



**BRETTEVILLE
SUR ODON**



Département du Calvados
Communauté urbaine Caen la Mer
Ville de BRETTEVILLE SUR ODON

« Le Triangle des Crêtes »

4.2 ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

APPROBATION

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

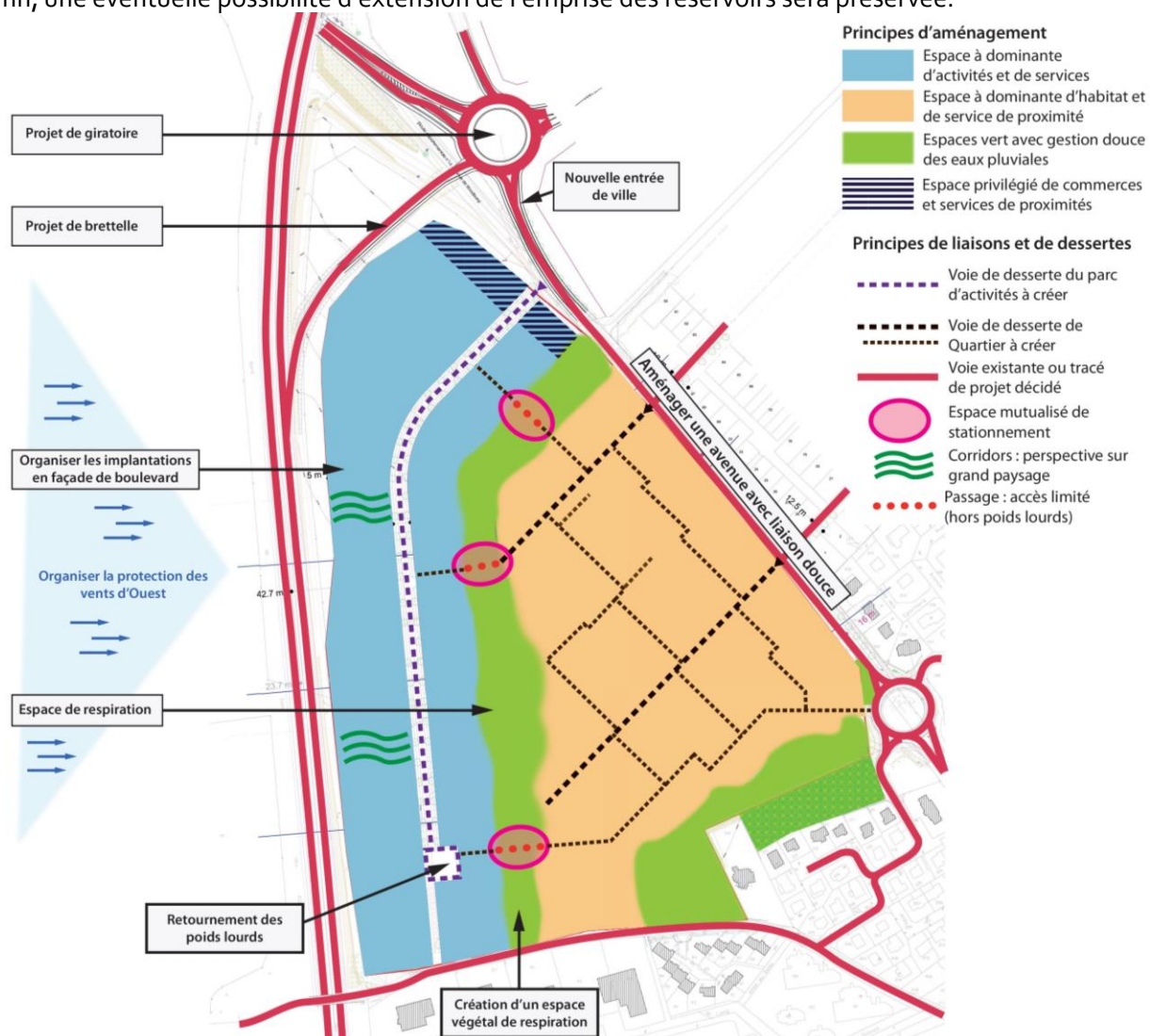
La vocation multifonctionnelle du site est traduite par les intentions de programme précisées ci-dessous :

L'espace situé au droit de la ZAC de la Maslière, sensiblement jusqu'au réservoir d'eau potable et à la bache, accueillera, sur une superficie d'environ 8,00 hectares, des constructions prioritairement à dominante d'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 d'environ 300 à 320 logements. 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. Ils bénéficieront également au Quartier Koenig.

