise en service du Bd des Pépinières.

Outre le réseau d'eau potable qui traverse le site, les réseaux divers de gaz, d'assainissement, d'électricité, d'éclairage et de télécommunications sont présents aux abords du site. En matière d'eau potable, le syndicat actuel a fait état de sa capacité à desservir le projet (tout en vérifiant l'éventuelle nécessité de surpression). Le dévoiement des canalisations qui sera nécessaire sera réalisé par le porteur de projet.

En matière d'eaux usées, un écoulement gravitaire est possible et, si des éventuels problèmes de charge des canalisations se faisaient jour, une solution de temporisation serait envisageable. Les autres réseaux ne génèrent pas d'observations particulières.

En matière d'eaux pluviales, il n'existe pas de réseau mais les caractéristiques géotechniques permettent d'envisager des possibilités d'infiltration sur place.

L'ensemble de la desserte du projet par les réseaux fera l'objet d'une validation par les différents gestionnaires dans le cadre du projet opérationnel.

Les conséquences éventuelles de la présence d'une antenne seront analysées, si nécessaire, dans la future étude d'impact.

4.4. LES COMPOSANTES PHYSIQUES

4.4.1. La topographie :

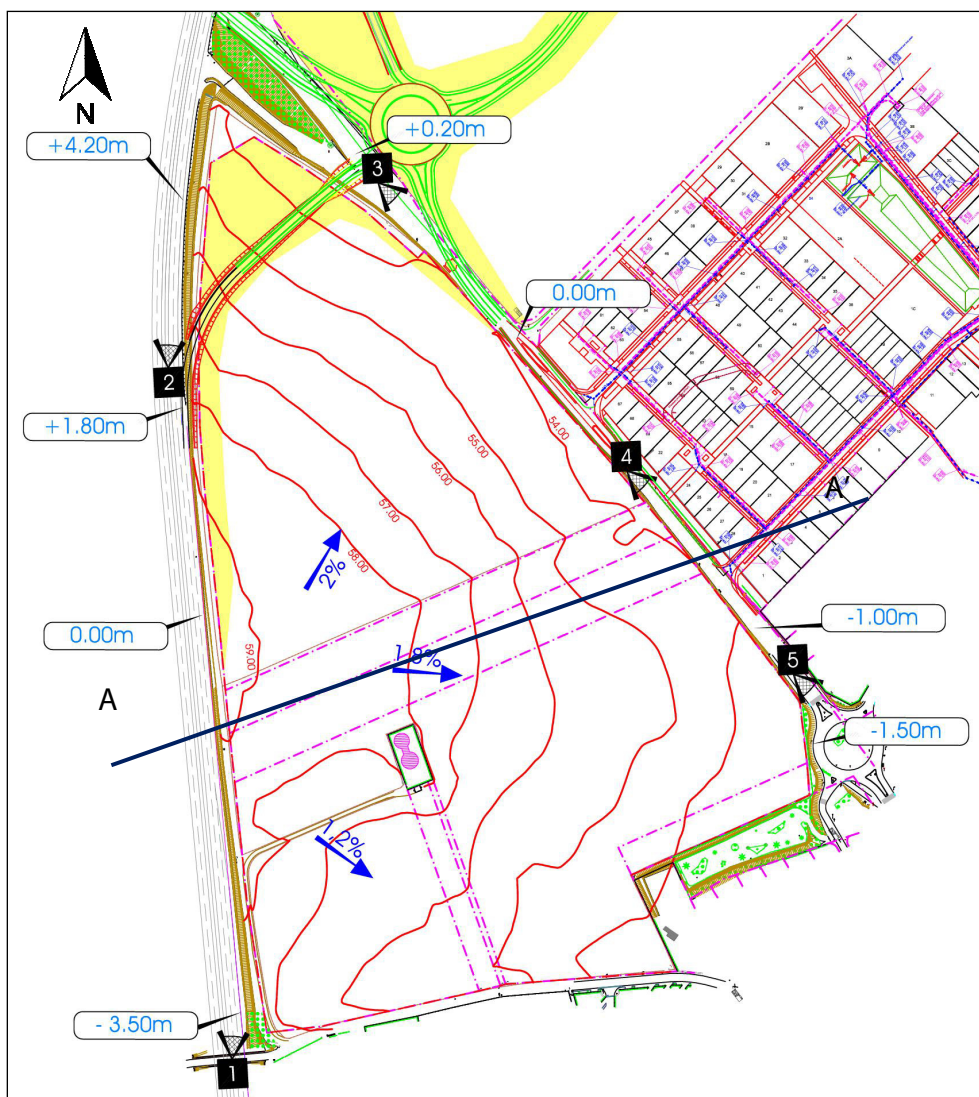
Par rapport à Caen la mer, le site constitue une forme de belvédère sur la Ville et sur la vallée de l'Odon. Cette situation offre des perspectives lointaines.

Localement, le terrain présente une topographie marquée par un point haut aux abords du Boulevard Périphérique et par une inclinaison variant d'environ 1% à 2% du Sud au Nord. Cela représente une différence de niveaux maximale de 7 à 8 mètres.

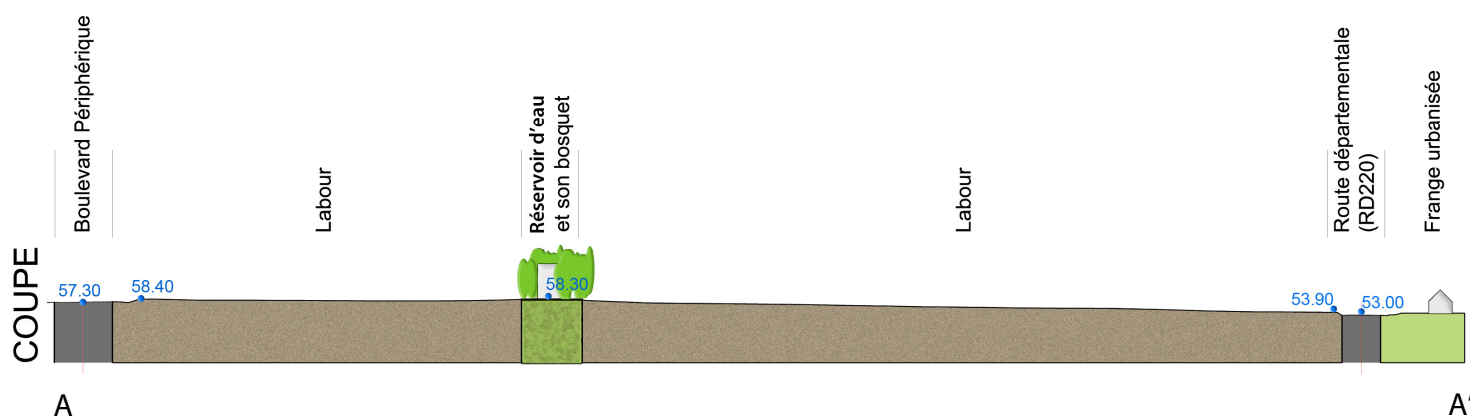
En angle sud-ouest, le Boulevard périphérique s'incline par rapport au terrain naturel pour passer sous le Chemin des Crêtes.

Cette carte figure, outre les courbes de niveaux, la position du terrain par rapport au Boulevard Périphérique ; ce dernier est encaissé de 3,50 m au Sud et en surélévation de 4,20 m à l'extrémité Nord. La RD 220, quant à elle, se situe au niveau du terrain au Nord pour s'encaisser de 1,50 m au Sud. Enfin, en limite sud, le Chemin des Forques se situe au même niveau que le terrain du projet.

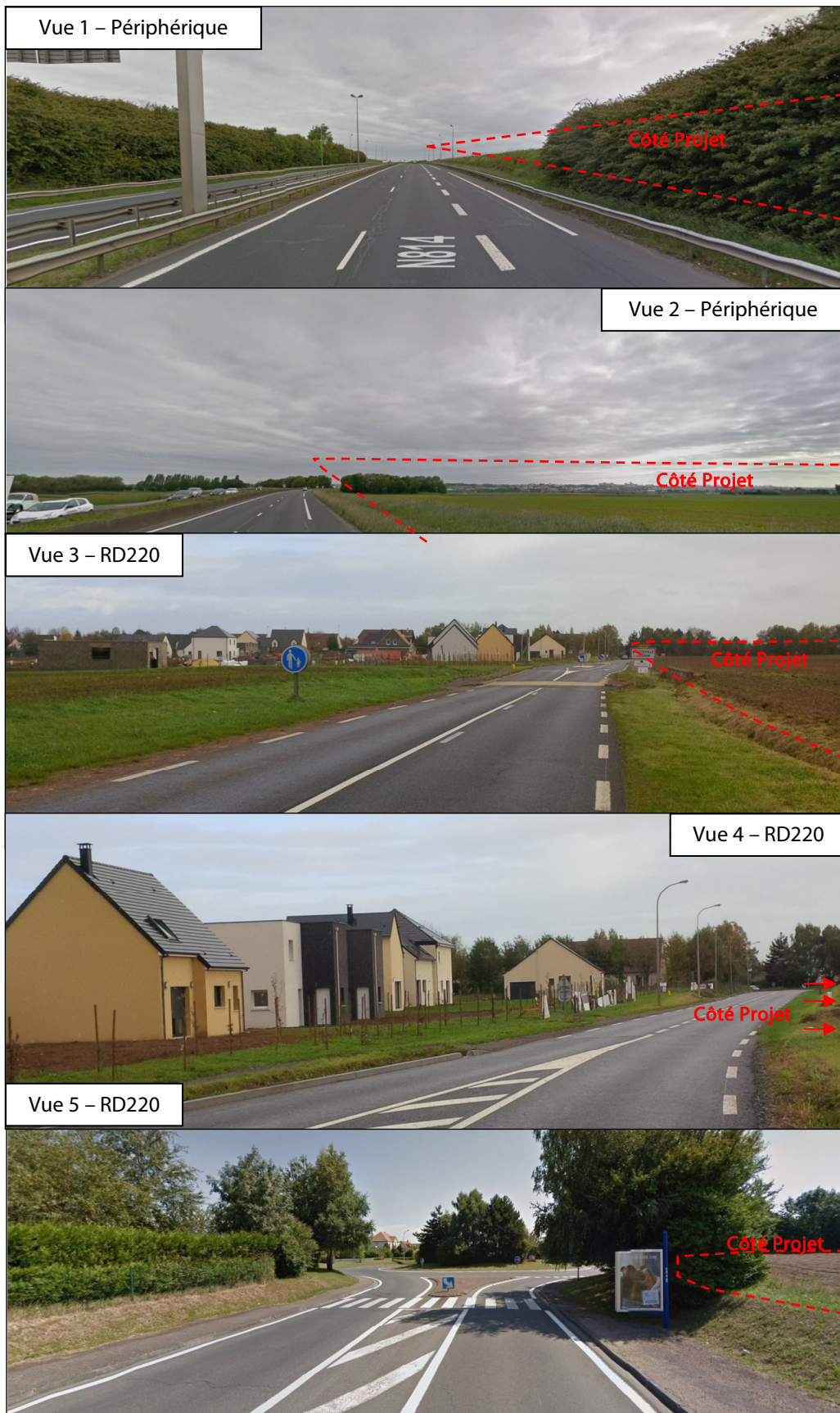
Il y a lieu de noter que, selon les projets déjà établis, la bretelle d'accès au futur échangeur des Pépinières va impacter la topographie en créant un remblai dégressif depuis la sortie du Boulevard Périphérique.



Plan topographique – Aménagéo - Juin 2016



Coupe terrain naturel – Aménagéo – Février 2018



Photos du site - Google maps - Juin 2016

4.4.2. La géologie :

Une première étude géotechnique, réalisée en juin 2016 a été complétée en Mars 2017 ; elle a consisté en une série de sondages pour déterminer la stratigraphie des sols et pour réaliser des essais de perméabilité.

Il résulte de ces sondages et des essais en laboratoire qu'il s'agit d'un sol de type C1A1 d'après la classification GTR (sols comportant des gros éléments et une matrice sablo-limoneuse peu plastique) dans un état hydrique a priori sec (teneur en eau naturelle de 12.5% pour une teneur en eau à l'optimum Proctor habituellement rencontrée de 16% pour des sols de type A1).

Trois zones principales ont été ébauchées figurant sur la maquette géotechnique ci-après.



Implantation des investigations - étude géotechnique SOLUGEO - Juin 2016 et Mars 2017

