Plan Local d'Urbanisme

3 - Orientations d'Aménagement et de Programmation

Modification n°8

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Communautaire du 27 juin 2024

Le Président
Monsieur Joël BRUNEAU

Caenlamer NORMANDIE COMMUNAUTÉ URBAINE

CAEN NORMANDIE

SOMMAIRE

L'OBJET ET LA PORTEE DES « ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION » 6

L'objet des orientations d'aménagement et de programmation 6
La portée des orientations d'aménagement et de programmation 6
L'articulation des orientations d'aménagement avec les autres pièces du PLU 6
La mise en œuvre des dispositions du PLU dans les secteurs d'orientation 7
Les secteurs concernés 7

LES MODALITES D'APPLICATION DES ORIENTATIONS 10

Les schémas d'aménagement et leur légende 10
La hauteur des constructions 11
Les espaces libres 12
Les ilots de mixité sociale de l'habitat 12

1 LE SECTEUR PLATEAU NORD-COTE DE NACRE 13

1.1 Eléments de contexte 13
1.2 Les orientations à l'échelle du secteur 14
1.3 Les orientations pour le site du centre hospitalier 17
1.4 Les orientations pour le site d'activités commerciales 18
1.5 Les orientations à l'échelle du site de l'institut Camille Blaisot 19
1.6 Les orientations pour le site de la ZAC Porte de Nacre 20

2 LE SECTEUR DE L'INSTITUT LEMONNIER 22

2.1 Eléments de contexte 22
2.2 Les orientations d'aménagement pour le secteur 22

3 LE SECTEUR CLEMENCEAU 25

3.1 Eléments de contexte 25
3.2 Les orientations à l'échelle du secteur 26
3.3 Les orientations pour les sites du Clos-Joli et du Clos Charmant 26
3.4 Les orientations pour le site du CHR 28
3.5 Les orientations pour les sites nord et sud du parc d'Ornano 30

4 LE SECTEUR DETOLLE-POMPIDOU-BEAULIEU 32

4.1 Eléments de contexte 32
4.2 Les orientations à l'échelle du secteur 34
4.3 Les orientations pour le site de la ZAC Beaulieu-ouest 36
4.4 Les orientations pour les sites Boulevards Detolle et Pompidou 37

5 LE SECTEUR DE LORGE 40

5.1 Eléments de contexte 40
5.2 Les orientations d'aménagement pour le secteur 40

6 LE SECTEUR DE LA CASERNE MARTIN 42
6.1 Eléments de contexte 42
6.2 Les orientations d'aménagement pour le secteur 43

7 LE SECTEUR DE LA POINTE DE LA PRESQU'ILE 46
7.1 Elémen18ts de contexte 46
7.2 Les orientations d'aménagement pour le secteur 47

8 LE SECTEUR MONTALIVET 50
8.1 Eléments de contexte 50
8.2 Les orientations d'aménagement pour le secteur 51

9 LE SECTEUR RETHEL 54
9.1 Eléments de contexte 54
9.2 Les orientations d'aménagement pour le secteur 54

10 LE SECTEUR GUILLAUME DE NORMANDIE 58
10.1 Eléments de contexte 58
10.2 Les orientations d'amenagement pour le secteur 59

11 LE SECTEUR SUD-OUEST DE LA GRACE DE DIEU 62
11.1 Eléments de contexte 62
11.2 Les orientations d'aménagement pour le secteur 62

12 LE SECTEUR DE LA CHARITE 65
12.1 Eléments de contexte 65
12.2 Les orientations d'aménagement pour le secteur 65

13 LE SECTEUR AUTHIE NORD TOURAINE 67
13.1 Eléments de contexte 67
13.2 Orientations d'aménagement à l'échelle du secteur 67

14 LE SECTEUR CASERNE FOLIE COUVRECHEF 70
14.1 Eléments de contexte 70
14.2 Les orientations d'aménagement pour le secteur 70

15 LE SECTEUR « CLOS SAINT-GERMAIN » 72
15.1 Eléments de contexte 72
15.2 Les enjeux 72
15.3 Les orientations d'aménagement pour le secteur 73

16 LE SECTEUR BELLIVET 75
16.1 Eléments de contexte 75
16.2 Les enjeux 75
16.3 Les orientations d'aménagement 76

17 LE SECTEUR TREBUCIEN 78

17.1 Contexte et enjeux 78
17.2 Principes et orientations 78

18 LE SECTEUR « NOUVEAU BASSIN » 80

18.1 Eléments de contexte 80
18.2 Les orientations d'aménagement pour le secteur 81

19 LE SECTEUR « UNIVERSITE – CAMPUS 1 » 84

19.2 Eléments de contexte 84
19.3 LES ORIENTATIONS A L'ECHELLE DU SECTEUR 84

20 LE SECTEUR « EMERGENCES » 86

20.1 Eléments de contexte 86
20.2 Les orientations de principe 87

L'OBJET ET LA PORTEE DES « ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION »

L'OBJET DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les « orientations d'aménagement et de programmation » constituent une pièce du dossier de Plan Local d'Urbanisme.

« *Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements* ». (Article L.123-1-4 du code de l'urbanisme).

Concernant l'aménagement, ces orientations « *peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics* ». (Article L.123-1-4 du code de l'urbanisme).

LA PORTEE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

L'article L.123-5 du code de l'urbanisme instaure un lien de compatibilité entre les travaux ou opérations d'aménagement et les orientations d'aménagement.

« *Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées à l'article L.123-1-4 et avec leurs documents graphiques* ». (Article L.123-5 du code de l'urbanisme).

Cette compatibilité signifie que les travaux et opérations réalisés dans les secteurs concernés ne peuvent être contraires aux orientations d'aménagement retenues. Ils doivent contribuer à leur mise en œuvre ou tout au moins ne pas les remettre en cause.

L'ARTICULATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT AVEC LES AUTRES PIECES DU PLU

Articulation avec le PADD

Ces orientations d'aménagement et de programmation sont établies dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), qui définit les orientations générales pour la ville.

Articulation avec la règle d'urbanisme

Les orientations d'aménagement et de programmation sont complémentaires des dispositions d'urbanisme contenues dans le règlement écrit et graphique, qui s'appliquent cumulativement.

Cette complémentarité s'exprime également par leur portée réciproque. En effet, les opérations d'aménagement et de construction seront instruites en terme de compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation et en terme de conformité avec les dispositions réglementaires.

La règle d'urbanisme est établie en cohérence avec les orientations par secteur. Cette cohérence s'exprime au travers du zonage et de la règle écrite.

LA MISE EN ŒUVRE DES DISPOSITIONS DU PLU DANS LES SECTEURS D'ORIENTATION

Pour chacun des secteurs concernés, les orientations définissent les principes du parti d'aménagement ainsi que l'organisation urbaine retenue.

La règle d'urbanisme définit, quant à elle, le cadre dans lequel les constructions doivent s'inscrire et être conçues.

Ainsi, les occupations et utilisations du sol doivent être conformes avec le règlement du PLU et respecter les orientations d'aménagement et de programmation prévues dans le présent document.

Une demande d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol pourrait être rejetée au motif que le projet n'est pas compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies dans le présent document.

LES SECTEURS CONCERNES

Les orientations d'aménagement et de programmation concernent de nombreux espaces de la ville, essentiellement sur les sites de développement ou de renouvellement urbain de la zone UP.

Toutefois, certains sites de projet de cette zone ne font pas l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation dans la mesure où ces projets ne sont pas encore bien définis, ou ne correspondent qu'à des possibilités de mutation dans l'avenir, les sites du centre pénitentiaire et de la maison d'arrêt en particulier.

Les sites de projet de la zone UP qui font l'objet d'OAP correspondent :

- **au secteur Plateau nord-Côte de Nacre**, lui-même composé des sites du CHU, de l'Institut Camille Blaisot et des espaces d'activités économiques du secteur de Mont-Coco et de la ZAC Porte de Nacre ;
- **au secteur de l'institut Lemonnier,** sur la partie ouest des terrains de celui-ci ;
- **au secteur Clemenceau** qui concerne les espaces de renouvellement des abords du boulevard éponyme, c'est-à-dire le Clos-Joli, le Clos Charmant, le site du CHR et les terrains au nord et au sud du parc d'Ornano ;
- **au secteur Detolle-Pompidou-Beaulieu** qui concerne les terrains occupés par des activités aux abords du boulevard Detolle et qui se prolonge sur le boulevard Georges Pompidou jusqu'à la partie ouest de la ZAC Beaulieu en devenir ;

- **au secteur de la caserne Martin**, située le long du boulevard Yves Guillou ;
- **à la pointe de la Presqu'ile**, à l'ouest du canal Victor Hugo ;
- **au secteur Montalivet** qui prolonge le site, en cours de renouvellement urbain, des Rives de l'Orne, vers l'est le long du Cours Montalivet ;
- **au secteur de Rethel,** de part et d'autre, du boulevard qui correspond en majorité aux terrains propriété de Calvados-Habitat ;
- **au secteur Guillaume de Normandie**, le long du boulevard Raymond Poincaré ;
- **au secteur au sud-ouest de la Grâce de Dieu**, et plus précisément au site de l'ancienne caserne Le Flem ;
- **au secteur de la Charité**, qui correspond à l'ancien couvent des sœurs de la Charité, au sud de la commune ;
- **au secteur Authie Nord Touraine,** entre la rue de Berry et le Boulevard périphérique Nord ;
- **au secteur Caserne Folie Couvrechef,** sur l'ancien site des logements de fonction des pompiers de la caserne Folie Couvrechef ;
- **au secteur du Clos Saint-Germain,** en limite avec la commune de Saint-Germain-la-Blanche-Herbe ;
- **au secteur Bellivet,** entre le boulevard Maréchal Leclerc et la rue Bellivet ;
- **au secteur Trebucien,** à l'angle des quais Vendeuvre et de Juillet.
- **au secteur Nouveau Bassin** sur la presqu'ile
- **au secteur nord-ouest du campus 1 de l'université**

D'autres secteurs, qui ne sont pas classés en zone de projet UP font cependant l'objet d'OAP. Ce sont :

- **le secteur de Lorge** qui correspond à l'ancienne caserne du quartier Lorge, situé au sud de la Rue Neuve-bourg l'Abbé et classé en zone UA ;
- **le secteur « Emergences »** qui s'applique à l'ensemble des « sites de constructions émergentes » indiqués et localisés au plan de zonage dans diverses zones urbaines.

Certaines de ces émergences sont localisées dans des secteurs qui font l'objet d'orientations d'aménagement (Plateau Nord-côte de Nacre, Detolle-Pompidou-Beaulieu, Caserne Martin, Sud-ouest de la Grâce de Dieu, Pointe de la Presqu'île).

Les orientations édictées pour le secteur « Emergences » s'appliquent de façon cumulative dans chacun de ces secteurs.

LES SECTEURS D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT : CARTE DE LOCALISATION

1 - Secteur Plateau Nord-Côte de Nacre
2 - Secteur Institut Lemonnier
3 - Secteur Clémenceau
4 - Secteur Detolle-Pompidou-Beaulieu
5 - Secteur de Lorge
6 - Secteur de la Caserne Martin
7 - Secteur de la Pointe Presqu'île
8 - Secteur Montalivet
9 - Secteur Rethel
10 - Secteur Guillaume de Normandie
11 - Secteur Grâce de Dieu
12 - Secteur de la Charité
13 - Secteur Authie Nord Tourraine
14 - Secteur Caserne Folie Couvrechef
15 - Secteur Clos Saint Germain
16 - Secteur Bellivet
17 - Secteur Trébucien
18 - Secteur Nouveau Bassin
19 - Secteur Université
20 - Sites de Constructions Emergentes

LES MODALITES D'APPLICATION DES ORIENTATIONS

LES SCHEMAS D'AMENAGEMENT ET LEUR LEGENDE

Deux secteurs d'aménagement sont particuliers et expriment les conditions de réalisation de projets :

- le secteur de la reconstruction qui présente, sous forme de principes de projet, les conditions de densification et de construction des cœurs d'îlot ;
- le secteur des « émergences » qui présente les conditions de réalisation des constructions émergentes par leur grande hauteur au regard des constructions avoisinantes, existantes ou futures.

A l'exception de ces deux secteurs, les orientations d'aménagement des autres sont présentées de la même façon :

- un texte qui expose le contexte du projet, les objectifs poursuivis et les orientations générales, éventuellement illustrées de schémas ;
- un schéma de synthèse qui présente les orientations générales édictées sur l'ensemble du secteur.

L'expression graphique de ces schémas de synthèse et leur légende sont harmonisées pour l'ensemble des secteurs et expriment l'intention générale poursuivie.

S'inscrivant en complément avec le règlement, les orientations n'ont pas pour objet de s'y substituer mais de le compléter. C'est la raison pour laquelle la terminologie utilisée dans ces schémas est différente de celle retenue dans le règlement. Il s'agit ainsi d'éviter toute confusion ou contradiction entre ces deux documents du PLU : les orientations d'aménagement et les parties réglementaires.

Les orientations d'aménagement et de programmation ayant un caractère opposable aux demandes d'autorisation, il convient de préciser le sens des légendes et la précision qu'elles apportent au règlement.

❖ *La destination dominante*

Les différents espaces qui composent les orientations d'aménagement sont identifiés en fonction de leur destination dominante : logements, équipements, activités.

Cette destination dominante n'exclue pas que des constructions ayant une autre destination puissent être réalisées. Elle exprime la vocation générale du secteur ; La destination dominante :

- s'appréciant à l'échelle de l'ensemble de l'espace délimité graphiquement, ce qui ne s'oppose pas à ce que des constructions soient entièrement dévolues à une autre destination ;
- trouvant sa traduction dans la majeure partie, 50% au moins, de l'ensemble des surfaces de plancher réalisées.

Certaines dominantes de construction sont présentées de façon mixte, par exemple logements et activités tertiaires. Dans cette hypothèse, le caractère dominant de la destination des constructions s'apprécie de façon équilibrée entre ces deux destinations, l'ensemble de ces destinations mixtes devant représenter plus des deux tiers de la surface totale des planchers réalisés sur l'espace considéré.

❖ *Les principes de composition*

Sous ce volet, sont présentés des éléments de composition urbaine qui relèvent de l'évolution du cadre bâti, des extensions ou des déconstructions-reconstructions par exemple, ainsi que des principes généraux d'implantation des constructions.

Les espaces ou linéaires de voies où est indiquée l'implantation des constructions structurant les axes, correspondent à la recherche d'un ordonnancement des constructions, le long de l'axe à l'alignement ou avec un recul très structuré, ce qui ne s'oppose pas à créer une discontinuité du front bâti ainsi constitué.

❖ *Les principes de liaisons et de desserte*

L'organisation générale de la voirie est présentée dans ce volet. Y sont distingués divers éléments tels que des circulations douces ou des axes de desserte interne. Ces éléments sont indicatifs et l'organisation de cette desserte peut être prévue de façon différente dans les projets qui seront réalisés.

A contrario, les voies indiquées « à créer ou à conforter » relèvent d'un caractère plus obligatoire puisqu'elles participent à l'organisation générale du maillage des voies, tant à l'échelle du secteur concerné que son inscription dans la continuité de son environnement viaire ; leur tracé est cependant indicatif.

❖ *Les principes d'aménagement*

C'est sous ce volet que sont présentés et localisés les éléments constitutifs du paysagement avec, essentiellement, des espaces paysagers. Il s'agit d'espaces au caractère végétal affirmé qui contribuent à l'aération des secteurs et qui renforcent la trame verte prévue à l'échelle de la ville au travers de différentes protections affirmées sur les plans de zonage et au règlement. Leur localisation est généralement indicative et leur positionnement peut être déplacé.

LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

De façon générale, la hauteur des constructions est présentée dans ces orientations d'aménagement.

Au contraire de la hauteur de constructions fixée dans le règlement, il ne s'agit pas d'une hauteur maximum autorisée mais plutôt de l'intention du projet.

Ainsi, la hauteur exprimée dans les orientations correspond à la hauteur dominante des constructions à édifier sur l'espace considéré, ce qui ne s'oppose pas à ce que certaines constructions, ou parties de construction, soient de hauteur différente. Ainsi, la compatibilité des projets avec cette orientation ne s'apprécie pas à l'échelle de chaque construction mais à celle de l'ensemble considéré avec cette caractéristique dominante de hauteur pour la majorité des constructions.

Quelques constructions ou parties de construction peuvent dépasser cette hauteur dominante d'un niveau et, à contrario, des constructions peuvent être beaucoup plus basses dès lors que par leur nombre ou leur situation, elles ne remettent pas en cause le caractère dominant de la hauteur des constructions édifiées dans l'espace considéré.

Toutefois, seules les constructions émergentes localisées sur les documents graphiques peuvent être beaucoup plus hautes que ces hauteurs indiquées dans la mesure où elles respectent les conditions présentées dans les orientations d'aménagement relatives à ces émergences au chapitre 20 du présent document.

LES ESPACES LIBRES

Les secteurs d'orientations d'aménagement correspondent aux principaux espaces de développement et/ou de renouvellement de la ville.

Ces secteurs contribuent à l'augmentation de la capacité d'accueil de Caen, en particulier en termes d'habitat et d'activités, toutefois, leur urbanisation doit être conçue pour préserver le caractère vert de la ville.

Ceci se traduit, à l'échelle des secteurs considérés, par :

- la recherche d'un équilibre entre l'occupation du bâti et la place laissée aux espaces libres ainsi qu'aux espaces végétalisés ;
- le souci de créer une porosité du tissu, support des circulations douces, tant internes aux opérations que dans leur continuité avec les parcours environnants.

Dans certains espaces à dominante habitat ou activités, les orientations d'aménagement prévoient la proportion d'espaces libres à préserver.

Celle-ci s'applique sur l'ensemble du secteur ou de l'espace considéré, y compris les voies. Il s'agit d'un ordre de grandeur qui a pour objectif d'exprimer la densité urbaine recherchée.

Toutefois, à défaut d'un projet d'aménagement qui définit l'organisation générale de l'occupation du sol à l'échelle du secteur, ou sous-secteur considéré, cette part d'espace libre s'applique à chaque terrain.

LES ILOTS DE MIXITE SOCIALE DE L'HABITAT

Les secteurs de projet concernés par les orientations d'aménagement ont vocation à contribuer à l'augmentation nécessaire du parc de logements sur la ville et à atteindre les objectifs en matière de mixité dans l'habitat.

La production de logements dans certains de ces secteurs doit comporter, à minima, une proportion de logements sociaux.

Dans certains secteurs concernés, des îlots dans lesquels une orientation vise à réaliser une part de logements sociaux, sont délimités graphiquement.

Ces îlots peuvent concerner l'ensemble du secteur d'orientation ou une partie seulement du secteur.

Cette obligation traduite en part de surface de plancher affectée à des logements sociaux s'apprécie à chaque programme de construction de logements situé dans un îlot de mixité sociale de l'habitat.

Toutefois, en cas de projet établi à une échelle plus large, sur tout ou partie de l'îlot de mixité sociale, qui organise et répartit la part de logements sociaux à produire, les obligations de production de logements sociaux, ne s'apprécie pas pour chaque programme de construction de logements mais à l'échelle dudit projet.

1 LE SECTEUR PLATEAU NORD-COTE DE NACRE

1.1 ELEMENTS DE CONTEXTE

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

Il s'inscrit par ailleurs dans un site à enjeu d'agglomération (comptant des territoires sur les communes d'Epron et d'Hérouville) nommé "plateau Nord", sur lequel des études d'aménagement sont en cours pour valoriser ce point d'entrée du littoral sur l'agglomération caennaise.

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

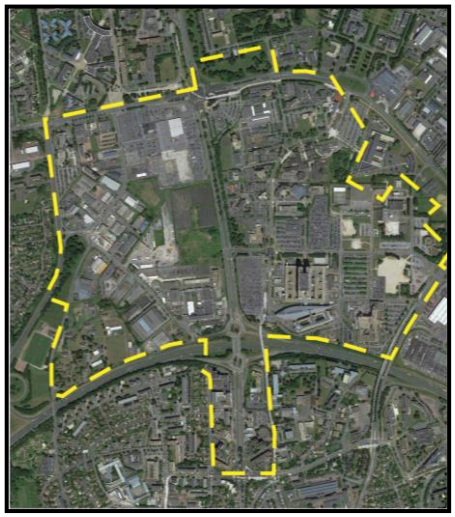
- le CHU, d'une hauteur de plus de 90 mètres, accentuée par sa position dominante sur le plateau. Ce bâtiment est appelé à être démoli dans le cadre de la reconstruction de l'hôpital ;
- le centre commercial Carrefour, qui doit faire l'objet d'une restructuration-extension.

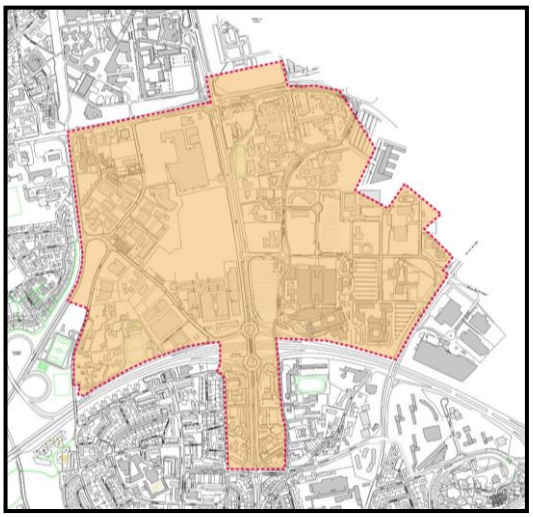
Ces deux projets peuvent être moteurs pour une véritable réurbanisation de l'ensemble du secteur d'entrée de ville du plateau nord, d'autant plus que d'autres vastes espaces présentent également de réelles opportunités foncières pour y mener des projets de renouvellement :

- les espaces libres au sud du centre commercial, à l'ouest de la rue Jacques Brel ;
- les zones d'activités de Mont Coco, avec des possibilités de reconversion ou/et de mutation,
- le site de l'institut Camille Blaisot, avec des possibilités d'évolution et de densification.

Ce secteur d'orientation d'aménagement et de programmation est prolongé au sud du boulevard périphérique pour englober le site de la ZAC de la Porte de Nacre, situé de part et d'autre de la rue Jacques Brel.

Ce sont ainsi plus de 120 hectares qui pourront évoluer à l'avenir et, compte tenu de l'ampleur de ces sites, il est apparu nécessaire d'y développer des principes généraux d'aménagement dans un souci de cohérence d'organisation viaire et urbaine.





1.2 LES ORIENTATIONS A L'ECHELLE DU SECTEUR

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

- **organiser le maillage des voies de circulation**, de desserte et les principaux parcours de circulation douce ;
- **définir la vocation des différents espaces** dans le souci de la diversité et de la complémentarité des fonctions urbaines ;
- **fixer la cohérence de l'organisation du bâti** sur cet axe majeur d'entrée de ville. A ce titre :

  1°) Des îlots de mixité sociale sont délimités ;

  2°) Les orientations d'aménagement définissent la hauteur dominante des constructions selon des sous-espaces du secteur. Celles-ci sont présentées selon un schéma global puis précisées éventuellement dans la description des orientations spécifiques à chacun des sous-ensembles détaillés aux paragraphes 1-3 à 1-8 suivants.

❖ *La trame viaire principale*

Le principe général est de créer une porosité au travers des différents sites et îlots :

- des voies de desserte locale à partir du grand axe de la rue Jacques Brel;
- des continuités de parcours de circulation douce, piétons-vélos, prenant en compte, notamment, le tracé du tramway.

La trame viaire sera composée à partir des voies actuelles dont la plupart seront maintenues dans leur tracé. Elle sera cependant renforcée par des nouvelles voies, de direction est-ouest, ouvertes à la circulation publique, principalement :

- une liaison entre la rue Jacques Brel et l'avenue du Général de Gaulle au travers du site de l'hôpital ;
- une liaison entre la rue Jacques Brel et la rue de la Girafe, entre les sites de l'entreprise IPEDIA et du centre commercial, prolongée en liaison douce jusqu'au boulevard Jean Moulin en traversée de la zone d'activités actuelle et du site de l'institut Camille Blaisot.

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

❖ *La vocation principale des espaces*

Les orientations d'aménagement présentent la vocation principale des différents espaces en indiquant leur « destination dominante ». Elles ne s'opposent pas à la diversité des destinations des constructions telle qu'elle est prévue dans le règlement, mais la précisent.

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

- des logements pourront être réalisés sur tous les sites, y compris sur celui du centre commercial ;
- ce secteur d'entrée de ville gardera une vocation fortement marquée par la présence d'activités économiques.

❖ *La mixité sociale de l'habitat*

Sur l'ensemble du secteur 25% de la surface de plancher destinés à l'habitat doivent être, a minima, affectés à des logements relevant du contingent social.

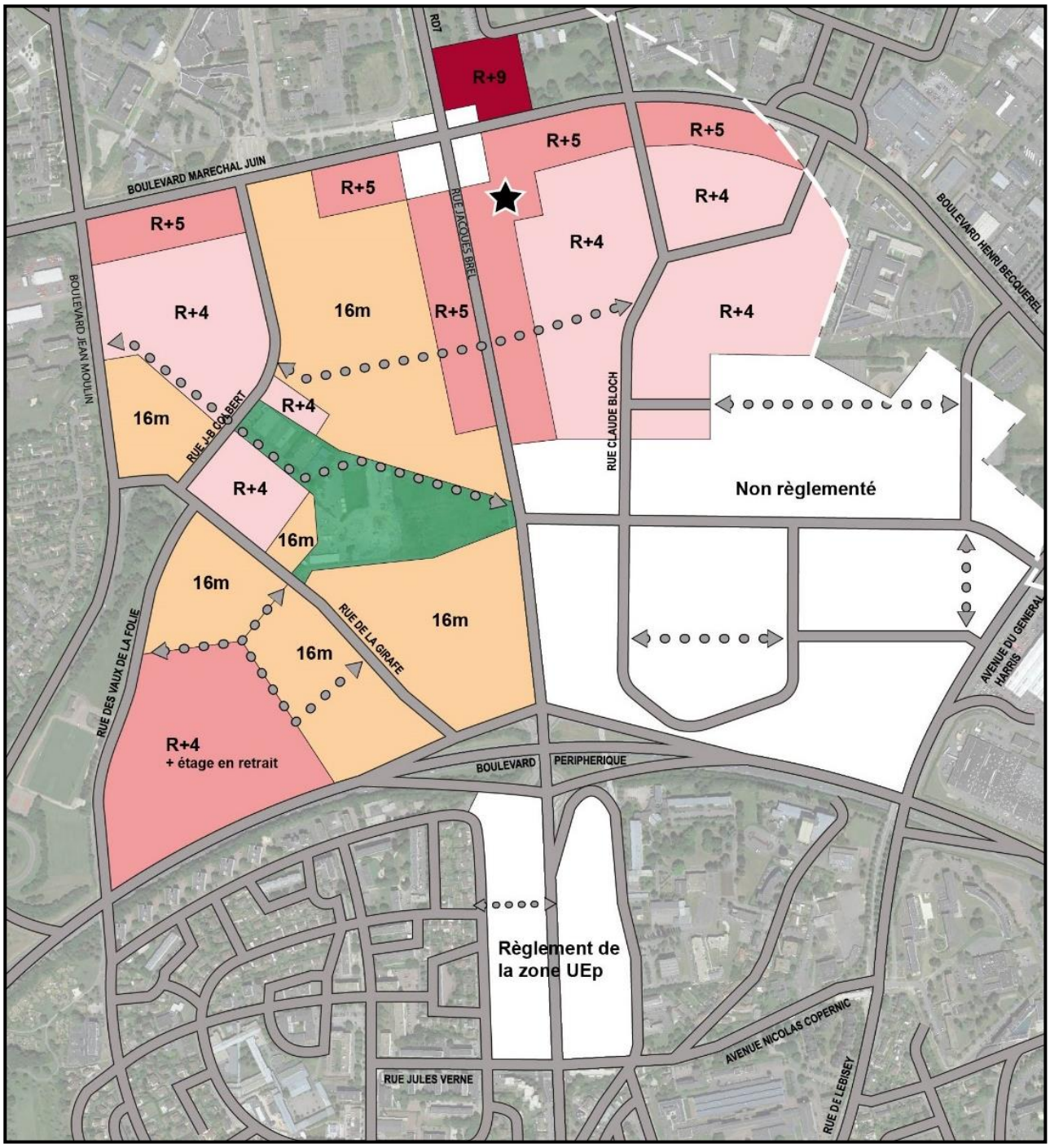
❖ *La hauteur dominante des constructions*

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

- une hauteur dominante exprimée en nombre de niveaux. Ceci concerne le site Camille Blaisot,, les espaces d'activités et de bureaux à l'est de la rue Jacques Brel, ainsi que tous les secteurs prévoyant notamment des logements (hormis le secteur de la ZAC Porte de Nacre) et les abords des grands axes ;
- une hauteur dominante exprimée en mètres sur l'espace du centre commercial élargi et les espaces d'activités économiques à l'ouest de la rue Jacques Brel. Cette hauteur s'apprécie en compatibilité de sorte que des constructions ou parties de construction peuvent légèrement dépasser cette hauteur ;
- une absence de disposition sur le site de l'hôpital

Le secteur du site de la ZAC Porte de Nacre est classé en zone UEp au règlement du PLU (pièce 3-1). Ce sont les dispositions de l'article 10 qui s'y appliquent pour la hauteur maximum des constructions et les orientations d'aménagement n'apportent de dispositions complémentaires.

