

atelieruelle

ATELIER DE PARIS - 5 RUE D'ALSACE - 75010 PARIS

TÉL : 01 55 04 89 99 - FAX : 01 55 04 89 69

E-MAIL : ATELIERPARIS@ATELIER-RUELLE.FR

MANDATAIRE

SCE

CO-TRAITANTS

ATELIER RUELLE

SETEC ORGA

ZAC DE LA MASLIÈRE À BRETTEVILLE-SUR-ODON (14)

NORMANDIE AMÉNAGEMENT

28/09/2015

RD 220 ÉTUDE D'ENTRÉE DE VILLE



Vue sur le lotissement adjacent à la ZAC de la Maslière depuis la RD220

CONTEXTE p. 03

PRÉAMBULE p. 03

SITUATION ET ENVIRONNEMENT DU QUARTIER DE LA MASLIÈRE p. 04

LES GRANDS PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT p. 05

LES CRITÈRES DE LA LOI BARNIER p. 06

LE PARTI D'AMÉNAGEMENT VISÀ VIS DES 5 CRITÈRES p. 06

NUISANCES p. 07

SÉCURITÉ p. 09

QUALITÉS URBAINES p. 10

QUALITÉS ARCHITECTURALES p. 11

QUALITÉS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES p. 12

CONCLUSION p. 13

PRÉAMBULE

L'objet du présent document consiste à prendre en compte les dispositions de la loi Barnier le long de la RD 220 au droit de la ZAC de la Maslière à Bretteville sur Odon.

Les dispositions de l'article L 111.1.4 du code de l'urbanisme rappelle 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 au dernier alinéa du III de l'article L. 122-1-5.

Elle ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

.... Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article 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.

En application du paragraphe cité précédemment, le document qui va suivre permet de lever l'interdiction de construire dans la bande de 75 m à l'Est de la RD 220 à hauteur de la ZAC de La Maslière située au Nord de Bretteville sur Odon, dans la continuité des quartiers pavillonnaire de la commune, en présentant les dispositions urbaines, environnementales, paysagères et de sécurité prises pour permettre l'intégration de ce projet en entrée de ville.



Extrait de plan topographique de la ZAC de la Maslière (Cabinet Lallouet Géomètre-Expert)



La ZAC de la Maslière (9 ha) se situe en lisière de la plaine agricole, au nord des quartiers pavillonnaires de Bretteville-sur-Odon et à proximité du quartier Koenig plus au nord-est.