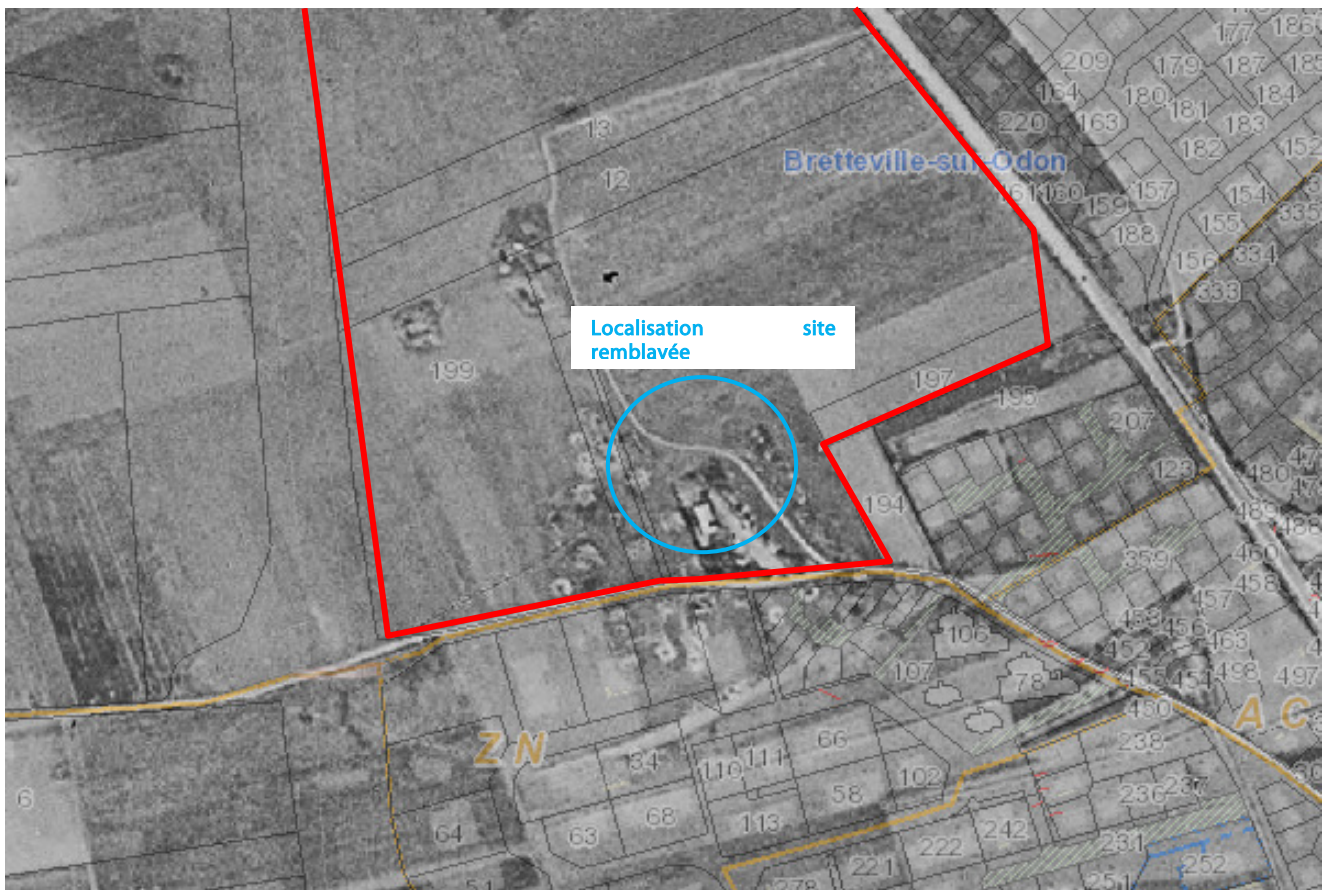
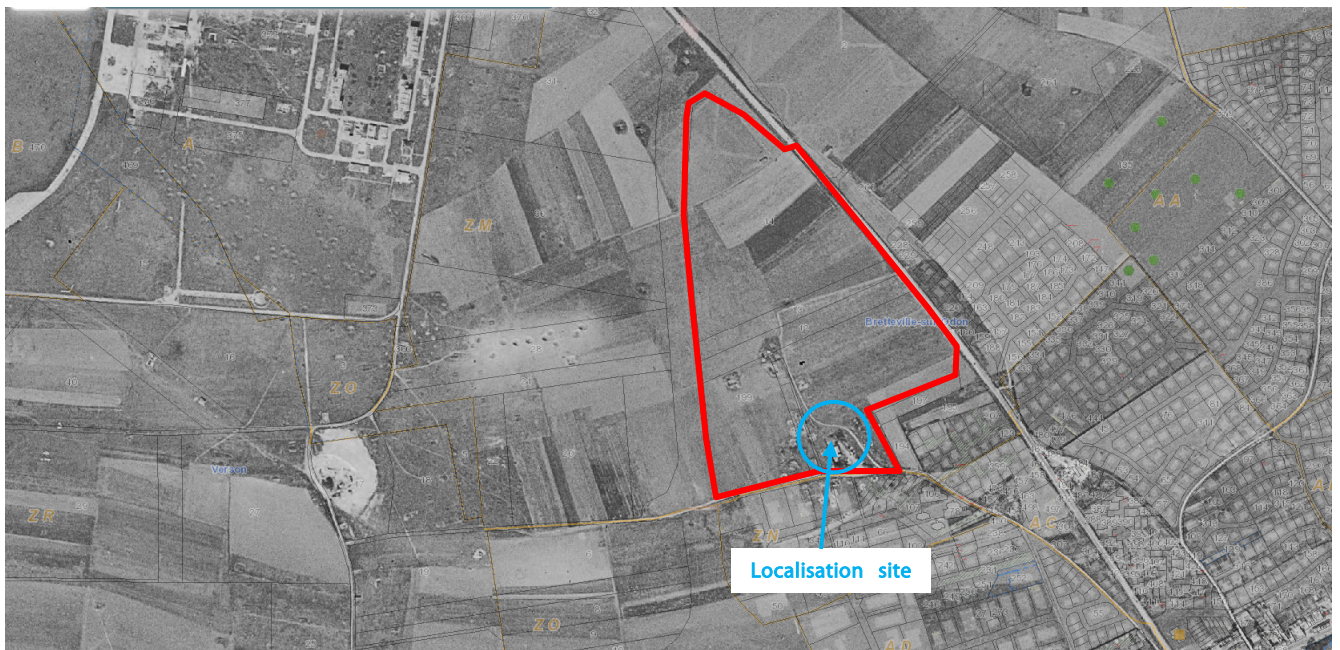
Il résulte également, des observations faites, que les zones 1 et 2 présentent, au niveau du terrain naturel, une plateforme PST3/AR1 et que la zone 3 présente, après décapage des liaisons de surface, une plateforme PSTE/AR3.

S'agissant de la perméabilité, l'infiltration pourrait se faire au moyen de noues superficielles dans les zones 1 et 2 et au moyen de puits peu profonds et /ou noues dans la zone 3.

Présence d'une zone remblayée :

Complémentairement, à partir des données recueillies, un site anciennement occupé, au droit du Chemin des Forques a été identifié selon le périmètre figurant en zone 4. Les premiers sondages effectués font état d'une zone remblayée dont les caractéristiques spécifiques seront prises en compte dans le projet.

Cette suspicion est issue de la photo aérienne ci-après, datant de 1947.



Zoom carte ancienne - GéoCalvados - Octobre 2017

4.5. LES COMPOSANTES NATURELLES

L'espace essentiellement occupé par du labour est marqué par la présence au milieu d'un réservoir d'eau potable et d'une bâche intégrés dans un boisement ainsi que d'une antenne de téléphonie. Quelques bosquets en limite de la zone urbaine, aux abords du pont sur la RD 220 et à l'extrémité du Chemin des Crêtes le long du boulevard périphérique, ponctuent le paysage.

S'agissant du bosquet situé aux abords du giratoire au sud-est, il constitue un espace de promenade en impasse.



Illustrations – Flichy - Juin 2016

Par ailleurs, des plantations ont été réalisées récemment le long de la ZAC de la Maslière :



Photos des plantations le long de la Maslière – Juillet 2016

Et des constructions sont en cours de réalisation :



Photos des constructions le long de la Maslière - Octobre 2017

4.6. LES COMPOSANTES ENVIRONNEMENTALES

4.6.1. LA FAUNE ET LA FLORE

Un diagnostic faune, flore et milieux naturels a été confié à un bureau d'étude spécialisé ; il est complété d'une analyse des impacts. L'ensemble des données de ce dossier sera intégré à la future étude d'impact qui accompagnera l'élaboration du projet.

Les impacts étudiés ont concerné les habitats naturels, la flore, les vertébrés, les invertébrés et les zones humides. Les contraintes réglementaires sur les espèces légalement protégées ainsi que les incidences Natura 2000 ont également été prises en compte.

Les conclusions de cette étude sont les suivantes :

- La disparition permanente de cette parcelle aura un impact très faible sur les habitats naturels et sur les milieux naturels environnants.
- La transformation des cultures en habitats urbains n'engendre pas d'impact significatif. De même, la perturbation des équilibres biologiques locaux engendrée par le projet sera très faible.
- Les impacts sur la flore supérieure et sur la flore inférieure peuvent être considérés comme très faibles.
- Les impacts sur la faune peuvent être considérés comme très faibles, voire positif, dans le cadre du remplacement de la faune très pauvre des grandes cultures par une faune anthropique des zones urbanisées.
- En matière réglementaire, les incidences du projet sur les espèces, les habitats et le réseau Natura 2000 seront non significatives et il ne paraît pas nécessaire d'envisager des mesures particulières.
- Enfin, aucune zone humide n'est répertoriée sur la zone d'étude et les impacts seront donc nuls.

Le projet aura un impact faible voir positif sur certains aspects par la création d'espaces verts, de jardins et de corridors végétaux.

4.6.2. LA PRISE EN COMPTE DU BRUIT

Le bruit est une composante importante à gérer dans le cadre de ce dossier, tant pour son impact direct pour les futurs occupants que pour les perspectives d'amélioration sur les espaces actuellement bâtis ou en cours de construction. Dans le cas présent, 2 sources de bruit sont à analyser : celle liée à l'aéroport et celle liée au réseau routier :

- **Le bruit relatif à l'aéroport :**

Le plan d'exploitation au bruit lié à l'aéroport de Carpiquet classe l'angle Sud-Ouest du site en zone « d ». Cette zone « D » correspond à un Lden (niveau sonore moyen pondéré pour une journée de 24 heures compris entre 50 et 55 db).

- **Le bruit relatif au réseau routier :**

Par ailleurs, l'état des lieux en la matière, en ce qui concerne les infrastructures routières va se trouver impacté par la réalisation prochaine de l'échangeur des Pépinières puis ultérieurement du boulevard lui-même.

Pour disposer des éléments pertinents, tant dans les constats que dans les propositions de limitation de son impact, il est nécessaire de rappeler quelques données générales concernant les niveaux sonores. Une zone comprenant les niveaux sonores supérieurs à 60 dB(A) n'est pas propice à l'implantation de bâtiments d'habitation.

Une zone comprenant les niveaux sonores compris entre 50 et 60dB(A) correspond à une zone urbaine bruyante. Une zone comprenant les niveaux sonores inférieurs à 50 dB(A) correspond à une zone urbaine classique relativement peu bruyante et constitue la zone idéale pour l'implantation de bâtiments d'habitation.

à l'intérieur Appareil de mesure positionné à 7 mètres de la source de bruit

à l'extérieur Appareil de mesure positionné à 10 mètres de la source de bruit

dB(A) : décibel pondéré A
unité du niveau de pression acoustique

à l'intérieur

- Bruit de fond d'appartement personnel isolé: 20
- Bruit de fond appartement personnel isolé: 28
- Discussion calme: 60
- Discussion animée: 65
- Machine à laver: 75
- TV: 85
- Aboiement de chiens: 90
- Soirée: 100
- Bébé pleurant: 100
- Activités festives: 90

à l'extérieur

- Passage d'une voiture: 80
- Passage d'un train: 90
- Passage 2 roues: 90
- Klaxons: 90
- Chantiers: 85
- Zones calmes: 30
- Zones calmes: 40
- Zones calmes: 55

+3 dB(A)
c'est l'augmentation du bruit lorsque l'on double la source sonore

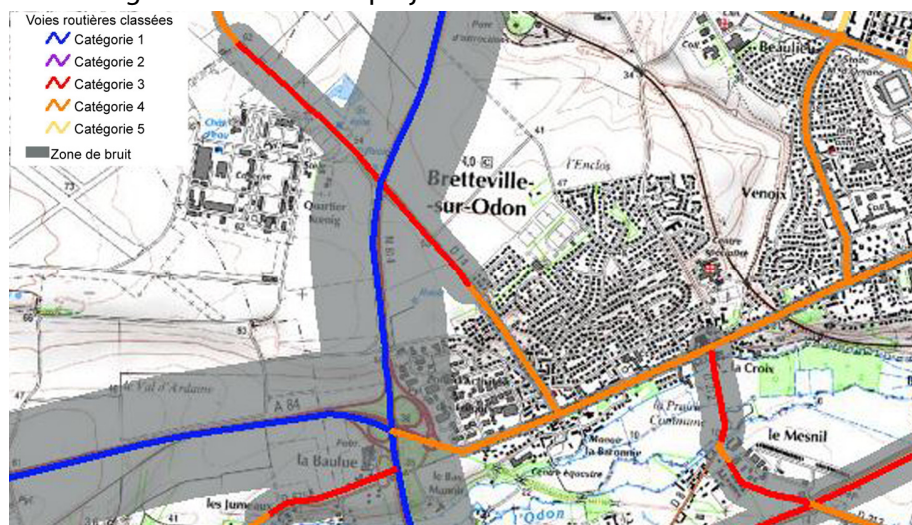
+10 dB(A)
c'est l'augmentation du bruit qui provoque la sensation d'un son deux fois plus fort

Par ailleurs, les créations de voies nouvelles ou les transformations de voies existantes sont susceptibles de modifier l'environnement sonore des bâtiments; elles devront respecter les critères réglementaires relatifs au bruit routier, à savoir les critères définis dans l'arrêté du 5 mai 1995.

- critère diurne entre 06h00 et 22h00 : LAeq 6h-22h < 60 dB(A)
- critère nocturne entre 22h00 et 06h00 : LAeq 22h-6h < 55 dB(A)

Enfin, le boulevard périphérique longeant le projet à l'ouest et la RD220 longeant le terrain à l'est, font l'objet d'un classement au sens de l'arrêté du 23 juillet 2013 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit, à savoir :

- RN 814 : catégorie 2
- RD220 : catégories 4 au nord du projet et 3 au sud-est



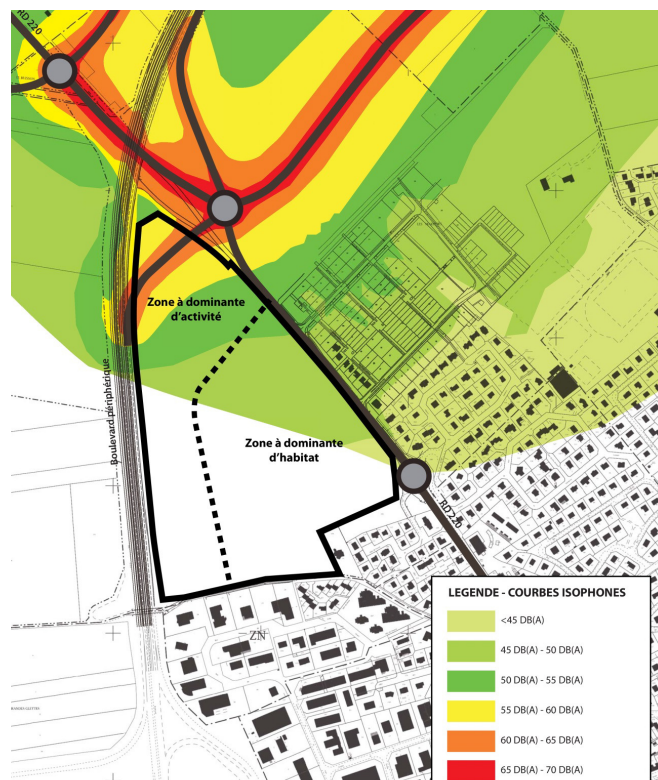
Déclaration de projet - Approbation

S'agissant du futur projet, une étude acoustique a été amorcée en Janvier 2016 par un constat sonore initial. Cette étude identifie le Boulevard Périphérique (RN 814) comme source sonore prépondérante. A partir des mesures effectuées une carte des courbes isophones a été établie.



