

Projet Secteur Mâlon

VUE AERIENNE DU SECTEUR



Projet Secteur Mâlon

PERIMETRE PROJET



21 814 m²

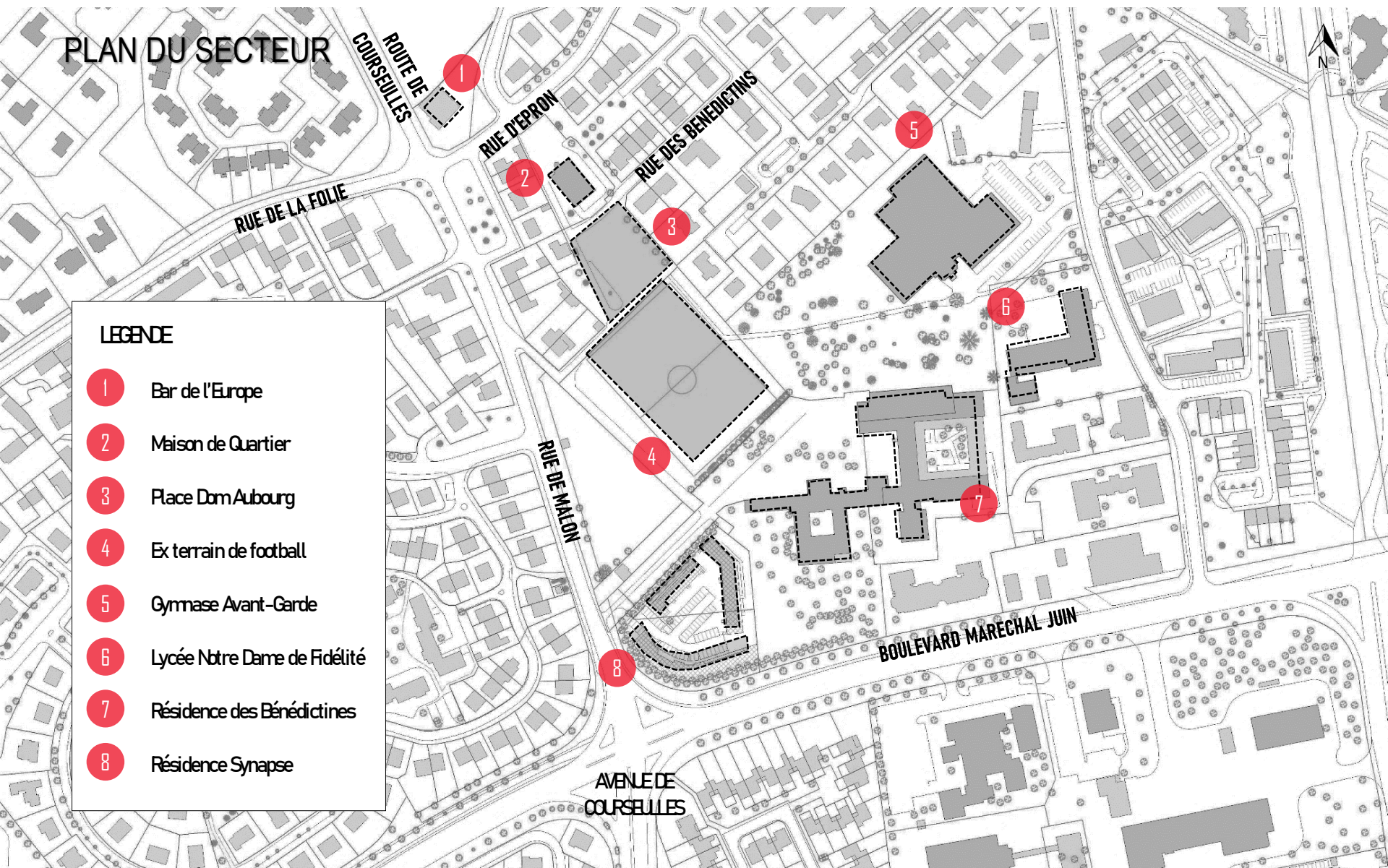
SECTEUR D'ETUDE

Projet Secteur Mâlon

PLAN DU SECTEUR

LEGENDE

- 1 Bar de l'Europe
- 2 Maison de Quartier
- 3 Place Dom Aubourg
- 4 Ex terrain de football
- 5 Gymnase Avant-Garde
- 6 Lycée Nôtre Dame de Fidélité
- 7 Résidence des Bénédictines
- 8 Résidence Synapse