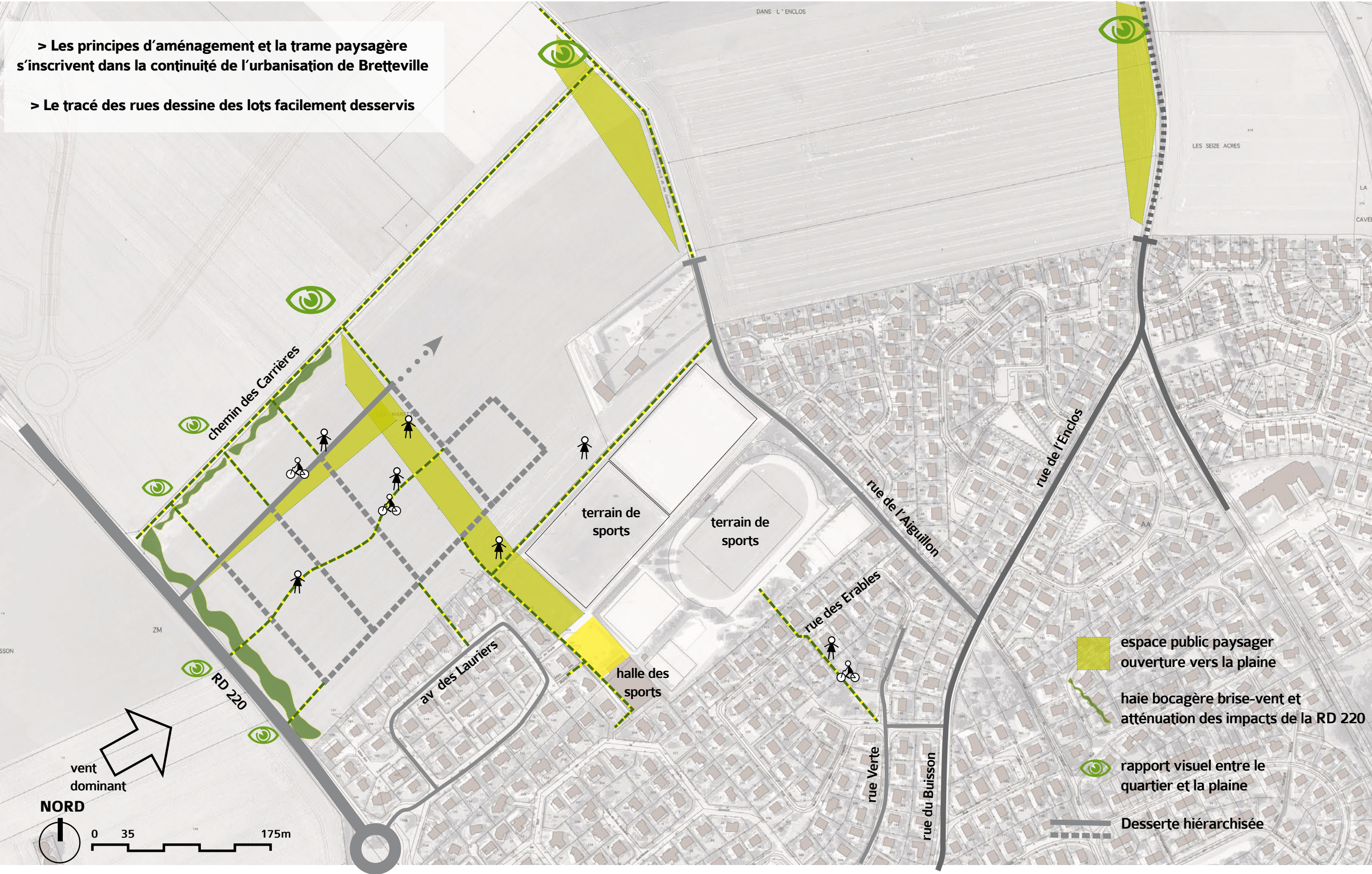
Ce site est desservi sur son côté ouest par la RD 220 dans sa séquence entre le boulevard périphérique et le centre de Bretteville-sur-Odon. La desserte de la ZAC sera modifiée à terme par la réalisation du boulevard des Pépinières qui passera au nord de l’opération.

Ce futur quartier est principalement destiné à accueillir une offre de logements diversifiés. Les études menées dans le cadre du dossier de réalisation de la ZAC ont permis d’affiner, en concertation avec la commune et l’agglomération, le programme constructif et la répartition des logements. Est ainsi envisagée la réalisation de 254 logements (soit 28 logements /ha) pour une population estimée à environ 600 nouveaux habitants.

- avec :
- 54 logements sur des lots libres (taille moyenne parcelle : 450m2),
 - 26 logements sur des lots libres (taille moyenne parcelle : 335m2),
 - 61 maisons en bande (taille moyenne parcelle : 225m2),
 - 113 logements collectifs (répartis en 4 lots).
- La part dédiée au logement social est de 26%. Elle s’inscrit en cohérence avec les orientations de la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain) et du Programme Local de l’Habitat (PLH) Communautaire de Caen La Mer.

Si le site de l’opération présente une très légère pente, c’est cependant le caractère très ouvert de la plaine agricole qui domine. Dans ce paysage, le moindre «obstacle» - front bâti, alignement d’arbres, constructions hautes se perçoit de loin. C’est pour éviter cela que la composition d’ensemble du projet limite des effets trop frontaux et linéaires pour ménager une alternance de constructions et d’espaces paysagers s’insérant au mieux dans le grand paysage. De même des règles de composition très précises permettent une transition douce entre le quartier pavillonnaire voisin et le futur quartier.