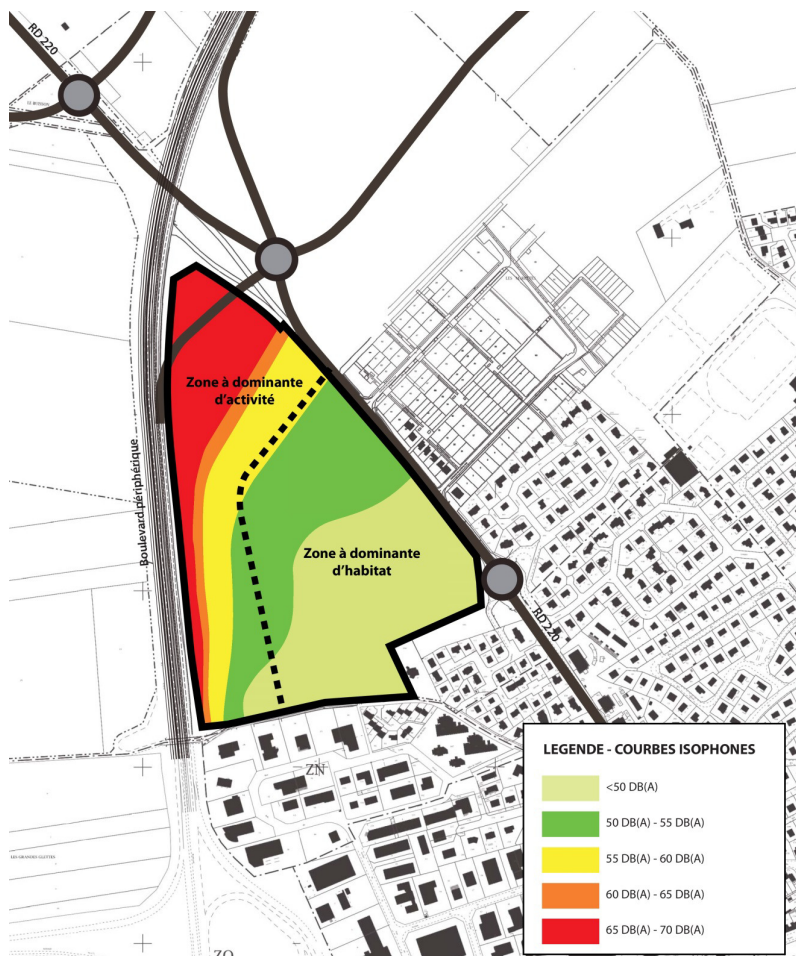
Courbes isophones Bd périphérique – Aménagé à partir de l'étude acoustique ACOUSTIBEL – Janvier 2017

S'agissant du futur boulevard des Pépinières, une étude acoustique intégrant le projet a également été établie. Elle permet de mesurer l'impact du seul projet routier à créer.



Courbes isophones projet Bd des Pépinières – Aménagé à partir de l'étude acoustique ACOUSTIBEL – Janvier 2017

Les effets cumulés du boulevard Périphérique et du futur boulevard des pépinières sont traduits sur la carte suivante :



Courbes isophones cumulées – Aménagéo à partir de l'étude acoustique ACOUSTIBEL – Janvier 2017

Les conclusions de l'étude acoustique vont permettre d'adopter des principes de réduction de l'impact du bruit.

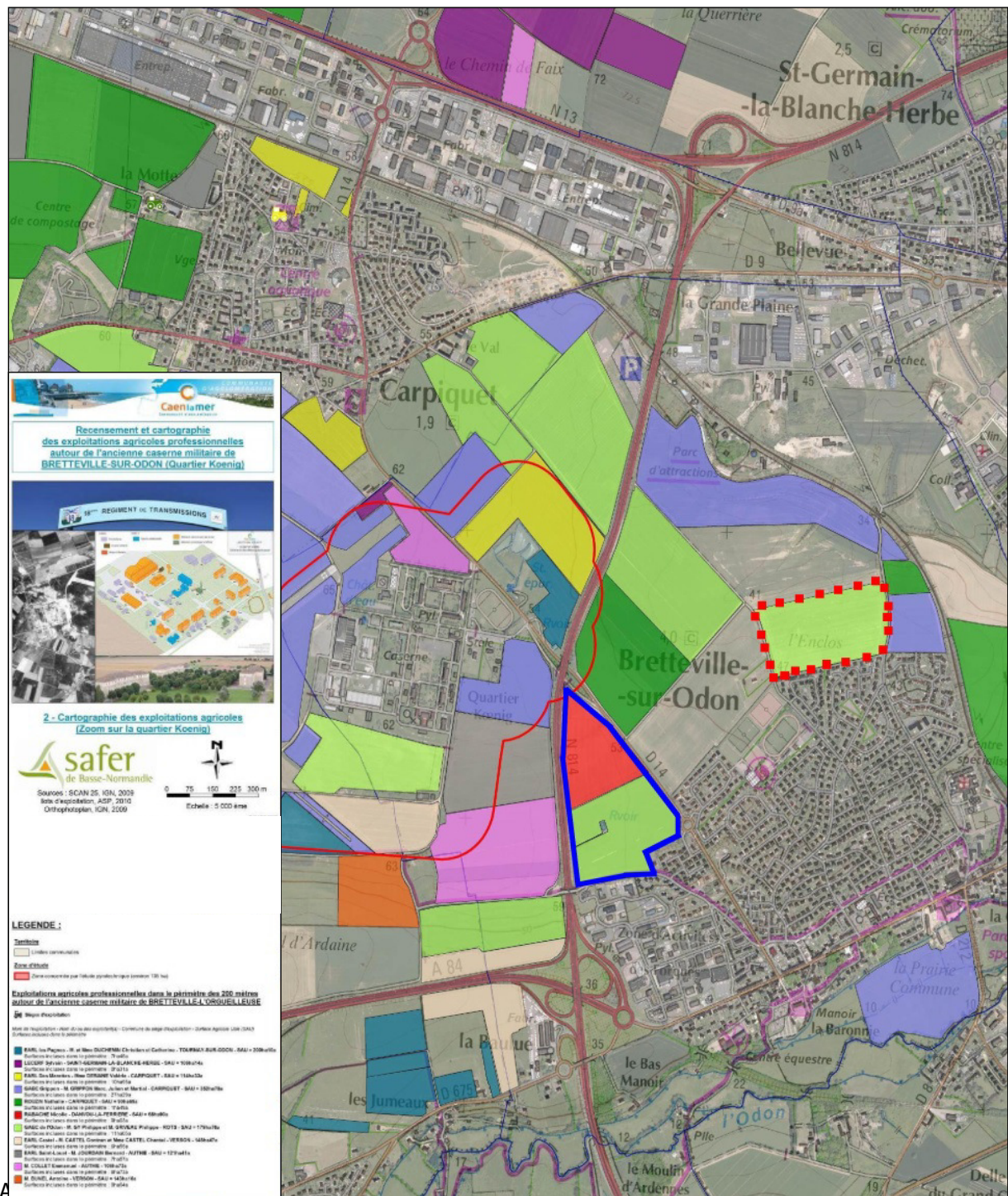
4.7. L'OCCUPATION DU SITE

Le site est quasi intégralement occupé par l'activité agricole sous forme de labours avec récolte de productions classiques (blé, betteraves, lin, etc...). Deux exploitants se partagent l'ensemble de cet espace :

- Il s'agit, pour le triangle Nord, du propriétaire du terrain, domicilié à Danvou la Ferrière qui exploite lui-même les 8 hectares de sa parcelle. Âgé de 70 ans, il dispose, selon une étude de la SAFER de 2011, d'une ferme d'environ 70 hectares située en majorité à proximité du siège d'exploitation. Par son accord avec le porteur de projet, il a renoncé à exploiter, à terme, la partie nord du site. L'impact du projet sur leurs exploitations sera analysé tant dans la partie mise en compatibilité du présent dossier partie 4 que dans l'étude d'impact ultérieure. Il peut cependant être évoqué le fait que les conditions de leur retrait de l'exploitation de ce site ont été négociées.

La partie située au Sud, pour une superficie d'environ 11 hectares, est exploitée par un jeune agriculteur de Rots. Le même exploitant occupe d'autres parcelles sur Bretteville Sur Odon, notamment une parcelle d'environ 12 à 13 hectares, située dans l'actuelle zone AU située à l'Est de l'opération « La Maslière ». L'agriculteur concerné a accepté de renoncer à exploiter cette partie Sud.

- Il y a lieu de préciser que , selon la SAFER, cet agriculteur, qui subit de nombreuses pertes de terres à exploiter du fait de différents projets connus dans le secteur, dont celui-ci, s'est vu attribuer en 2016, au sein d'un groupement, une ferme et des terrains à DUCY-SAINT-MARGUERITE augmentant ainsi sa surface d'exploitation.



Cette antenne a les caractéristiques suivantes: il s'agit d'une antenne Free mobile sur pylône autostable d'une hauteur de 25m ; faisceaux hertziens de 17.7 à 18.1 GHz, réseau UMTS (ou 3G) et réseau LTE (ou 4G).

5. LE PROJET

Le projet, mis en œuvre à l'initiative de l'aménageur vise à rendre opérationnel les objectifs ci-après qui ont été mis en évidence à partir de l'état des lieux établi précédemment. Pour répondre à ces objectifs, ce dernier a établi une programmation urbaine en corrélation avec les objectifs exprimés, les contraintes et les potentialités du site. La traduction de cette programmation dans des principes d'aménagement, d'organisation spatiale et de formes urbaines fait l'objet d'une importante concertation relative au projet tant avec les élus qu'avec la population.

Ce projet n'étant pas conforme aux dispositions réglementaires du PLU en vigueur, la mise en œuvre de la présente déclaration de projet nécessitera l'adaptation des dispositions de constructibilité le long des axes à grande circulation et emportera la mise en compatibilité du PLU. Les dispositions qui seront adoptées figureront dans les dossiers suivants.

5.1. LES OBJECTIFS

Prenant en compte l'ensemble des constats ci-dessus, le porteur de projet s'est fixé les objectifs suivants :

- Participer à la réalisation de l'objectif de 5 000 habitants voulu par la municipalité dans son PLU et dans la continuité de la réalisation de l'actuelle zone de La Maslière
- Amorcer le programme d'habitat voulu par le SCoT et traduit dans l'étude de préfiguration établie par l'Aucame.
- Participer à la réalisation d'un espace à dominante d'activités complémentaire aux espaces existants et en cours d'aménagement
- Intégrer ces développements dans l'esprit du futur espace de projet d'envergure métropolitaine identifié par le SCOT Caen Métropole, dénommé Quadrant Nord-ouest
- Assurer pleinement la mixité des fonctions urbaines voulue par ledit SCOT
- Constituer un espace de transition entre la ville et le Quartier Koenig en cours de reconversion
- Offrir des services de proximité aux différents quartiers constituant « Le Haut de Bretteville » notamment, outre ce futur quartier, à la Maslière et à Koenig
- Coordonner sa réalisation avec celle de l'échangeur des Pépinières en prenant en compte la réalisation différée du boulevard des Pépinières lui-même et par voie de conséquence l'extension de la Maslière vers l'Est

5.2. LA PROGRAMMATION URBAINE

5.2.1. Le respect de l'objectif 5 000 habitants

Il est nécessaire, en 1er lieu, de préciser les éléments permettant d'atteindre l'objectif de 5 000 habitants. Pour cela, il faut prendre en compte tout d'abord les projets programmés ou en cours :

Le PLH fait apparaître qu'il n'y eu que 32 logements livrés sur BSO entre le 01/01/2013 et le 01/01/2016 et que le nombre de Résidences Principales (RP) au 01/01/2016 n'était que de 1 729, soit + 11 RP (ce qui laisse supposer que le nombre de logements vacants a encore progressé).

Parallèlement, conformément au bilan transmis par la Mairie, 64 logements ont été autorisés depuis le 1/1/2014 jusqu'à fin 2016, dont 29 pour La Maslière.

En considérant une durée moyenne minimale de + 2 ans après l'autorisation pour que ces logements soient livrés, on peut estimer que le nombre de logements sera, au mieux, de 1 793 (1 729 + 64) soit environ 1 800 logements en 2019.

La zone de la Maslière, ayant une programmation globale de 254 logements (dont la totalité est déjà commercialisée) c'est un total de 2 025 logements en résidence principale qui seront présents sur le territoire communal à relativement court terme, auxquels il faut ajouter quelques capacités de production dans le tissu existant.

Sur la base d'une hypothèse raisonnable d'une taille des ménages à 2 personnes, il est nécessaire de créer un global de 2 500 logements. Cela représente une augmentation à envisager de 475 logements dont une partie (environ 150) sera réalisée par différentes opérations ponctuelles à l'intérieur de la zone urbaine

5.2.2. La Programmation

Pour réaliser le projet d'aménagement envisagé, le porteur du projet propose, tout d'abord, une méthode s'inscrivant dans une perspective de développement durable :

Cette méthode mise en œuvre pour ce projet, réalisé entièrement sous maîtrise d'ouvrage privée consiste à instaurer un dialogue permanent avec les collectivités compétentes. Ce dialogue a pour vocation à ajuster le projet, tant en phase conception qu'en phase opérationnelle, aux objectifs affichés et à leur mise en application.

Elle consiste également à assurer une véritable concertation, notamment par le biais d'ateliers et de réunions d'information, avec les représentants de la population et avec les riverains. Cette concertation vise à adapter l'organisation du projet aux observations exprimées tout en respectant la programmation globale affichée.

Le porteur de projet propose ensuite un programme établi dans un esprit d'interpénétration entre les différentes fonctions s'appuyant sur une trame verte et sur une structuration des voies accueillant les diverses mobilités. Ce programme comprendra un espace particulièrement affecté à l'habitat intégrant un minimum de 25% de logement locatif social, un espace affecté aux commerces et services de proximité aux abords de l'échangeur et un espace affecté à l'activité tertiaire et à l'artisanat.

Une charpente végétale participant à une continuité verte et bleue à l'échelle du territoire structurera l'aménagement.

5.3. **LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT**

5.3.1. Le Développement durable

Quelques principes principaux vont guider le projet afin de l'aménager dans l'esprit d'un éco quartier et notamment :

- Une gouvernance qui mobilise tous les acteurs de la ville avec une démarche de concertation volontaire. Cette concertation, amorcée dès le début de l'élaboration du projet en 2016 par la mise à disposition d'un dossier, d'un registre d'observation et la tenue d'une réunion publique, portait sur la procédure d'urbanisme visant à la mise en compatibilité du PLU. Cette étape a été interrompue fin 2016, car le bilan de cette concertation n'a pas été joint à l'enquête publique. Fort des observations formulées lors de cette 1^{ère} étape, le porteur de projet a sollicité la mise en œuvre d'une concertation relative au projet lui-même. Elle a été lancée en décembre 2016 par un arrêté municipal et elle s'est traduite par la mise en place d'ateliers d'échanges comprenant des riverains et des représentants divers de la population Brettevillaise ainsi que par deux réunions publiques. Les ateliers ont produit de nombreuses remarques qui sont, pour l'essentiel, reprises dans le projet en cours d'élaboration. Cela est notamment le cas en ce qui concerne la transition urbaine entre le bâti existant et le futur quartier. En ce sens, l'habitat pavillonnaire à créer se situe dans le prolongement de celui existant. Des thèmes liés à l'environnement ou à la mobilité sont également intégrés.
- La mise en place d'un cadre de vie public et privé sain et sûr, favorisant le lien social
- Une mixité fonctionnelle et sociale affirmée (proximité habitat / activités, typologie de logements diversifiée, présence de commerces et servitudes)
- Une offre et des actions adaptées en matière de mobilité (voies douces, offre de services de proximité, etc...)
- La place de la nature dans le quartier (espace de respiration, corridor vert, etc...)
La recherche de la prise en compte des ressources locales

5.3.2. L'organisation urbaine

Dans l'esprit de ces principes généraux, les schémas ci-dessous sont construits de façon à :

- **Structurer la trame viaire appuyée sur une charpente verte et bleue, depuis le futur échangeur**

Cette charpente verte et bleue a vocation à s'inscrire dans une continuité à l'échelle de Caen la mer entre l'abbaye d'Ardennes et la Vallée de l'Odon. A ce titre, elle est structurée pour se prolonger vers les abords du Vallon de Bretteville-sur-Odon au Nord-Est et pour rejoindre l'Odon après avoir franchi le Boulevard Périphérique.