La bande parallèle au Boulevard Périphérique, sur une largeur limitée au réservoir et à la bache d'eau potable existante, accueillera sur une superficie d'environ 7,50 hectares des constructions constituant prioritairement un parc d'activités urbain comprenant principalement des entreprises tertiaires et/ou de services. La surface de plancher qui y sera créée est estimée à environ 40 000 à 50 000 m². Sur l'ensemble du projet, aucune surface alimentaire d'une surface de vente supérieure à 500 m² ne sera autorisée.

L'espace de respiration central ainsi que les continuités végétales diverses, soit l'ensemble des espaces verts, représentent une superficie de l'ordre de 2 hectares.

Enfin, une éventuelle possibilité d'extension de l'emprise des réservoirs sera préservée.



Orientations d'aménagements - Aménagéo - Février 2018

- Imposition de respecter l'esprit de la densité affichée ci avant en y intégrant le taux de logements sociaux imposé.
- Gérer la qualité architecturale et urbaine par le biais de cahier de prescriptions et/ou l'intervention d'architecte conseil aux côtés de l'équipe de conception.

La possibilité de limitation du trafic automobile par une offre d'habitat à proximité de l'espace d'activité voisin et du Quartier Koenig et par la présence d'un réseau de bus au droit du projet.

Les orientations d'aménagement et de programmation, qui s'appliqueront à l'échelle globale du quartier et non strictement à chaque permis, sont guidées par les intentions d'aménagement exprimées ci avant :