Plan de situation



NUISANCES

- > Distance des premières constructions par rapport aux voies générant le plus de bruit et rappel des obligations en matières d'isolation phonique pour les constructions concernées
- > Limitation des effets des vents dominants par la réalisation de haies bocagères servant aussi à atténuer la présence de la RD 220.

SÉCURITÉ

- > Création d'un tourne à gauche au Nord de la ZAC
- > Création d'une seconde entrée/sortie au Sud de la ZAC
- > Tous les accès aux habitations se font depuis l'intérieur du quartier
- > Pas de stationnements voiture le long de la RD 220

QUALITÉ URBAINE

- > Un quartier résidentiel associant différentes formes d'habitat et plusieurs types de logements dans un environnement très paysager
- > Un quartier dans la continuité des quartiers constitués de Bretteville-sur-Odon (tissu pavillonnaire, pôle sportif, voie de desserte, ...)
- > L'accueil de nouveaux habitants avec des espaces publics de qualité, une desserte simple et des lieux de rencontre (jardins, placettes)

QUALITÉ ARCHITECTURALE

- > Création d'un cahier de prescriptions architecturales, urbaines et paysagères s'appliquant à l'ensemble des constructions et complétant les règles du PLU

QUALITÉ PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

- > Diversifier les espaces paysagers pour offrir des ambiances différentes selon la situation de son logement tout en proposant une gestion alternative des eaux pluviales,
- > Accompagner le tracé des rues et des venelles par des plantations,
- > Amplifier la trame verte publique par des continuités végétales possibles avec les jardins privés,
- > Offrir des petits espaces de rencontre et de détente propres à la vie du quartier



> LE BRUIT

Le trafic routier supporté par la RN 814 et la RD 220 est la principale source de bruit. Le passage d'avions, en lien avec l'exploitation de l'aéroport de Caen-Carpiquet, constitue une source secondaire.

Entre 0 et 60 mètres par rapport à la RD 220, la source sonore prépondérante est la RD 220, au-delà il s'agit de la RN 814.

Les mesures de bruit et de décroissance de bruit ont permis d'identifier les zones calmes sur le site du projet. Il s'agit des zones de bruit dans lesquelles le niveau de bruit est inférieur à 50 dB(A) en journée et qui sont propices à l'implantation de l'habitat.

Au total, 82% de la superficie du site est situé en zone calme ; les zones les moins calmes se situant aux abords de la RD220, jusqu'à environ 40 m par rapport à la route.

Il est à noter que la RD220 et la RN814 disposent d'un arrêté préfectoral de classement sonore datant du 15/12/1999. La RD 220 (ex RD14) est ainsi classée en catégorie 3, ce qui conduit à une obligation d'isolement acoustique des façades dans un secteur de 100 mètres de part et d'autre de la chaussée. Cette obligation, jugée incohérente au regard du trafic réel, concerne directement le site du projet.