Schéma des hauteurs des constructions



1.3 LES ORIENTATIONS POUR LE SITE DU CENTRE HOSPITALIER

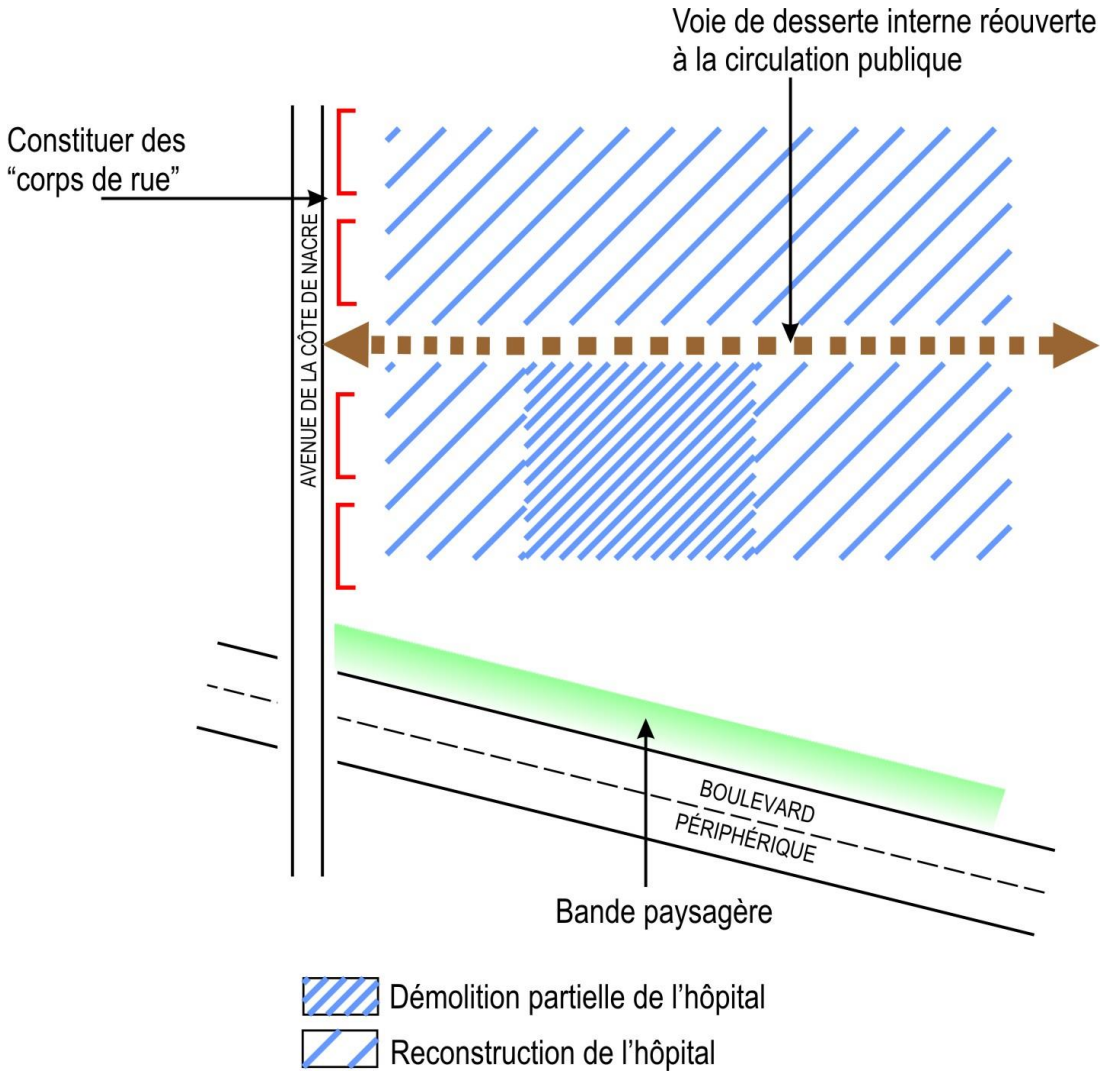
Le centre hospitalier doit être reconstruit et son espace réaménagé. Les orientations d'aménagement n'ont pas vocation à encadrer la conception de cette réorganisation, mais simplement de prévoir son accompagnement pour une meilleure composition urbaine du site.

Le nouvel hôpital devrait être construit à l'écart de l'actuel qui, pour des raisons de continuité, de service ne pourra être démoli qu'ultérieurement.

Cette perspective de réorganisation du complexe hospitalier est propice à une requalification des abords de la rue Jacques Brel afin que cette dernière ait vocation à devenir un boulevard urbain.

Sur ces espaces, les orientations visent à rompre avec le caractère routier de la rue Jacques Brel par un traitement adapté. Il s'agit, notamment, de prévoir l'édification de nouvelles constructions qui accompagnent la rue.

Dans cette perspective, les parkings nécessaires au centre hospitalier devraient quitter les abords de l'avenue et être recréés au cœur du site.



1.4 LES ORIENTATIONS POUR LE SITE D'ACTIVITES COMMERCIALES

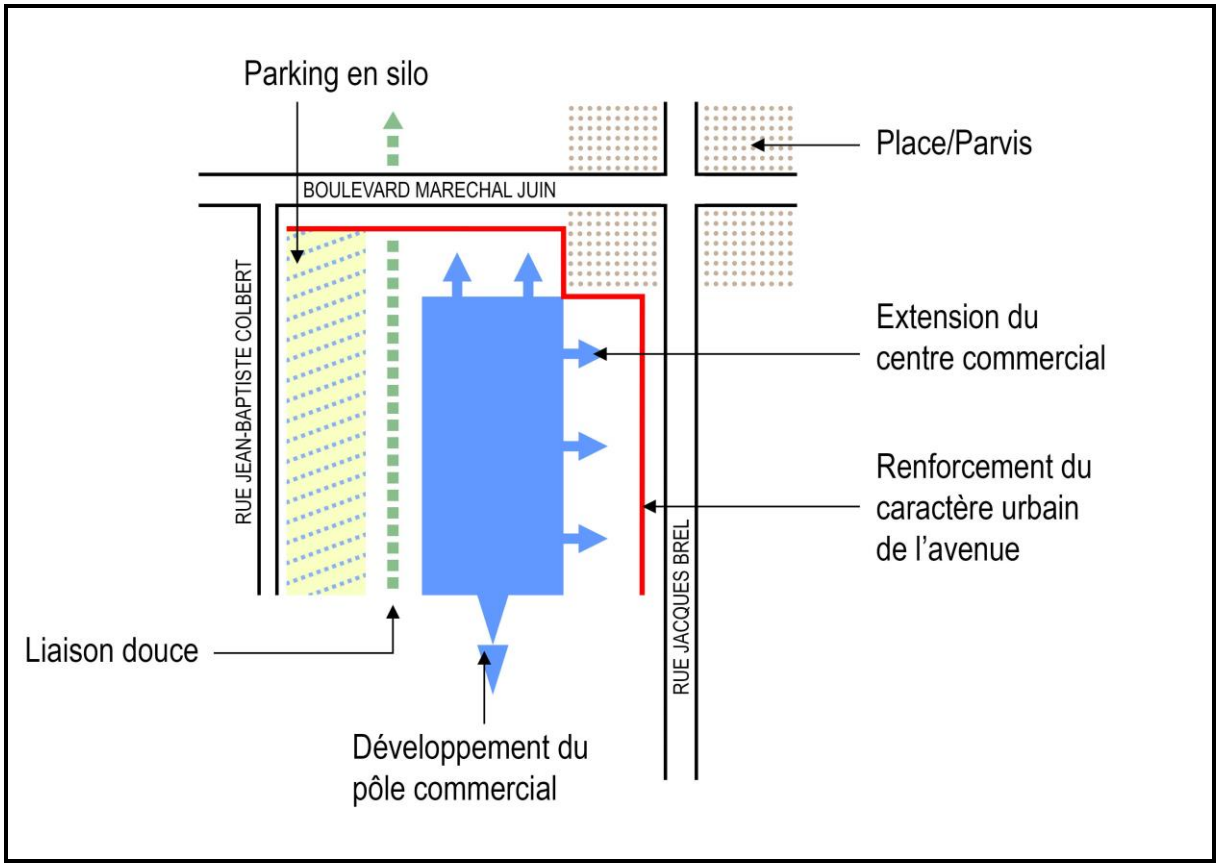
Le projet d'extension du centre commercial est une occasion pour organiser un front urbain structuré sur la rive ouest de la rue Jacques Brel et sur la rive sud du boulevard Maréchal Juin.

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

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

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

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



1.5 LES ORIENTATIONS A L'ECHELLE DU SITE DE L'INSTITUT CAMILLE BLAISOT

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

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

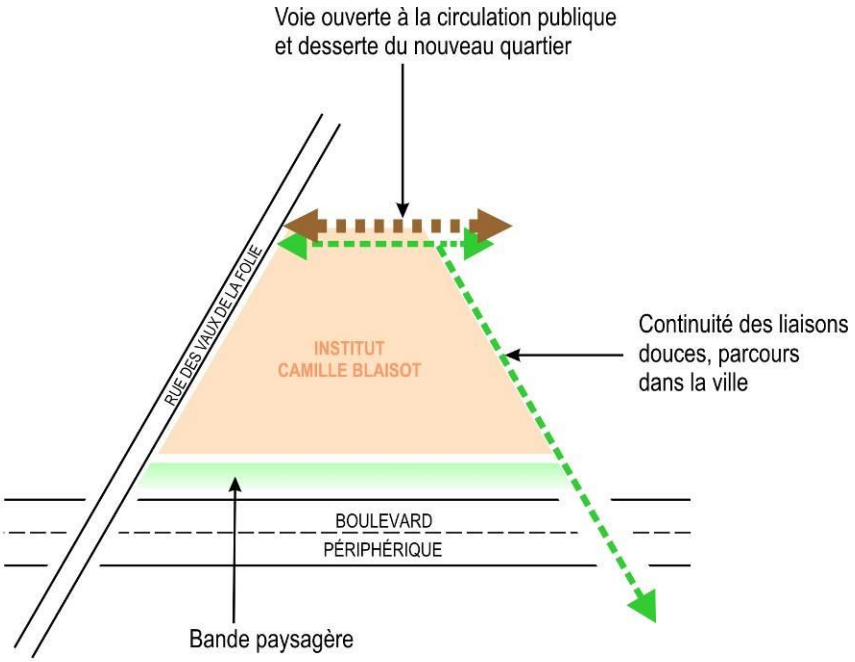
- l'emprise de la voie, au nord du site, ayant vocation à assurer une circulation de transit est-ouest entre la rue de la Girafe et la rue des Vaux de la Folie, s'inscrivant elle-même dans une recherche de liaison entre la rue Jacques Brel et le boulevard Jean Moulin ;
- une liaison douce, ayant vocation à relier le boulevard Jean Moulin à la rue Père Sanson, au sud du périphérique par une passerelle à créer ;
- la création de voiries internes conçues pour assurer la desserte du site, tout en structurant sa composition urbaine, et participer au maillage général du secteur.

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

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

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

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



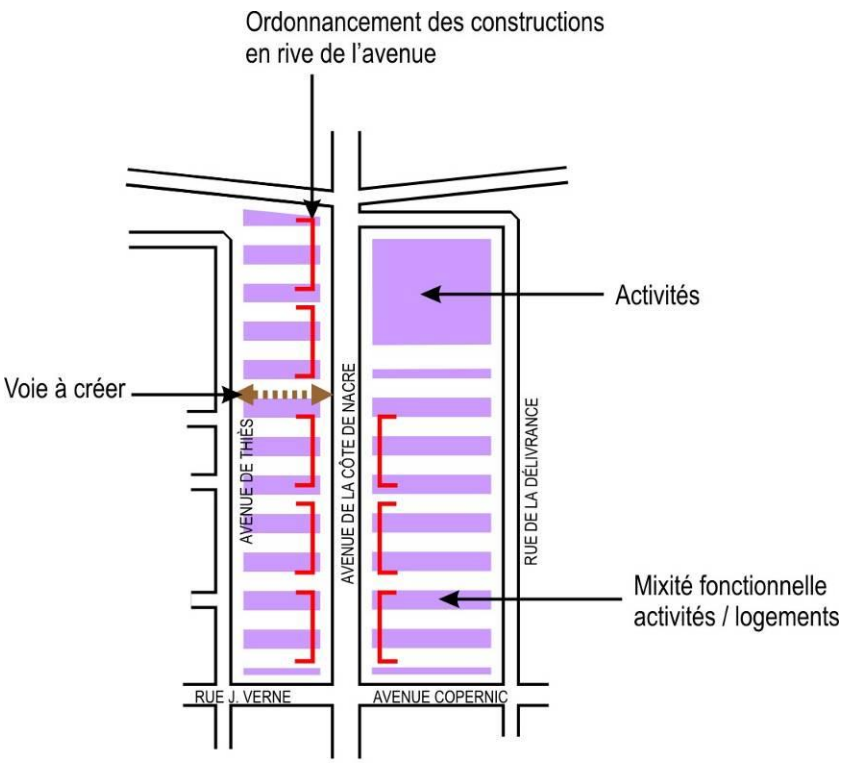
1.6 LES ORIENTATIONS POUR LE SITE DE LA ZAC PORTE DE NACRE

Le site de la « Porte de Nacre » correspond à la ZAC créée en 1972 dont la vocation était l'accueil d'activités économiques à dominante tertiaire dans une logique mono-fonctionnaliste. Depuis cette date, la règle d'urbanisme a été modifiée pour pouvoir y accueillir de l'habitat notamment, et renforcer la qualité urbaine des abords de la rue Jacques Brel

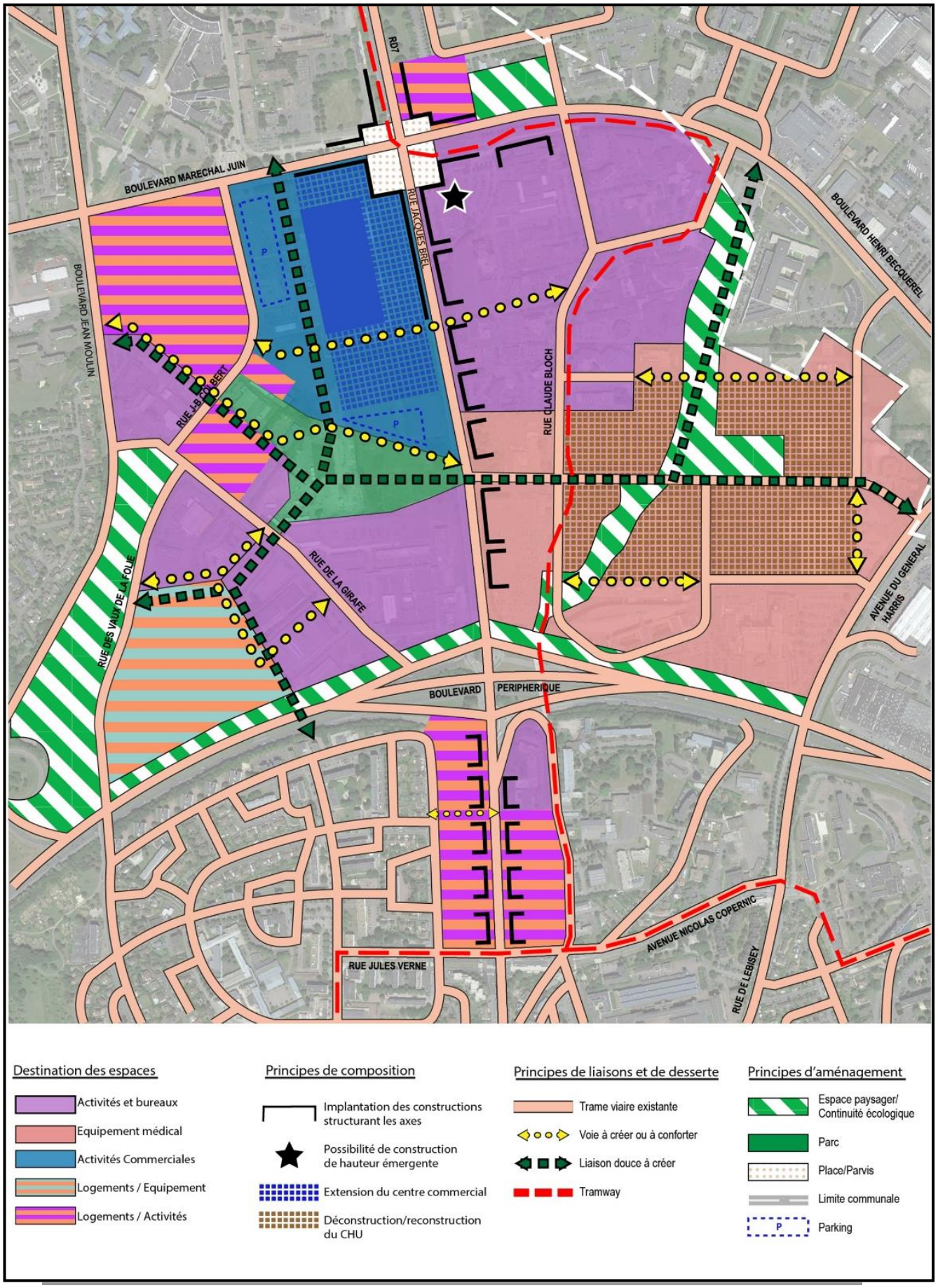
Les orientations reprennent les principes de ces dispositions en les présentant dans la cohérence et la continuité des sites de projet du plateau nord.

L'accent est mis sur :

- l'organisation du bâti qui structure les rives de la rue Jacques Brel par l'implantation des bâtiments ordonnancés le long de la rue;
- la mixité fonctionnelle avec l'accueil de logements dans cet espace qui reste, cependant, majoritairement voué à des activités tertiaires.



Les orientations pour le secteur Plateau Nord-Côte de Nacre

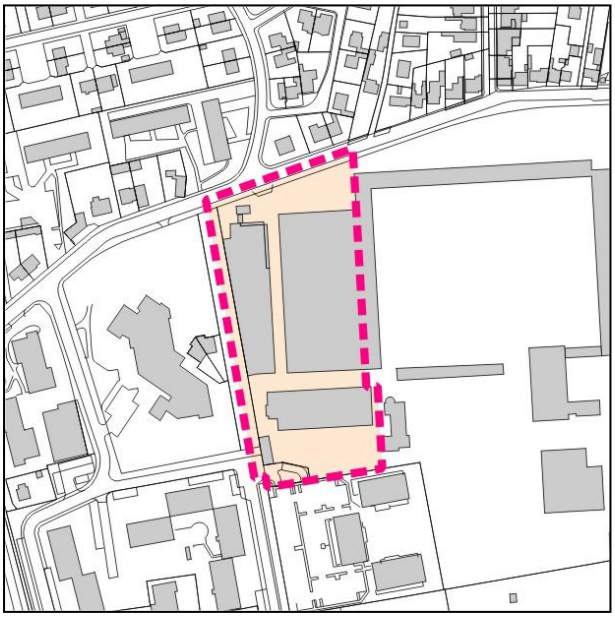


2 LE SECTEUR DE L'INSTITUT LEMONNIER

2.1 ELEMENTS DE CONTEXTE

L'institut Lemonnier est un établissement de formation qui prépare l'insertion professionnelle des jeunes. Il assure une formation dans différents domaines, par exemple les métiers de l'automobile, du bois, de l'informatique, de paysage, …

Existant depuis 80 ans, cet institut a continué à s'adapter aux différentes technologies et ses besoins en infrastructures ont évolué. De ce fait, les vastes ateliers localisés sur la partie ouest du site ne sont plus utilisés pour l'établissement. D'une surface d'environ 18 000 m², ce terrain, devenu inutile pour l'institut, pourrait muter vers une nouvelle destination.



2.2 LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT POUR LE SECTEUR

Ce site pourra accueillir une opération à dominante de logements diversifiés avec, éventuellement, des foyers logements, résidence pour étudiants, maison de retraite, …

Les constructions édifiées au nord du terrain, à proximité de la rue d'Hérouville, devront être bien insérées dans leur environnement résidentiel, en particulier pour tenir compte du quartier pavillonnaire au nord de la rue. A cette fin, les constructions seront :

- ordonnancées de façon homogène et en recul par rapport à la rue d'Hérouville ;
- assez basses, sans dépasser 3 niveaux (RDC + 2 étages) ;
- implantées en ordre discontinu pour dégager des perspectives vers le cœur du site.

Le programme de construction sera réparti en plusieurs bâtiments de façon à dégager des espaces libres au cœur de l'îlot.

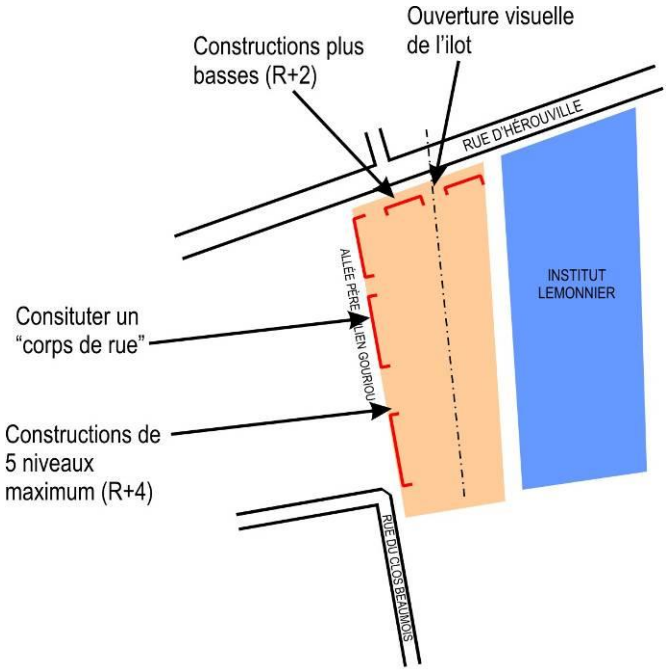
Les immeubles seront implantés à l'alignement de l'allée Père Julien Gouriou pour contribuer à la structuration urbaine de cette voie.

Ces immeubles seront organisés en un épannelage de hauteur avec :

- les plus bas au nord avec un gabarit R+2 sur la rue d'Hérouville ;
- les plus hauts du côté sud pouvant atteindre 5 niveaux, soit 4 étages sur RDC, les immeubles existant au sud sur la rue du Clos Beumois atteignant 6 niveaux et poursuivant ainsi l'épannelage général des gabarits de plus en plus hauts du nord vers le sud.

Les espaces libres de construction représenteront au moins la moitié du site. Des espaces verts résidentiels organisés au cœur de l'opération en constitueront la plus large part.

Des percées visuelles organisées dans la discontinuité du bâti permettront de dégager des vues vers ces espaces ouverts de cœur d'îlot et de les faire participer au paysage de la rue.

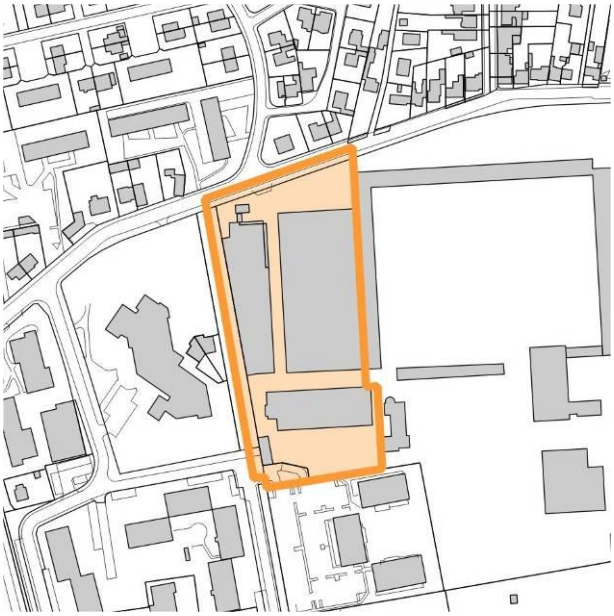


❖ *Ilot de mixité sociale de l'habitat*

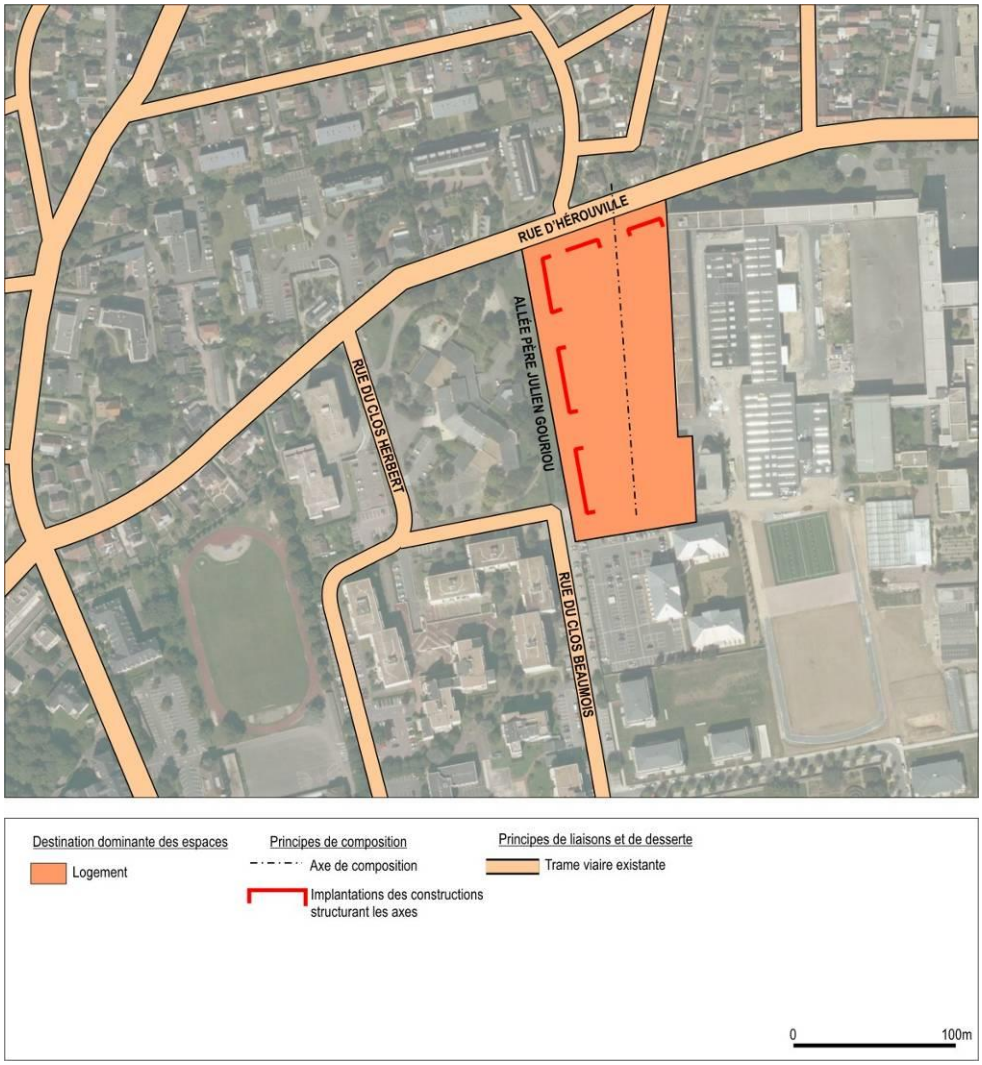
L'îlot de mixité correspond à la totalité du secteur.