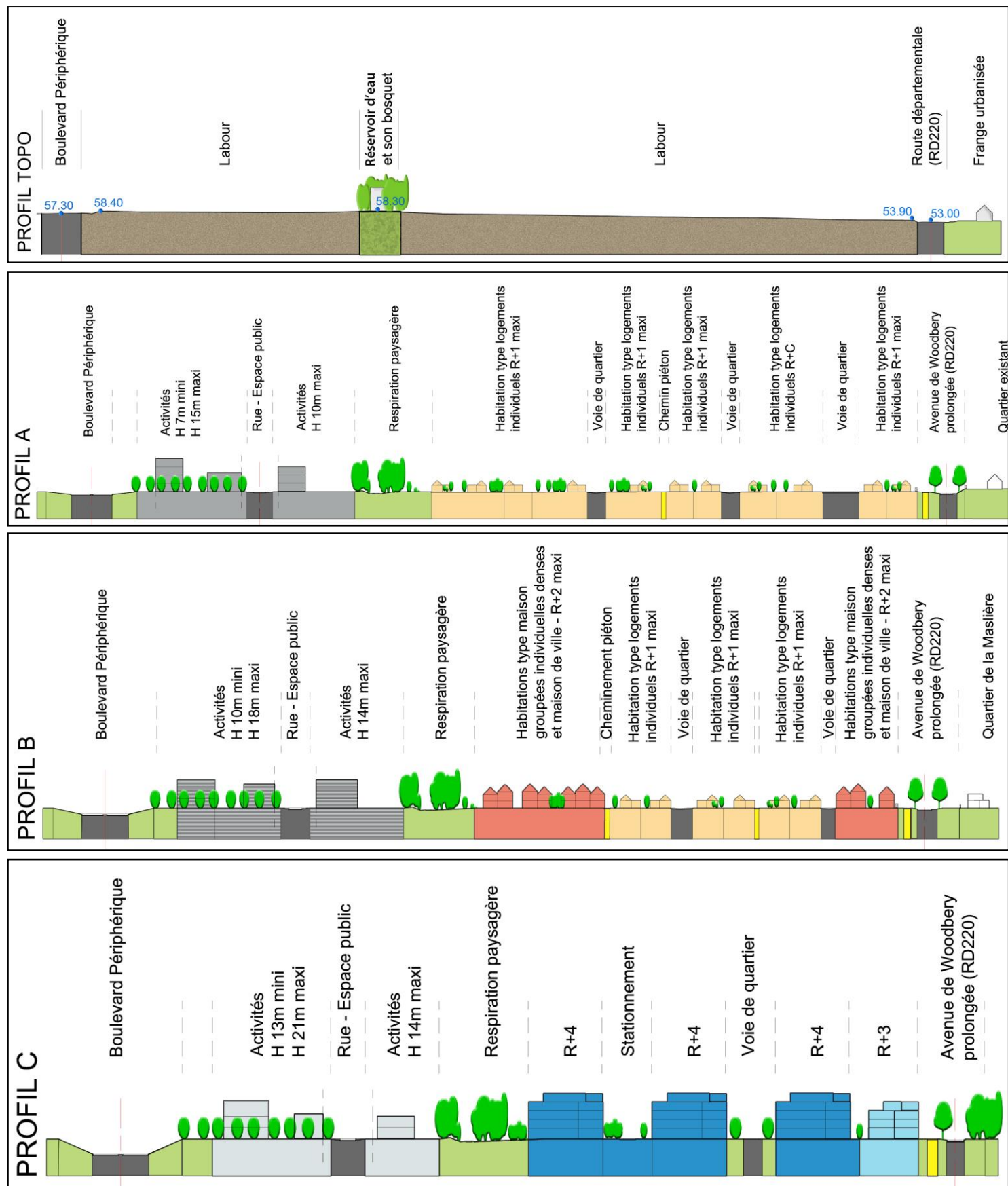
- Structurer la trame viaire, depuis le futur échangeur :
 - L'affirmation du caractère d'avenue urbaine de l'Avenue de Woodbury,
 - Dès la sortie du giratoire de l'échangeur, création d'une voie d'accès à l'espace d'activités depuis l'avenue de Woodbury ; cette voie bénéficiera d'une possibilité de se mailler de façon ponctuelle et limitée avec les voies desservant l'espace à dominante d'habitat. **Le débouché sur l'avenue de Woodbury pourra être décalé jusqu'en limite de l'espace de respiration si la sécurité l'exige.**
 - 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, le quartier de la Maslière et les espaces bâtis actuels,
 - Des liaisons douces diverses.
- **Mettre en place des réseaux adaptés et, en particulier, des dispositifs de gestion des eaux pluviales d'occurrence centennale sur site**
- Générer un espace de respiration essentiellement végétal, de largeur variable avec un minimum de 8m, qui aura une vocation de filtre entre les deux secteurs, de limitation des effets de vents, de gestion des eaux pluviales et de constitution d'espaces partagés éventuels. Cet espace de respiration se prolongera vers le Nord-Est par le chemin agricole marquant la limite de la Maslière et aboutira au Sud au Chemin des Crêtes, en intégrant les le réservoir d'eau potable, la bâche et l'antenne téléphonique.
- À l'intérieur des îlots, créer des continuités végétales ou minérales constituant des lieux de vie et de mobilité. Il sera veillé à la relation entre ces îlots.
- Le long du boulevard périphérique des corridors seront préservés de toute construction afin de conserver une perspective sur le grand paysage à l'Ouest. Ils sont localisés à titre indicatifs sur le schéma ci-avant.
- Créer une densité urbaine respectueuse de son environnement proche avec un respect des gabarits tel qu'il figure sur le schéma des hauteurs ci-après. Cette densité urbaine est affichée par une implantation proche du bord du Boulevard Périphérique avec des gabarits de bâtiments pouvant atteindre 21 mètres.
- Organiser le stationnement. En secteur à vocation principale d'habitat, il sera prévu, pour chaque opération, 2 places de stationnement privatives pour les lots libres et les logements d'habitat intermédiaire horizontal, 1,5 place pour les logements de type collectif ou intermédiaire vertical de taille supérieur à 50m² et 1 place pour les logements de taille inférieure. Les dispositions réglementaires en matière de location sociales ou d'accessions sociales seront respectées. De plus, il sera créé 0.5 place par logement sur l'espace public dont celles mutualisables avec l'espace d'activités en des emplacements identifiés. La

réalisation du nombre de places sur l'espace public s'appréciera à l'échelle globale du quartier et non à l'échelle de chaque permis d'aménager.