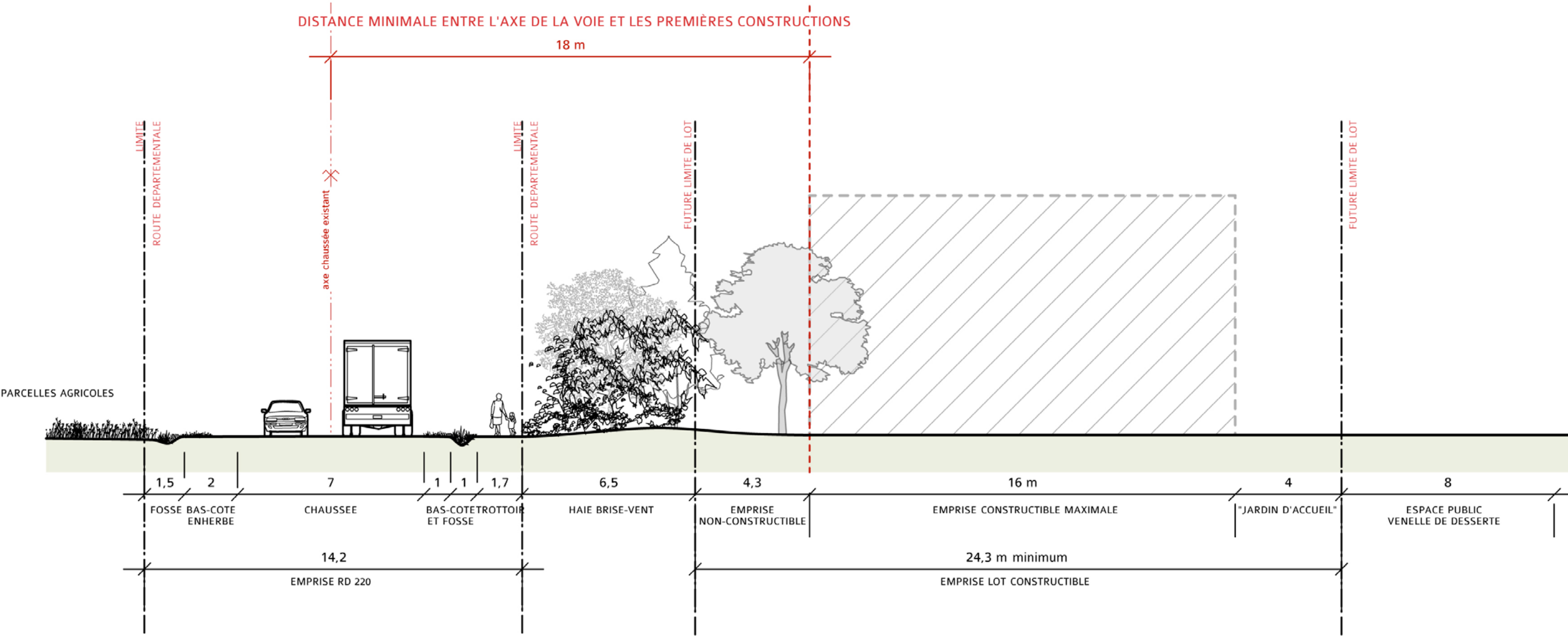
> LES VENTS

Selon les données météorologiques issues de la station Météo-France de Caen-Carpiquet, les vents dominants sont orientés de secteurs Sud-Ouest à Nord-Ouest (de 200° à 280°).

Les vents les plus violents (> 28 km/h) et les plus fréquents sont enregistrés par secteur Sud-Ouest (220°).

Le caractère très ouvert du paysage en direction du Sud-Ouest, rend le site très exposé à ces vents dominants. Par ailleurs, il le place sous les vents des sources de bruit (RD 220 et RN 814).