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

Ilot de mixité sociale de l'habitat



Les orientations pour le secteur de l'institut Lemonnier



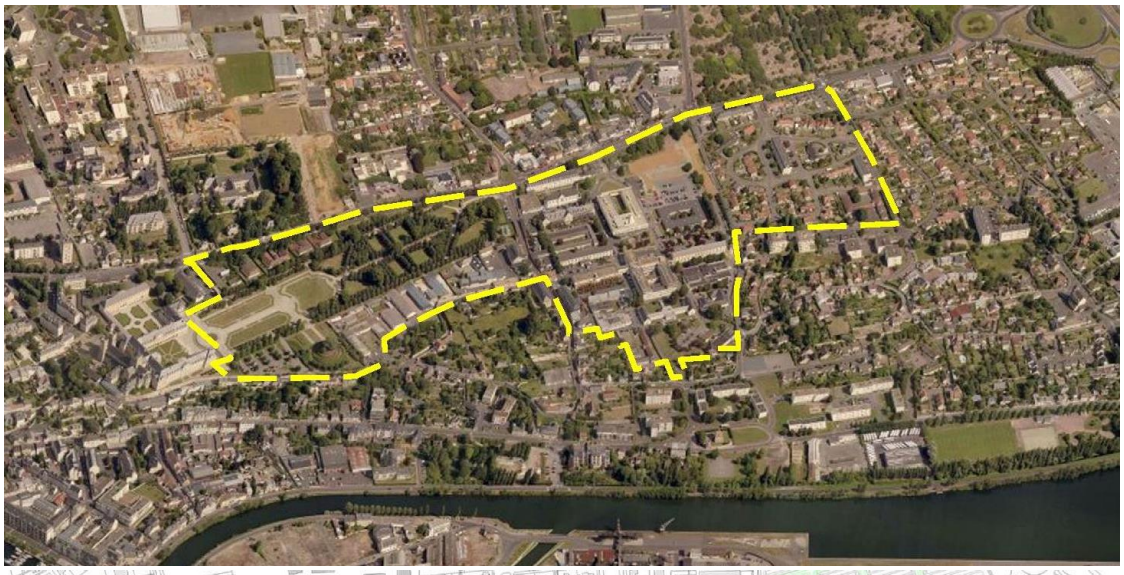
3 LE SECTEUR CLEMENCEAU

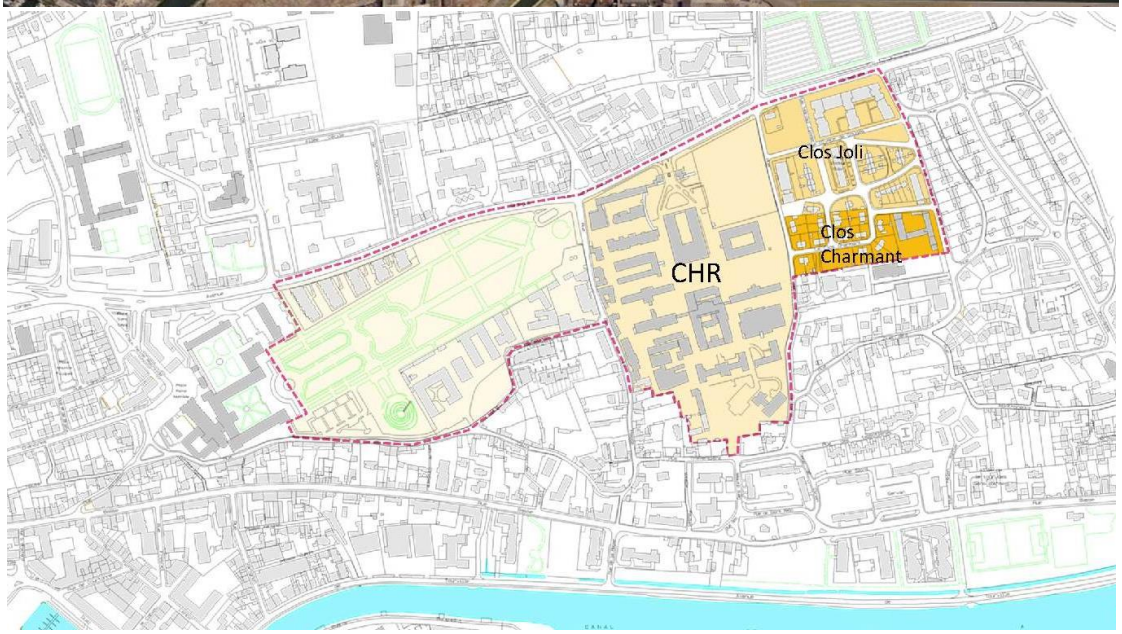
3.1 ELEMENTS DE CONTEXTE

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

Une opération de renouvellement urbain a déjà été engagée sur le site du Clos Joli. Le processus de renouvellement urbain va se poursuivre sur les sites du CHR et du Clos Charmant. En outre, la mutabilité des espaces qui jouxtent le parc d'Ornano au nord et au sud ouvre de nouvelles perspectives pour l'aménagement et la structuration urbaine de ce secteur.

Ainsi, venant de l'est par l'avenue Clemenceau, cette entrée de ville dispose d'un potentiel de mutabilité important permettant d'envisager sa requalification dans un souci de cohérence d'ensemble.





3.2 LES ORIENTATIONS A L'ECHELLE DU SECTEUR

L'aménagement du secteur poursuit plusieurs objectifs :

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

La création d'une place au droit du CHR, à l'ouest de la rue des Cultures et d'un parvis marquant l'entrée du parc d'Ornano sont des éléments majeurs et structurants du projet de renouvellement urbain du secteur. Ces nouveaux espaces publics marqueront le cœur du quartier et constitueront des espaces de respiration le long de l'avenue Georges Clemenceau participant à la requalification de l'entrée de ville.

3.3 LES ORIENTATIONS POUR LES SITES DU CLOS-JOLI ET DU CLOS CHARMANT

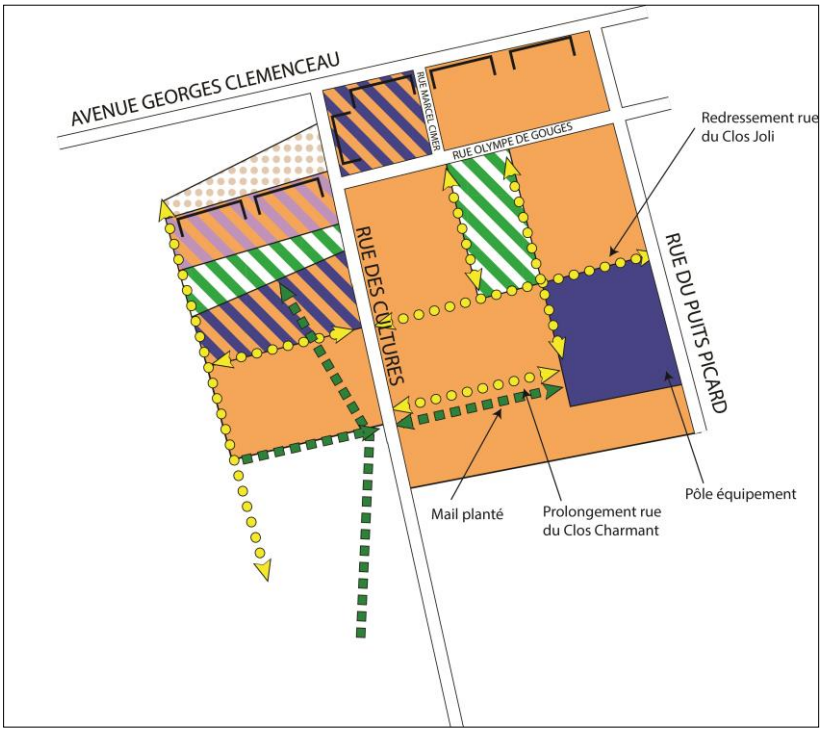
Les cités du Clos-Joli et du Clos Charmant datent des années 1930 et appartiennent respectivement à Caen la Mer Habitat et Calvados Habitat. Assez fortement dégradées, la majeure partie de ces cités sont vouées à être renouvelées.

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

En outre, ce projet doit également contribuer à :

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

Sur Clos Joli, les immeubles de gabarit R+5 implantés à l'alignement de l'avenue Georges Clemenceau permettront de structurer cette entrée de ville, en lui donnant un caractère plus urbain.



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

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

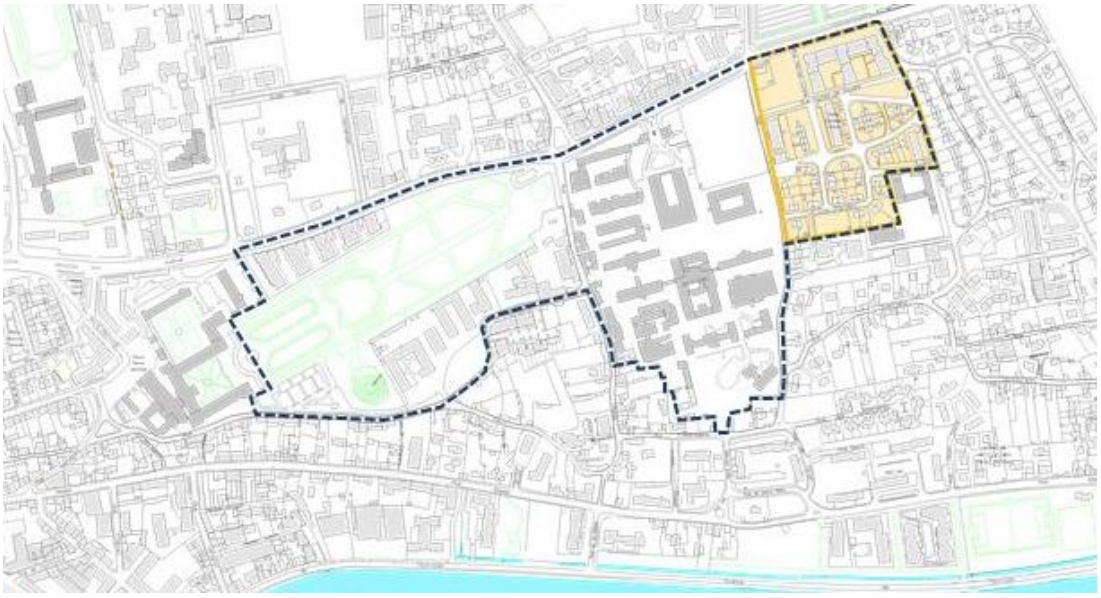
Au cœur du quartier rénové, un espace vert public sera créé, l'idée étant de restituer l'ancien espace vert, ayant disparu lors de la construction d'un immeuble, éventuellement en redéfinissant sa géométrie. Un pôle d'équipements sera constitué autour du bâtiment des années 30 conservé de l'école du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

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

❖ *Ilot de la mixité sociale de l'habitat*

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

Ilot de mixité sociale de l'habitat



3.4 LES ORIENTATIONS POUR LE SITE DU CHR

La délocalisation progressive des services du CHR Clemenceau vers le CHU Côté de Nacre va conduire au renouvellement urbain complet des 8 ha du site. A terme ce site aura vocation à devenir le cœur du secteur Clemenceau en accueillant des programmes mixtes, habitat, commerces, activités, équipements. Il représente un potentiel d'environ 700 logements.

L'objectif est d'offrir une diversité de forme habitat, collectif, intermédiaire voire individuel.

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

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

❖ *Les espaces publics structurants*

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

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

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

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

❖ *Les parcours de traversée*

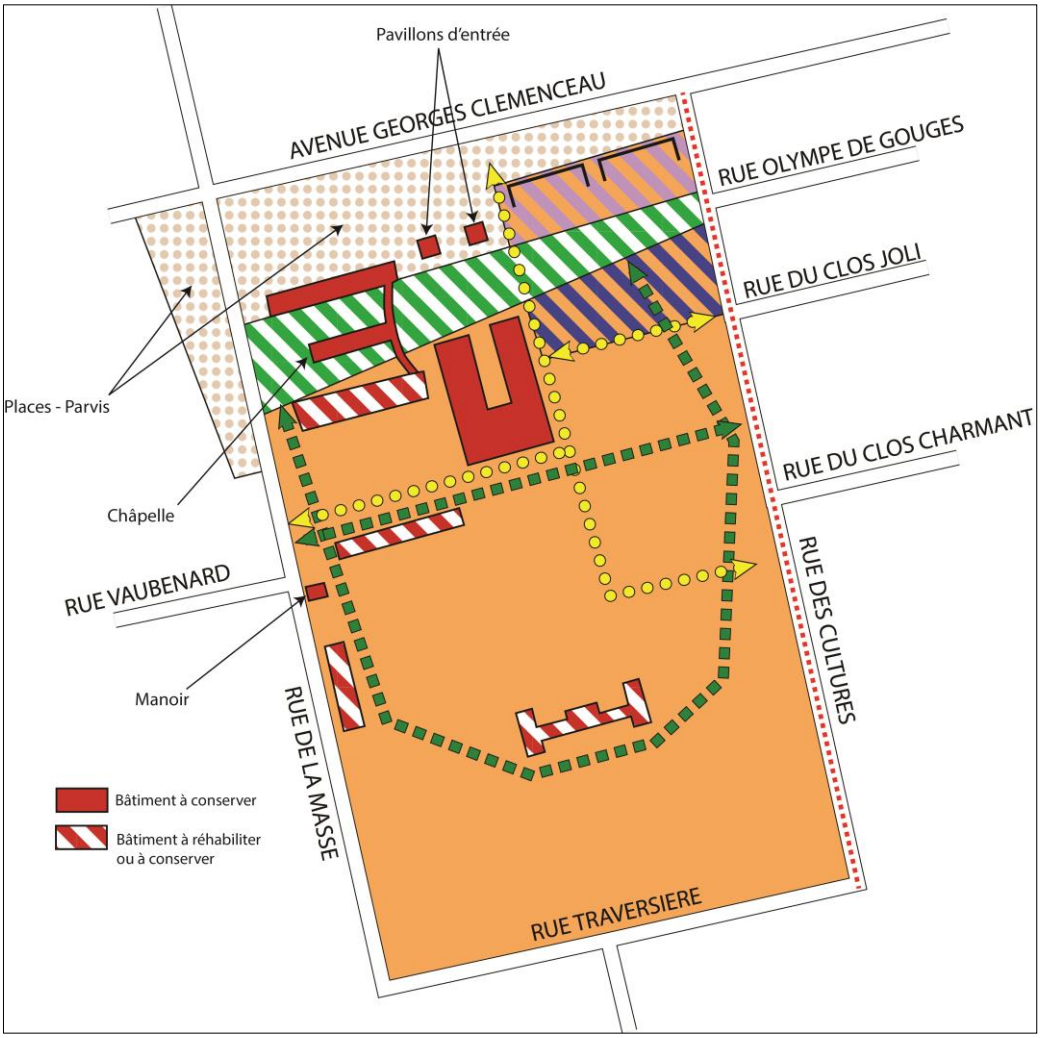
Le site du CHR réaménagé deviendra un espace plus ouvert et mieux connecté au reste du secteur, l'idée étant de s'appuyer sur l'organisation viaire existante du CHR pour restructurer les espaces du site. Des liaisons de traverse y seront créées :

- dans le sens nord-sud entre le boulevard Clemenceau et la rue Traversière ;
- dans le sens est-ouest, entre la rue des Cultures et la rue de la Masse, dans le prolongement des rues du Clos Joli et du Clos Charmant.

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

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

- au nord les allées du "parc de la chapelle" dans le prolongement des allées du parc d'Ornano ;
- sur tous les pourtours du CHR une boucle de promenade.



❖ *Les constructions à préserver ou "réinterpréter"*

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

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

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

❖ *Le gabarit des nouvelles constructions*

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

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

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

Les terrains bâtis entre l'avenue Georges Clémenceau et le parc, propriété du CHU, sont voués à accueillir une opération de construction en renouvellement.

Il s'agit d'un espace très sensible du point de vue paysager et urbain, du fait de sa proximité avec l'abbaye aux Dames, les constructions ne devant pas être en concurrence avec les constructions de cette dernière par une hauteur trop importante.

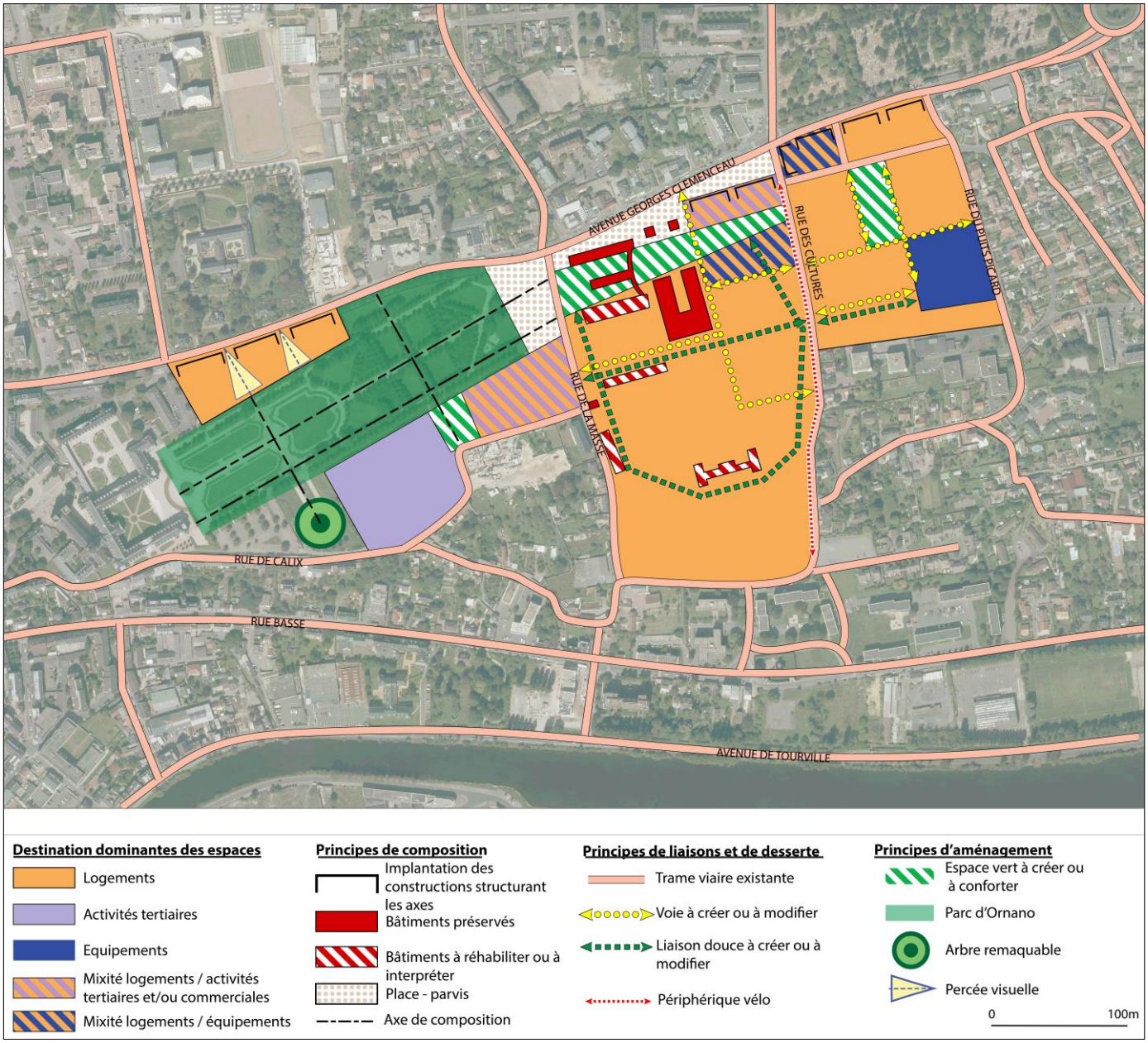
Ces constructions nouvelles devront accompagner le caractère urbain de l'avenue tout en permettant de dégager des vues sur le parc.

Pour répondre à ces impératifs, les orientations prévoient :

- des constructions implantées à l'alignement sur l'avenue Georges Clémenceau, organisée en ordre discontinu pour dégager des vues sur le parc, en particulier vers le cèdre classé ;
- un rythme d'implantation respectueux de la composition du parc ;
- des constructions basses qui ne dépassent pas une hauteur de 3 niveaux, R+2 ;
- des percées visuelles vers le parc depuis l'avenue Georges Clémenceau ménagées entre les constructions. A ce titre, les clôtures réalisées au droit de ces percées le long de l'avenue devront rester ajourées.

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

Les OAP pour le secteur Clémenceau



4 LE SECTEUR DETOLLE-POMPIDOU-BEAULIEU

4.1 ELEMENTS DE CONTEXTE

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

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

- l'achèvement de la ZAC Beaulieu à l'ouest du boulevard Georges Pompidou ;
- les abords des boulevards Detolle et Georges Pompidou à l'est du secteur.

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

❖ *L'ouest de la ZAC Beaulieu*

La ZAC Beaulieu a été créée en 1991. Portant sur plusieurs dizaines d'hectares, elle comportait un vaste programme de construction avec :

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

A ce jour, près de 2000 logements ont été réalisés et il reste une dizaine d'hectares à urbaniser dans la partie ouest de cette ZAC.

❖ *Les abords des boulevards Detolle et Georges Pompidou*

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

Cet axe, dont le tracé s'est fait nonobstant la structure foncière a perduré et a découpé, de part et d'autre, des terrains ou parties de terrains, parfois peu profonds et difficilement constructibles.

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

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

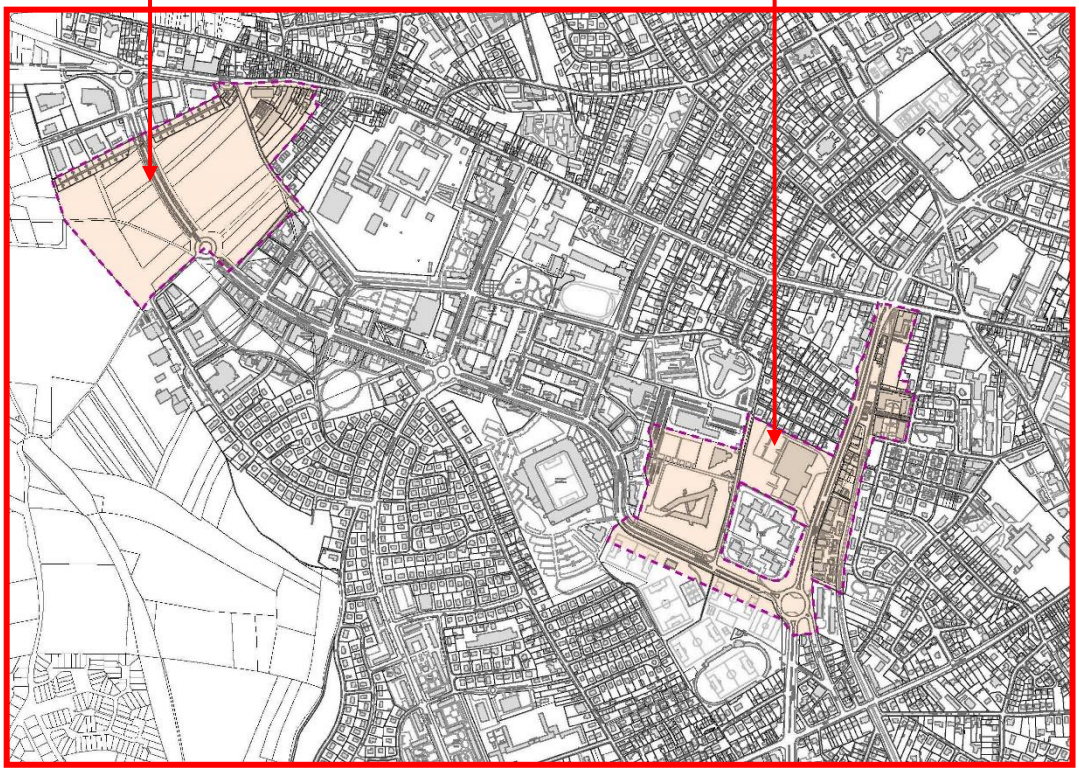
Tous ces sites représentent des libérations foncières, réelles ou potentielles, qui peuvent être favorables à la constitution d'un vaste projet de renouvellement urbain sur ce tronçon du boulevard.

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

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

L'Ouest de la ZAC Beaulieu

Les abords des boulevards Detolle et Pompidou



4.2 LES ORIENTATIONS A L'ECHELLE DU SECTEUR

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

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

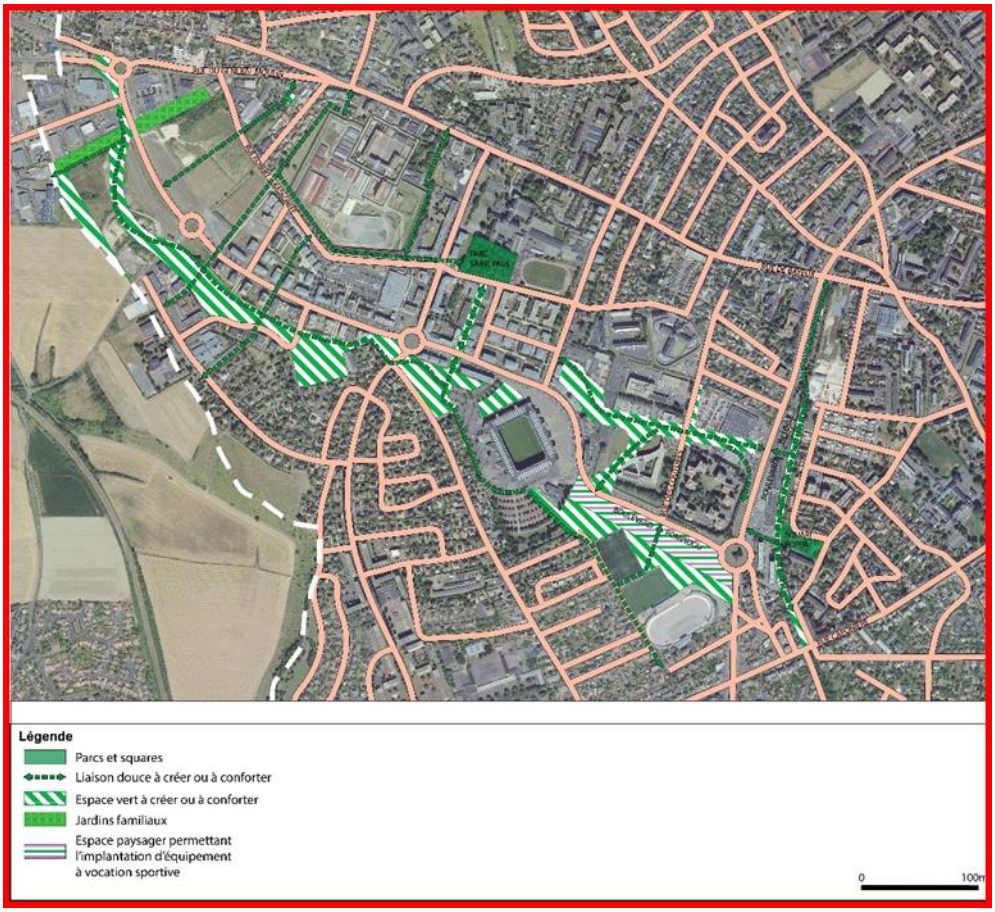
❖ *La trame viaire et les parcours*

La desserte sera organisée en s'appuyant sur les deux grands axes (boulevard Pompidou et Detolle) et en prévoyant des voies nouvelles qui renforcent le maillage du réseau viaire du quartier. Il s'agit plus précisément d'éviter la réalisation de voies de desserte en impasse et, à l'inverse, de prolonger des voies actuellement en impasses pour faciliter le désenclavement de quartiers à la périphérie de ces grands axes.

Une vaste coulée verte a été prévue et réalisée dans la ZAC Beaulieu en parallèle du boulevard G. Pompidou. Les orientations d'aménagement prévoient de s'appuyer sur cette coulée verte et de la compléter pour constituer un véritable réseau vert et de parcours à partir des différents éléments de la trame verte du secteur. Cette coulée verte, la promenade Napoléon et le parc Saint Paul en sont les éléments essentiels et les plus structurants. Le développement de ces liaisons douces s'inscrit dans le principe d'une continuité jusqu'à la Prairie.

Les espaces verts intégreront des espaces récréatifs.

Trame verte



La structuration des grands axes

Le PADD a fait de l'urbanisation des rives des grands axes, en incluant des fonctions mixtes de logement et d'activités, l'un de ses objectifs essentiels.