Concernant l'espace d'activités, la voie de desserte accueillera des places longitudinales de part et d'autre. Les corridors perpendiculaires sous réserve d'un traitement paysager adapté, pourront accueillir des espaces de stationnement. Le principe consiste à ce que, globalement quel que soit le statut privé ou public, il soit créé un minimum d'une place de stationnement par 100m² de surface de plancher. Ces orientations d'aménagement seront affirmées et précisées, tant dans les dossiers de permis d'aménager et de construire, que dans les prescriptions architecturales et paysagères qui seront mises en œuvre.



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



Profils type - Aménagé - Février 2018

L'aménagement des voies internes devra être différencié en fonction de l'usage ; certaines d'entre elles devront intégrer, en tant que de besoin, une possibilité de stationnement matérialisée (linéaire).

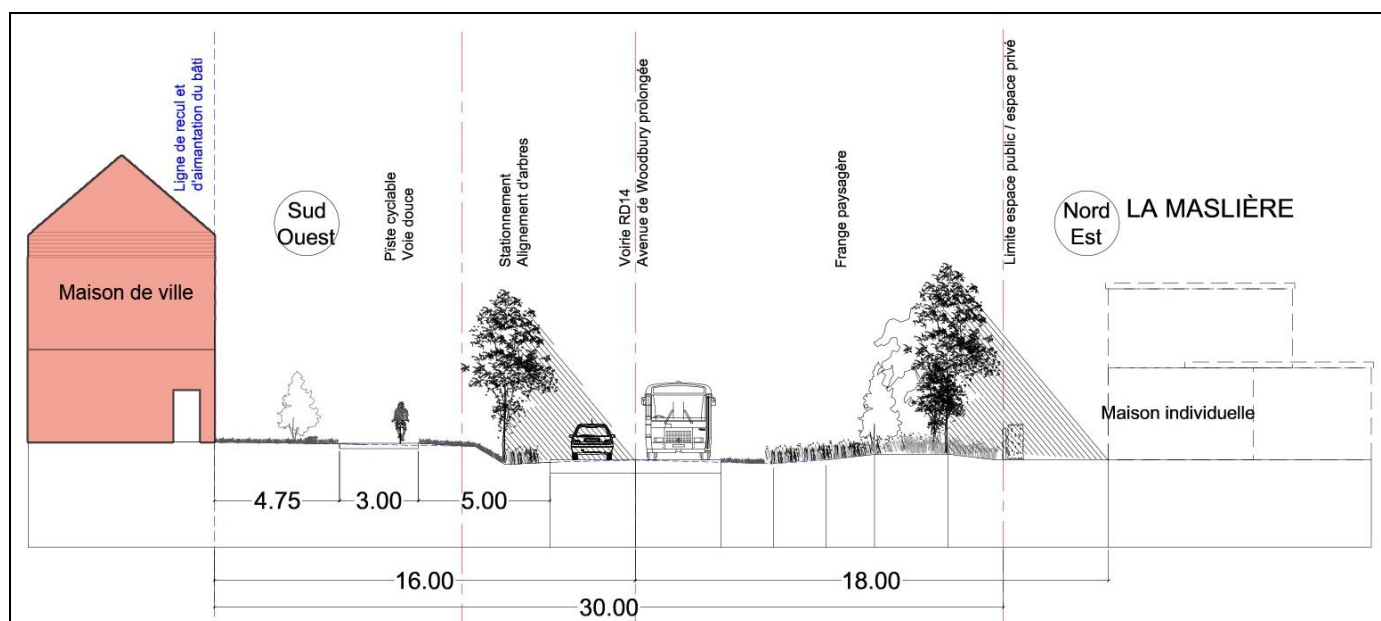
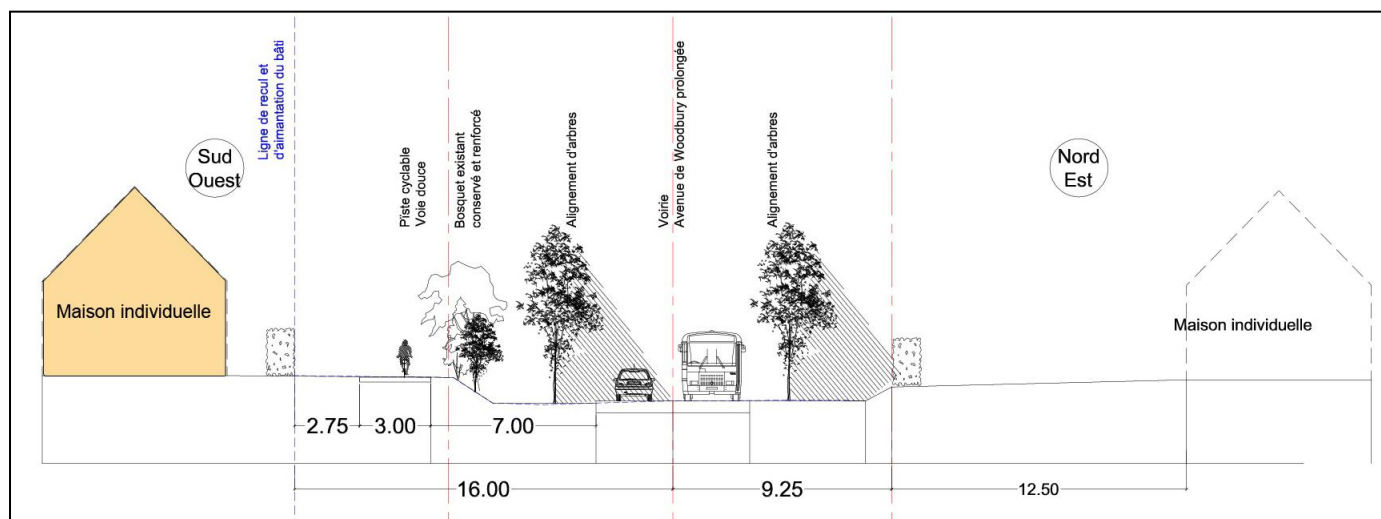
Ces possibilités de stationnement pourront également être incorporées dans les espaces interstitiels (corridors) perpendiculaires aux voies dans l'espace à vocation d'activités.