En interne, une trame secondaire constituera le support des différentes mobilités. L'ensemble fera l'objet d'actions de pré-verdissement de façon à installer le projet dans un cadre végétal affirmé.



En matière de trame viaire, cela se traduira de la façon suivante :

- L'affirmation du caractère d'avenue de la route départementale 220 à partir du futur giratoire des Pépinières. Cette avenue fera l'objet d'une sécurisation générale au droit de l'opération notamment en ce qui concerne le franchissement des liaisons douces,
- La création dès la sortie de l'échangeur, d'une voie d'accès à l'espace d'activités ; cette voie bénéficiera d'une possibilité de se mailler avec le giratoire actuel en entrée de ville. La localisation du débouché de la voie d'accès sur la RD 220 ainsi que ses caractéristiques feront l'objet d'une mise au point détaillée avec le gestionnaire de cette RD 220.
- La limitation des liaisons vers la Rue des Crêtes au Sud du site,
- La création de voies « mixtes » de desserte interne n'ayant pas vocation à accueillir des véhicules de transit. Ces voies internes, dont certaines pourront être à vocation non automobile, constitueront la liaison et la « porosité » entre l'espace d'activités, l'espace d'habitat et le quartier de la Maslière,
- Des liaisons douces diverses.





➤ **Gérer la mobilité :** La gestion de la mobilité se traduit par différents aspects :

- La création d'une voie cyclable à double sens, au droit du programme le long de la RD220 dans l'esprit du schéma des pistes cyclables prévues par Caen la mer. Cette voie est appelée à se prolonger de part et d'autre pour faciliter notamment les transits non automobile vers le centre-ville ou vers le Quartier Koenig.
- Prolongement des voies douces ou voies partagées à l'intérieur du site avec jonction non automobile vers la rue des Crêtes. Ces voies pourront s'inscrire dans un réseau plus large tant vers Verson et l'Odon que vers le vallon de Bretteville sur Odon par exemple.
- Plus largement, ces liaisons douces et /ou pistes cyclables ont vocation à faciliter les déplacements internes au quartier mais également à mettre ce quartier en relation avec les quartiers voisins et avec l'ensemble du territoire communal.
- Une hiérarchisation des voies visant à privilégier les espaces partagés dans l'espace d'habitat. Cette hiérarchisation des voies prendra néanmoins en compte les dimensionnements et les continuités nécessaires pour éviter de longues impasses. et permettre la circulation des véhicules de sécurité et de services.
- Une voie dédiée à l'espace d'activités avec dispositif de retournement en extrémité ; Cette voie sera quasi totalement indépendante de celles desservant le secteur de logements. Les jonctions, de capacité fortement limitée, auront vocation à gérer les déplacements des secours et les accès aux espaces de stationnement mutualisés.

- Une préservation de l'usage actuel de la Rue des Crêtes en ne créant aucun débouché de voirie ; seuls quelques logements situés aux abords pourront être desservis sur cet axe. En effet, la rue des Crêtes ne dispose pas, dans sa partie aval, de capacités à accueillir du trafic complémentaire, notamment de poids lourds. De même, des accès seront préservés pour des liaisons douces et pour des véhicules de sécurité.
 - Une organisation viaire permettant d'accéder facilement à un arrêt de bus qui pourrait être envisagé sur la RD 220. Sa localisation pourrait se situer à la connexion des chemins piétonniers provenant de la Maslière et de la présente opération avec l'avenue de Woodbury.
 - Une limitation du nombre de stationnements par la réalisation de 2 ou 3 « poches », situées aux abords de la charpente verte et bleue, destinées à accueillir alternativement les véhicules destinées à l'activité (le jour) et ceux des habitants (la nuit et le jours fériés).
- **Générer un espace de respiration**, essentiellement végétal, structuré autour de la trame verte et bleue évoquée ci-avant et qui aura une vocation de filtre entre les deux secteurs (Habitat et activités), de limitation des effets de vents, de gestion des eaux pluviales et de constitution d'espaces partagés éventuels. Cet espace de respiration intégrera le réservoir, la bâche et son éventuelle extension ainsi que l'antenne téléphonique. À l'intérieur des îlots, des continuités végétales ou minérales constitueront des lieux de vie et de mobilité. Il sera veillé à la perméabilité des îlots et à la mise en relation des cœurs d'îlots. Des fonctions diverses, dont les jardins, y seront accueillies.

- des espaces cultivés pour un usage personnel ou collectif, entre co-habitants ou habitants du quartier
- partage de savoir-faire / culture biologique favorisant la réduction de l'usage d'intrants
- améliorent la gestion des eaux de pluie
- favorisent la biodiversité



FOCUS : jardins potagers à POITIER
0,5 ha non constructibles, appartenant à la ville, gérés par une association

< Jardin de la Pellerine (53)



- **Créer une densité urbaine** respectueuse de son environnement proche. Cette notion issue des échanges en ateliers, a conduit le porteur de projet à affirmer une densité soutenue dans l'espace à vocation d'activités avec une façade relativement proche du boulevard périphérique pour deux motivations : celle de la lisibilité commerciale et celle relative à la volonté d'assurer une protection contre le bruit de l'ensemble du quartier. Cette densité plus forte est également affirmée aux abords du futur échangeur ainsi que dans la partie Nord du quartier avec des gabarits de constructions permettant d'accueillir en secteur à vocation principale d'habitat des immeubles collectifs ou intermédiaires. Les gabarits se réduiront ensuite en partie sud pour privilégier de l'habitat individuel ou intermédiaire notamment le long de la RD220.

Les différentes intentions d'aménagement sont exprimées sur les planches suivantes :



> HABITAT INTERMEDIAIRE

> HABITAT INTERMEDIAIRE
30 LOGEMENTS
PARCELLES DE 210 M² MOYEN

HABITAT INTERMEDIAIRE ÎLOTS

HABITAT INTERMEDIAIRE EN BANDE



Maisons de ville (habitat intermédiaire) - Flichy - octobre 2017

> COLLECTIFS



Habitat collectif - Flichy - octobre 2017

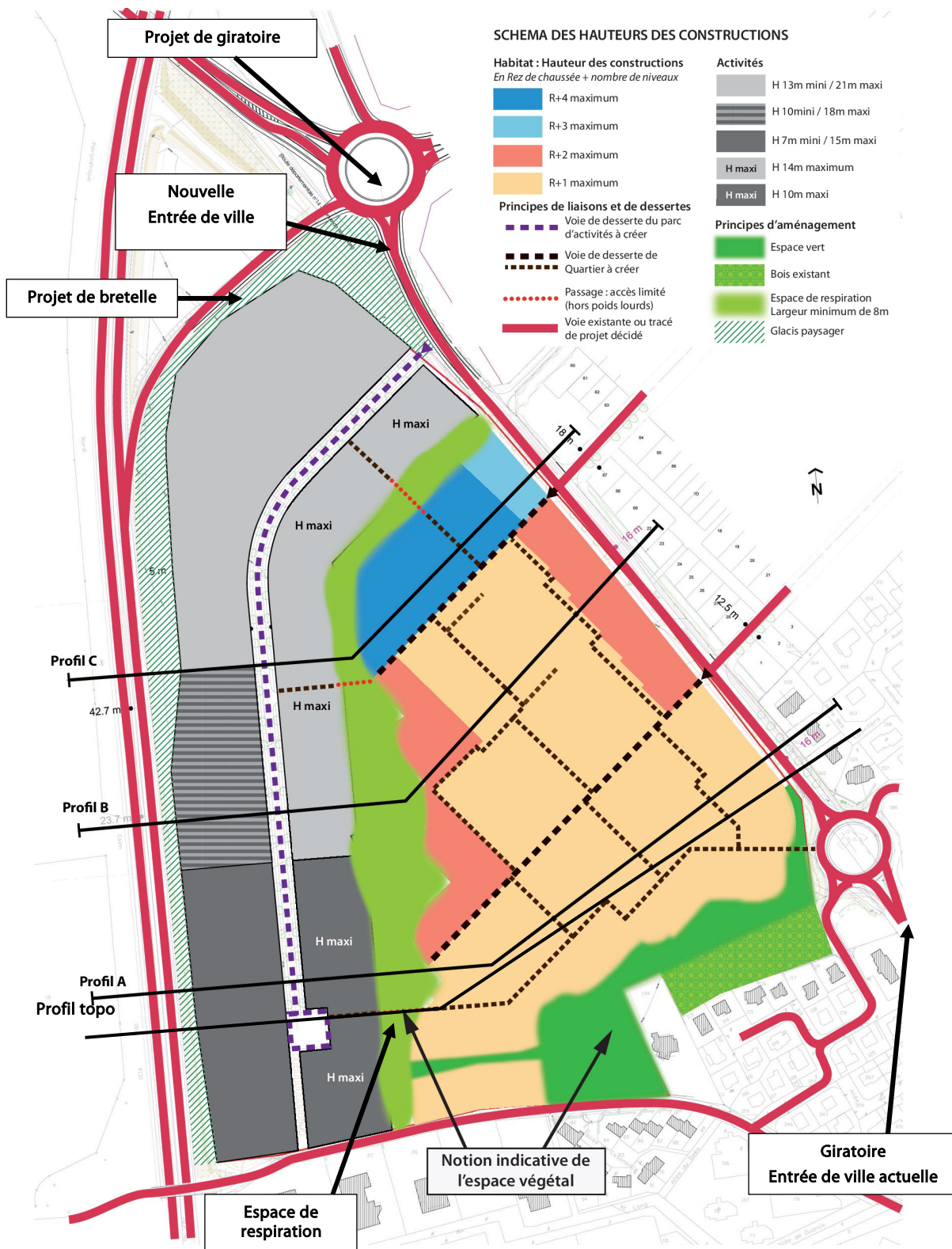


Parc d'activité - Flichy - octobre 2017

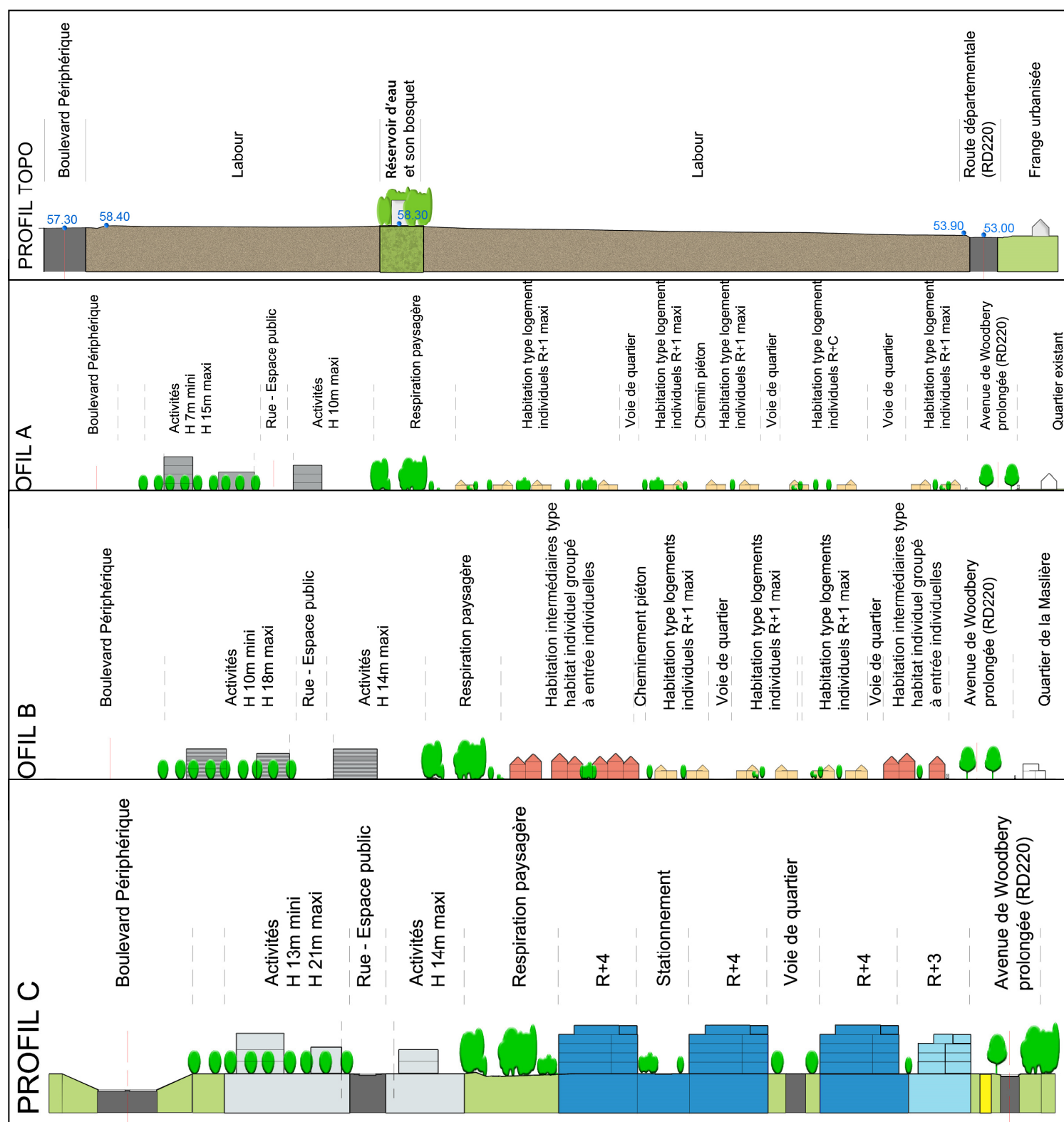
➤ Assurer une organisation structurée des gabarits

Les gabarits varieront, en zone à dominante d'habitat, du Rez de chaussée + 4 étages à Rez de chaussée + 1 étage ou Rez de chaussée + Combles (éventuellement rez de chaussée seul pour des logements spécifiques) pour rejoindre les espaces bâtis actuels au Sud et pour « s'appuyer » sur l'espace de respiration.

Dans l'espace d'activités, les gabarits le long du boulevard périphérique seront organisés entre des hauteurs variant de 7 à 15m, 10 à 18 mètres et de 13 à 21 mètres selon la localisation le long de ce Boulevard périphérique.



Ci-dessous, une coupe représentant la topographie du site permet de visualiser le dénivelé du terrain. Les trois coupes de principe suivante, orientées Ouest-Est, peuvent représenter cette logique d'épannelage.



Profils type - Aménagéo - Février 2018

Ces éléments affirmés ci-dessus constitueront l'orientation d'aménagement et de programmation du futur PLU modifié dans le cadre de ce dossier de déclaration de projet.