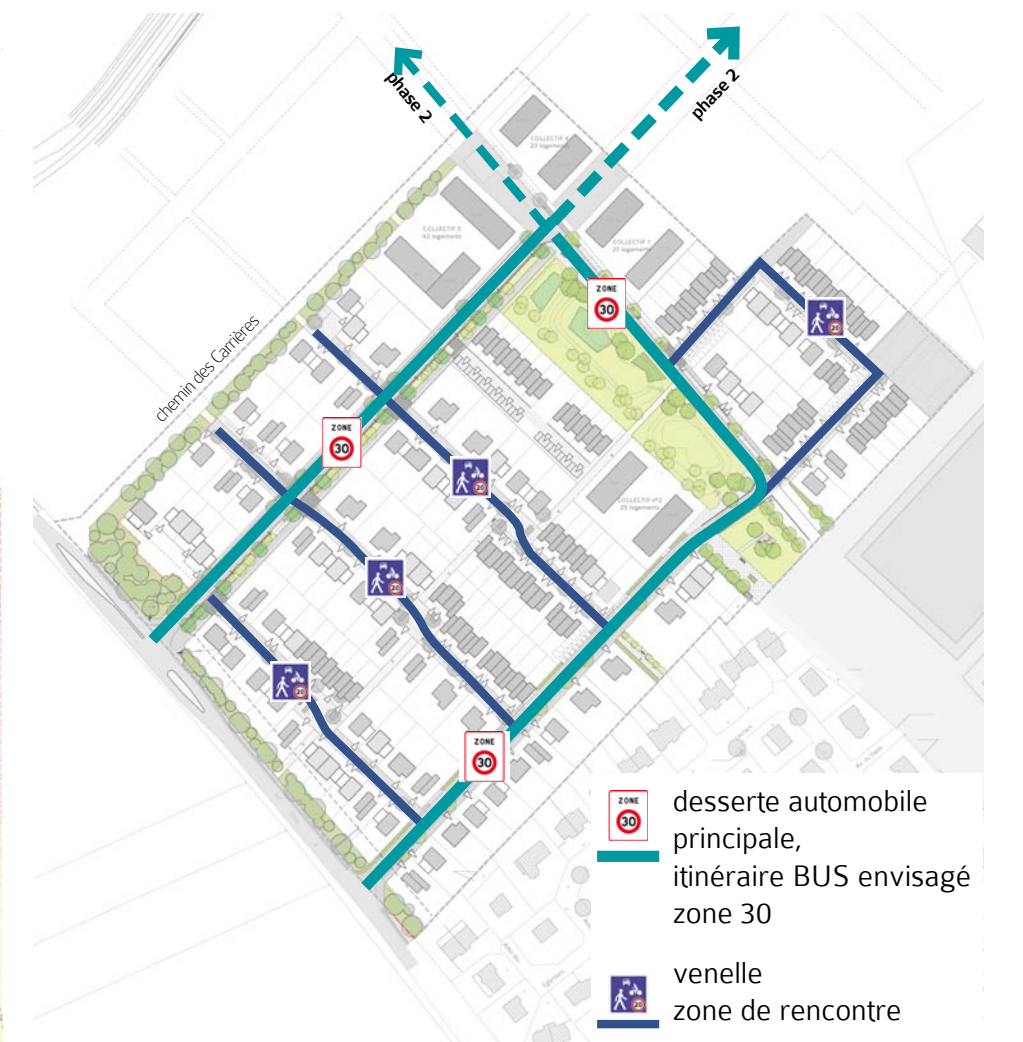
- > Une haie bocagère dense servira à briser les vents dominants le long de la RD220 et du Chemin des Carrières. En section courante, elle occupera une emprise d'une largeur de 6,50.
- > Les premières emprises constructibles sont en recul par rapport à cette haie d'au moins 4,30m ; soit une distance de minimum 18 m entre l'axe de la voirie et les premiers bâtiments.
- > l'enchaînement de cette haie dense et des jardins particuliers crée ainsi un «filtre» paysager d'une largeur de 10,80m minimum, atténuant les effets ressentis de la proximité avec la RD 220.



Coupe indicative (AA') au droit de la RD 220, en section courante

Les mesures de sécurité concernant le raccordement à la RD220 ont été traitées en concertation avec le Conseil Départemental du Calvados, notamment la nécessité de :

- Par ailleurs, les accès aux habitations se font depuis l'intérieur du quartier et un maillage de voies en zone 30 ou voies partagées et aucun stationnement n'est envisagé le long de la RD 220 sauf pour un possible arrêt de bus



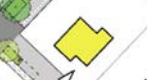


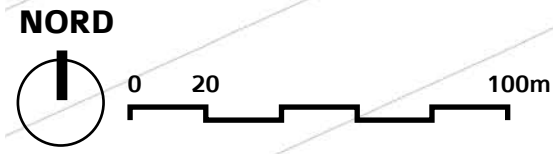
Les principes d'aménagement retenus associent très étroitement le développement d'un programme de logements diversifiés à la richesse des espaces paysagers.

L'orientation des constructions futures comme leurs volumétries et hauteurs tiennent compte de la perception de ce futur quartier depuis les espaces ouverts de la plaine agricole. Les effets de fronts bâtis sont réduits par une alternance de constructions et de jardins.

Chaque logement bénéficie d'une relation à un espace paysager. Les logements individuels ont tous un jardin et les logements collectifs sont adressés sur un parc.

La qualité de l'espace public, une desserte aisée et des continuités piétonnes et vélos avec les quartiers proches contribuent aussi à un habitat de qualité.