Cette orientation qui était déjà traduite dans le PAZ de la ZAC de Beaulieu est renforcée sur le parcours du boulevard G. Pompidou en proposant de construire sur la partie nord.

Sur les rives du boulevard Detolle, les opportunités que représentent les vastes terrains des activités peuvent être fédérées pour pouvoir y conduire un réel projet urbain de qualité, une réflexion sur la requalification de cet axe étant engagée parallèlement de façon à le requalibrer et à y organiser ses différentes fonctions (circulation, circulations douces, transports publics, stationnement, paysagement, …).

❖ *Les îlots de mixité sociale de l'habitat*

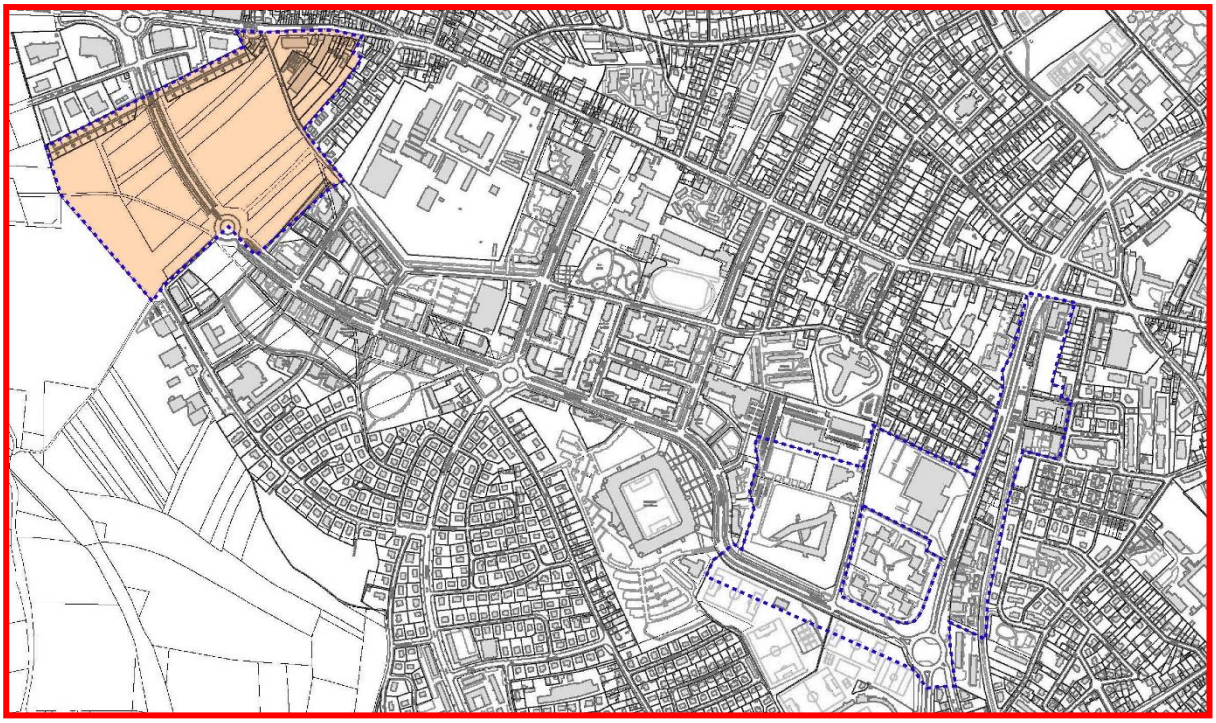
Deux îlots de mixité sont délimités dans ce secteur :

- l'ouest de la ZAC Beaulieu ;
- les abords du pôle de la Maladrerie, rue du Général Moulin ;

A l'échelle de chacun de ces deux îlots et à l'issue de la réalisation des programmes de construction, 30% de la surface de plancher destinés à l'habitat doivent être, a minima, affectés à des logements sociaux.

De plus, toute opération de plus d'un hectare devra respecter les objectifs et règles de mixité sociale fixées par le PLH de Caen la mer.

Ilot de mixité sociale de l'habitat



4.3 LES ORIENTATIONS POUR LE SITE DE LA ZAC BEAULIEU-OUEST

La réalisation de la partie ouest de Beaulieu ne pourra être réalisée que dès lors que le bassin de recueil des eaux pluviales sera réalisé au sud du site, sur la commune voisine de Bretteville sur Odon.

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

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

Une construction de hauteur plus importante, dite « émergente » pourrait être réalisée dans ce site, ses conditions et principes de réalisation sont précisés au chapitre 20 du présent document.

Les espaces d'orientation d'aménagement s'étendent au-delà de la ZAC Beaulieu, du côté nord vers le pôle de la Maladrerie. Sur ces espaces situés entre la rue Robert Kaskoreff et la rue du Général Moulin, l'orientation consiste à y créer un « tissu village » qui s'accroche au pôle existant dans la continuité des gabarits de ses constructions.

Une petite place verte serait créée au cœur de cet îlot et s'inscrira le long d'un cheminement public qui prolonge la trame verte de la ZAC jusqu'à la rue du Général Moulin.

4.4 LES ORIENTATIONS POUR LES SITES BOULEVARDS DETOLLE ET POMPIDOU

❖ Eléments de contexte

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

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

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

❖ Mobilités

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

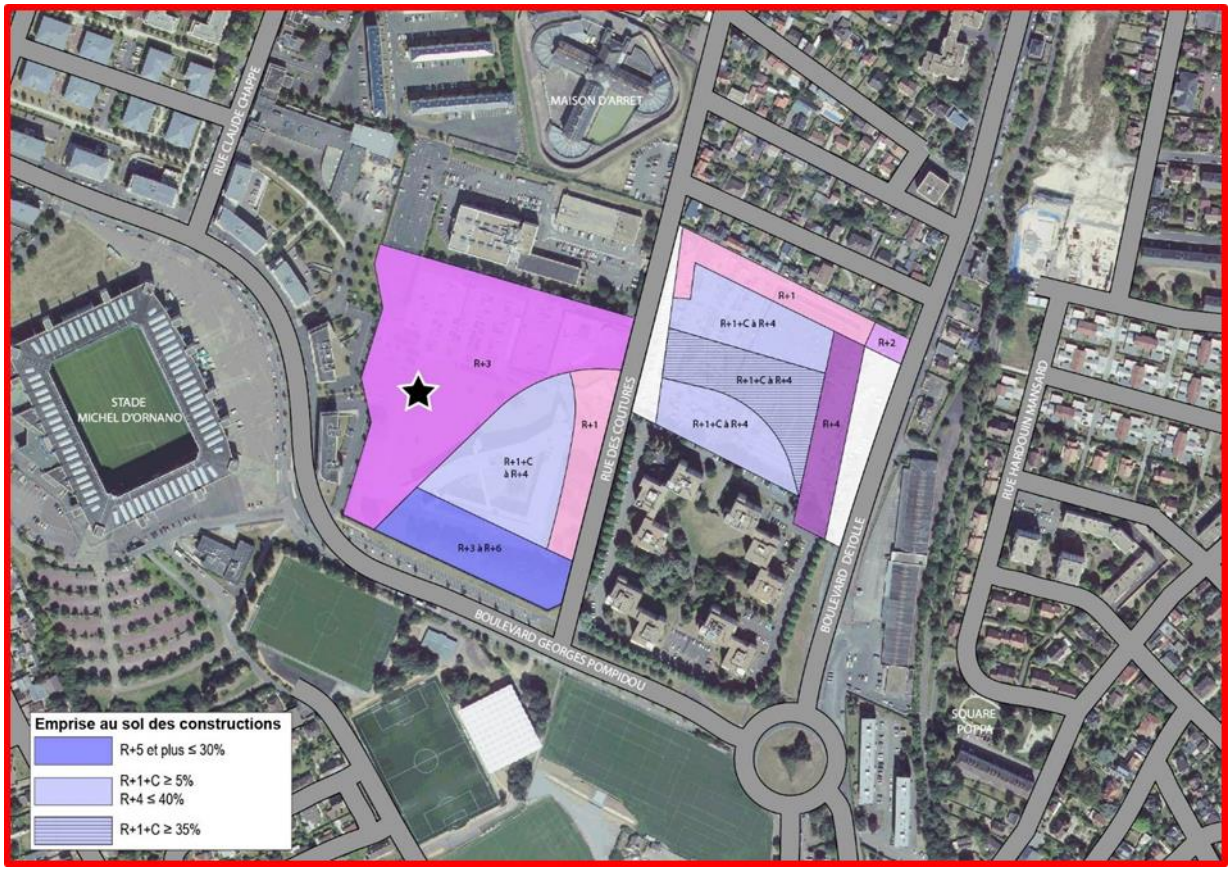
Du côté est du boulevard Detolle, une porosité devra être recherchée pour rejoindre la promenade Napoléon et renforcer sa liaison au boulevard. En outre, une liaison douce et sécurisée devra être aménagée au niveau du carrefour Boulevard Detolle-Boulevard G. Pompidou pour relier la coulée verte de Beaulieu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

❖ Hauteur des constructions

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

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

Schéma des hauteurs



❖ Principes d'aménagement

Bien que l'urbanisation de ces sites ait pour objectif de renforcer le caractère urbain de ces grands axes, les modalités de leur aménagement doivent cependant y préserver une aération du sol et comprendre une part significative d'espaces verts.

Ainsi, sur chacun des sites ou îlots considérés, de part et d'autre des grands axes, il devra être préservé au minimum un tiers d'espaces libres, non compté les voies nouvelles de circulation qui seraient créées.

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

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

Nombre maximum de logements autorisés :

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

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

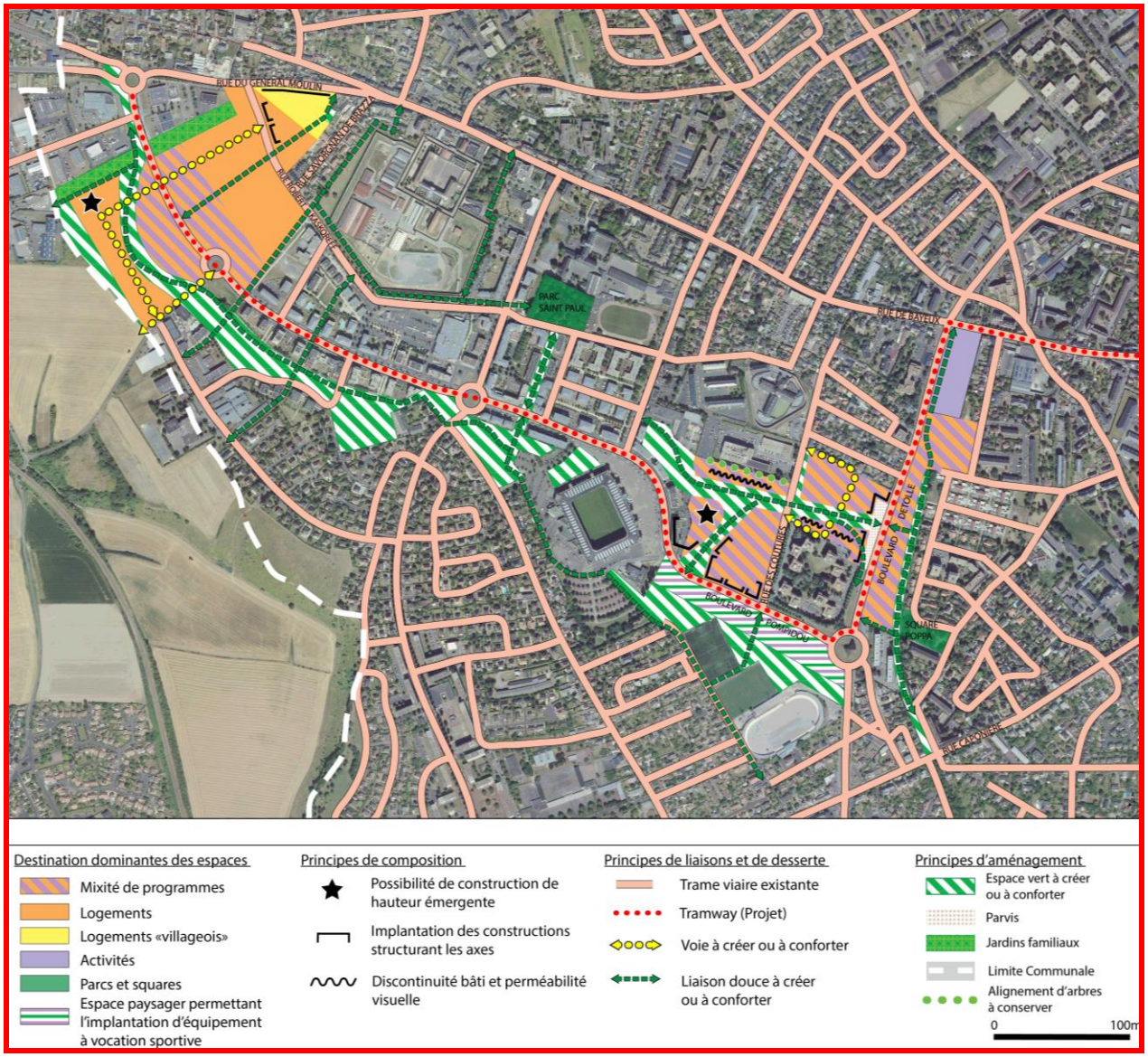
Les logements traversants seront généralisés à l'exception des angles d'ilots (doubles orientations) et des petits logements T1/T2, qui ne pourront être mono-orientés nord.

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

T1 : plus de 30m², T2 : plus de 45m², T3 : plus de 62m², T4 plus de 83m² et T5 : plus de 95m²

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

Les Orientations pour le secteur Detolle-Pompidou-Beaulieu



5 LE SECTEUR DE LORGE

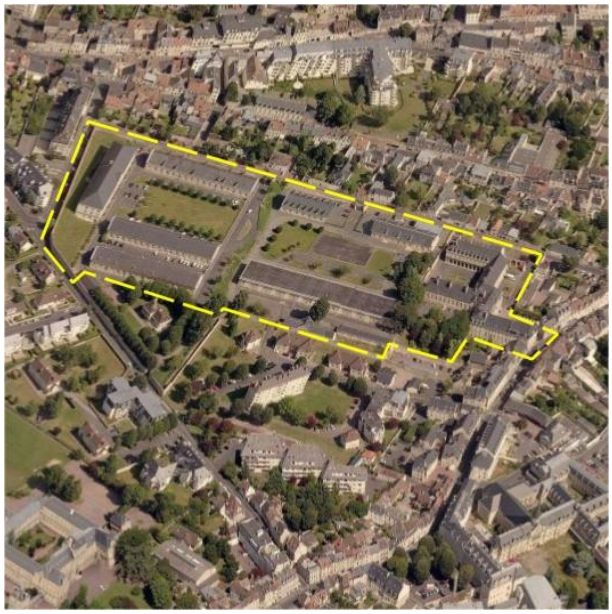
5.1 ELEMENTS DE CONTEXTE

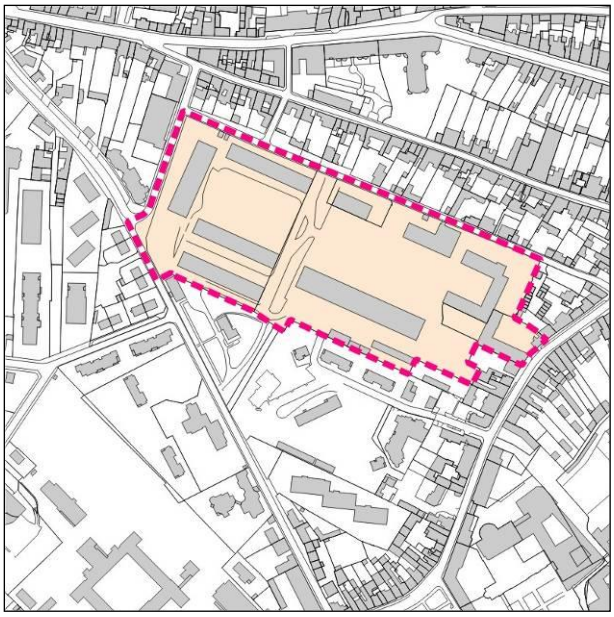
Le secteur de Lorge-Cité de l'Air correspond à l'ancienne caserne du quartier Lorge.

Le quartier Lorge était à l'origine un monastère et en 1792, au moment de la révolution française, il devient un casernement pour accueillir un régiment de Dragons. Il n'y a pratiquement plus d'occupation militaire de ce site depuis une vingtaine d'années.

En 1944, pendant la bataille de Caen, les anciens bâtiments conventuels furent endommagés et l'ancienne église totalement détruite.

Ce quartier a cependant conservé un grand intérêt patrimonial par l'ordonnancement des bâtiments autour du vaste espace central dont la géométrie est proche de celle du jardin du Palais Royal à Paris, cependant marqué par des déclivités.





5.2 LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT POUR LE SECTEUR

Le principe général poursuivi par les orientations d'aménagement consiste à mettre en valeur et à faire connaître ce patrimoine.

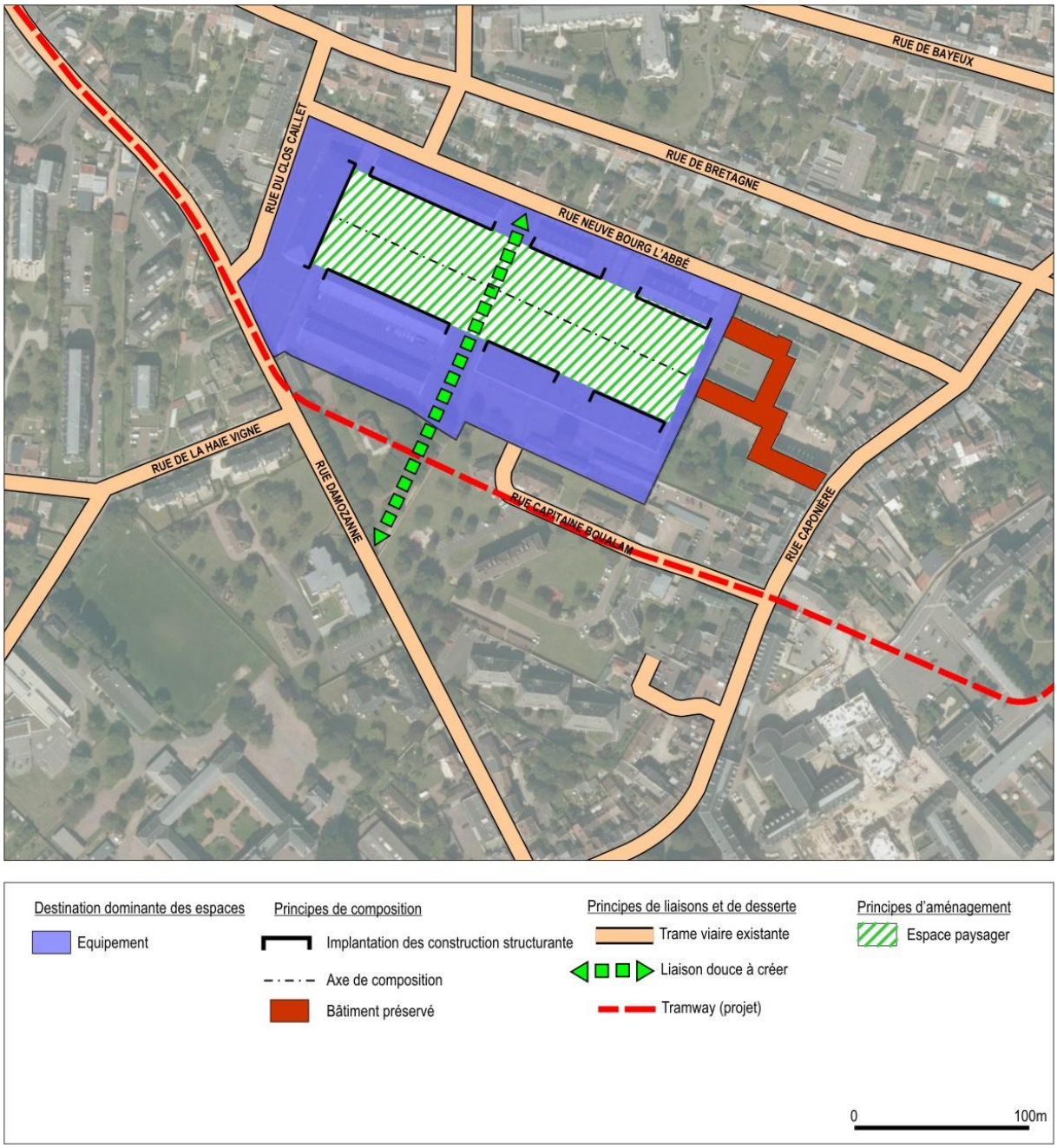
Pour ce faire, il s'agira, en particulier, de créer des parcours permettant la traversée de l'ilot.

Il s'agira, en premier lieu, de créer une liaison depuis la rue Neuve Bourg l'Abbé jusqu'à la rue Damozanne, via le quartier Lorge et la cité de l'Air.

Les bâtiments les plus intéressants seront maintenus et réaffectés, en particulier ceux situés à l'est du site, autour du cloître. Ces bâtiments devraient prochainement accueillir le Fond Régional d'Art Contemporain (FRAC).

Les bâtiments les moins intéressants pourraient être démolis et reconstruits dans des gabarits précautionneux au regard de leur intégration dans ce site. Ils devraient cependant rester implantés dans les alignements du contour de l'espace central qui, pour sa part, devra rester un espace dégagé et paysagé.

Les orientations pour le secteur de Lorge



6 LE SECTEUR DE LA CASERNE MARTIN

6.1 ELEMENTS DE CONTEXTE

Le secteur de la Caserne Martin correspond à deux sites qui présentent des potentialités importantes de mutation.

Il bénéficie de l'excellence de sa localisation à proximité immédiate de la prairie et du champ de course avec, de ce fait, une forte sensibilité paysagère par son inscription dans les perspectives dégagées depuis la prairie et sa situation en rive du boulevard Yves Guillou.

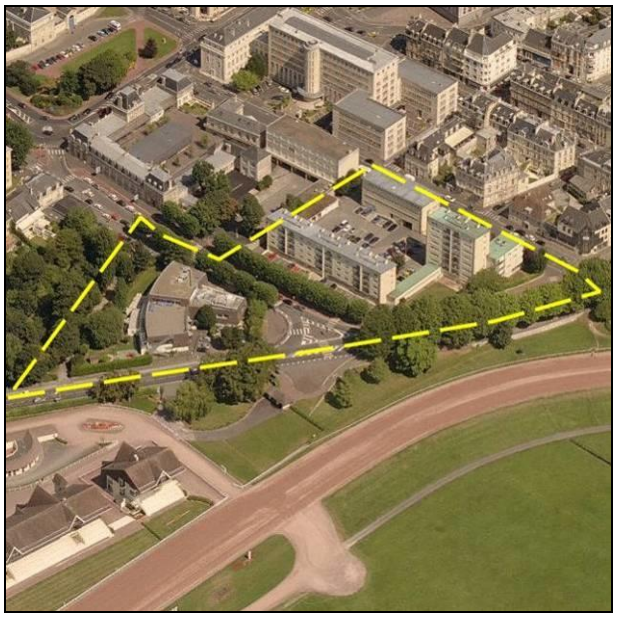
Ce secteur correspond à deux sites séparés par le boulevard Aristide Briand. Du côté est, l'ancienne caserne de gendarmerie et, du côté ouest, le restaurant administratif et une crèche du Conseil Général. D'une contenance totale de 1,5 Ha environ, il présente des potentialités d'évolution :

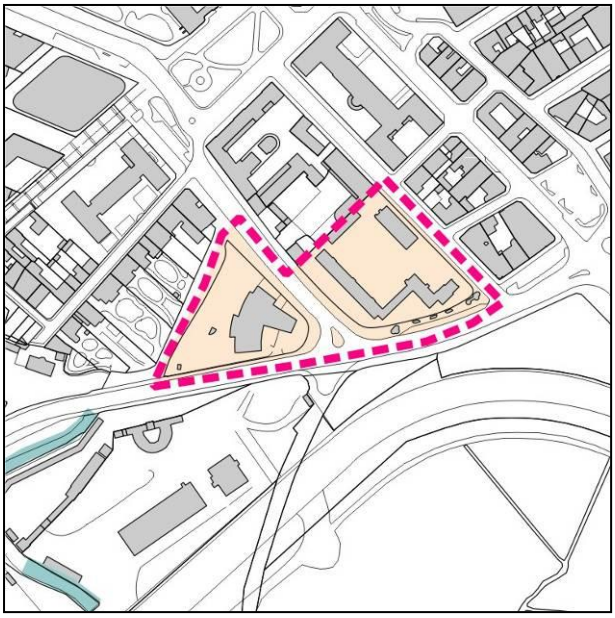
- d'une part, par la désaffectation de la Caserne Martin ;
- d'autre part, par la restructuration ou reconstruction des équipements.

Suite à la relocalisation de la gendarmerie dans la nouvelle caserne sise à côté de la polyclinique du Parc, la Caserne Martin s'est trouvée vide et l'Etat, propriétaire, a mis en vente ce site.

La reconversion du site de l'ancienne caserne amorcera le renouvellement de l'ensemble de ce secteur et sera l'occasion de renouveler l'une des séquences de la façade de la Ville sur la Prairie. Cette opportunité doit être mise en perspective avec la question de la place de la Prairie dans la Ville et l'agglomération.

A l'instar du centre nautique et de la Cité Gardin, le site de la caserne Martin est l'occasion de repenser le rapport entre la Ville et la Prairie, cet espace naturel emblématique qui participe à son identité.





6.2 LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT POUR LE SECTEUR

L'enjeu en ce front de Prairie est la création d'une identité forte au niveau :

- de la forme et de la composition urbaine des programmes,
- du statut et du traitement des espaces de pied d'immeuble
- de l'architecture.

❖ *Côté Est*

Le site de la Caserne Martin doit permettre la réalisation d'une opération de construction d'environ 160 logements.

La caserne est composée de plusieurs bâtiments, et même si une partie d'entre eux pourra être réhabilitée, le programme de construction aboutira à une densification du site. Le tissu ainsi reconstitué sera similaire à celui de la ville constituée, du cœur de ville environnant, tant en ce qui concerne la volumétrie générale du bâti que pour la place laissée aux espaces libres. Ces derniers représenteront un tiers au moins de l'espace considéré entre la rue Daniel Huet et le boulevard Aristide Briand.

Les constructions à édifier seront de 7 niveaux, R+6. Une construction plus haute pouvant atteindre R+8 peut être réalisée en émergence des bâtiments environnants en application des orientations d'aménagement relatives aux émergences et décrites au chapitre 20. Il est à noter qu'une des constructions de la caserne comporte 8 niveaux.

Une voie nouvelle devra être créée dans le prolongement de la rue Choron, jusqu'au boulevard Aristide Briand. Cette voie traversante créée sur le site de la caserne permettra de desservir le secteur du côté nord.

Elle s'inscrira dans la continuité des parcours de promenade piétons avec le cheminement qui longe le bras de la Noë au nord du terrain du restaurant administratif.

Le principe d'implantation des constructions est différent selon les axes :

- le long de la rue Choron prolongée, de la rue Daniel Huet et de la partie nord du boulevard Aristide Briand, les constructions implantées le long des voies devront contribuer à constituer des corps de rue ;
- le long du boulevard Aristide Briand, dans ses parties proches de l'hippodrome, les constructions implantées en recul permettront de dégager des espaces végétalisés face à la prairie.

❖ *Côté Ouest*

Dans l'hypothèse où le site du restaurant administratif devrait faire l'objet d'une restructuration forte, un projet pourrait être conduit en réalisant une opération plus dense sur ce site, avec des socles pour équipement, par exemple, rehaussés d'immeubles de logements.

Cette opération prolongerait celle de la Caserne Martin mais avec des gabarits moindres, les constructions pouvant atteindre R+3 sur le Bd A. Briand, R+6 à l'angle des Bd A. Briand et Y. Guillou, et R+6 en continuité le long du Bd Y. Guillou.