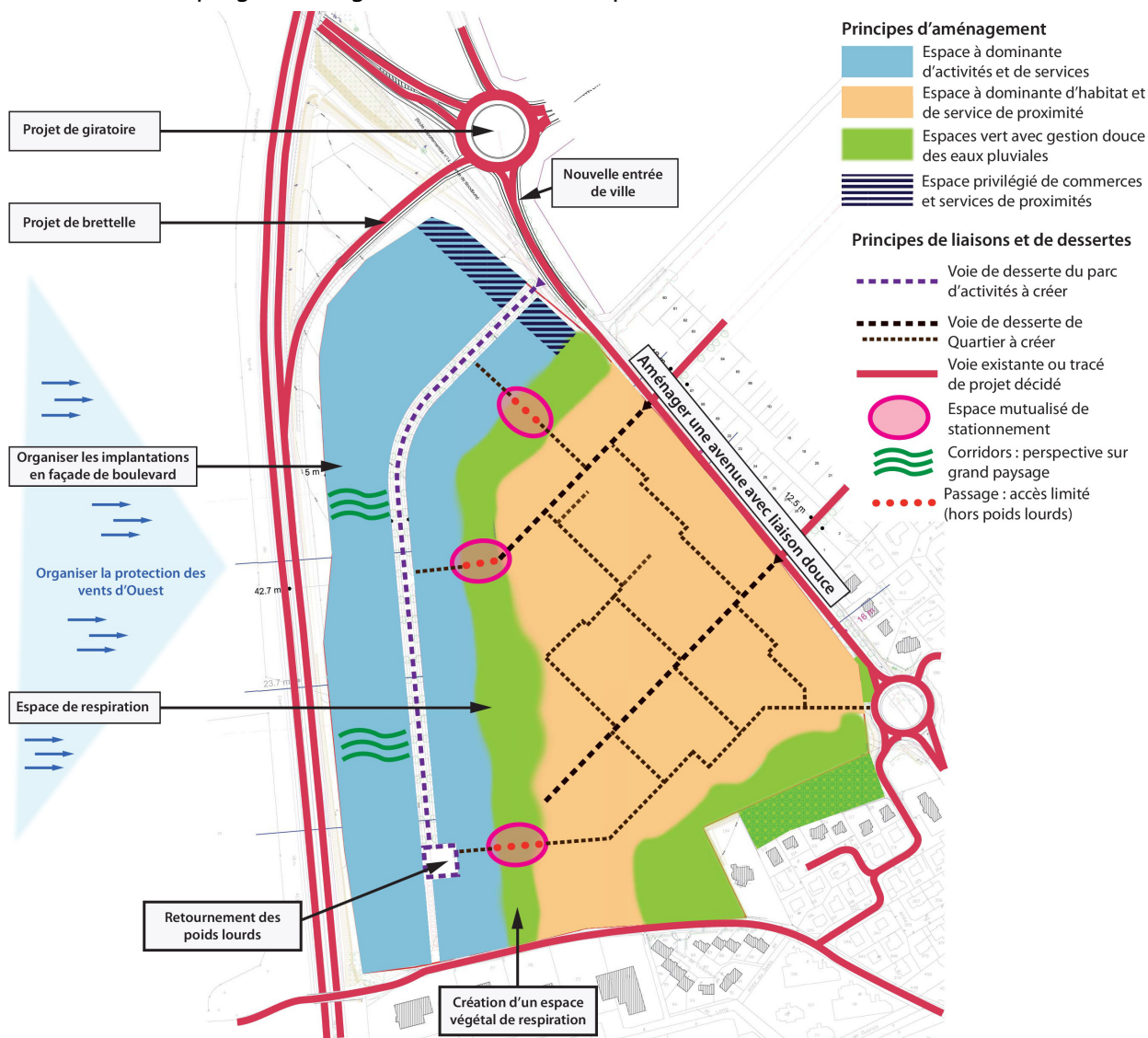
L'aménageur du Triangle des Crêtes retiendra un architecte conseil sur l'ensemble de cette zone pour permettre une harmonisation des projets entre eux.

Les règles seront précisées dans les pièces obligatoires des futurs permis et dans le cahier des charges architecturaux et paysagères qui s'imposeront aux futurs acquéreurs des lots constructibles.

Des règles spécifiques de qualité architecturale et paysagère seront précisées : par exemple sur le détail sur les conditions d'implantation du bâti et de son orientation, des précisions sur les formes bâties, les matériaux, l'aspect et les couleurs, traitement des clôtures et des zones de stockage éventuelles, gestion des enseignes, des logos et des éventuelles pré-enseignes, traitement des espaces verts, gestion des règles d'éclairage en façade sur le boulevard.

5.3.3. La mixité fonctionnelle

Cette notion de mixité fonctionnelle fortement exprimée dans le SCOT vise à limiter les espaces à vocation unique et permettre de réunir sur un même site, dans une perspective d'éventuelle mutation facilitée, les diverses fonctions constituant un quartier de ville (habitat, activités, commerces, services si nécessaire, etc...). La vocation multifonctionnelle du site est traduite par les intentions de programme figurant au schéma et explications ci-dessous :



Principes d'aménagement - Aménagéo - Février 2018

- L'espace situé au droit de la ZAC de la Maslière, sensiblement jusqu'au réservoir et à la bache, accueillera, sur une superficie d'environ 7,50 hectares, prioritairement de l'habitat ainsi que les services et commerces de proximité. La surface de plancher qui y sera créée est estimée à environ 35 000 à 40 000 m². Cela représente, en dehors des surfaces destinées aux activités de proximité, un potentiel de l'ordre 300 à 320 logements.

Ils bénéficieront également de la proximité du Quartier Koenig.

La bande parallèle au Boulevard Périphérique, sur une largeur limitée jusqu'au réservoir et à la bache d'eau potable existante, accueillera sur une superficie d'environ 8 hectares prioritairement un parc d'activités urbain constitué principalement d'entreprises tertiaires et/ou de services à l'exclusion de toute grande ou moyenne surface alimentaire. La surface de plancher créée sera d'environ 40 000 à 50 000m².

Les commerces et services de proximité envisagés ont vocation à couvrir les besoins de l'ensemble de ce secteur de Bretteville-sur-Odon, notamment la ZAC de la Maslière et des quartiers voisins existants dans cette partie haute de la ville.

- Un espace de respiration de 2 Hectares au total
- Une densité minimale affirmée en évolution par rapport au contexte pavillonnaire général de Bretteville Sur Odon ; Cette densité sera prise en compte, tant en matière d'habitat (qui intégrera au minimum le taux de logements sociaux imposé) que d'activités.
- Une qualité architecturale et urbaine qui sera maîtrisée.
- La possibilité de limitation du trafic automobile par une offre d'habitat à proximité de l'espace d'activités voisin et du Quartier Koenig et par la présence d'un réseau de bus au droit du projet.

5.3.4. Un plan directeur indicatif et des ambiances

Le plan ci-dessous ne constitue qu'un document indicatif mais il a vocation à préciser l'esprit général qui guide l'élaboration du projet.



Plan de masse et ambiances - Flichy - octobre 2017

5.3.5. Les enjeux pris en compte à la suite des démarches mises en œuvre des études en cours et des observations formulées

S'agissant des démarches mises en œuvre, un projet de cette nature a justifié une saisine « au cas par cas » de la mission régionale de l'autorité environnementale.

Dans son avis en date du 22 septembre 2016, cet organisme a indiqué qu'il n'y avait pas lieu à soumettre la déclaration de projet avec mise en compatibilité du PLU à évaluation environnementale. Cette position est justifiée notamment par le fait qu'il n'y avait pas d'atteinte au PADD du PLU de Bretteville-sur-Odon, que le projet ne concerne ni zone humide, ni ZNIEFF, ni espace boisé classé, qu'il n'impacte pas de site Natura 2000. Par ailleurs il rappelle que le projet lui-même, dans sa phase opérationnelle, fera l'objet d'une étude d'impact. Cet avis avait été formulé dans le cadre d'une 1^{ère} version de l'organisation du projet. Le fait que l'organisation générale du futur quartier ait été modifiée pour prendre en compte la concertation ne change en rien à la nature générale de celui-ci notamment à sa densité urbaine globale, à son emprise et à son impact environnemental ; de ce fait, cet avis est toujours valide.

Concernant les études réalisées, leurs conclusions permettent de guider des choix qui seront mis en œuvre de façon opérationnelle.

- Les décapages récents relatifs aux fouilles archéologiques ainsi que des sondages ont conforté la présence d'une ancienne carrière à ciel ouvert telle que détectée sur des photos aériennes anciennes. Le secteur concerné a vocation à recevoir un espace végétal dans la continuité du boisement existant et en relation avec la structure principale verte et bleue
 - L'étude acoustique a mis en évidence la présente du bruit liée aux infrastructures routières : les préconisations formulées afin d'apaiser le niveau sonore dans l'ensemble du quartier et sur ses abords consiste à édifier des constructions à usage d'activités le long du boulevard périphérique dans une organisation en quinconce avec des chevauchements de bâti de 3 à 5 mètres. Cette préconisation sera prise en compte.
 - L'étude faune-flore diligentée a constaté globalement la « pauvreté » de la biodiversité présente et a mentionné que le traitement de corridors végétaux ou la présence d'espaces verts ou de jardins aura un impact positif en la matière.
 - L'étude topographique a permis de cerner les adaptations sol ainsi que les secteurs pouvant accueillir les dispositifs de rétention des eaux pluviales.
 - L'étude géotechnique a précisé les capacités d'infiltration du sol permettant de dimensionner les dispositifs de gestion des eaux pluviales sur le site.
 - S'agissant des réseaux, en fonction des échanges en cours avec les différents services, il d'ores et déjà prévu :
 - o Une gestion des eaux pluviales sur le site pour une pluie d'occurrence centennale (à développer et dossier loi sur l'eau)
 - o Un raccordement des eaux usées avec un dispositif d'écoulement gravitaire vers la rue des Forques et vers le giratoire actuel.
 - o Un raccordement aux réseaux d'eau potable traversant le site avec déplacement des canalisations non situées sous les voies projetées. Le projet prévoit la possibilité de réattribuer l'emprise de voie abandonnée en périphérie du site du réservoir et de la bache si le besoin s'en fait sentir.
 - o Les autres réseaux feront l'objet également d'études détaillées
 - S'agissant de la voirie, la création de l'entrée de ville au droit du futur échangeur, accompagnée par un traitement adapté des débouchés et de l'ensemble du linéaire de la future avenue, permettra d'apaiser la circulation. Par ailleurs en matière des transports, le futur boulevard des Pépinières, lorsqu'il sera réalisé, facilitera une liaison directe vers Caen et pourra accueillir un transport en commun en site propre. Il y a également lieu de rappeler qu'un espace relativement important (plus d'un hectare) a été distrait de la surface du projet pour permettre la réalisation de la bretelle d'accès à l'échangeur.
- La modélisation établie en matière d'évolution de la circulation (telle qu'insérée dans le dossier de DUP relatif au boulevard des Pépinières) concernant ce secteur de

l'agglomération, conclut aux éléments suivants, en ce qui concerne les évolutions de trafic sur la RD220 (Ave de Woodbury) pour les tronçons situés à l'est du Bd Périphérique (c'est-à-dire au droit du Triangle des Crêtes et de la Maslière) ainsi qu'aux abords de la Mairie :

Année	Scénario	RD 220 à l'Est du Bd Périphérique			Abords de la Mairie		
		TMJA	Dont PL	HPS	TMJA	Dont PL	HPS
2009	Calage scénario	3072	154	335			
2020	Augmentation générale trafic <i>Pas d'aménagement</i>	6630	331	723	6373	318	695
Mise en service Pépinières	Augmentation générale trafic <i>Scénario C avec Bd des Pépinières</i>	4365	218	476	3026	151	330
2035	Augmentation générale trafic <i>Scénario G avec Bd des Pépinières</i>	6585	329	718	5658	283	617

TMJA : Trafic Moyen Journalier Annuel / PL : Poids Lourds / HPS : Heure de Pointe du Soir

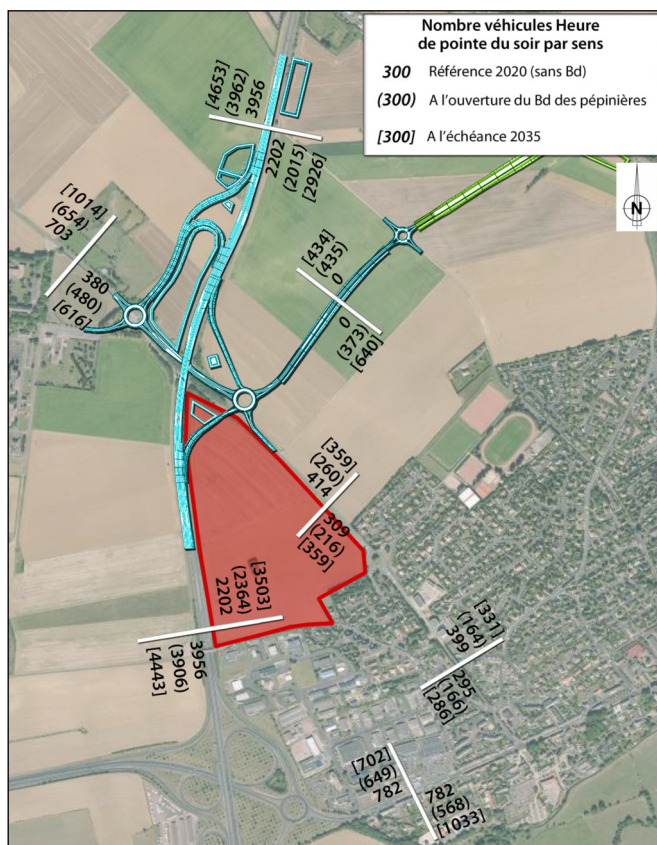
Les scénarii retenus (C et G) intègrent également d'autres aménagements réalisés sur Caen la mer.

Dans ces scénarii, à partir de 2020, sont pris en compte l'évolution de la population complémentaire sur le Triangle des Crêtes et la Maslière évaluée (sur la base de 2,1 hab/logts) à 1 400 habitants (sur les 1600 prévus) ainsi que des emplois qui peuvent, sur ce secteur, être évalués à un ordre de grandeur de 400 (sur la base d'une moyenne de 3,1 déplacements par jour de semaine et par habitat ou par emploi, dont 65% en voiture). Le trafic moyen journalier annuel pour l'ensemble du futur quartier (Triangle des Crêtes et Maslière) est ainsi estimé à 3150 Véhicules/Jour.

L'étude d'impact pour la Maslière fait état, quant à elle, de 560 à 580 véhicules/jour et par sens soit environ 1 150 véhicules/jour, ce qui corrobore l'analyse ci-dessus.

L'organisation globale de l'échangeur, en l'état actuel des études, correspond au schéma suivant :

Les évolutions prévisibles de circulation en heure de pointe du soir pour chaque sens peuvent, quant à elles, être résumées sur la carte suivante :



L'organisation de l'échangeur - Aménagé - Juin 2016

De plus, l'aménageur réalise une étude de circulation directement en lien avec son projet. Cette étude sera intégrée dans le dossier d'évaluation environnementale qui accompagnera les dossiers opérationnels.

- En matière de sûreté et sécurité publique, une étude est en cours, elle met notamment en évidence que l'allongement de la piste de l'aéroport de Carpiquet vers le Nord-ouest n'aura pas d'incidence particulière sur le site.
- Les ateliers et les différents échanges ont permis de mieux cerner les ambiances urbaines envisageables, les relations avec les quartiers voisins ainsi que les attentes en matière d'aménagement, d'environnement et de services dans le respect de l'ensemble des éléments évoqués ci-dessus.

L'ensemble des données ci avant constitue les éléments justificatifs du projet qui va être traduit dans les dossiers suivants tant en matière de constructibilité le long des axes à grande circulation qu'en ce qui concerne les dispositions réglementaires qui seront adoptées dans le PLU rendu compatible.