-  espace public:
rue, place / placette, venelle, sente
-  parc
-  maison individuelle
lot libre d'environ 675 m2
-  maison accolée 1
lot libre d'environ 450 m2
-  maison accolée 2
lot libre d'environ 350 m2
-  maison en bande
-  petit immeuble collectif
-  périmètre de ZAC





Petits collectifs R+2+attique (max) avec façade donnant sur le parc



Maisons R+1 organisées autour de venelles très paysagées

En complément du PLU de Bretteville-sur-Odon a été élaboré un cahier de prescriptions architecturales, urbaines et paysagères renforçant les exigences de l'opération en matière de qualité architecturale et de bonne intégration des constructions futures dans le site et son environnement. Ces prescriptions concernent notamment : les gabarits, la qualité des reculs bâti par rapport à la rue, la qualité des éléments d'architectures (toiture, revêtements, ...) des constructions futures, le traitement des limites et des clôtures, le paysagement de la parcelle privée et la gestion des eaux pluviales à la parcelle.

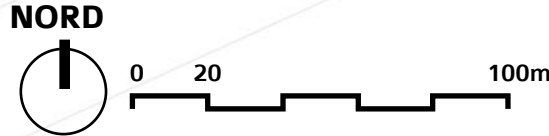


La part des espaces paysagers privés et publics est importante au regard de l'urbanisation future du site (28 logement/ha).
La qualité des espaces et les ambiances paysagères sont volontairement diversifiées pour éviter la monotonie et offrir des situations contrastées aux futurs habitants.
La trame végétale accompagne le dessin de l'espace public, le tracé des rues et des venelles.
Cette trame est amplifiée par :
- l'aménagement d'un parc, espace libre de détente ouvert sur la rue qui permet aussi la gestion des eaux pluviales lors d'épisodes pluvieux importants,
- l'enchaînement avec les jardins privés pour des continuités végétales et écologiques.
Au cœur des îlots résidentiels, sont aménagés des petits espaces de rencontre et de détente propres à la vie du quartier et une attention particulière est portée aux confort des modes doux (circulation des VL maîtrisée, qualité des sols, de l'éclairage et des plantations, continuité des cheminements, ...).



Le long des rues, association de plusieurs strates végétales

- haie bocagère et plantation espace public
- trottoir RD 220
- sente piétonne
- venelle: zone partagée avec une priorité pour les modes doux
- venelle privative
- «voie verte», piétons + cycles
- place + jardin / parc
- «placette des voisins»



Pour limiter les effets de l'urbanisation sur les écosystèmes locaux, des continuités végétales sont assurées avec les milieux préexistants (champs alentours, lotissement, stade) et entre les parcelles de La Maslière. Le développement de la biodiversité et la constitution de corridors écologiques sont favorisés par la juxtaposition des jardins privés et la constitution à terme d'une trame jardinée complémentaire de la trame paysagère mise en œuvre dans l'aménagement de l'espace public



- Continuités écologiques possibles à l'intérieur du quartier
- Îlots de verdure créés par la contiguïté des jardins privés
- Réserve foncière libre de constructions
- Liens écologiques directs vers les alentours du quartier.

Le projet qui s’inscrit dans la continuité des tissus urbanisés de la commune de Bretteville sur Odon intègre différentes dispositions permettant de traiter de manière qualitative son entrée de ville :

- Le long de la RD 220, une haie bocagère puis des jardins privés constitueront un « filtre paysager » entre l’axe et les premières constructions, les rendant ainsi peu perceptibles pour une transition douce entre l’espace agricole ouvert et les constructions déjà existantes situées plus au sud.
- Les aménagements aujourd’hui très routiers de la RD 220 seront repris pour permettre la desserte en toute sécurité de l’opération. Un trottoir et une bande cycle seront aménagés le long de la voie, et la réalisation de deux nouveaux carrefours (avec tourne-à-gauche) facilitera le maillage avec l’opération.
- Le plan de composition de la ZAC limite la constructibilité à proximité de la RD 220 à des maisons individuelles ; les opérations plus denses de collectifs ou de maisons en bande sont éloignées.

En conclusion, il est proposé de permettre la construction au-delà d’une bande de 18 m à partir de l’axe de la RD 220.