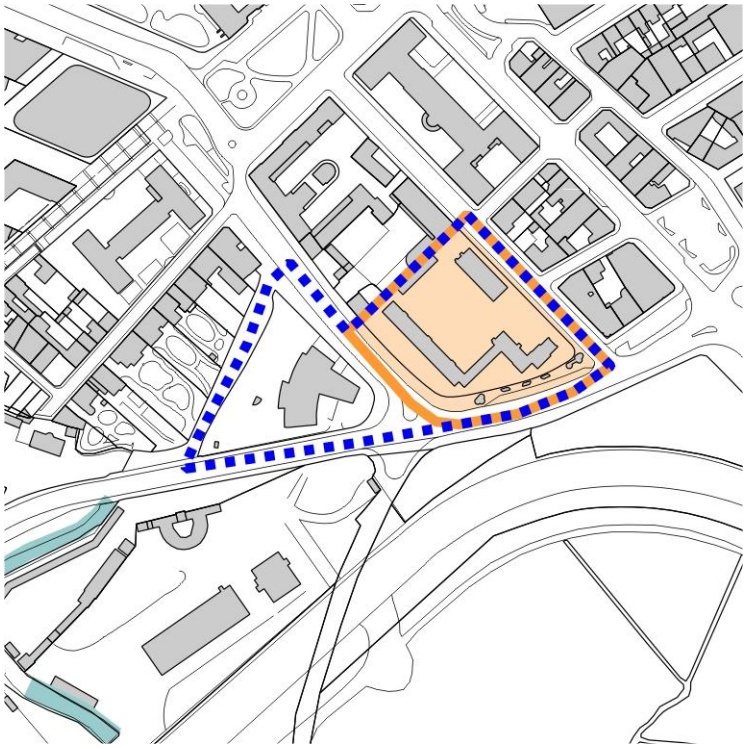
A l'arrière de l'îlot, côté Odon seules des constructions à Rez-de-chaussée pourront être autorisées, du boulevard Y Guillou jusqu'à la rue D Huet.

La frange nord du site, qui est fait face aux arrières des terrains des maisons de la rue Grusse, devra rester végétalisée comme indiquée au schéma de synthèse, pour préserver le caractère verdoyant de ce lieu. Les planches réglementaires traduisent cette intention par un "espace vert garanti" inconstructible d'une contenance d'environ 2000m2.

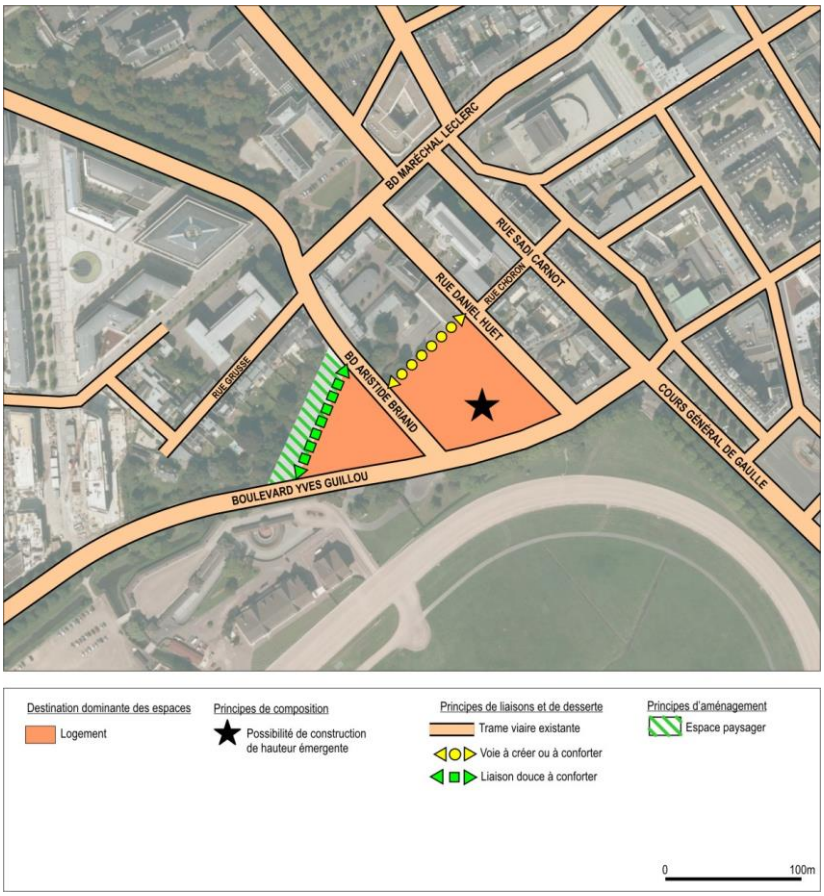
❖ *Ilots de mixité sociale de l'habitat*

L'îlot de mixité correspond au seul site de l'ancienne caserne Martin. A l'issue de la réalisation des programmes de construction réalisés sur cet îlot, environ 25% de la surface de plancher destinés à l'habitat doivent être affectés à des logements sociaux.

Ilot de mixité sociale de l'habitat



Les orientations pour le secteur « Caserne Martin »



7 LE SECTEUR DE LA POINTE DE LA PRESQU'ILE

7.1 ELEMEN18TS DE CONTEXTE

La ville a pour ambition de réaliser un grand projet de rénovation urbaine de l'ensemble de la presqu'île de Caen, entre l'Orne au sud et le canal de Caen à la mer au nord.

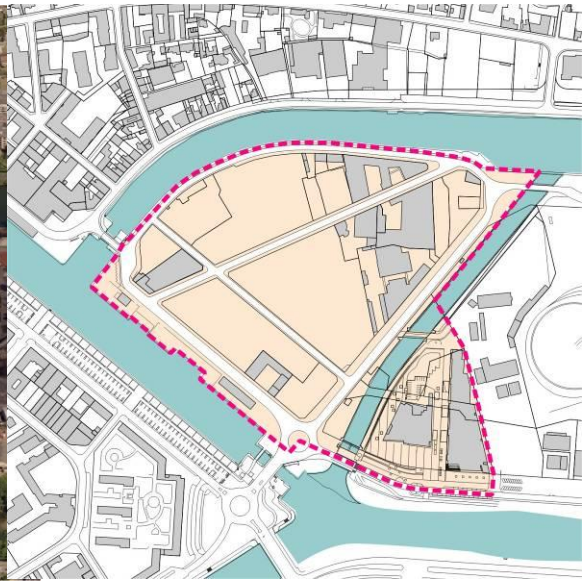
La reconversion de ce site de 31 hectares est un enjeu majeur en termes de qualité urbaine qui nécessite de longues réflexions pour définir précisément l'organisation de ce nouveau quartier en prolongement du centre-ville.

La démarche est engagée depuis plusieurs années et a conduit à la définition du Plan Guide de MVRDV.

Toutefois, des projets d'implantation, notamment de grands équipements structurants, sur la pointe de la presqu'île, à l'ouest du canal Victor Hugo, doivent voir le jour sans attendre que le futur aménagement sur la totalité de la presqu'île soit arrêté.

C'est pourquoi, l'aménagement de la presqu'île s'articule en deux parties au PLU :

- des orientations sont prévues pour guider l'organisation spatiale de l'aménagement de la partie ouest de la Presqu'île d'une contenance de 9 hectares environ ;
- la partie est de la presqu'île, qui en constitue la majeure partie, correspondant au cœur du projet global en cours de définition reste « gelée » dans l'attente du projet opérationnel en cours.



7.2 LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT POUR LE SECTEUR

Le site de la pointe Presqu'île a accueilli deux équipements majeurs :

- le Palais de Justice au nord,
- la Bibliothèque Alexis de Tocqueville, dans sa partie sud.

Les traversées des bras d'eau existantes seront maintenues et valorisées. C'est à partir d'elles que la trame viaire est organisée avec :

- des axes qui relient les 3 ponts de franchissement de l'Orne et des canaux qui ceinturent la Presqu'île ;
- les traversées du canal Victor Hugo vers le cœur de la Presqu'île depuis l'avenue Victor Hugo, qui longe ce canal.

A l'image de ce qui est prévu à l'échelle de l'ensemble de la Presqu'île, ce secteur est à vocation multiple et doit accueillir une diversité de fonctions urbaines. Outre les grands équipements sus-évoqués, et les secteurs d'activité existants, des espaces sont définis dans leur principe général de localisation pour accueillir des programmes de constructions mixtes (logements, activités tertiaires, services, équipements …) ainsi qu'un parking ouvert au public et suffisamment dimensionné pour répondre au besoin en stationnement du secteur. Il sera situé sur la partie centrale de la Pointe Presqu'île, entre la « Grande Pelouse » et la Minoterie.

Les rez-de-chaussée des immeubles devront contribuer à l'attractivité de ce nouveau quartier en y intégrant une part significative de commerces et/ou d'activité en rive des espaces publics majeurs que sont "la Grande Pelouse" et le Quai François Mitterrand.

Les espaces bâtis n'occuperont qu'une partie du secteur qui doit rester très aéré et comprendre de vastes espaces d'agrément et de promenade du fait de sa localisation privilégiée en transition entre le centre-ville, le secteur du Bassin Saint-Pierre et l'espace en devenir de la Presqu'île. Deux espaces importants sont prévus à cet effet :

- un parc traversant d'est en ouest sur une superficie de 2 hectares environ, aménagé en une grande pelouse ouverte ;
- le quai François Mitterrand, au sud, aménagé en une vaste esplanade d'où pourront émerger une série de petites constructions, support d'animations diverses, événementielles ou permanentes, qui accompagneront le « pavillon de Normandie » préservé.

La hauteur de référence des constructions est celle du Palais de Justice et de la Bibliothèque. Ponctuellement, les constructions pourront dépasser cette hauteur et atteindre 8 niveaux (R+7) voire 9 niveaux (R+8) à l'aplomb des emprises de stationnement, et à condition de préserver les vues sur le Coteau et l'Abbaye aux Dames.

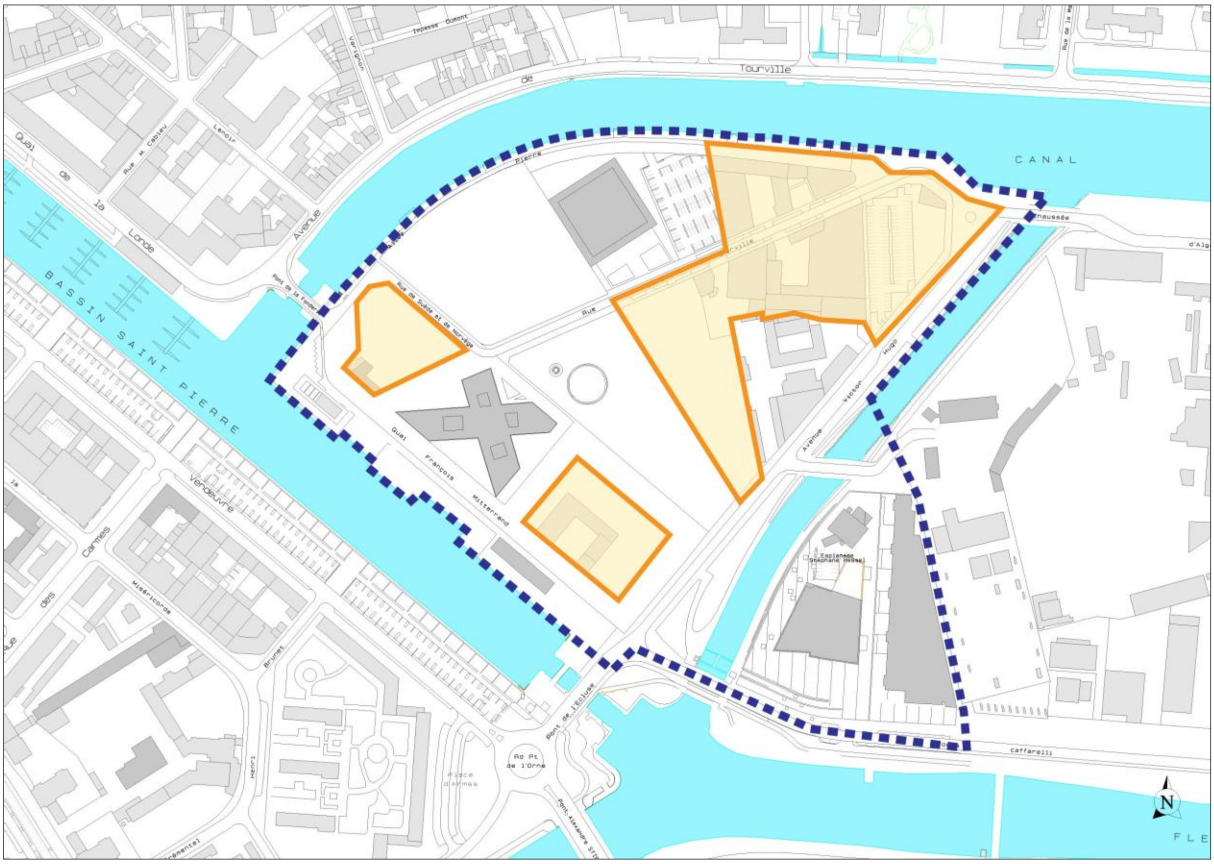
Deux constructions de hauteur « émergente haute » (cf. chapitre 20, 1,5 fois la hauteur des constructions environnantes) sont possibles sur la pointe Nord-est de cette presqu'île. Une première pour marquer l'entrée de ville par voie d'eau en une sorte de vigie et une seconde le long de la « Grande Pelouse », sur un espace ouvert acceptant une densité plus importante.

Les conditions de réalisation de cette construction sont prévues dans le cadre des orientations d'aménagement édictées pour les « émergences » définies au chapitre 20 du présent document.

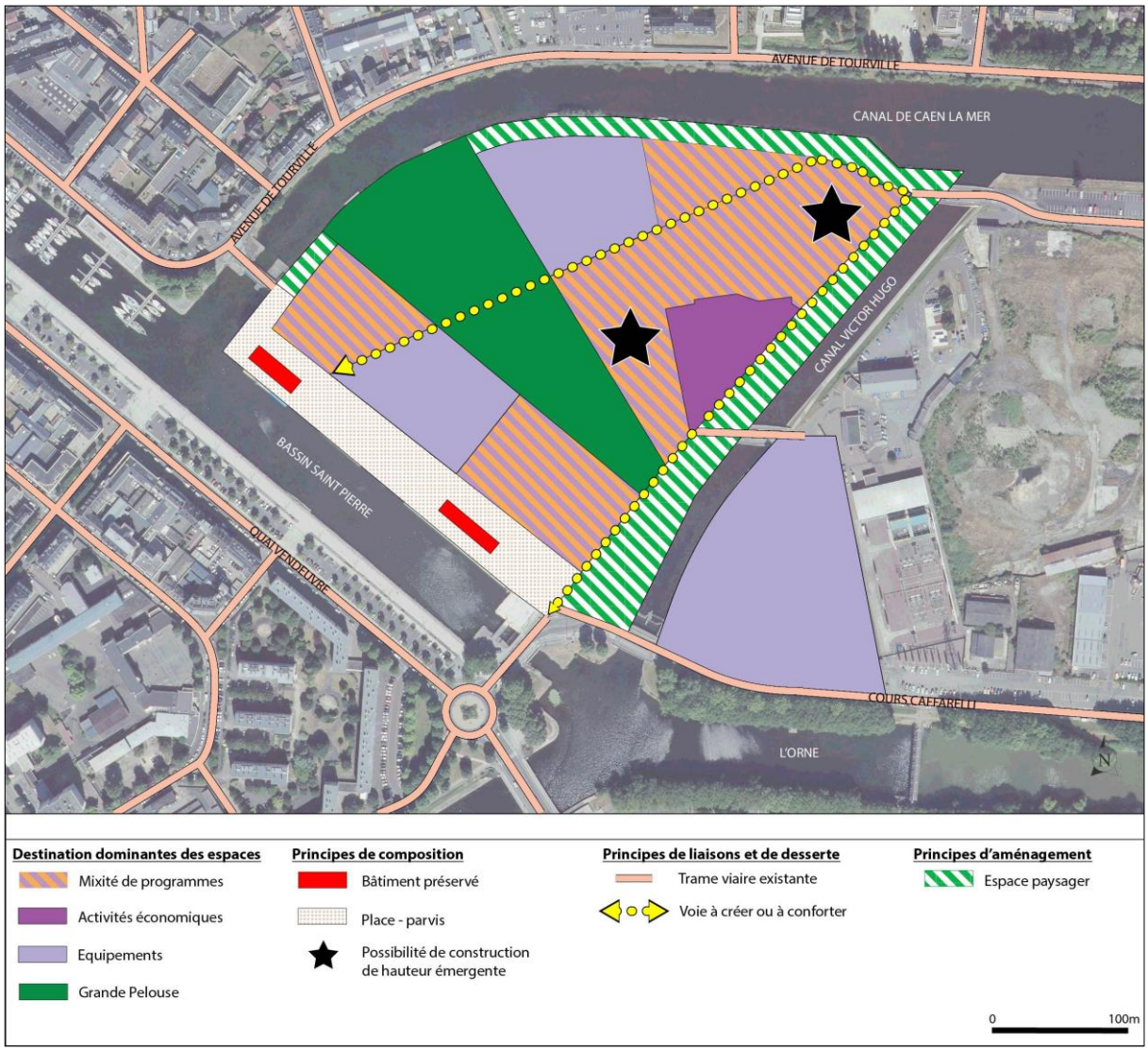
❖ *L'îlot de mixité sociale de l'habitat*

L'îlot de mixité sociale correspond aux espaces à dominante logements du secteur d'orientation. A l'issue de la réalisation des programmes de construction réalisés sur cet îlot, 30% de la surface de plancher destinés à l'habitat doivent être, a minima, affectés à des logements sociaux.

Ilot de mixité sociale de l'habitat



Les orientations pour le secteur de la Pointe de la Presqu'île



8 LE SECTEUR MONTALIVET

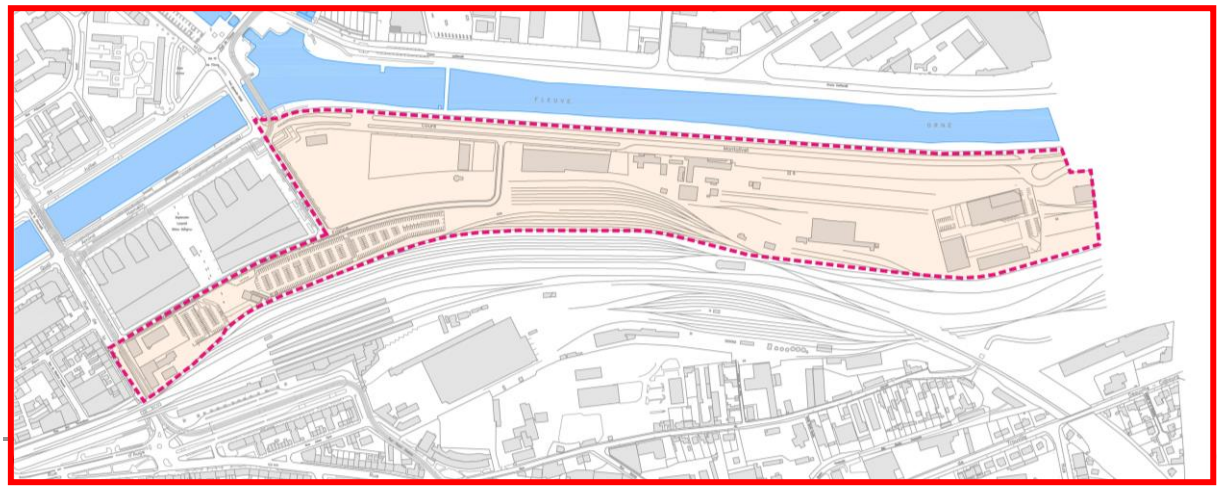
8.1 ELEMENTS DE CONTEXTE

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

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

- le renforcement et l'extension du centre-ville sur la rive droite par la requalification des terrains sis entre l'Orne et le faisceau ferroviaire;
- la reconversion du secteur à caractère industrialo-ferroviaire en prolongement du centre-ville en favorisant une vocation multiple : logements, services, équipements, activités commerciales et artisanales ;
- la valorisation de l'entrée de ville depuis l'autoroute, par le cours Montalivet

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



8.2 LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT POUR LE SECTEUR

❖ *La structure urbaine*

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

L'arrivée sur ce quartier, en venant de l'est de la ville, sera marquée par une ponctuation forte de laquelle partira un nouveau boulevard urbain est-ouest qui sera parallèle au cours Montalivet plus en aval du site desservant le cœur du nouveau quartier.

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

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

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

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

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

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

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

Les espaces verts intégreront des espaces récréatifs.

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

❖ *La hauteur des constructions et la construction émergente*

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

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

Une construction émergente « haute » (cf. chapitre 20) par sa hauteur, largement supérieure aux autres nouvelles constructions, pourra être implantée à l'ouest du secteur sensiblement dans l'axe du bassin Saint-Pierre.

Les conditions de réalisation d'une telle émergence sont précisées au chapitre 20 du présent document.

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

❖ *Les espaces d'activités*

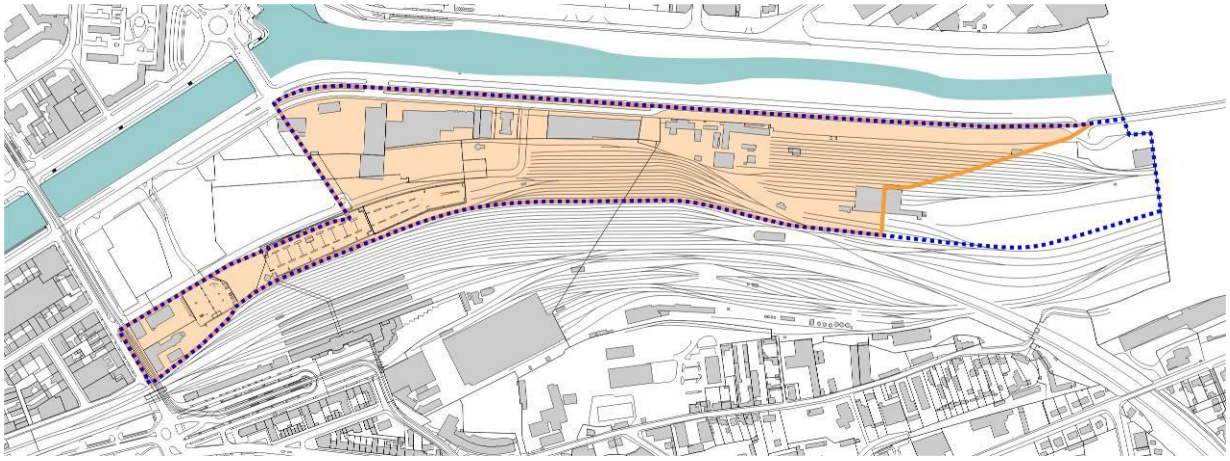
La rive sud, côté ferroviaire, plus éloignée du centre-ville, sera destinée à accueillir des activités dans la continuité de celles qui existent déjà à Caen et à Mondeville.

❖ *L'îlot de mixité sociale de l'habitat*

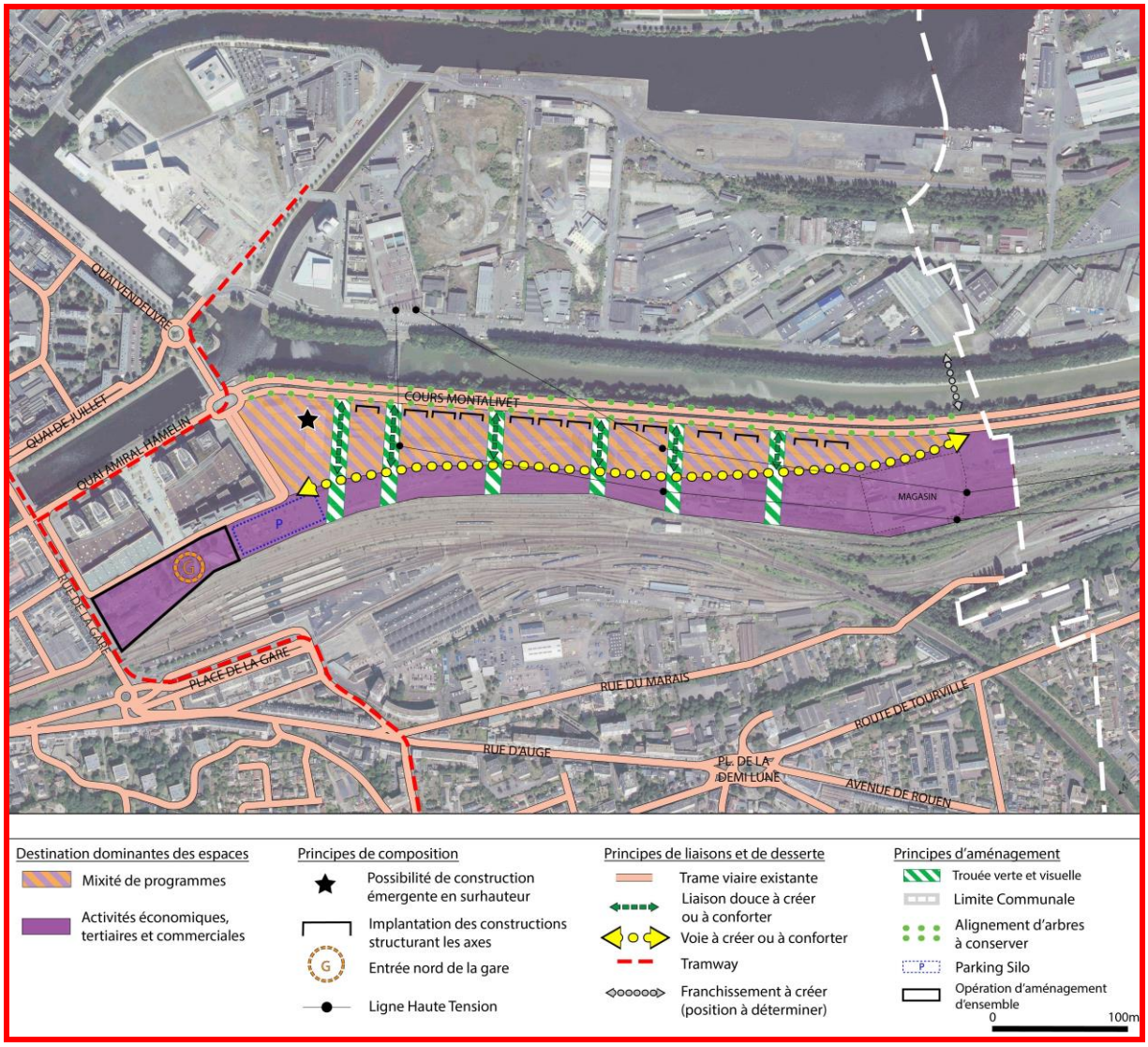
L'îlot de mixité correspond à la totalité du site.

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

Ilot de mixité sociale de l'habitat



Les orientations pour le secteur Montalivet



9 LE SECTEUR RETHEL

9.1 ELEMENTS DE CONTEXTE

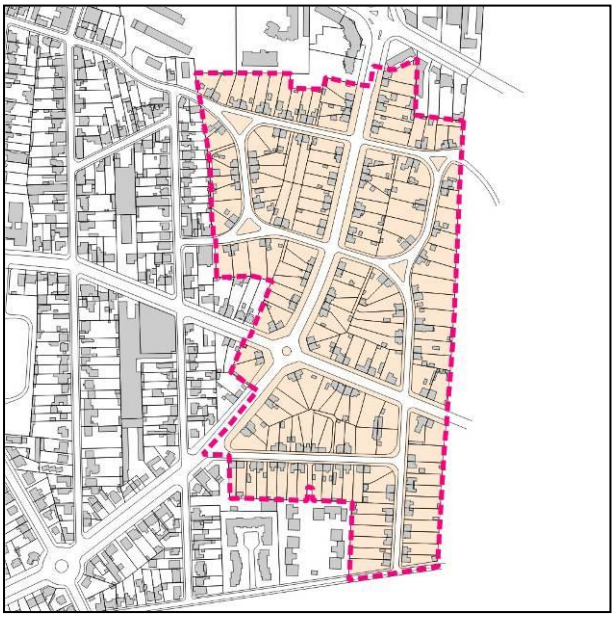
Le secteur Rethel correspond essentiellement au foncier bâti appartenant au bailleur social Calvados Habitat. Egalement appelé "quartier Ernest Manchon", il est développé de part et d'autre du boulevard Rethel à l'est de la ville.

Il s'agit d'un ensemble de 160 logements locatifs individuels construits en 1923.