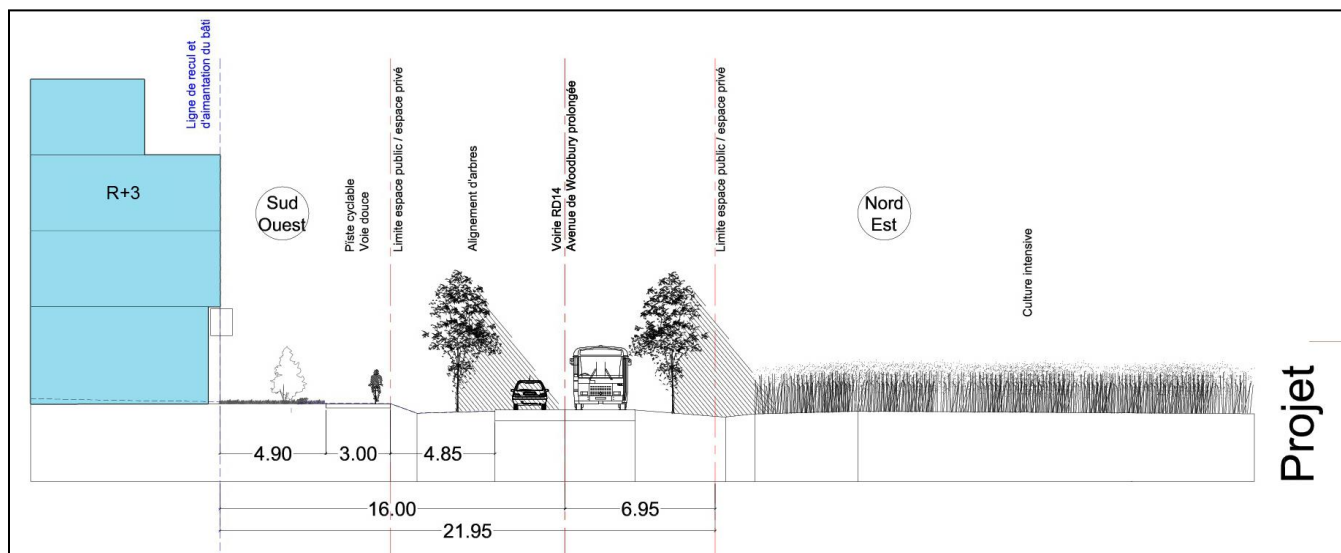
La possibilité d'un usage mutualisé devra être recherchée. **Cependant la volonté est de limiter fortement les différentes liaisons entre le quartier à dominante d'habitat et celui à dominante d'activités par la mise en place de dispositifs adaptés.**