X-X-X-X-X



**BRETTEVILLE
SUR ODON**



Département du Calvados
Communauté urbaine Caen la Mer
Ville de BRETTEVILLE SUR ODON
« Le Triangle des Crêtes »

3. LA CONSTRUCTIBILITÉ LE LONG DES AXES A GRANDE CIRCULATION

APPROBATION

**Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Communautaire en date
du**

SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
1. L'ÉTAT ACTUEL	3
1.1 LES NUISANCES.....	3
1.2 LA SÉCURITÉ.....	3
1.3 LA QUALITÉ ARCHITECTURALE	4
1.4 LA QUALITÉ DE L'URBANISME ET DES PAYSAGES	4
2. LES DISPOSITIONS ADOPTÉES	9
2.1 LES NUISANCES.....	9
2.2 LA SECURITÉ.....	9
2.3 LA QUALITÉ ARCHITECTURALE	10
2.4 LA QUALITÉ DE L'URBANISME ET DES PAYSAGES	10

Afin que les règles de retrait par rapport aux axes à grande circulation (100 m le long du Boulevard Périphérique et 75 m le long de la RD220) puissent être modifiées, elles doivent intégrer la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

1. L'ÉTAT ACTUEL

1.1 LES NUISANCES

Une nuisance principale est identifiée sur le site en relation avec les axes routiers majeurs (Bd périphérique, RD 220) : le bruit.

Les nuisances, notamment actuellement supportées par le Quartier de la Maslière, peuvent être sonores du fait des deux axes routiers (Boulevard Périphérique et RD220) et du fait de la proximité de l'aéroport.

Aux abords de l'aéroport, le plan d'exposition aux bruits (PEB) fait apparaître que, seul un triangle en angle Sud-Ouest, est concerné par la zone D du PEB.

S'agissant des axes routiers, une bande de 250 mètres de part et d'autre du Boulevard Périphérique et de 100 mètres de part et d'autre de la RD220, nécessite des dispositions acoustiques pour les logements. Dans le cadre d'une prochaine étude d'impact, des mesures sonores ont été réalisées et les principales conclusions figurent dans le dossier de déclaration de projet.

1.2 LA SÉCURITÉ

L'aspect sécurité concerne essentiellement la circulation sur les axes routiers, notamment la RD220.

En l'état actuel, cette voie située, dans un espace rural ouvert, est circulaire à grande vitesse (90km/h) jusqu'à un dispositif de tourne à gauche mis en place récemment dans le cadre de la Maslière.

La sécurité peut également concerner la Route des Crêtes au Sud du terrain.

S'agissant du Boulevard Périphérique, le futur projet n'a pas de relation directe, en matière de circulation, avec celui-ci. Il en aura ultérieurement avec la bretelle d'accès qui sera créée dans le cadre du futur échangeur projeté. Les aspects sécurité concernent essentiellement le giratoire et ses abords.



Vue de la Maslière depuis la RD220 - Amenageo - Octobre 2017

1.3 LA QUALITÉ ARCHITECTURALE

Hormis la présence d'un réservoir d'eau potable et d'une bâche, intégrés dans la végétation, et d'une antenne téléphonique, le site est vierge de toute architecture. Par contre, au Nord-Est de la RD220, les constructions sont en cours de réalisation.



Vues de la Maslière depuis la RD220 - Amenageo - Octobre 2017

1.4 LA QUALITÉ DE L'URBANISME ET DES PAYSAGES

Le site présente un paysage totalement ouvert, à l'exception de quelques éléments végétaux aux abords des deux ponts (supérieur et inférieur) sur le Boulevard Périphérique et autour du réservoir et de la bâche ainsi que d'un bosquet aux abords de la zone urbaine.

Il est par ailleurs, encadré par trois voies :

- Le Boulevard Périphérique enterré dans la partie Sud et en surplomb dans la partie Nord ;
- La RD220 qui se situe sensiblement au niveau du terrain naturel sauf un encaissement aux abords du giratoire en entrée de ville actuelle
- La Route des Crêtes au Sud, il y a lieu de noter que les entreprises, ainsi que l'amorce de l'habitat vers l'Est ne s'ouvrent guère vers cette voie. Cette dernière voie n'est pas concernée par les règles de retrait.



Vues du chemin des crêtes - Google maps - Juin 2016

Concernant les 2 axes majeurs soumis à l'étude, les éléments sont les suivants :

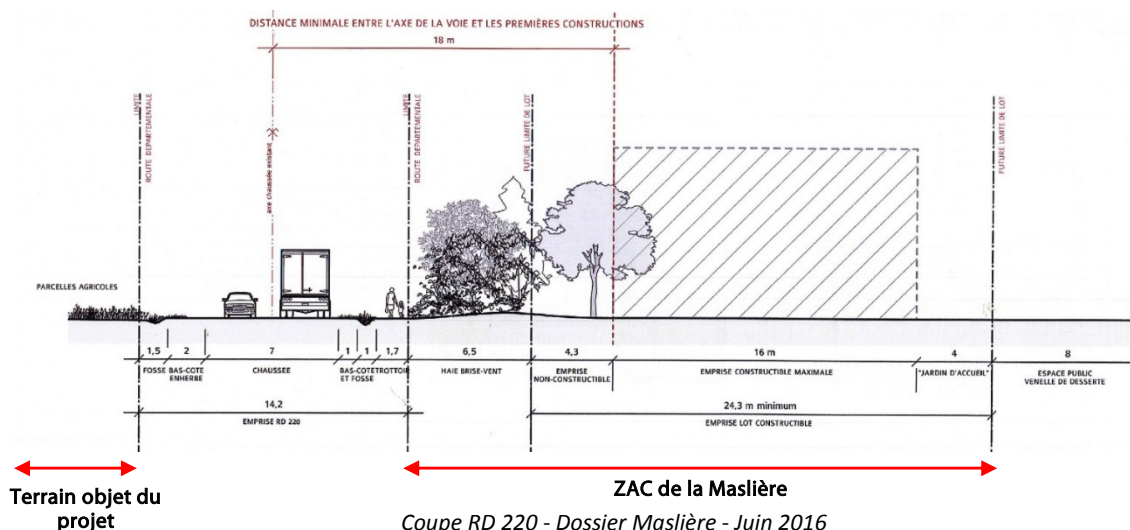
Le long de la RD220, l'urbanisation en entrée de ville « tourne le dos » à cet axe. Le futur Quartier de la Maslière présentera une façade sur voie marquée par la création d'une haie à vocation de brise vent avec une limite de propriété située à 14 mètres environ de l'axe de la route et une implantation bâtie à 19 mètres. Les constructions déjà présentes se situent elles-mêmes à l'arrière d'une haie.





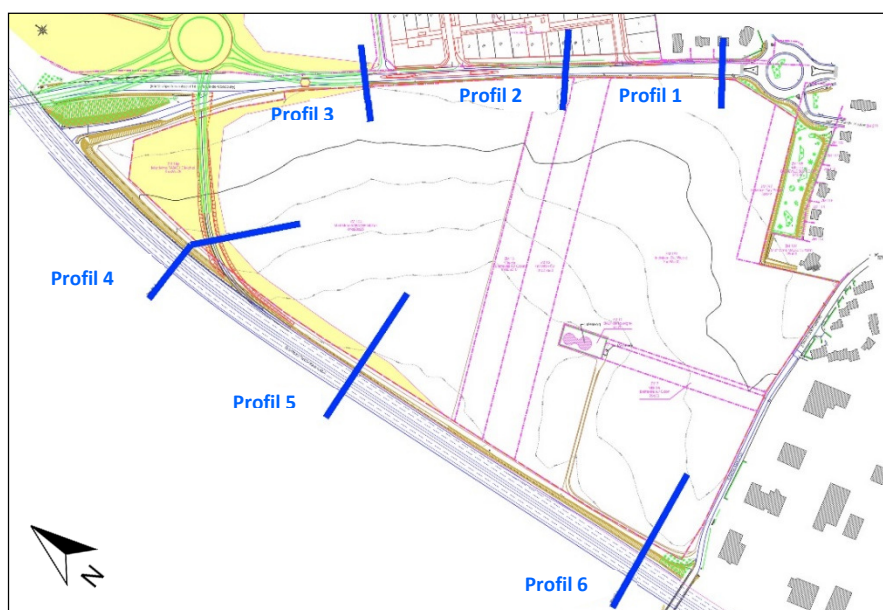
Vues de la RD 220 - Amenageo - octobre 2017

La coupe du futur aménagement de la RD220 le long de la Maslière est définie de la façon suivante dans le dossier de réalisation de cette ZAC.

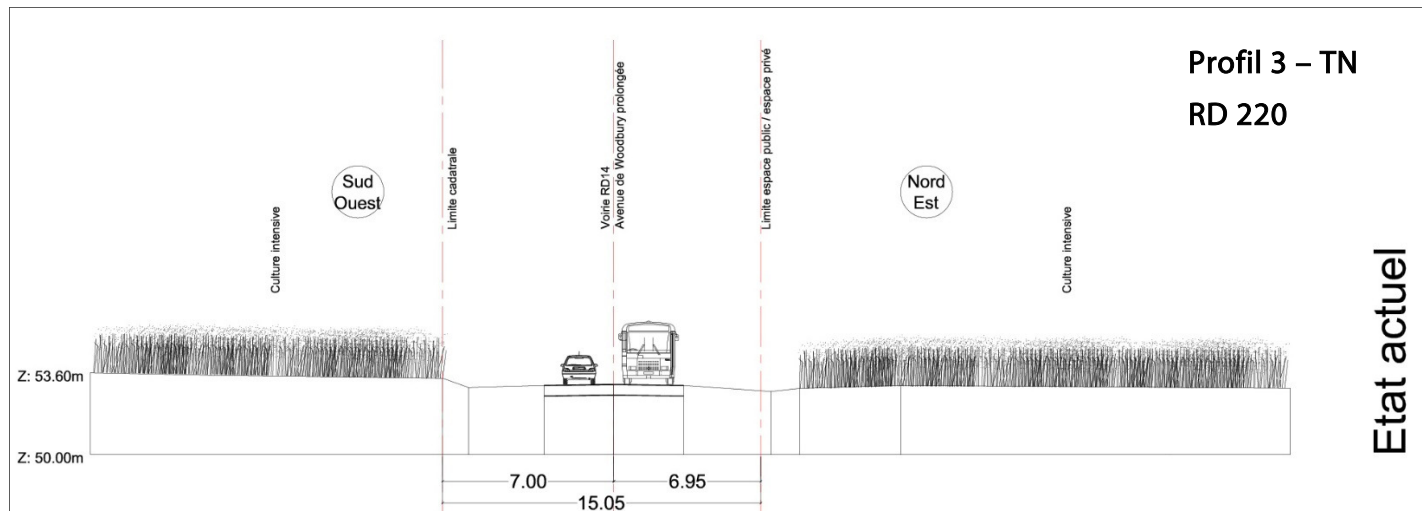
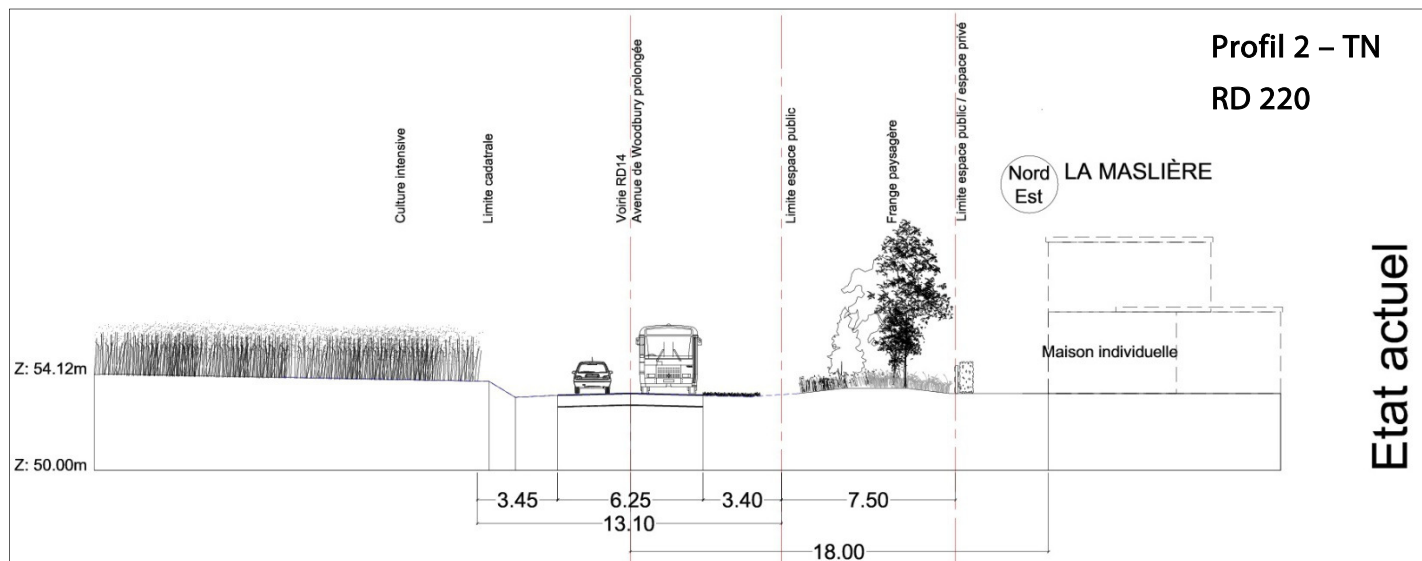
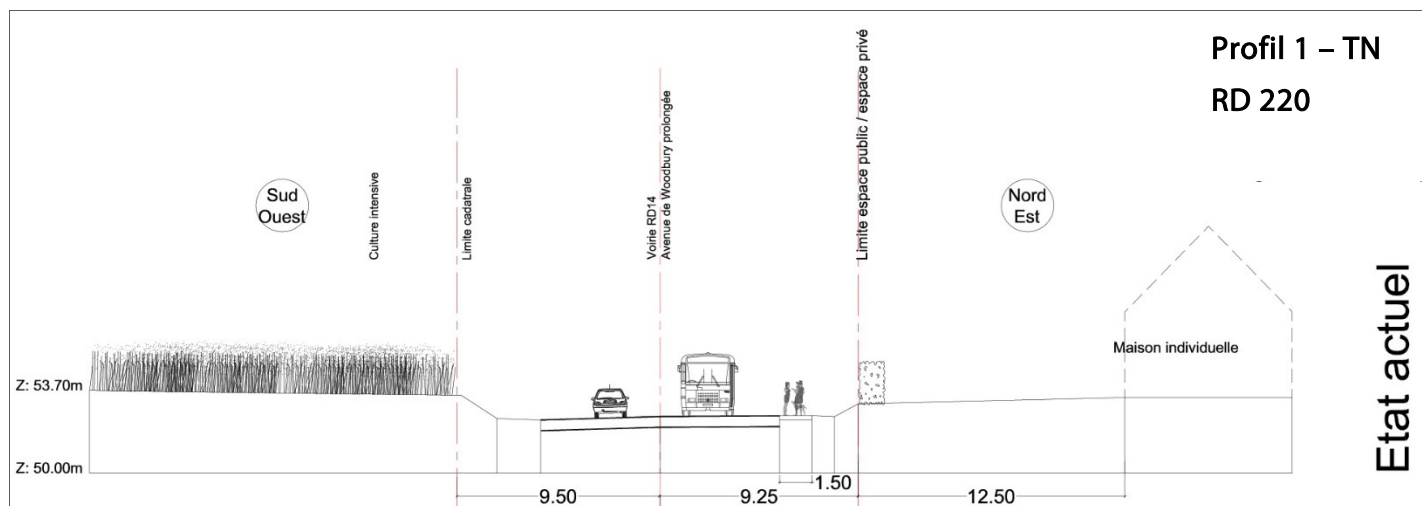