Bien qu'en partie réhabilités de 1995 à 1997 dans le cadre d'un programme PALULOS, ces logements sont aujourd'hui inadaptés aux normes actuelles, souvent vétustes et présentant des problèmes importants de structure (en particulier des façades poreuses avec remontées d'eau par capillarité et des planchers bas des RDC en poutrelles métalliques corrodées,…)

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

En outre, ce quartier issu d'une conception urbanistique de l'entre deux-guerres présente une sous-densité avec seulement 160 logements sur 86.000 m² de terrain, non compatible avec l'utilisation économe de l'espace imposée par les récentes lois sur l'environnement (lois "Grenelle").



9.2 LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT POUR LE SECTEUR

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

- la démolition de 136 logements sur les 160 préexistants ;
- la réalisation de programmes de logements diversifiés, avec des maisons individuelles et des logements collectifs, un parc social et des logements en accession, afin d'accueillir, à terme, environ 270 logements supplémentaires.

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

Leur hauteur sera dégressive du nord au sud avec :

- des immeubles pouvant atteindre 6 niveaux (R+4+A) dont le dernier sera édifié en retrait de l'aplomb de la façade sur le boulevard ;
- R+2 au sud en transition avec les maisons voisines du secteur qui longent le boulevard ;
- R+4 sur la majorité du linéaire du boulevard.

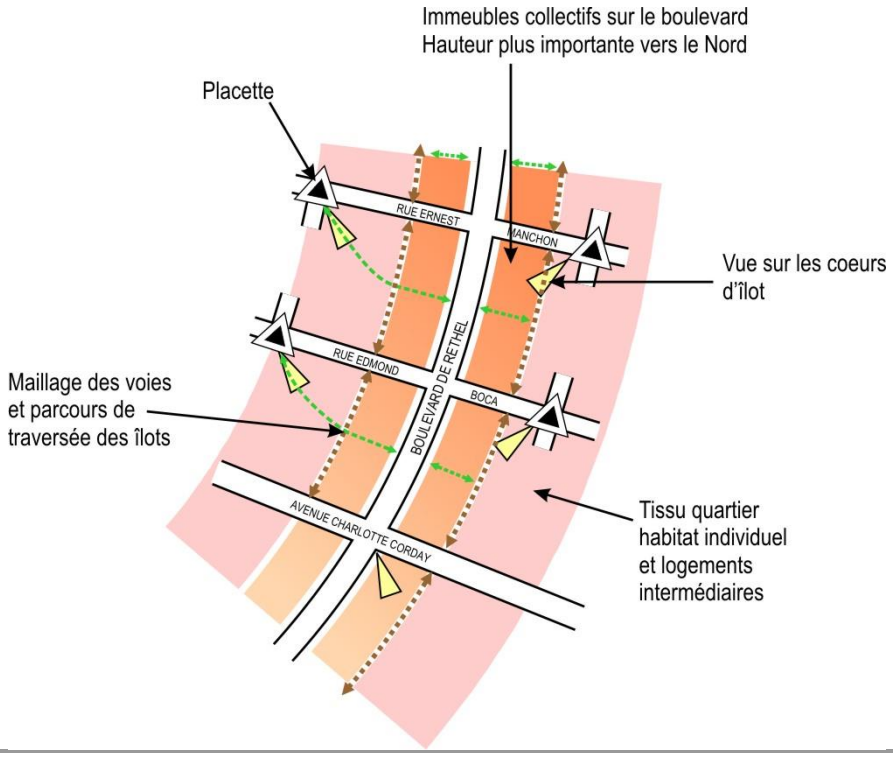
Les logements intermédiaires et maisons individuelles de hauteur R+1 à R+2 au maximum occuperont les espaces à l'écart du boulevard dans un souci de transition avec les maisons voisines du quartier.

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

Ces voies complémentaires de desserte locale permettant d'irriguer les cœurs d'îlots seront de façon générale, soit traversantes, soit prolongées de chemins piétons pour créer le maximum de porosité dans le tissu. Les espaces libres de coeurs d'îlots seront agrémentés d'espaces végétalisés et de jardins qui, reliés les uns aux autres par le réseau des cheminements, constitueront une trame verte au travers de tout le quartier.

Ce quartier, bien que devenu relativement obsolète, au niveau de l'habitat recèle des qualités urbaines et architecturales remarquables dont il convient de garder des témoignages. Ainsi :

- les carrefours de voies qui constituent des espaces dégagés en forme de placettes seront maintenus dans leur géométrie, réaménagés et embellis. Des dégagements visuels vers les cœurs d'îlots seront organisés à partir de ces places, ce qui exclut l'implantation de constructions sur ces « percées visuelles » ;
- certaines constructions pourraient être préservées, le bâtiment des bains douches de la rue Edmond Boca en premier lieu qu'il conviendra de réhabiliter, probablement en équipement de quartier. Quelques maisons pourraient également être maintenues ou transformées en conservant les qualités d'ornementation et constructives, leur volumétrie générale, leurs appareillages de maçonneries et des éléments de modénature.



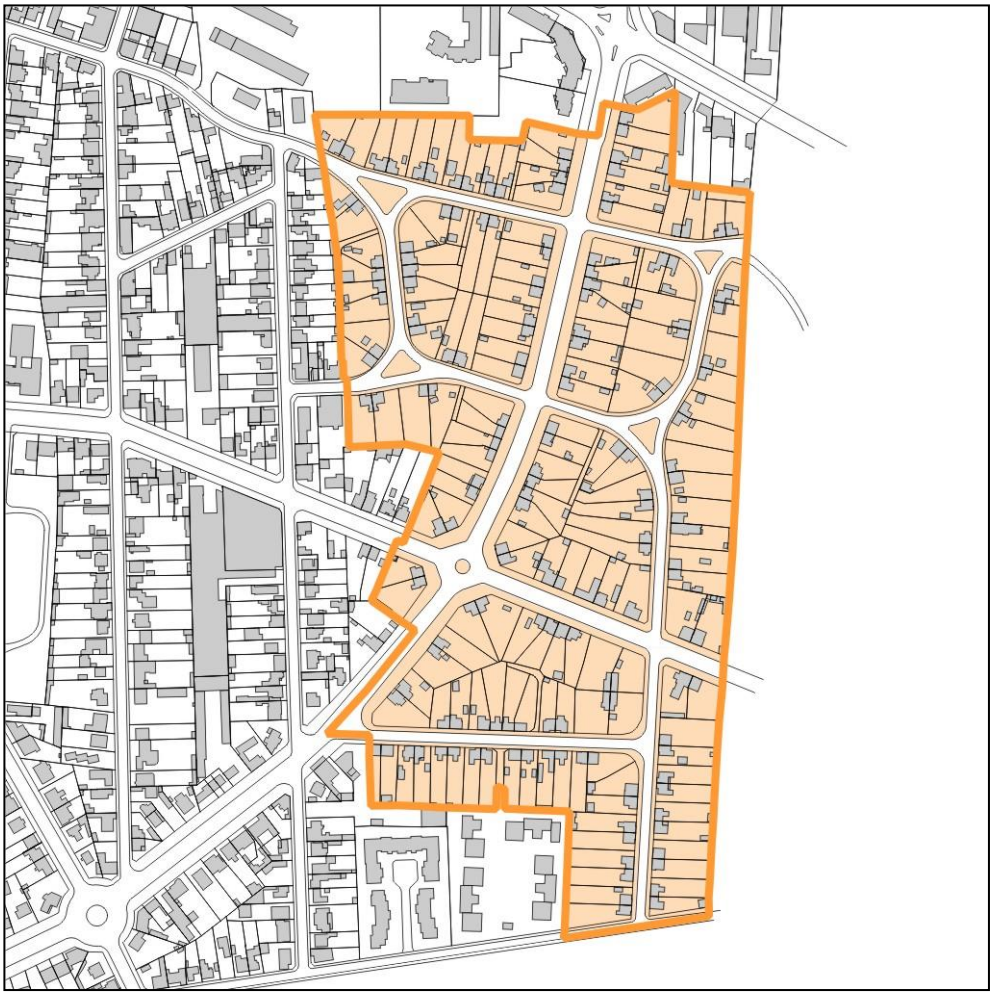
❖ *L'îlot de mixité sociale de l'habitat*

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

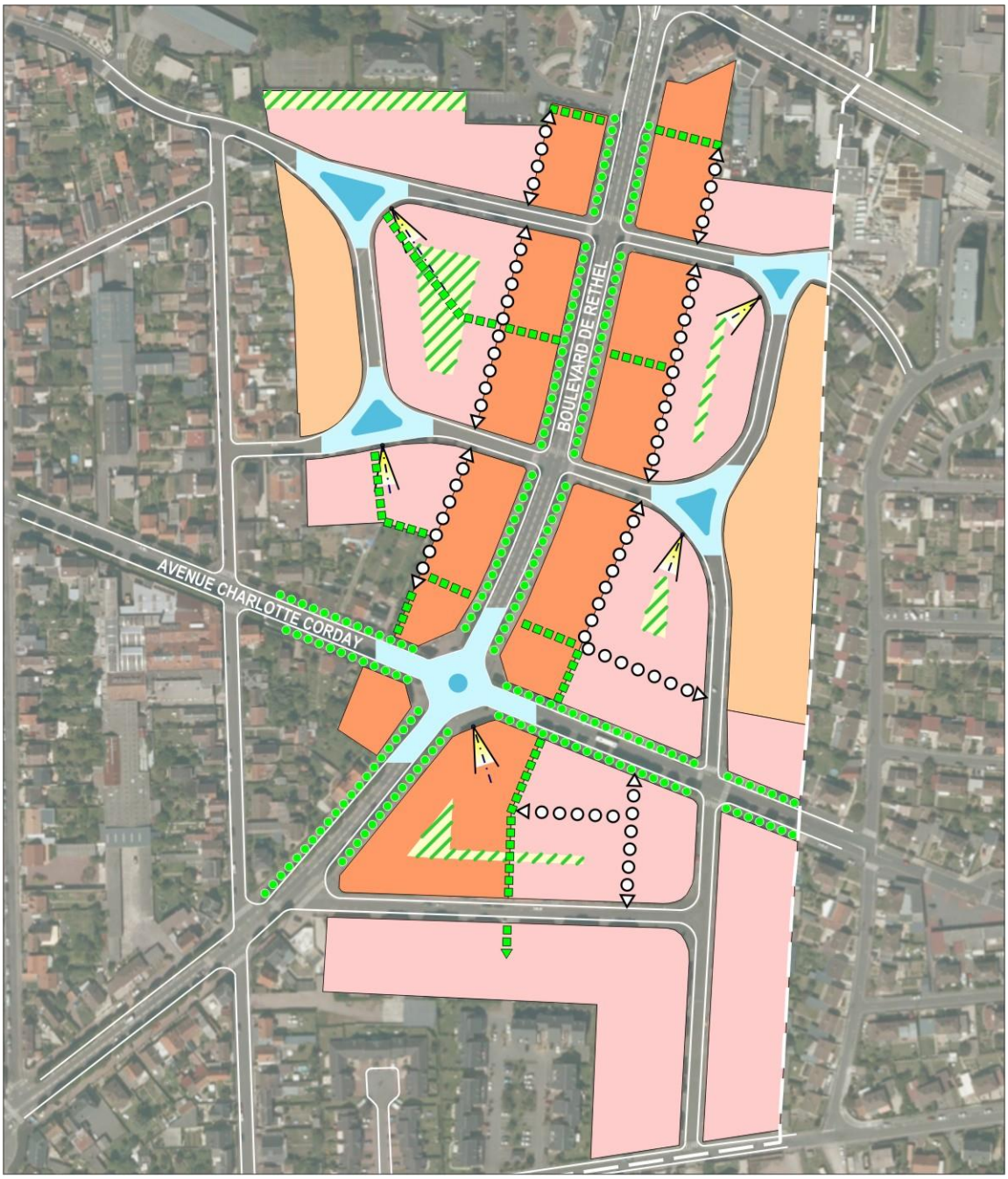
L'îlot de mixité correspond à la totalité du secteur.

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

Ilot de mixité sociale de l'habitat



Les orientations pour le secteur Rethel



Destination dominante des espaces
- Logements collectifs
- Logements : requalification première phase
- Logements : requalification deuxième phase

Principes de composition
- Percée visuelle
- Placette

Principes de liaisons et de desserte
- Desserte interne
- Liaison douce à créer

Principes d'aménagement
- Espace paysager
- Alignement d'arbres

Limite communale

0 100m

10 LE SECTEUR GUILLAUME DE NORMANDIE

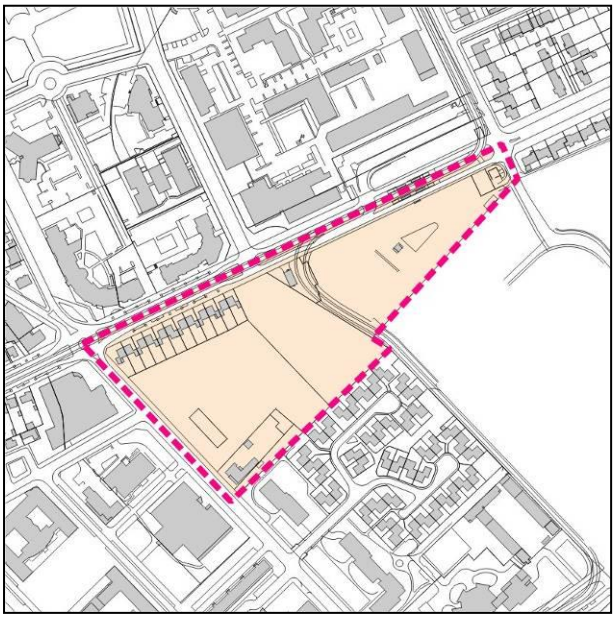
10.1 ELEMENTS DE CONTEXTE

Le périmètre du secteur correspond au site de l'ancien collège Guillaume de Normandie et aux terrains anciennement occupés par une douzaine de maisons situées en bordure du boulevard Raymond Poincaré, entre la rue de la Guérinière et la voie de tramway - rue de la Lisière. Il comprend également à l'est l'actuel terrain des gens du voyage :

Suite à la reconstruction du nouveau collège dans la ZAC Claude Monet et la décision de réaménager le terrain des gens du voyage, le secteur Guillaume de Normandie représentait une opportunité foncière pour mener une réflexion d'aménagement sur 4 ha le long du boulevard Raymond Poincaré.

L'aménagement de ce secteur s'inscrit dans la poursuite du Projet de Renouvellement Urbain du quartier de la Guérinière pour lequel différentes actions ont d'ores et déjà permis d'opérer une profonde transformation du quartier reposant sur les objectifs suivants :

- désenclavement du quartier ;
- aménagement d'espaces publics de qualité ;
- opérations de démolition-reconstruction ;
- diversification de l'offre de logements ;
- renforcement de l'attractivité commerciale.



10.2 LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT POUR LE SECTEUR

❖ *Le site Guillaume de Normandie*

L'objectif du projet d'aménagement consiste à réaliser un programme mixte d'habitat et d'activités qui viendra compléter l'offre dans les secteurs voisins.

S'inscrivant en complémentarité avec les opérations récentes de la ZAC Claude Decaen au nord et la ZAC Claude Monet à l'ouest, il s'agira de créer des liens entre ces sites de renouvellement urbain ainsi qu'avec le quartier de la Guérinière au sud.

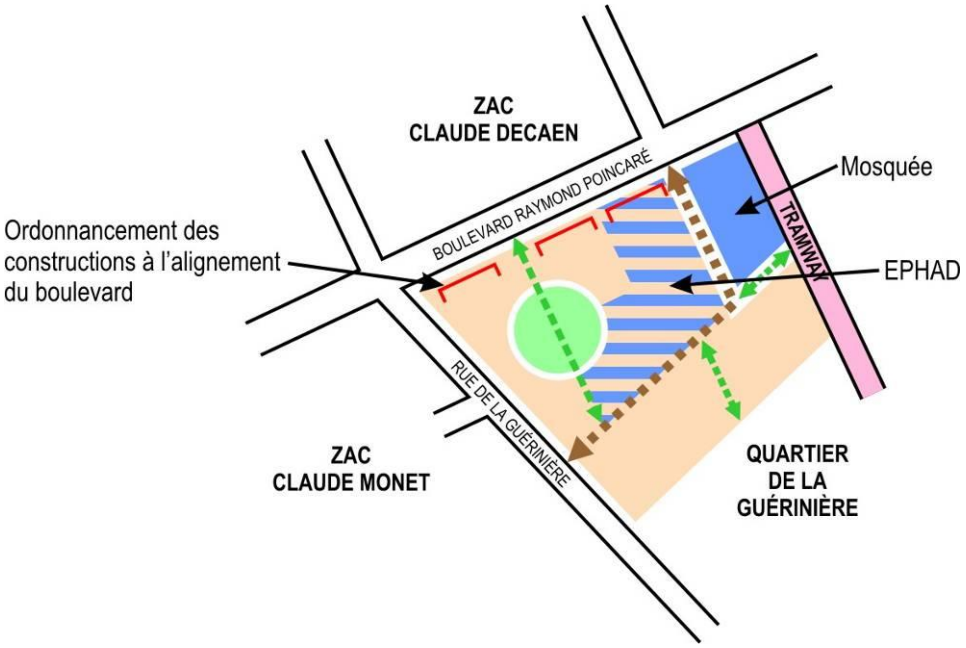
Dans cette perspective, le site sera desservi par une voie nouvelle reliant l'avenue du 43ème régiment d'artillerie au nord avec la rue de la Guérinière. En outre, des parcours de circulation douce seront créés pour mailler le site et permettre de le traverser dans toutes les directions : vers la ZAC Claude Decaen dans la continuité du Cours des anciens d'Indochine, la ZAC Claude Monet et le quartier de la Guérinière vers le sud via des cheminements existants.

Le programme prévoit la réalisation de 160 logements et activités ainsi qu'un EPHAD de 110 lits et une mosquée.

Cette trame viaire structurera le site en îlots. Les constructions édifiées en ordre discontinu dans chacun d'eux présenteront des gabarits qui s'intégreront dans la continuité du cadre bâti environnant.

A proximité du boulevard Raymond Poincaré, les immeubles seront ordonnancés de façon à renforcer le caractère urbain du boulevard avec des hauteurs atteignant 6 niveaux (R+5), les constructions seront implantées de façon à dégager un vaste espace libre et végétalisé en cœur de cet îlot.

Sur les îlots sud, les constructions seront moins hautes, sans dépasser 4 niveaux (R+3) pour assurer une bonne transition avec les premières maisons des Cormorans.



❖ *L'est du secteur*

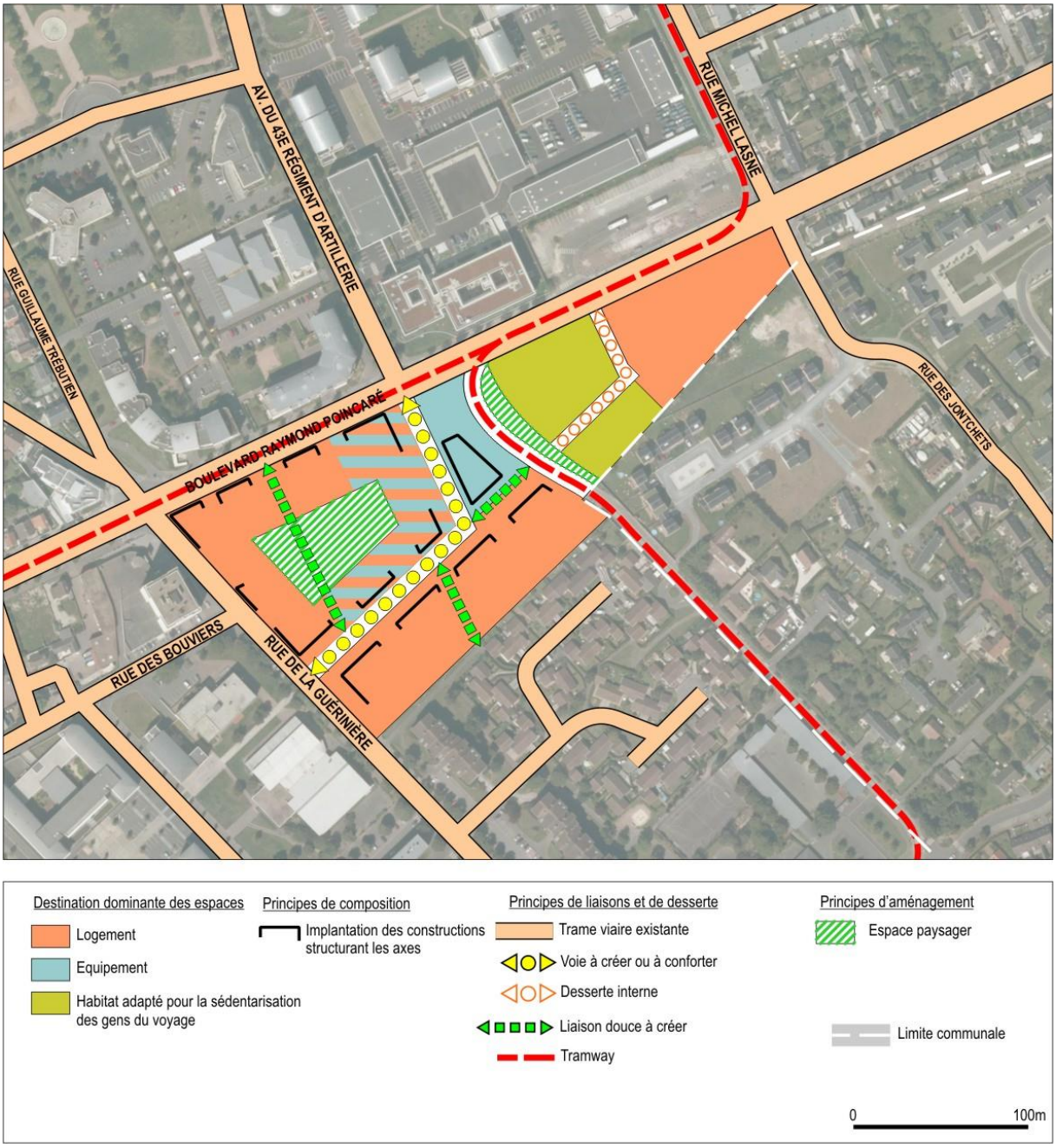
A l'est de la voie du tramway, les terrains seront dévolus à la réalisation d'un projet d'habitat adapté pour les gens du voyage.

Ce projet qui s'inscrit dans le cadre du schéma départemental d'accueil des gens du voyage permet de réaliser une quinzaine de logements pour des familles sédentarisées, en leur offrant la possibilité de conserver 1 ou 2 caravanes en accompagnement des pièces de vie et sanitaires individualisées. Les constructions qui y seront édifiées seront basses et ne dépasseront pas des gabarits en R+1.

Les terrains situés à l'est de ce site pourraient accueillir une opération de construction de logements, de hauteur R+5 au maximum et ordonnancés le long du boulevard dans un ordre semi-continu.

L'ordonnancement de ces constructions devra prendre en compte la faible hauteur des habitations des gens du voyage et assurer une bonne transition volumétrique avec celles-ci ainsi qu'avec celles du quartier voisin sur la commune de Cormelles le Royal.

Les orientations pour le secteur « Guillaume de Normandie »



11 LE SECTEUR SUD-OUEST DE LA GRACE DE DIEU

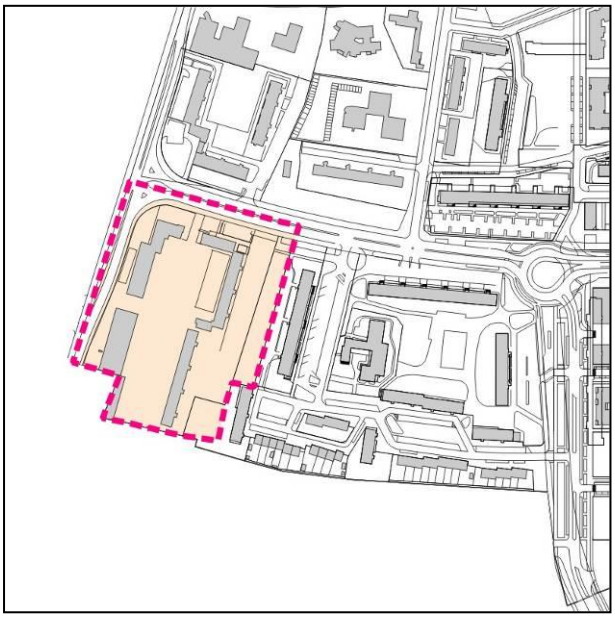
11.1 ELEMENTS DE CONTEXTE

Ce secteur correspond à deux échelles de site :

- celui de l'ouest du quartier de la Grâce de Dieu, en direction de l'avenue d'Harcourt ;
- celui du site de l'ancienne caserne de gendarmerie Le Flem aujourd'hui désaffectée

Devenu inoccupé, le site de cette caserne a été vendu récemment par l'Etat.

La démolition-reconstruction de ce site représente ainsi une excellente opportunité pour renouveler l'offre de logement de ce secteur, tout en participant à la restructuration de l'ouest du quartier de la Grâce de Dieu.



11.2 LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT POUR LE SECTEUR

❖ *L'échelle de l'ouest du quartier*

L'orientation consiste essentiellement à renforcer et recomposer le maillage du réseau viaire, tant pour les circulations automobiles que piétonnes avec :

- une voie traversante Est-Ouest depuis l'avenue du Général Laperrine jusqu'à l'avenue d'Harcourt ;
- une voie de desserte locale aménagée à l'Est de la caserne Le Flem pour relier la nouvelle voie traversante Est-Ouest à l'avenue du Père Charles de Foucauld (nouvel axe Nord-Sud)

- des liaisons douces à créer vers les îlots d'habitat privé situés au Nord du site de l'ex caserne, dans le prolongement de la nouvelle voie Nord-Sud et permettant de relier le secteur Sud-Ouest à la moitié Nord du quartier
- un cheminement doux Nord-Sud permettant de traverser le futur programme à venir sur le site de l'ex caserne. Ce cheminement pourrait utilement être prolongé jusqu'à la rue du régiment de Maisonneuve, sur la commune voisine de Fleury sur Orne

Les orientations prévoient également le renforcement de la trame verte dans ce secteur avec des espaces paysagés maintenus et aménagés dans le tissu des grands ensembles du secteur.

❖ *L'échelle de l'ancienne caserne Le Flem*

Le maillage des voies prévu à l'échelle du secteur impactera le site de la caserne puisque celui-ci sera traversé d'est en ouest par une voie nouvelle ouverte à la circulation générale ainsi que par un espace de circulation douce, aménagé et paysagé en une sorte de mail traversant la totalité du site du nord au sud.

Ce site recomposé notamment à partir de ce nouveau maillage viaire devrait accueillir environ 350 logements, la plupart en accession à la propriété, soit une augmentation de 250 logements par rapport à la situation actuelle.

Les constructions édifiées sur ce secteur seront en général d'une hauteur de 6 niveaux (R+5).