Il est préconisé que la circulation entre les 2 secteurs ne puisse se faire qu'en sens unique dans le sens habitat vers activités. Le gabarit des liaisons sera fortement limité tant en largeur qu'en hauteur et des dispositifs types chicanes réduiront encore cette possibilité de liaison.

Le long de l'Avenue de Woodbury, l'intention d'aménagement de ce futur axe urbain peut se traduire par le profil de principe suivant qui intégrera, le long de l'avenue, une liaison douce avec voie cyclable en double sens de transit entre Bretteville Sur Odon et Carpiquet.

Les profils de principe figurant dans le dossier relatif à la constructibilité le long des axes à grande circulation, et rappelés ci-après, devront être respectés.





Profils de principe - Aménagéo - Février 2018

Pour le parc d'activités urbain, l'implantation des bâtiments devra se réaliser à l'intérieur des îlots en respectant le principe de la trame ci-dessous concernant l'organisation.

À l'intérieur des îlots en façade sur le Boulevard Périphérique, la façade sera implantée de préférence le long de la limite constructible sur le boulevard avec un retrait de 35 mètres de l'axe du Boulevard ce qui correspond à un retrait de l'ordre de 5 mètres par rapport à la limite de propriété; à défaut, l'implantation se réalisera obligatoirement le long de la limite sur la voie intérieure et le retrait, par rapport à la limite constructible sur le boulevard périphérique, sera de 10 mètres minimum.

L'organisation des bâtiments sur l'ensemble de l'espace d'activité sera organisée de telle sorte qu'ils se situent en quinconce avec un chevauchement de 5 mètres minimal pour constituer un écran par rapport au bruit. L'aménageur complètera ce dispositif, en tant que de besoin, par tout aménagement (de type merlon par exemple) qui sera jugé pertinent dans les propositions et améliorations formulées à l'issue de la modélisation de l'étude acoustique.

D'une manière globale, l'affichage depuis le boulevard périphérique devra être organisé dans le règlement et/ou le cahier des charges des dossiers opérationnels, et complété par l'intervention d'un architecte-conseil sur l'ensemble de la zone.

Les éléments suivants (sans que cela soit limitatif) y seront précisés, outre la hauteur des bâtiments : détail sur les conditions d'implantation du bâti et son orientation, 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.

Le schéma de principe purement indicatif et non contractuel pourrait être le suivant ; il figure le principe de chevauchement qui s'impose.