Coupe RD 220 - Dossier Maslière - Juin 2016

Par ailleurs, le long de la RD220 de même que le long du Boulevard Périphérique le terrain naturel se présente sous les profils suivants :



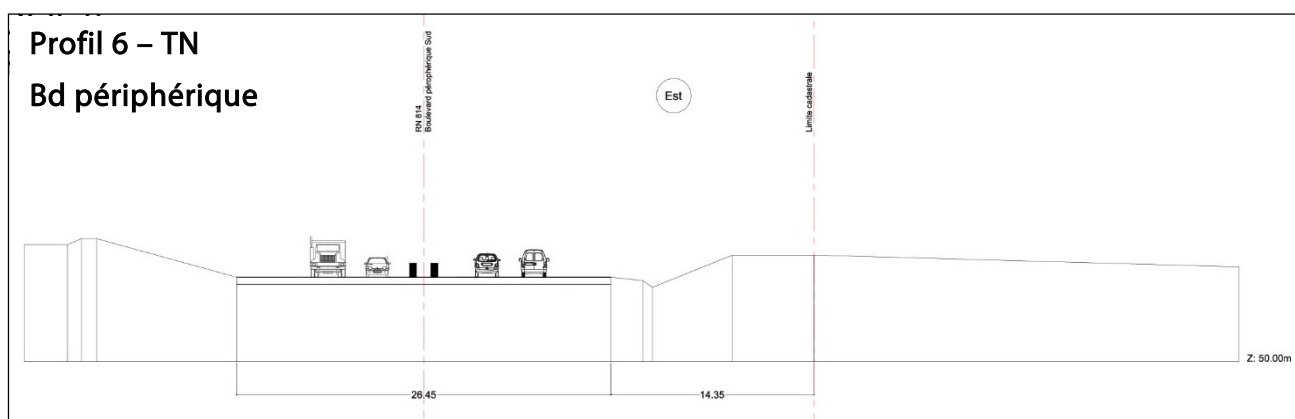
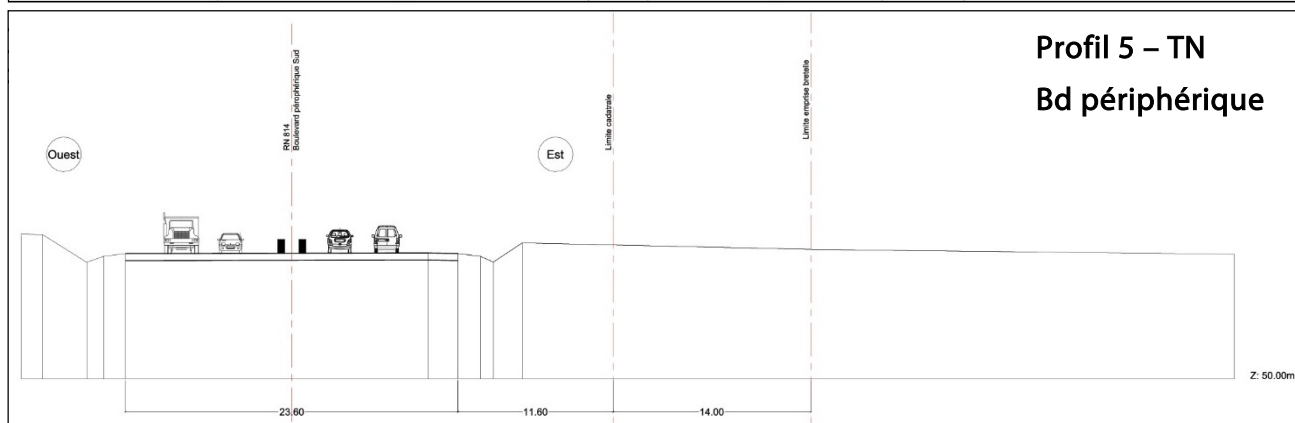
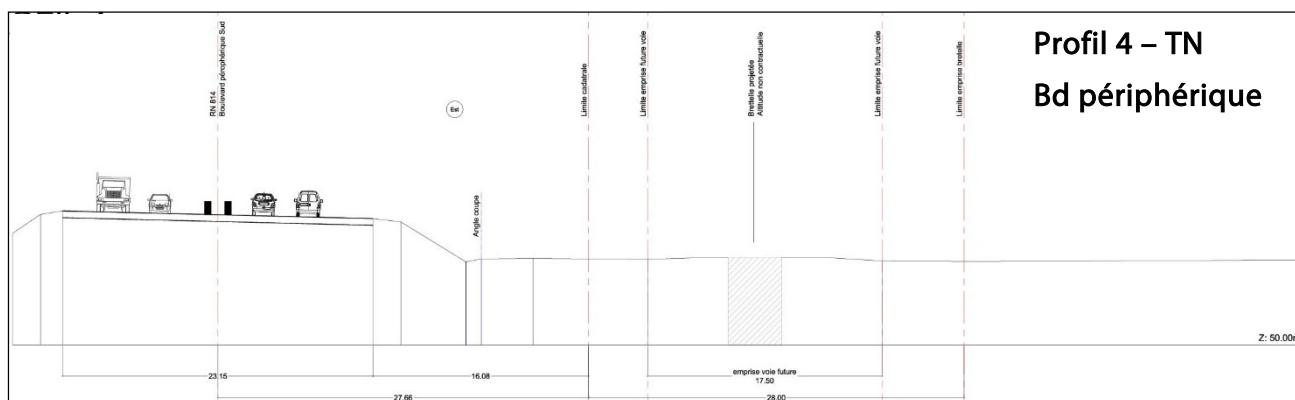
Plan de localisation des profils - Aménagéo - octobre 2017



Profil Terrain naturel RD220 - Flichy - Octobre 2017

Il y a lieu de noter, qu'en entrée sud de l'opération, le terrain se situe en surélévation de la voie.

Le long du Boulevard périphérique, le paysage est constitué, hormis quelques éléments ponctuels aux abords des ponts, d'espaces agricoles ouverts de part et d'autre de la chaussée. Cette chaussée est encaissée au sud et en surélévation au nord conformément aux profils ci-dessus.



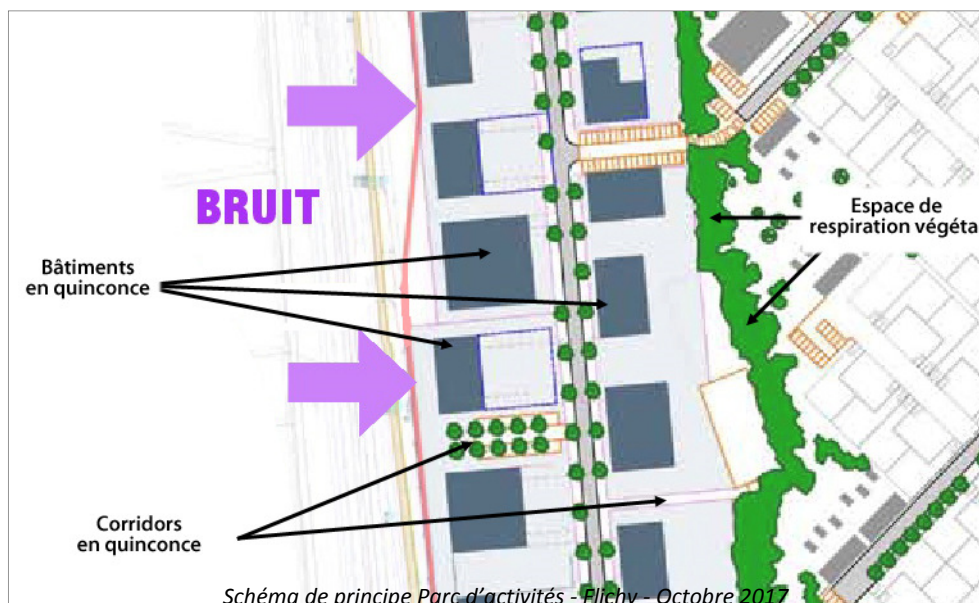
Profil Terrain naturel Bd Périphérique- Flichy - Octobre 2017

2. LES DISPOSITIONS ADOPTÉES

2.1 LES NUISANCES

Le bruit sera pris en compte (ce qui aura aussi partiellement une influence favorable sur le secteur de la Maslière) de la façon suivante :

- Par rapport au Boulevard Périphérique, dans la zone d'activités et le long de celui-ci, les corridors perpendiculaires aux voies sont implantés de telle sorte que les constructions à usage professionnel soient disposées en quinconce et puissent ainsi constituer l'équivalent d'une barrière « antibruit ». Il en est de même des bâtiments d'activités entre eux. De plus, l'espace de respiration végétal, selon un corridor situé en partie centrale du projet, sera constitué d'une végétation ayant également un rôle à cet effet.



- Par rapport à la RD220, le déplacement de l'entrée de ville au futur échangeur et l'aménagement de la voie, en avenue urbaine, aura pour effet de réduire la vitesse (probablement 50km/h) entraînant de facto une diminution du niveau sonore.
- Le long des 2 axes, selon les dispositions d'arrêtés préfectoraux, des mesures de protection phonique des bâtiments s'appliqueront également.
- S'agissant du bruit lié à l'aéroport, des mesures de protection phonique des bâtiments s'appliqueront dans le secteur concerné en angle Sud-Ouest du projet ; le secteur concerné est essentiellement à vocation d'activités et il n'impactera que très peu l'espace d'habitat.

Dans la future étude d'impact qui précèdera l'élaboration du projet, une analyse du niveau sonore et une prise en compte adaptée de ses conséquences seront intégrées notamment par le biais de l'organisation urbaine.

2.2 LA SECURITÉ

Le projet n'a pas d'impact direct sur la sécurité sur le Boulevard Périphérique.

Par contre, le long de la RD220, l'amélioration de la sécurité sera assurée par le déplacement de l'entrée de ville au niveau du futur échangeur et la réduction de la vitesse qui en découlera. Le traitement de la voie en Avenue urbaine, avec identification des différentes entrées à l'opération et d'un arrêt de bus à envisager ainsi que la réalisation d'une voie douce parallèle avec traitement paysager, participera également à cette sécurisation.

S'agissant de la Route des Crêtes, le projet n'aura pas de débouché majeur direct sur cette voie, hormis pour quelques logements et pour permettre la continuité de liaisons douces ou des accès de véhicules de secours.

2.3 LA QUALITÉ ARCHITECTURALE

La gestion de la qualité architecturale sera assurée par la mise en place des dispositions suivantes:

L'aménageur du Triangle des Crêtes retiendra un architecte conseil sur l'ensemble de cette zone pour permettre une harmonisation des projets entre eux.

Les règles seront précisées dans les pièces obligatoires des futurs permis et dans le cahier des charges architecturales et paysagères qui s'imposeront aux futurs acquéreurs des lots constructibles.

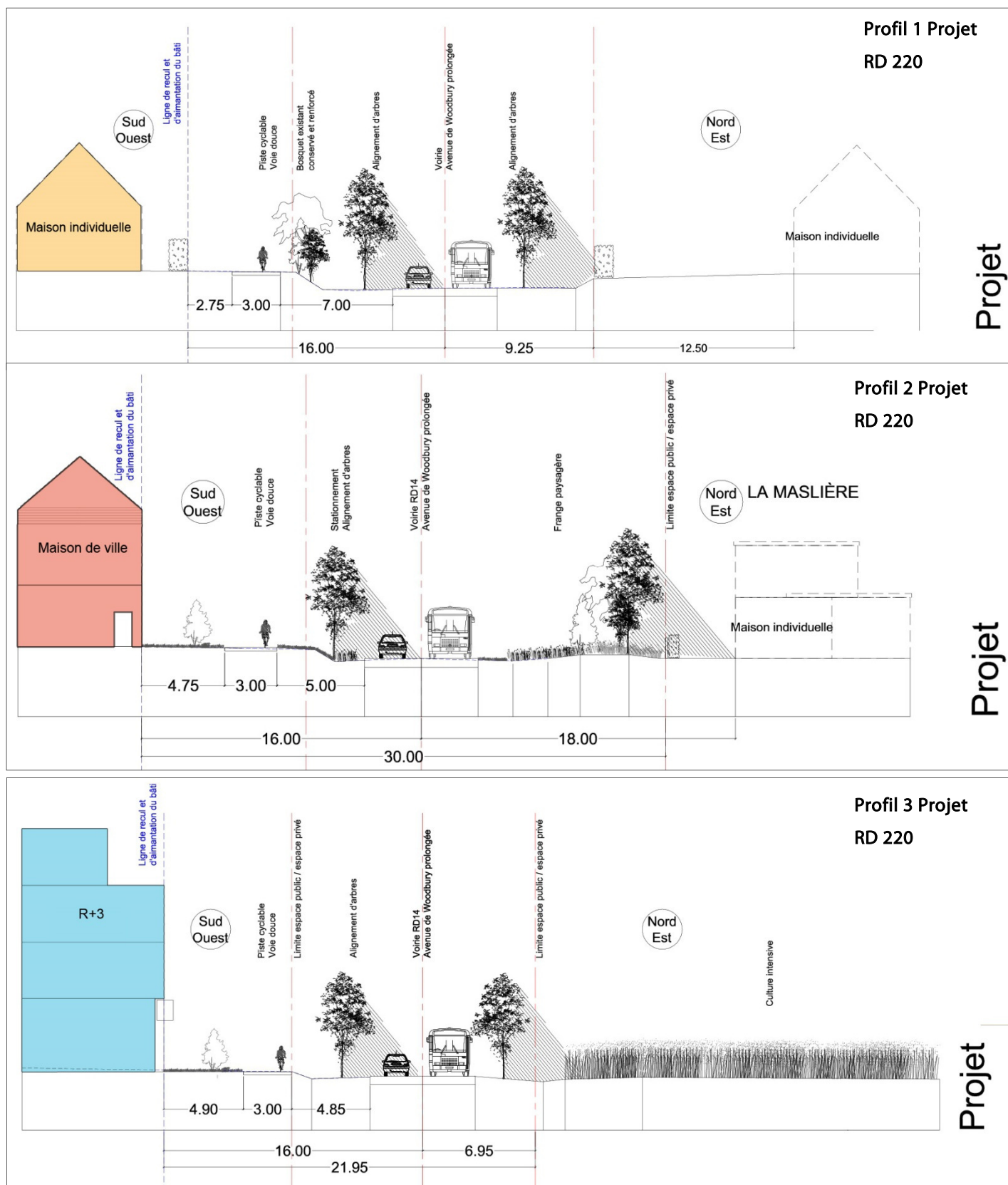
Des règles spécifique de qualité architecturale et paysagère seront précisées : par exemple sur le détail sur les conditions d'implantation du bâti et de son orientation, des précisions sur les formes bâties, les matériaux, l'aspect et les couleurs, traitement des clôtures et des zones de stockage éventuelles, gestion des enseignes, des logos et des éventuelles pré-enseignes, traitement des espaces verts, gestion des règles d'éclairage en façade sur le boulevard .