Deux constructions « émergentes basses » (cf. chapitre 20 suivant) peuvent être édifiées sur ce site :

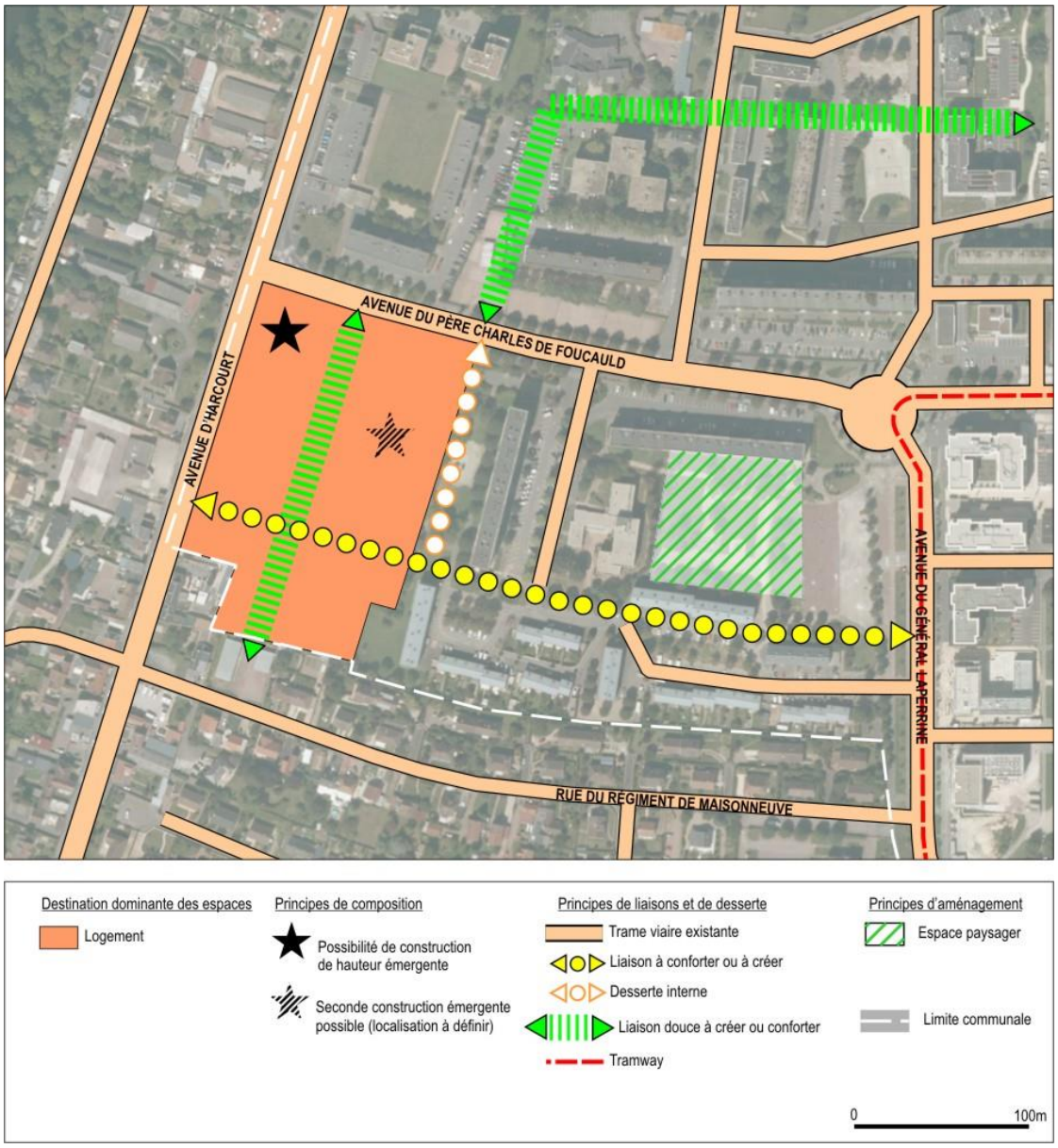
- l'une serait localisée au nord-ouest du site à proximité de l'avenue d'Harcourt pour marquer cette « entrée de ville » ;
- l'autre au cœur du site dans une localisation à préciser en fonction du projet.

Cette orientation répond à l'objectif poursuivi de renforcer la diversité de l'habitat et la mixité sociale dans tous les quartiers.

Cet objectif est particulièrement prégnant sur le quartier de la Grâce de Dieu, composé pour une large part de logements locatifs sociaux.

Par ailleurs, les activités économiques et commerciales, en complément de l'offre de nouveaux logements, devront y être développées pour répondre à l'objectif de mixité fonctionnelle.

Les orientations pour le secteur sud-ouest de la « Grâce de Dieu »

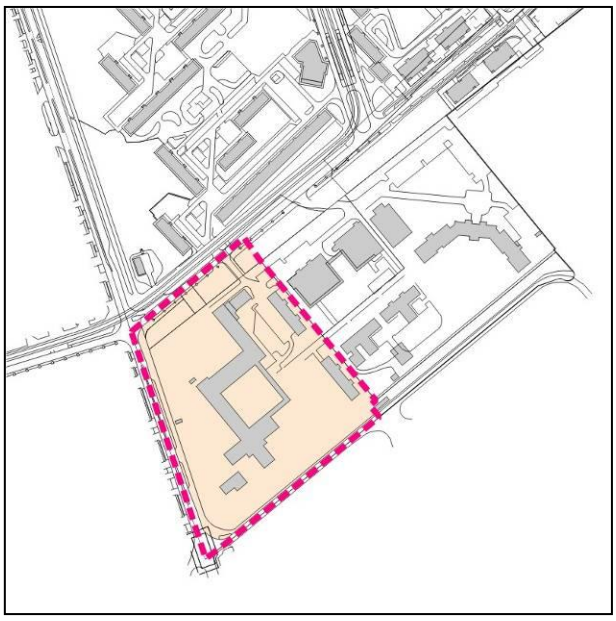


12 LE SECTEUR DE LA CHARITE

12.1 ELEMENTS DE CONTEXTE

Le couvent de la Charité qui datait du 17ème a été détruit en 1944 et reconstruit dans les années 1950 par les sœurs de Notre-Dame de la Charité au sud du quartier de la Guérinière, en limite avec la commune de Cormelles-le-Royal.

Les dix dernières sœurs qui résidaient dans ce couvent l'ont quitté à l'été 2012, et le diocèse a procédé à la vente du domaine (2,5 Ha environ).



12.2 LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT POUR LE SECTEUR

Les orientations prévues sur ce secteur sont développées selon 3 axes :

- l'organisation de la desserte et du réseau viaire ;
- les projets de construction ;
- la préservation du patrimoine.

❖ *L'organisation de la desserte*

Une voie nouvelle sera créée à l'est du site entre le boulevard de la Charité et la rue de la Libération. Ne devant servir que de desserte locale, cette voie sera aménagée en évitant de créer un parcours de traverse pour les véhicules.

L'allée des Tilleuls située au Sud du site et propriété de la ville, sera ouverte aux circulations douces et sera connectée à la liaison douce Nord-Sud aménagée entre le boulevard de la Charité et la commune de Cormelles le Royal.

❖ *Les projets de construction*

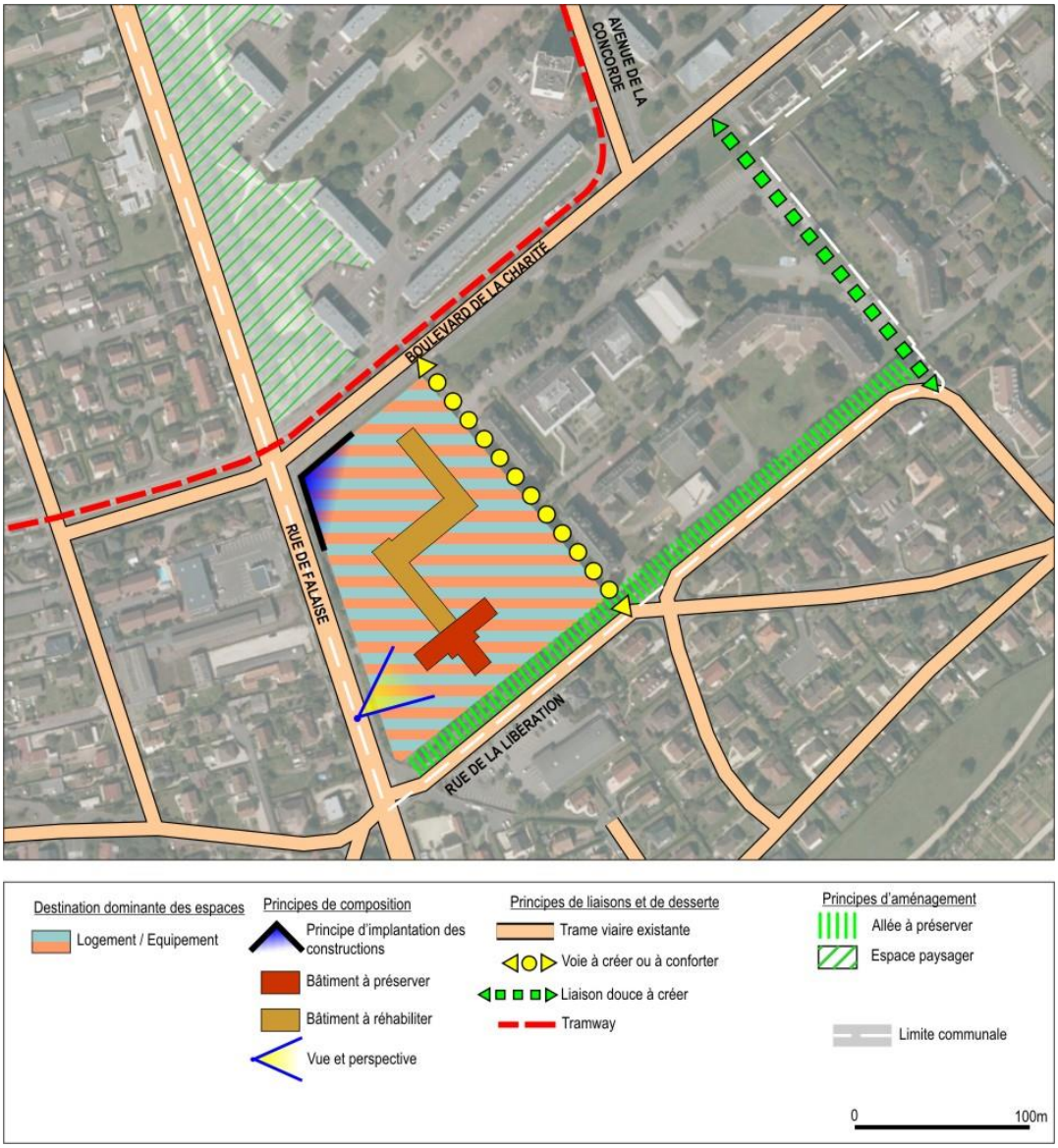
Les potentialités du terrain permettent d'envisager la production d'environ 300 logements, et les projets en cours prévoient d'y ajouter un équipement résidentiel pour personnes âgées.

L'ancien bâtiment conventuel peut être maintenu et réhabilité et des bâtiments supplémentaires édifiés pour y créer des logements. La nouvelle construction prévue à l'angle de la rue de Falaise et du boulevard de la Charité sera implantée à l'alignement. Pour préserver les vues et perspectives sur le clocheton de la chapelle de la charité, élément de repère au sud du territoire, les constructions nouvelles ne devront pas, par leur hauteur, masquer cet élément. Les constructions nouvelles édifiées sur ce secteur auront, en général, un gabarit de 5 niveaux (R+4).

❖ *La préservation du patrimoine*

La chapelle est une construction assez remarquable des années 1950 et très marquante dans le paysage. Cette construction sera préservée et réaffectée pour un usage à définir. Ce bâtiment sera mis en valeur par des vues dégagées depuis la rue de Falaise et le traitement paysagé de l'espace interstitiel entre l'ancienne chapelle et l'espace public.

Les orientations pour le secteur de la Charité

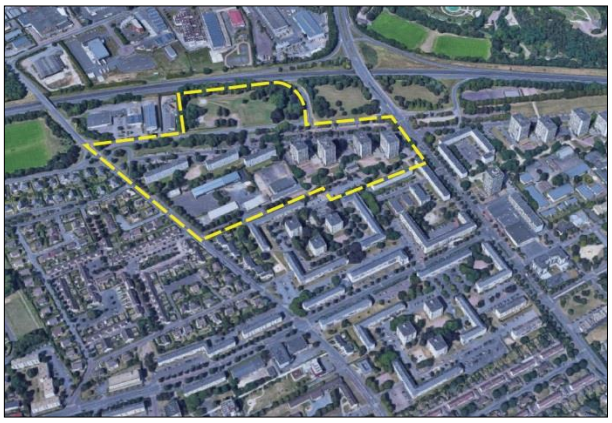
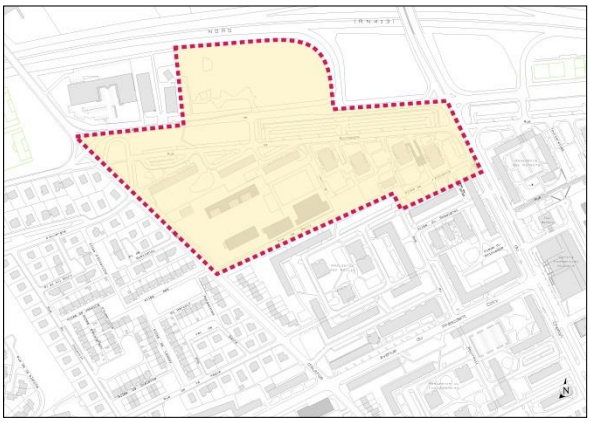


13 LE SECTEUR AUTHIE NORD TOURAINE

13.1 ELEMENTS DE CONTEXTE

Le secteur Authie Nord-Touraine est situé au Nord du quartier Chemin vert, l'un des plus vastes quartiers de la Ville de Caen qui rassemble près de 2 800 logements. Une partie de ce grand quartier fait actuellement l'objet d'un programme de renouvellement urbain dans le cadre du nouveau dispositif NPNRU – Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain.
Les opérations programmées sur les secteurs Authie Nord et Touraine ont vocation à s'inscrire dans le projet global de renouvellement urbain du quartier, porté par la Ville et ses partenaires (bailleurs sociaux, ANRU, Région…). Des orientations d'aménagement ont ainsi été définies, en lien notamment avec :

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

13.2 ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT A L'ECHELLE DU SECTEUR

❖ Ilot Authie Nord

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

- La mise en place d'une nouvelle trame viaire à l'échelle du secteur, adaptée à la desserte du futur équipement Pôle Enfance et des nouveaux programmes d'habitation : prolongement de la rue de Berry, de la rue du Bouvreuil, création d'une nouvelle voie Nord-Sud permettant de relier la rue de Berry à la rue de Bourgogne ;

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

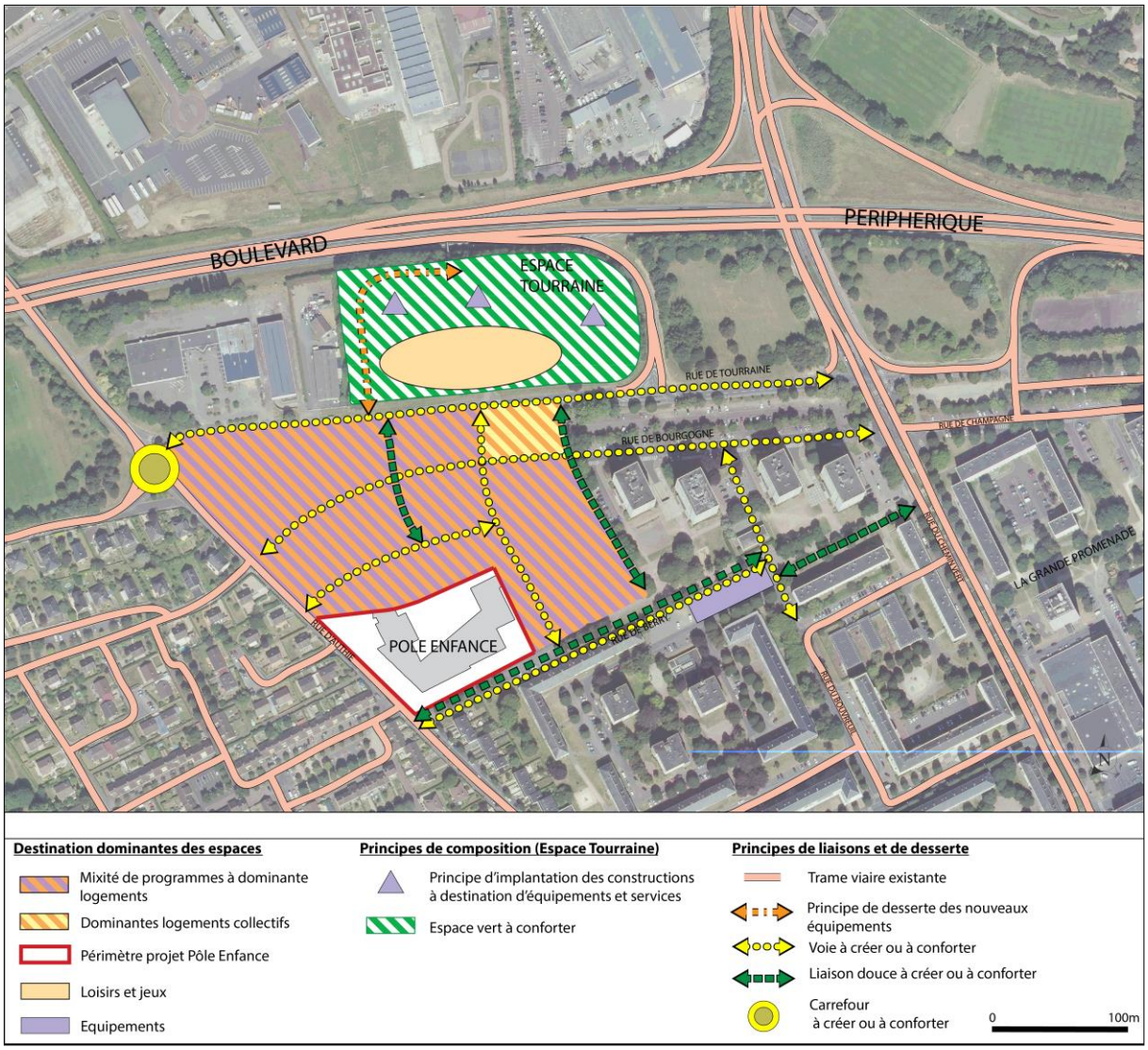
❖ **Espace Touraine**

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

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

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

Les orientations pour le secteur Authie Nord Tourraine

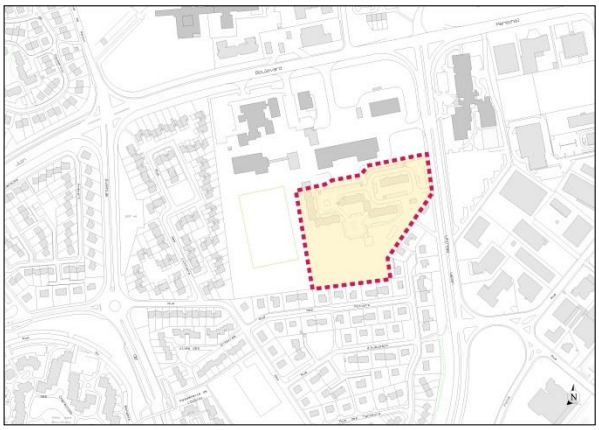


14 LE SECTEUR CASERNE FOLIE COUVRECHEF

14.1 ELEMENTS DE CONTEXTE

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

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

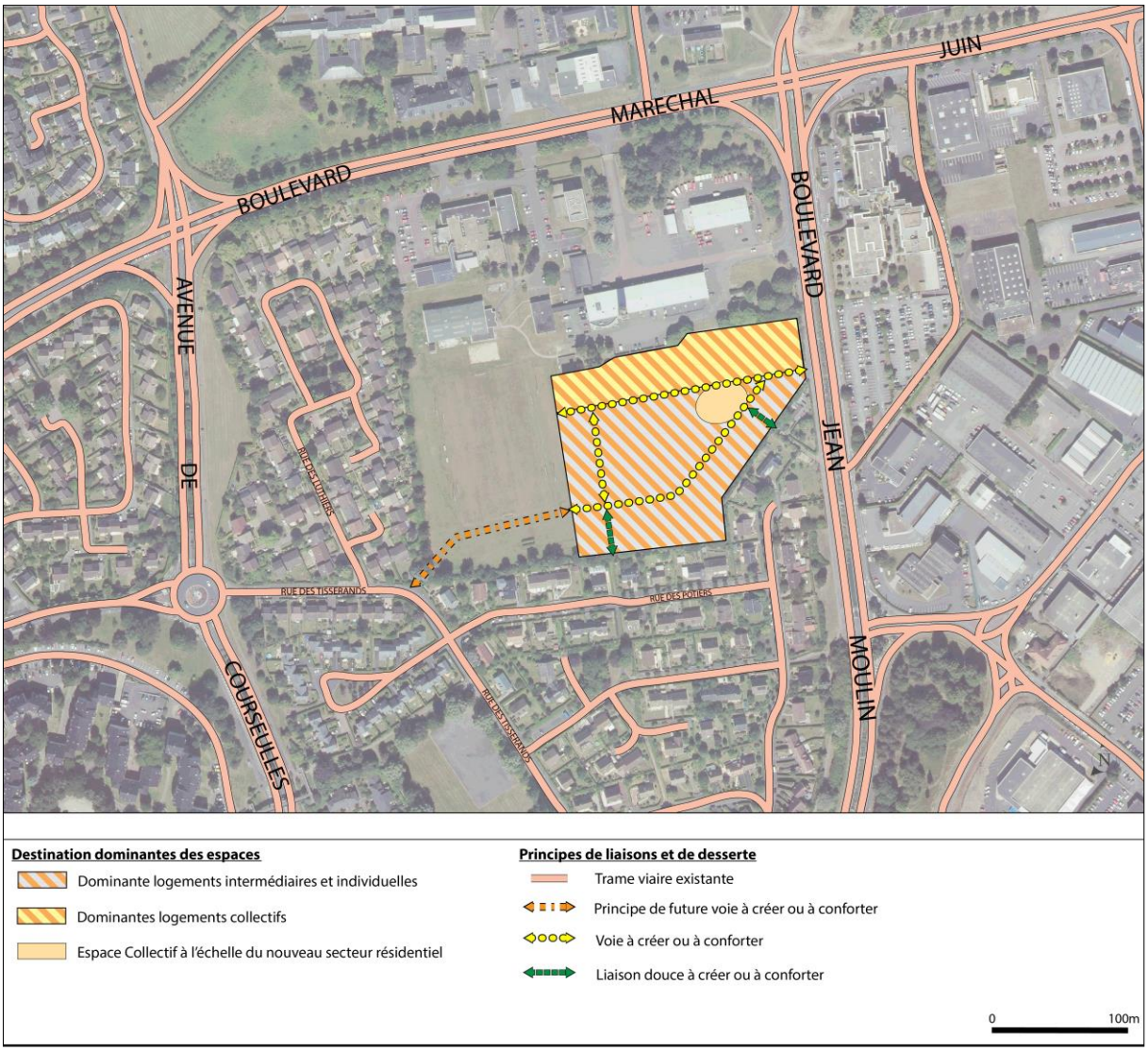


14.2 LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT POUR LE SECTEUR

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

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

Les orientations pour le secteur Caserne Folie Couvrechef



15 LE SECTEUR « CLOS SAINT-GERMAIN »

15.1 ELEMENTS DE CONTEXTE

Le site dit « Clos Saint-Germain » accueille aujourd'hui un ensemble de logements locatifs sociaux de type collectifs et individuels groupés sur le secteur Ouest du quartier Chemin Vert, en limite avec la commune de Saint-Germain la Blanche-Herbe. L'OAP porte sur l'emprise délimitée par la rue Saint-Norbert, la rue de l'Abbaye d'Ardennes, la parcelle du château d'eau et les terrains de la MOS (Maladrerie Omni-Sports).
Ces logements, construits en 1963, sont des anciens logements du Groupe Immobilier de la Ville de Caen (GIVC). Ils ne répondent plus aux normes actuelles, notamment sur le plan énergétique et technique (vétusté équipements absence de ventilation efficace...). Les espaces aux abords de ces logements sont aujourd'hui très minéraux et aménagés sommairement. La composition en « clos » enclave ce groupe résidentiel qui est ainsi déconnecté de la trame urbaine du quartier. Il est donc prévu un renouvellement urbain de ce site au travers d'une opération de démolition-reconstruction qui intègre une nouvelle composition urbaine de ce secteur et s'inscrit dans les objectifs généraux de renouvellement de l'image du quartier Chemin Vert.

15.2 LES ENJEUX

Les enjeux assignés au renouvellement du site Clos Saint-Germain sont :

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

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

15.3 LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT POUR LE SECTEUR

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

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

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

Le secteur accueillera à terme de nouvelles formes urbaines variées en collectifs, intermédiaires et individuels groupés. Les formes collectives seront implantées sur la partie Sud du site, de part et d'autres de la voie de desserte résidentielle à créer au Sud. Les formes urbaines intermédiaires et individuelles groupées seront positionnées sur les deux autres ilots constitués. La répartition sera de l'ordre de 45 % des logements en intermédiaire, 35% en collectif et 20 % en individuel groupé.
Le site représente un potentiel d'environ 120 logements. 30% des logements devront être programmés en accession afin de garantir une mixité sociale sur ce secteur.
La hauteur des constructions sur l'ensemble du site sera limitée à R+2.
Les logements à RDC des constructions intermédiaires bénéficieront d'espaces extérieurs. Les logements individuels seront organisés en bande et bénéficieront d'un espace privatif sur rue, permettant notamment d'organiser le stationnement attaché au logement et d'un espace jardin en cœur d'ilot.

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

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

4. La qualité des espaces publics

Les alignements d'arbres existants sur la rue de l'Abbaye d'Ardennes devront être conservés. Un alignement d'arbres sera prévu le long de la nouvelle voie à créer. Les arbres d'alignement seront intégrés dans des espaces végétalisés (type banquette verte).
Les aménagements projetés devront garantir l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite et seront programmés en concertation avec les services de la Ville de Caen et de Caen la Mer.

Destination dominantes des espaces

- Programmes de logements en accession
- Programmes à dominante logement locatif social

Principes de composition

- Espaces paysagers résidentiels
- Alignement d'arbres
- Implantation des constructions structurant les axes
- Limite Communale

Principes de liaisons et de desserte

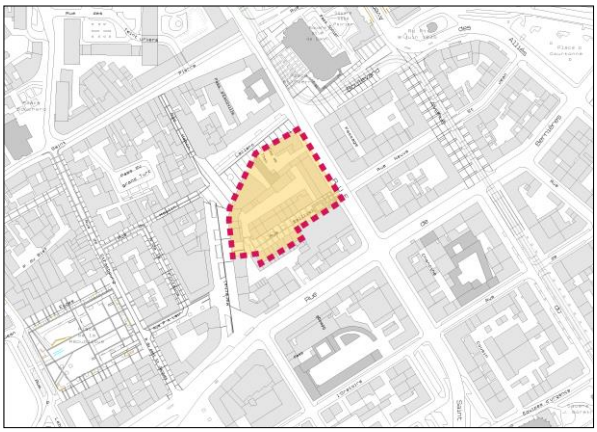
- Trame viaire existante
- Liaison douce à créer ou à conforter
- Voie à sens unique à créer ou à conforter
- Voies résidentielles à créer ou à conforter

0 100m

16 LE SECTEUR BELLIVET

16.1 ELEMENTS DE CONTEXTE

L'îlot Bellivet s'inscrit dans le secteur de la Reconstruction qui s'étend de la Gare au Château, du quai Vendeuvre à la Prairie et qui constitue une grande partie du centre-ville de CAEN.
L'ensemble de la Reconstruction présente une grande homogénéité ; les constructions ont, de façon générale, été édifiées en ordre continu le long des voies circulées, constituant ainsi des îlots relativement fermés ou semi ouverts.
Les cœurs d'îlots sont souvent occupés par diverses constructions de type garages, réserves, annexes… ainsi que du stationnement. Ces éléments contribuent à donner une image peu valorisante pour les logements qui ont vue sur le cœur d'îlot mais aussi à partir du domaine public par les percées visuelles ou les porches.



16.2 LES ENJEUX

La situation commerciale du centre-ville de Caen a connu ces dernières années plusieurs évolutions, dont certaines ne lui sont d'ailleurs pas propres : l'ouverture de nouvelles surfaces commerciales en périphérie, le développement de l'achat sur Internet, ...
La volonté de redynamiser le centre-ville et renforcer son attractivité, en élargissant son rayonnement à l'échelle de l'agglomération et au-delà, est une des composantes du développement économique.