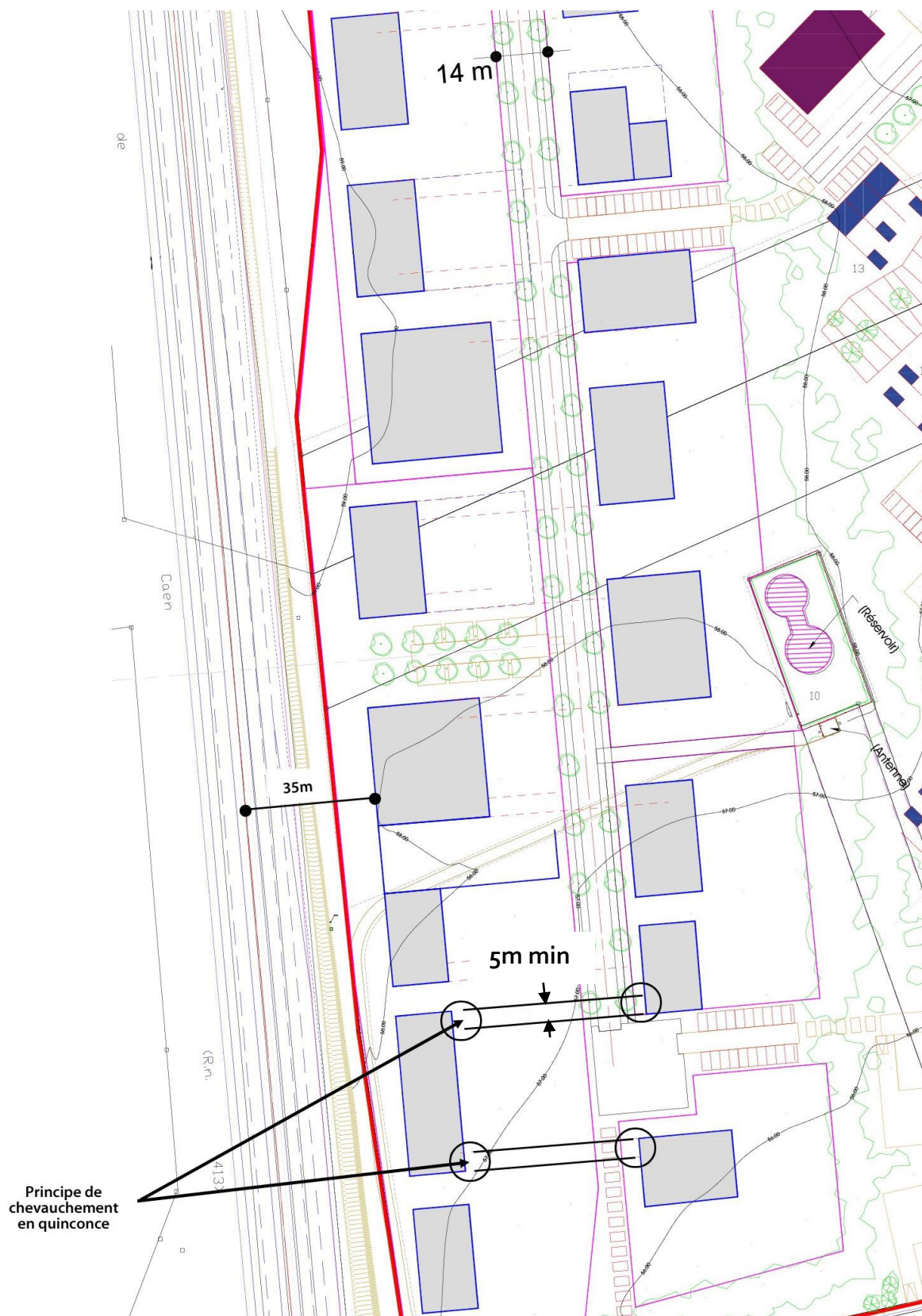


Schéma de principe - Implantation des bâtiments d'activités - Octobre 2017

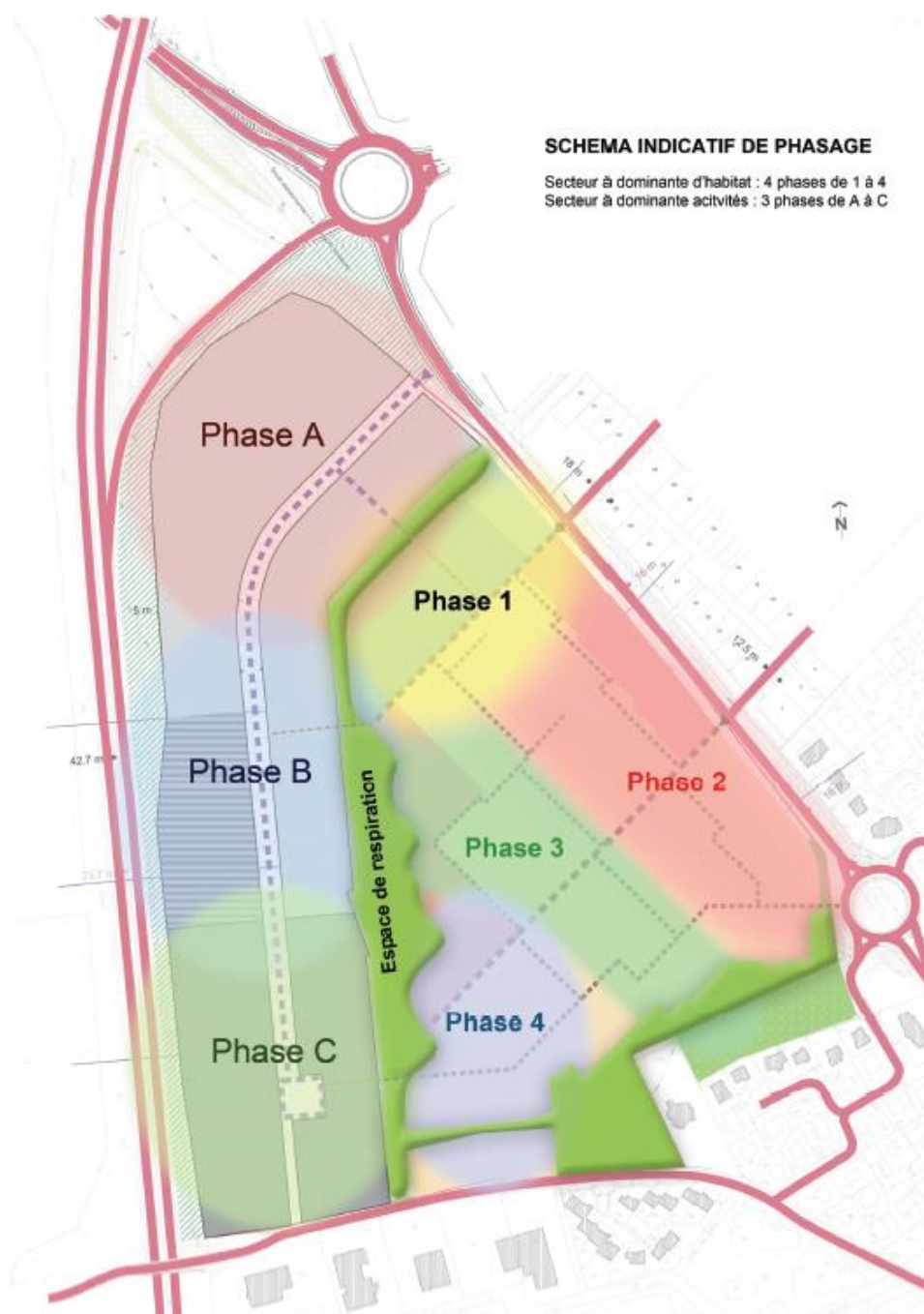
Plan de phasage et planning indicatif

Le phasage, qui a un caractère indicatif et qui est intégré dans les orientations d'aménagement et de programmation, est schématisé ci-après.

Concernant l'espace à dominante d'activités, le phasage est conditionné par l'accessibilité au site à partir de la RD 220. Il pourra être adapté en fonction de la commercialisation des projets et la demande des entreprises qu'il est nécessaire de satisfaire.

Concernant l'espace à dominante d'habitat, le phasage scindé en 4 visant à produire sur des durées d'un an à un an et demi de l'ordre de 70 à 80 logements à chaque phase. L'organisation envisagée vise à produire lors de chacune d'elles une offre différenciée (lots libres, logements intermédiaires, logements collectifs) et un équilibre entre accession et locatif social.

L'organisation spatiale de chaque phase ainsi que l'ordre de réalisation pourront être adaptées en fonction des contraintes d'ordre technique et/ou commercial.



En complément, le tableau ci-dessous est établi à titre provisoire et indicatif ; cependant, quelles que soient les adaptations nécessaires de ce planning en phase opérationnelle, l'aménagement du site débutera par celui de la phase A du secteur d'activités :

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Activités										
Phase A										
Phase B										
Phase C										
Habitat										
Phase 1										
Phase 2										
Phase 3										
Phase 4										