Par les moyens ainsi mis en œuvre, la cohérence d'ensemble notamment le long des axes majeurs (Boulevard Périphérique et RD 220) sera garantie.

2.4 LA QUALITÉ DE L'URBANISME ET DES PAYSAGES

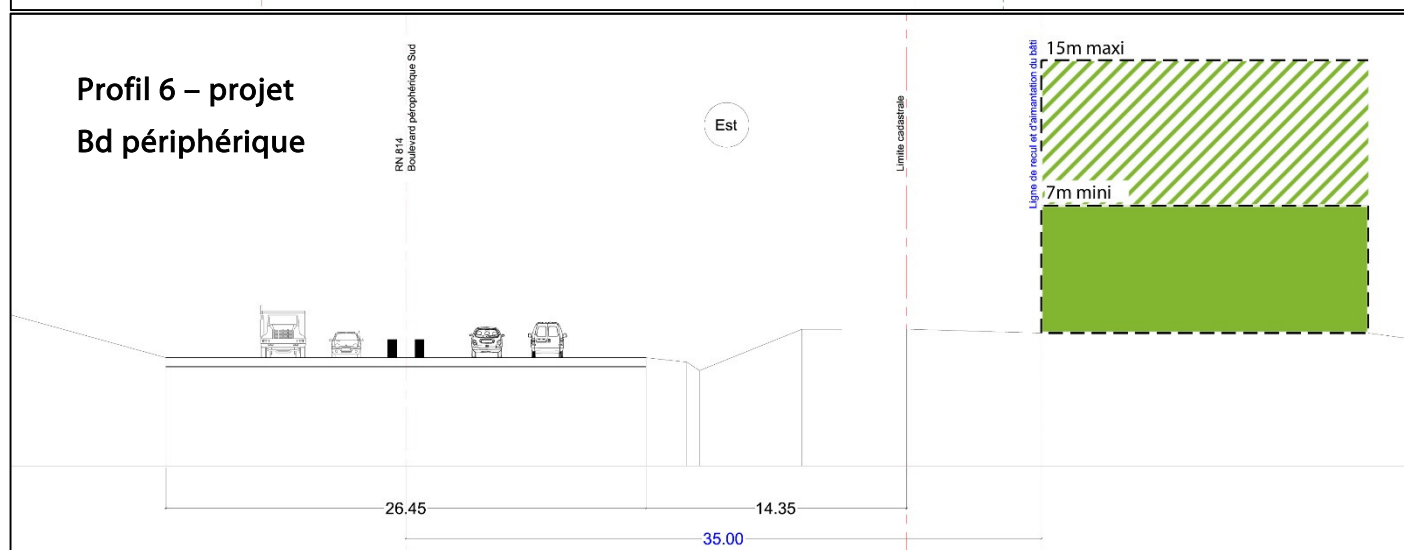
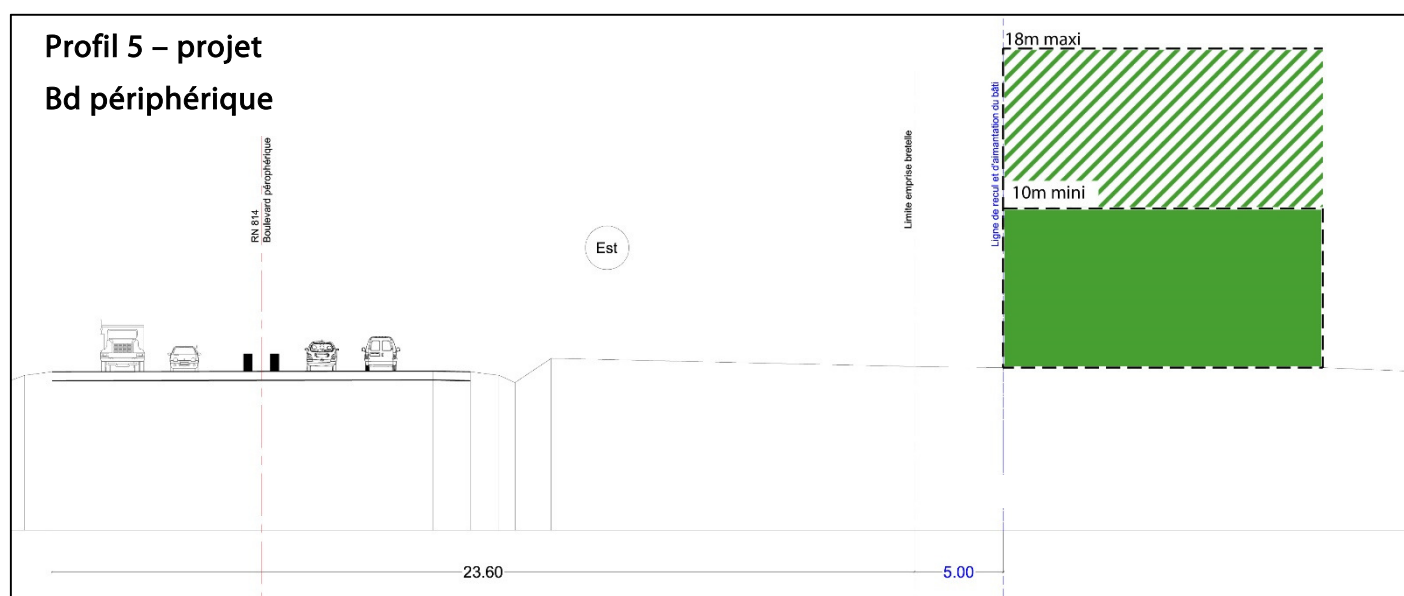
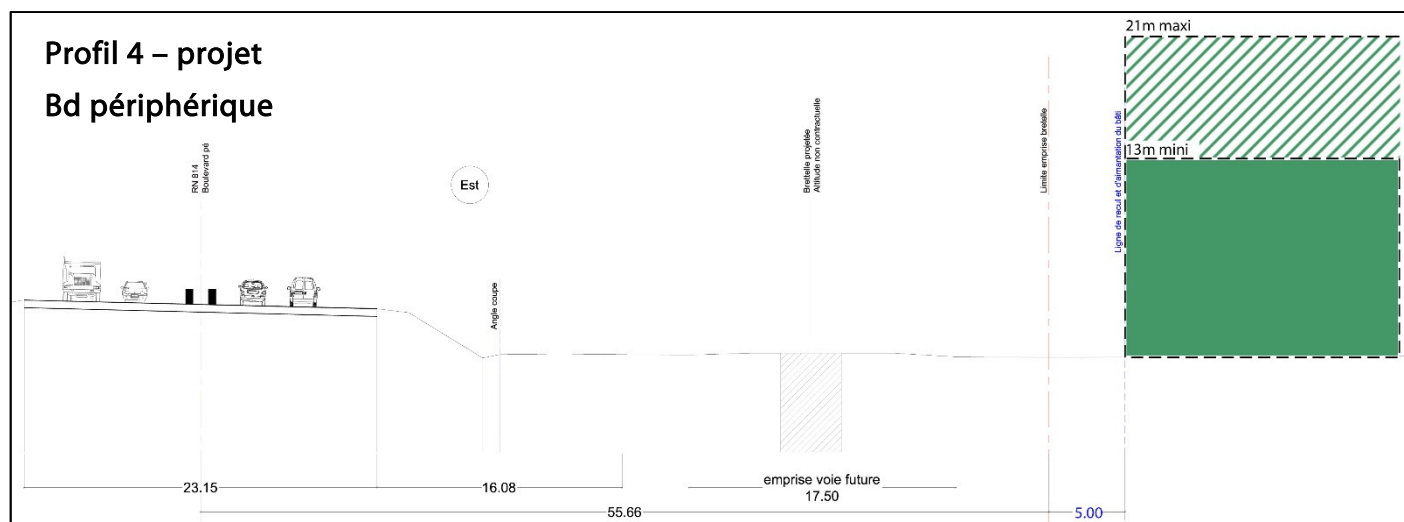
Comme pour l'aspect architectural, des dispositions complémentaires seront prises dans la phase d'établissement des dossiers opérationnels. Cependant, afin d'organiser les retraits par rapport aux 2 axes concernés, ceux-ci sont fixés réglementairement conformément aux différents profils et au schéma ci-dessous, les dispositions sont transcrites dans le règlement écrit.

Le long de la RD220, les profils projet suivants prennent en compte les besoins d'emprise pour une voie urbaine et une bande végétale dans le retrait de 16m00, le gabarit des bâtiments ainsi que les plantations linéaires prennent en compte les perceptions visuelles réciproques et les ombres portées.



Profil projet Bd périphérique - Aménagéo - Février 2018

Le long du Boulevard périphérique, les profils projet sont les suivants :



Profil projet Bd périphérique - Aménagé - Février 2018

S'agissant de la hauteur des bâtiments le long de la RD220, celle-ci est organisée suivant un épannelage qui vise à une progressivité depuis l'entrée de ville actuelle jusqu'au futur échangeur ; un épannelage est également envisagé le long du Boulevard Périphérique pour prendre en compte la topographie du site.

Le schéma ci-après localise les différentes hauteurs.



Schéma des hauteurs des constructions - Aménagé - Octobre 2017

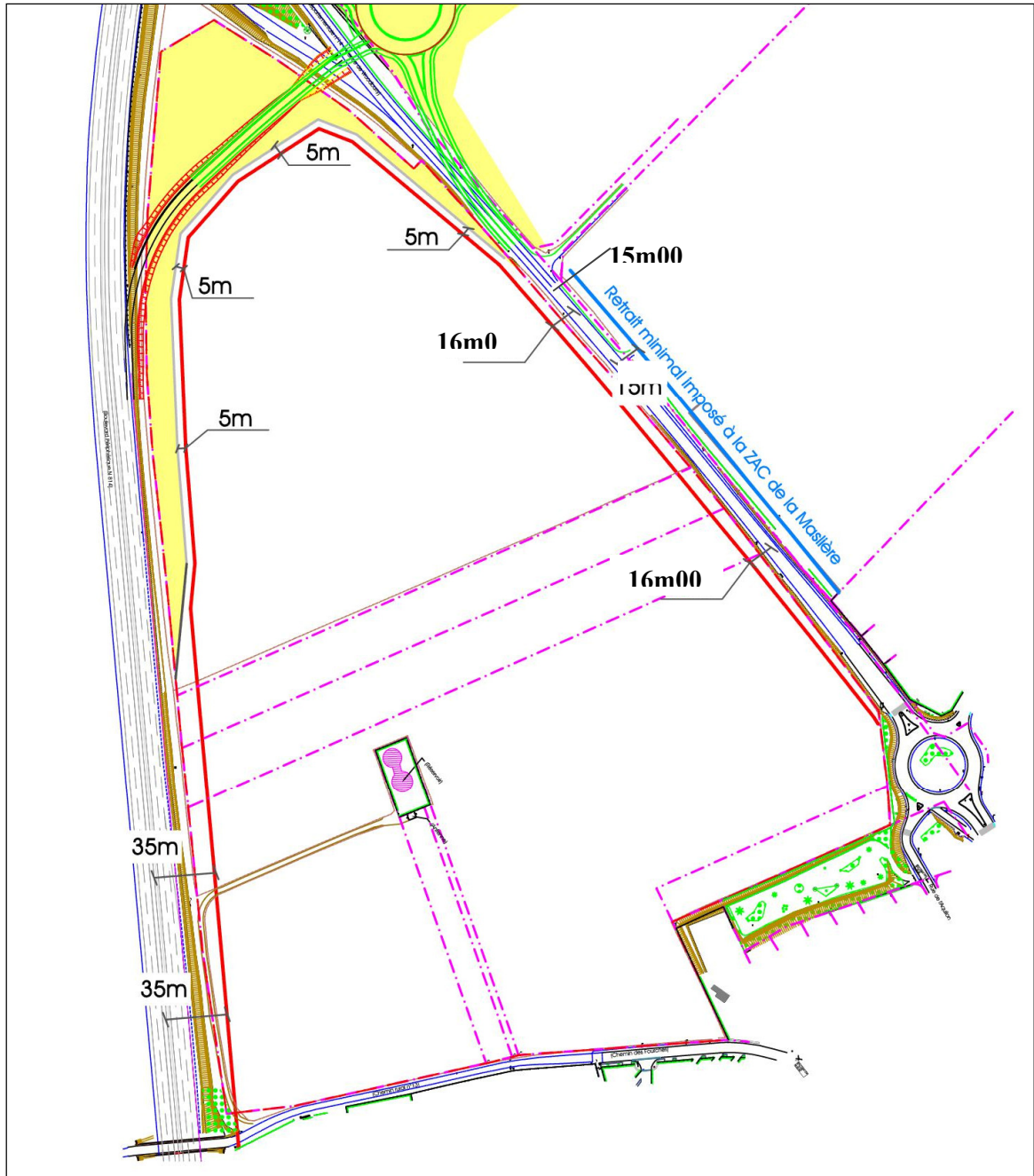
Le long du Boulevard Périphérique, le choix est fait de limiter l'espace non constructible en façade sur la voie pour éviter tout stockage ou stationnement et garder, à la bande considérée, un caractère naturel. Les gabarits des bâtiments sur cette façade présenteront un minimum et un maximum de hauteur afin de disposer d'une lecture déroulante relativement homogène.

En termes de recul des constructions, les choix retenus sont les suivants :

- Le long du boulevard périphérique, le retrait de 35 mètres par rapport à l'axe est fixé pour limiter la consommation d'espace, en préservant par rapport aux limites de propriété un recul de 5 mètres (permettant les manœuvres autour des bâtiments). L'espace interstitiel sera végétalisé sous forme de pelouse éventuellement ponctué d'arbres ou bosquets (notamment au droit des corridors).
- Le long de la future bretelle, le retrait sera de 5 mètres par rapport à l'alignement.
- Le schéma d'intention est le suivant :



- Le long de la RD 220, le retrait sera de 16.00 mètres à partir de l'axe établi en considération de divers éléments dont notamment l'emprise nécessaire à la création d'une voie urbaine selon les profils précisés par ailleurs dans ce dossier. Il ya lieu de préciser que, le long de la ZAC de la Maslière, le retrait minimal par rapport à l'axe de la RD 220 a été fixé, lors d'une précédente évolution du PLU à 15 mètres et que le profil annexé au dossier de la dite ZAC fait état de 18 mètres. Cette distance tient également compte de la notion d'ombre portée.



Plan des reculs des constructions - Aménagéo - Juin 2016

Il y a lieu de noter que sur la ZAC de la Maslière, le retrait pour les limites de propriété est d'environ 14 mètres et pour l'habitat de 18 mètres, soit un intervalle entre bâtis d'environ 35 mètres. Le long de cet axe, le paysage structuré par l'alignement des façades ou pignons des immeubles sera essentiellement minéral afin d'afficher le caractère urbain de cette future entrée de ville.

X-X-X-X-X