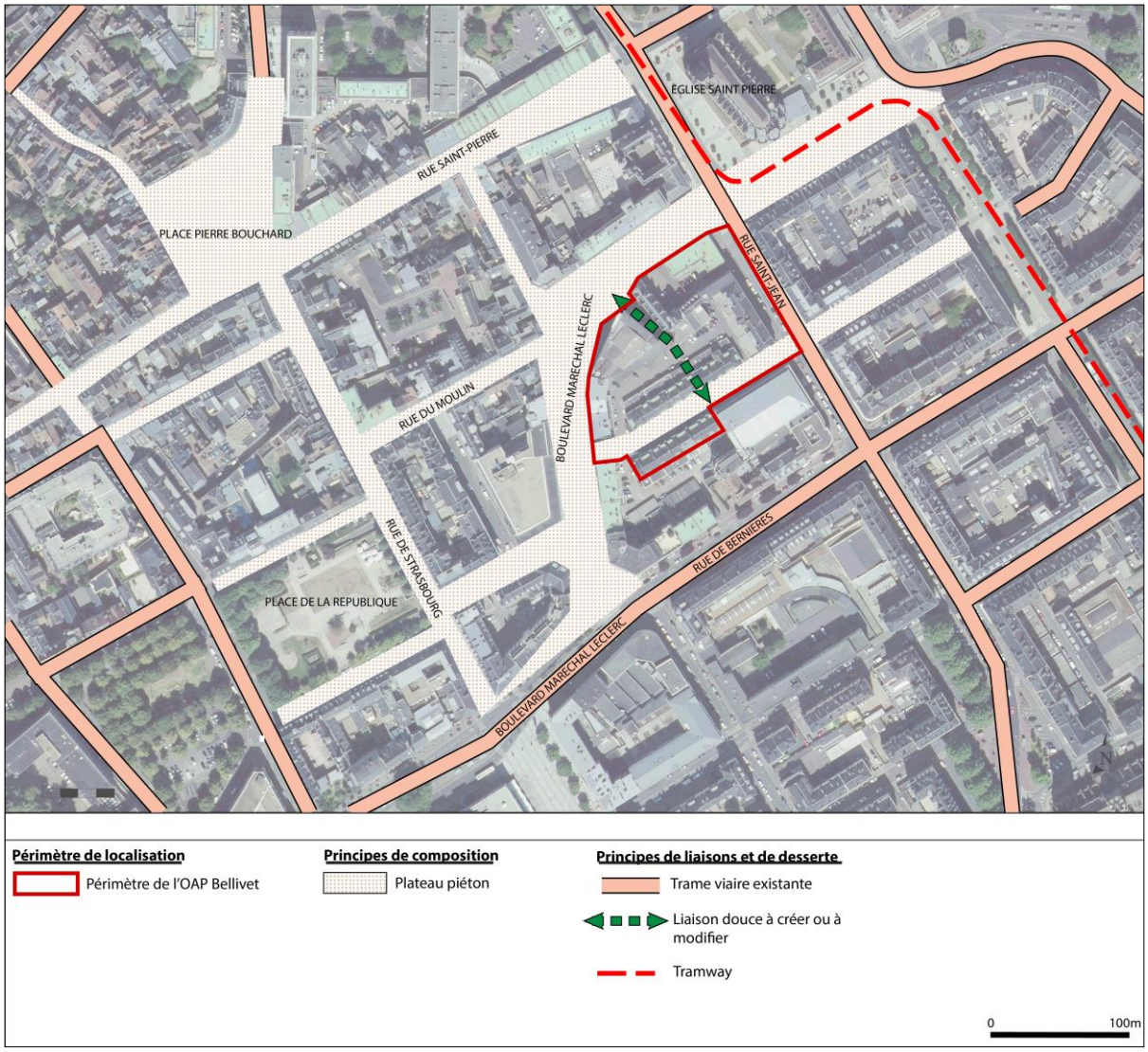
De par son patrimoine bâti historique et culturel, ainsi que par la qualité et la diversité de ses équipements, le centre-ville de Caen doit affirmer son rôle de pôle majeur de chalandise et offrir une qualité supérieure dans l'acte d'achat à celle des zones périphériques.

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

- un circuit marchand peu développé essentiellement situé sur un axe fort (Rue Saint Pierre) en aller / retour sans boucles marchandes identifiées,
- Une majorité de petites surfaces, souvent obsolètes, avec des loyers assez forts
- un manque de moyennes et grandes surfaces qui n'attirent pas de nouvelles enseignes.
- Une vacance peu importante au regard des autres villes de même taille…

Sur la base de ces constats, il y a lieu de conforter le dynamisme du centre-ville, et plus particulièrement le dynamisme commercial, en travaillant sur la requalification des espaces publics et la recherche de nouveaux circuits marchands.
Depuis quelques années, la Ville conforte son « plateau piétonnier », en transformant notamment les voies circulées en zones de rencontre. Le boulevard Leclerc, la place de la République, la rue Pierre

Aimé Lair ont fait l'objet d'importants travaux d'aménagement. Les rues Bellivet et Neuve St Jean seront requalifiées prochainement.
C'est dans ce contexte de réaménagement que s'inscrit le renouvellement de l'îlot qui constitue l'un des premiers pôles marchands du centre-ville et offre des opportunités de transformation du fait de la friche urbaine que constitue le site de l'ex-cinéma Pathé.



16.3 LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Compléter et qualifier les circuits marchands :
Dans le cadre de la démolition et la reconstruction de l'ex cinéma PATHE, situé au nord de l'îlot Bellivet, la ville saisit l'opportunité de créer une voie piétonne, nord-sud, créant un lien entre le Bd Leclerc et la rue Bellivet, ayant pour objectif de désenclaver l'îlot, de répondre aux principes de « boucles marchandes » en offrant un parcours complémentaire.
La requalification de la rue Bellivet permettra, par son réaménagement, de conforter le circuit marchand.

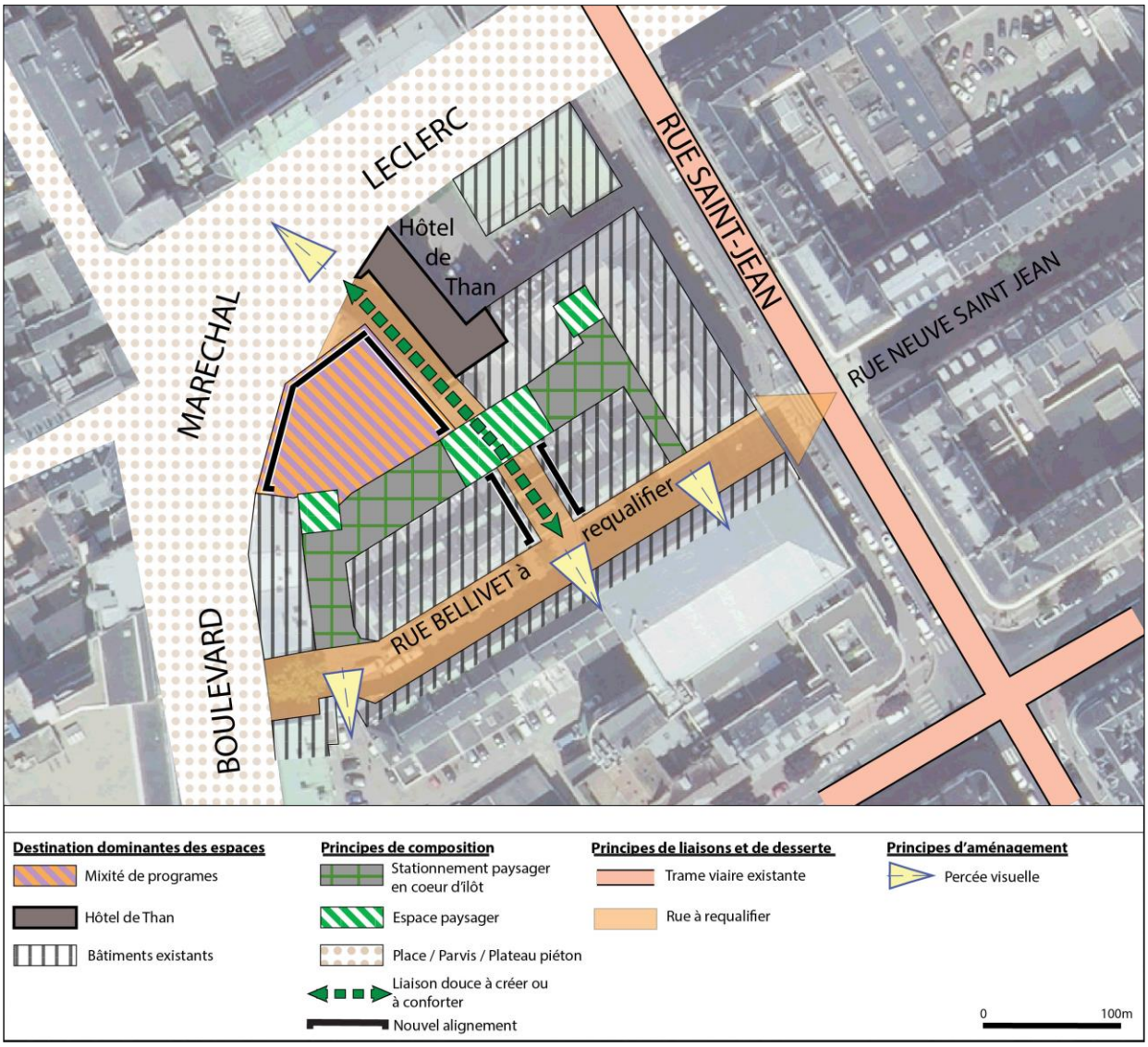
Prise en compte du patrimoine, la valorisation de l'hôtel de Than
Le principe d'une liaison piétonne longeant la façade de l'hôtel de Than offre le dégagement nécessaire pour valoriser ce patrimoine récemment réhabilité. Cette liaison sera publique afin de permettre aux caennais de s'y promener et de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

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

Les constructions projetées
Les constructions projetées devront poursuivre l'implantation des bâtiments existants organisés en ceinture d'îlot, spécifiques aux îlots de la reconstruction. Une implantation à l'alignement des voies actuelles ou à créer dans le cadre d'un projet urbain, semble de circonstance en référence à l'existant. Les gabarits devront prendre référence au corps de rue existant ainsi qu'aux bâtiments environnants afin de permettre un bon dialogue entre les échelles. Le principe de conserver les gabarits qui bordent le boulevard Leclerc est souhaité pour l'harmonie et l'homogénéité du boulevard. Toutefois, une hauteur supérieure, en second plan, pourra être observée dans la limite de la hauteur de l'Hôtel de Than et sous réserve de démontrer la prise en compte de l'ensoleillement et des vis-à-vis et d'offrir une bonne intégration au site.
Pour les constructions dont le rez-de-chaussée est principalement dédiée à l'activité commerciale, le coefficient d'emprise au sol des constructions peut être de 100%.

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

Les orientations pour le secteur Bellivet



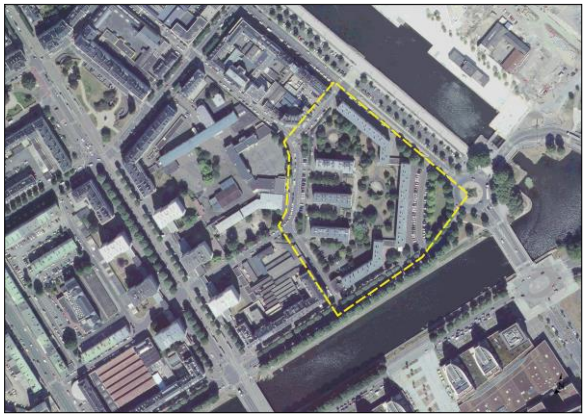
17 LE SECTEUR TREBUCIEN

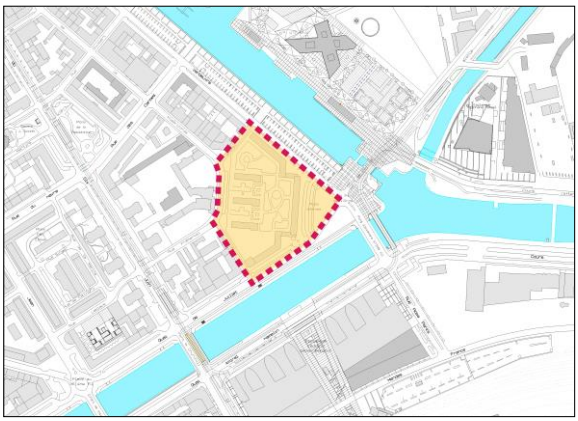
17.1 CONTEXTE ET ENJEUX

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

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

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





17.2 PRINCIPES ET ORIENTATIONS

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

- Le stationnement résidentiel sera intégré en surfaces le long des voies de desserte interne pour les ensembles situés en cœur d'ilot.
- Le stationnement afférent aux programmes construits sur la pointe de l'ilot sera intégré en ouvrage.
- Les hauteurs du projet s'inscrivent dans la logique du quartier Saint-Jean avec des hauteurs allant de R+4/R+5 sur les bâtiments existants et les bâtiments reconstruits avec la possibilité d'émergences à R+8 sur la pointe de l'ilot, à l'angle du Quai Vendeuvre et du Quai de Juillet. Le contexte du quartier Saint-Jean offre des variations de hauteur similaires, notamment avenue du 6 Juin (plafond de hauteur R+4/R+5 et émergences telles que les tours Marine à R+8).
- Une mixité des programmes est attendue, et ce, à l'échelle globale de l'OAP

Les orientations pour le secteur Trebucien

18 LE SECTEUR « NOUVEAU BASSIN »

18.1 ELEMENTS DE CONTEXTE

Depuis de nombreuses années, la ville de Caen et la communauté urbaine Caen la mer ont pour ambition de réaliser un grand projet de rénovation urbaine de l'ensemble de la presqu'île de Caen, entre l'Orne au sud et le canal de Caen à la mer au nord.

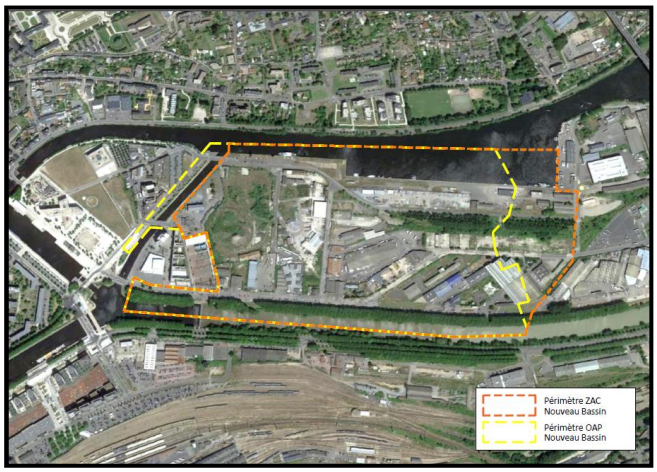
La reconversion de ce site de 40 hectares est un enjeu majeur pour le territoire caennais, avec pour objectif de créer le quartier du XIXème siècle dans le prolongement du centre-ville.

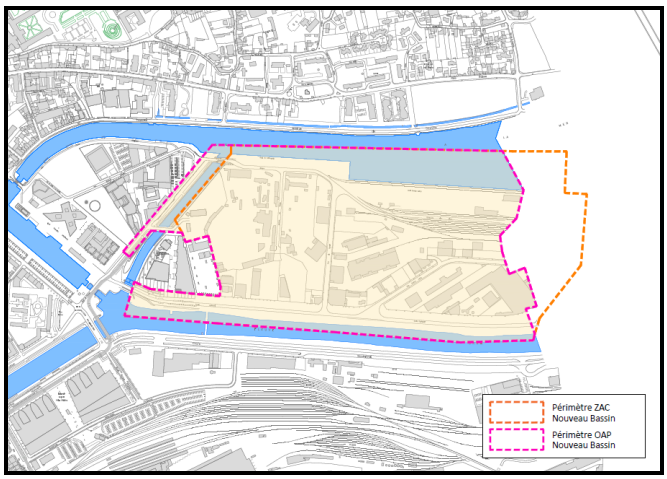
La démarche est engagée de longue date et a conduit à la définition d'un plan guide élaboré par le cabinet d'études MVRDV qui qualifie le territoire de Caen presqu'île de « grande mosaïque ou de vallée des traces ». Ce plan guide apporte un cadre avec des principes structurants dont les grands objectifs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

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

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

La richesse ainsi obtenue fait le pari d'un quartier qui offrira une grande diversité morphologique, situationnelle, sociale et programmatique. **Il a donc une vocation entièrement mixte.**





18.2 LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT POUR LE SECTEUR

Le projet du Nouveau Bassin offrira à ses futurs 5000 habitants, un cadre de vie de qualité avec des équipements et services de proximité et plus particulièrement un aménagement de l'espace public innovant et ambitieux, favorisant les déplacements apaisés. Cette priorité conduit à consacrer 60% de la surface du quartier à l'espace public.

❖ *Le dialogue entre la trame bâtie et le végétal*

Les espaces bâtis découlent des principes du plan guide et constituent des îlots dont les espaces centraux sont végétalisés et dont les abords sont plantés de haies bocagères. Ces haies sont la composante structurante du projet urbain et paysager de la trame urbaine.

De grandes liaisons vertes et paysagères viennent assurer la continuité écologique entre les différents espaces supports de biodiversité notamment :

- Entre la grande pelouse et le canal Victor Hugo, le long du canal de Caen à la mer
- Le long des berges de l'Orne

Le parc des rails est sanctuarisé.

Certains bâtiments et éléments patrimoniaux forts relevant de l'identité maritime et portuaire du quartier devront être conservés et valorisés (ex. les grues portuaires situées quai de Normandie).

❖ *Les rez-de chaussée actifs*

Les rez-de-chaussée des immeubles dans les zones d'intensité (cf schéma ci-dessous) devront contribuer à l'attractivité de ce nouveau quartier en y intégrant une part significative de commerces et/ou d'activités en rive des espaces publics majeurs notamment sur les quais et sur le pourtour de la « trace évènementielle » (place centrale).
Ces espaces seront à terme des lieux de destination vivants et animés.

❖ *La hauteur des constructions*

Le projet urbain se caractérise par un épannelage diversifié formant un ensemble urbain contextualisé. Ainsi, les hauteurs des bâtiments varient selon les situations et les différents secteurs. Les constructions ne dépasseront pas R+8. La logique d'épannelage varié permet de répondre aux enjeux de bien-être et de qualité du logement, en intégrant comme éléments du projet urbain la notion de vis-à-vis acceptables et de perspectives et d'ensoleillement.

Des constructions plus hautes ne dépassant pas R+12 sont possibles à trois endroits du quartier :

- Au nord-est du secteur près du canal Victor Hugo permettant de marquer l'entrée du quartier ;
- Au croisement du quai et de la rue de Cardiff permettant de créer un signal en proue sur le bassin;
- Le long du parc des rails (au sud) sur un espace acceptant une hauteur plus importante.

- ***Les mobilités***

Le stationnement des véhicules en surface est supprimé au profit d'un mode de stationnement centralisé via des parkings en silo judicieusement positionnés.

Le quartier se veut être un démonstrateur où les mobilités actives sont prioritaires et privilégiées. Les voiries sont conçues pour proposer des alternatives à la voiture en intégrant des pistes cyclables.

Le quartier prévoit d'être connecté au tissu urbain existant grâce à de nouveaux franchissements au nord au-dessus du canal via une passerelle mobile uniquement dédiée aux modes doux et au sud au-dessus de l'Orne, via un pont carrossable.

Il sera également desservi par le tramway par prolongement de la ligne existante.

Le périphérique vélo de l'agglomération caennaise empruntera ces voies nouvelles et notamment la future passerelle.

- **Pollution des sols**

Dans les zones couvertes par un plan de gestion des sols pollués, les opérations d'aménagement et de constructions respecteront les restrictions d'usage et les prescriptions prévus par ce dernier.

- ***La mixité sociale de l'habitat***

Sur l'ensemble de ce secteur, 28% de la surface de plancher destinée à l'habitat doivent être, a minima, affectés à des logements relevant du contingent social.

Les orientations pour le secteur « Nouveau Bassin »

19 LE SECTEUR « UNIVERSITE – CAMPUS 1 »

19.2 ELEMENTS DE CONTEXTE

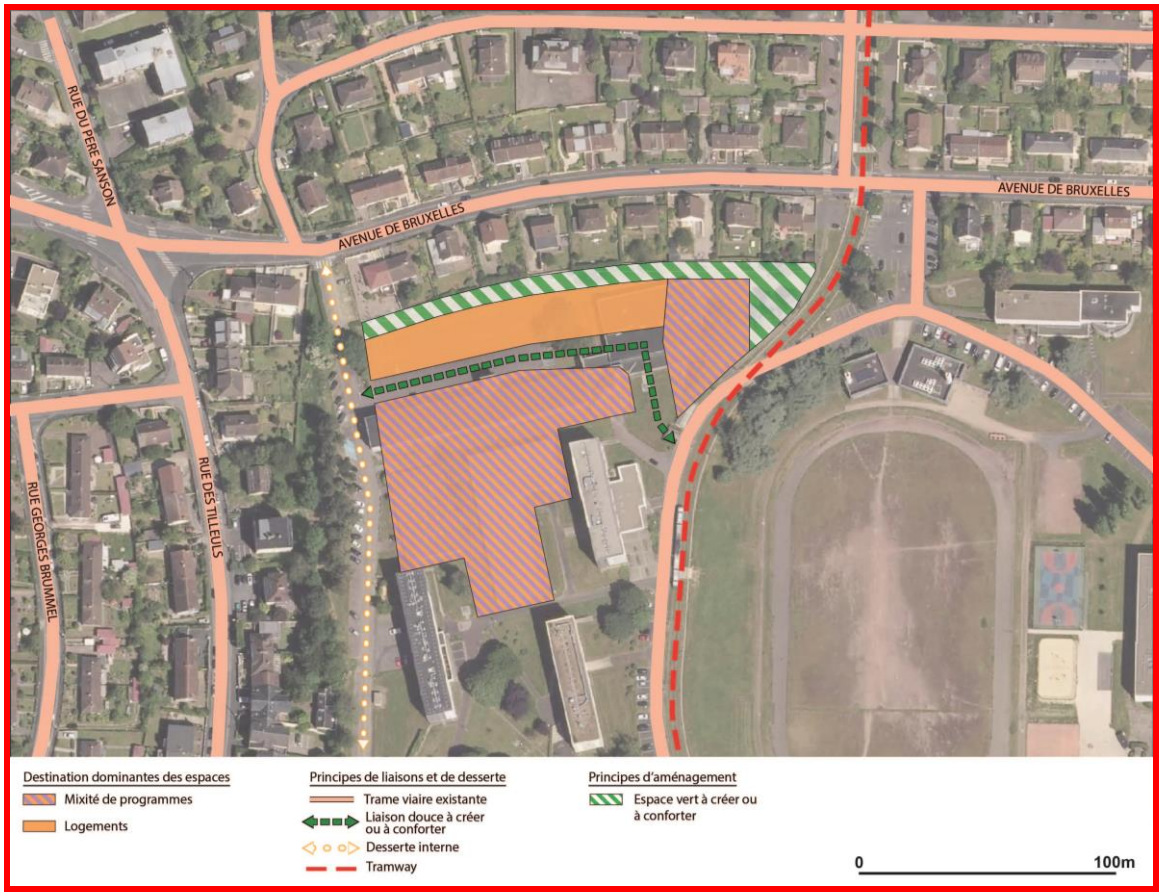
Le site de l'Université de Caen Campus 1 occupe une vaste emprise de 30,7 ha comprise entre le château de Caen au sud, bordé par l'esplanade de la Paix, et le Calvaire Saint Pierre au nord bordé par l'avenue de Bruxelles. Dans le cadre d'une réflexion sur une restructuration globale de son site, l'Université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

19.3 LES ORIENTATIONS A L'ECHELLE DU SECTEUR

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

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

Les orientations pour le secteur Université – Campus 1



❖ *La hauteur dominante des constructions*

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

Le schéma des hauteurs

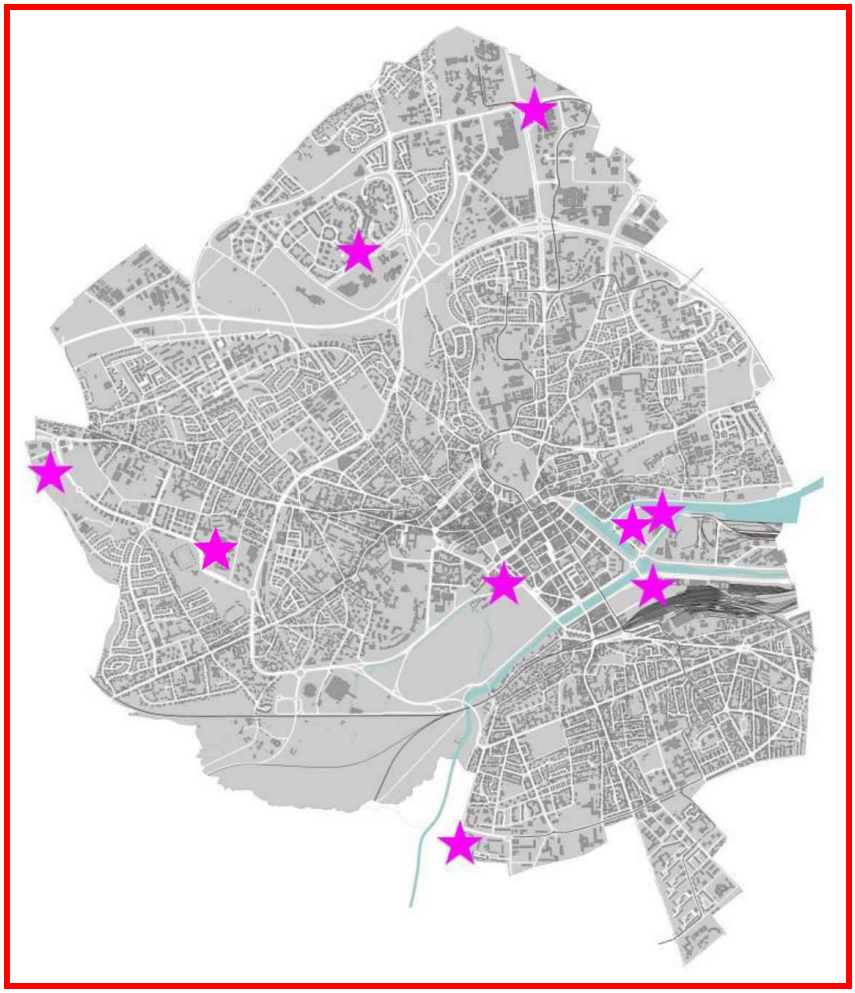
20 LE SECTEUR « EMERGENCES »

20.1 ELEMENTS DE CONTEXTE

Le projet poursuivi dans le cadre du PLU identifie 8 sites où des constructions dites « émergentes » peuvent être réalisées.

Ces sites ont été sélectionnés en veillant d'une part, à ce qu'ils marquent une entrée de ville, un site symbolique (Prairie, Presqu'île,..), d'autre part à ce qu'ils n'entrent pas en conflit, par leur hauteur avec les édifices caennais remarquables tels les abbayes et grandes églises.

- dans la presqu'île, en situation de proue ;
- dans la presqu'île, en bordure de la Grande Pelouse ;
- dans le secteur Montalivet, au droit du bassin de l'Arsenal ;
- le long de la prairie, sur le secteur de l'ancienne Caserne Martin ;
- à l'ouest du quartier de Beaulieu, dans le secteur en extension de la ZAC ;
- dans le quartier de la Folie Couvrechef, près de l'hôpital privé Saint-Martin ;
- avenue de la Côte de Nacre, en entrée de ville nord ;
- sur le site de l'ancienne caserne Le Flem, en entrée de ville par la route d'Harcourt.
- Boulevard Pompidou



20.2 LES ORIENTATIONS DE PRINCIPE

Ces espaces identifiés et localisés au plan de zonage correspondent à une possibilité d'y implanter des constructions plus hautes que leur environnement et que la règle générale édictée pour la zone concernée.

Il ne s'agit que d'une possibilité qui ne peut être mise en œuvre que dans le respect des orientations d'aménagement.

Il s'agit donc d'ouvrir des possibilités de réaliser des opérations d'aménagement et d'urbanisme où ces constructions hautes seraient conçues dans le cadre d'une réflexion sur la volumétrie générale du bâti. Ce principe impose :

- que la construction émergente soit intégrée dans le cadre d'un projet global ;
- qu'une seule construction émerge dans l'opération considérée, à l'exception du secteur sud-ouest de la Grâce de Dieu et du secteur de la Pointe Presqu'île, où deux constructions émergentes peuvent être édifiées ;
- que l'insertion paysagère du projet soit exprimée au mieux au regard de l'impact qu'il peut engendrer sur le site environnant.

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

Ainsi, il peut être considéré que ces émergences seront de deux types :

- des bâtiments plus hauts que leur environnement bâti de 2 à 3 niveaux et qui restent en harmonie avec la ville dense. Il est d'ailleurs à noter que de telles constructions existent en ville, les tours Marine de l'avenue du 6 Juin en étant un bon exemple ;
- des bâtiments beaucoup plus marquants qui peuvent dépasser d'au moins 1,5 fois la hauteur des constructions qui les environnent.

  Ces émergences « hautes » concernent les grands sites de projet de renouvellement.

Peuvent ainsi être classés :

1) en émergences « basses », les sites des anciennes Casernes Martin et Le Flem.
2) en émergences « hautes », les sites de Beaulieu, de la Presqu'île, de l'avenue de la côte de Nacre, de Montalivet, de Pompidou et de la Folie Couvrechef.