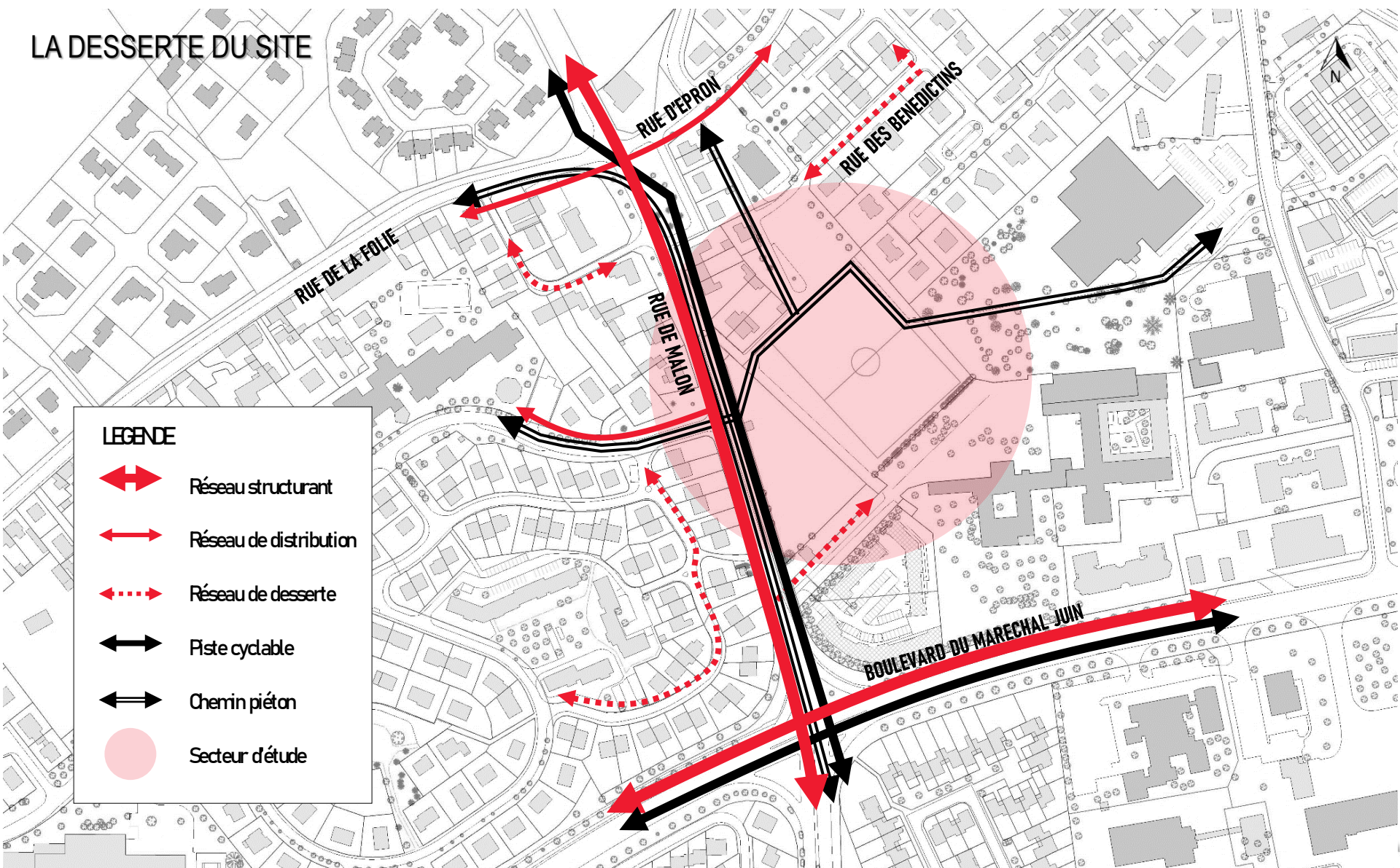
Projet Secteur Mâlon

PARC & COUVENT DES BÉNÉDICTINES - MH

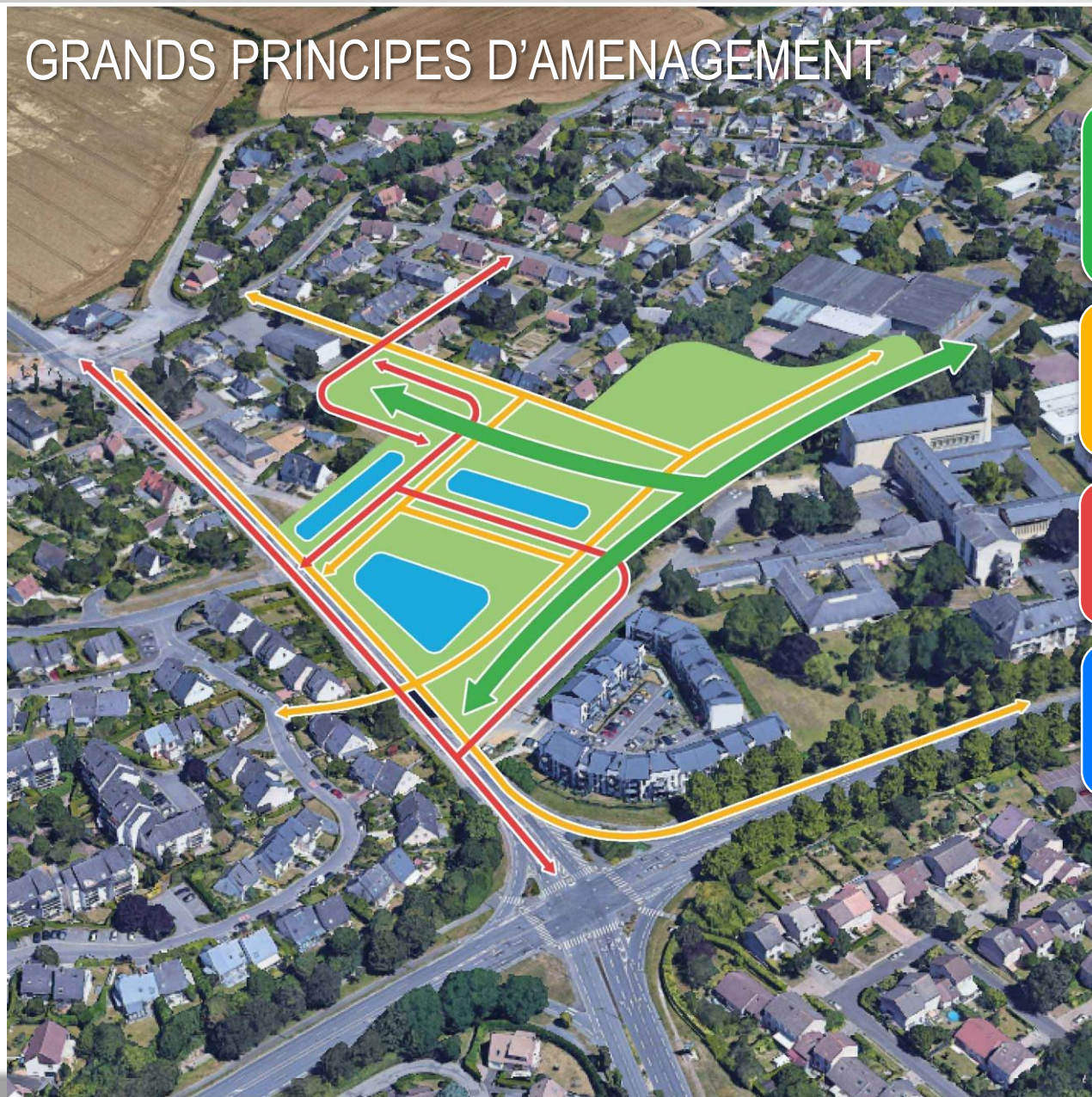


Projet Secteur Mâlon

LA DESSERTE DU SITE



GRANDS PRINCIPES D'AMENAGEMENT



1. Étendre le parc des Bénédictines sur la rue de Mâlon

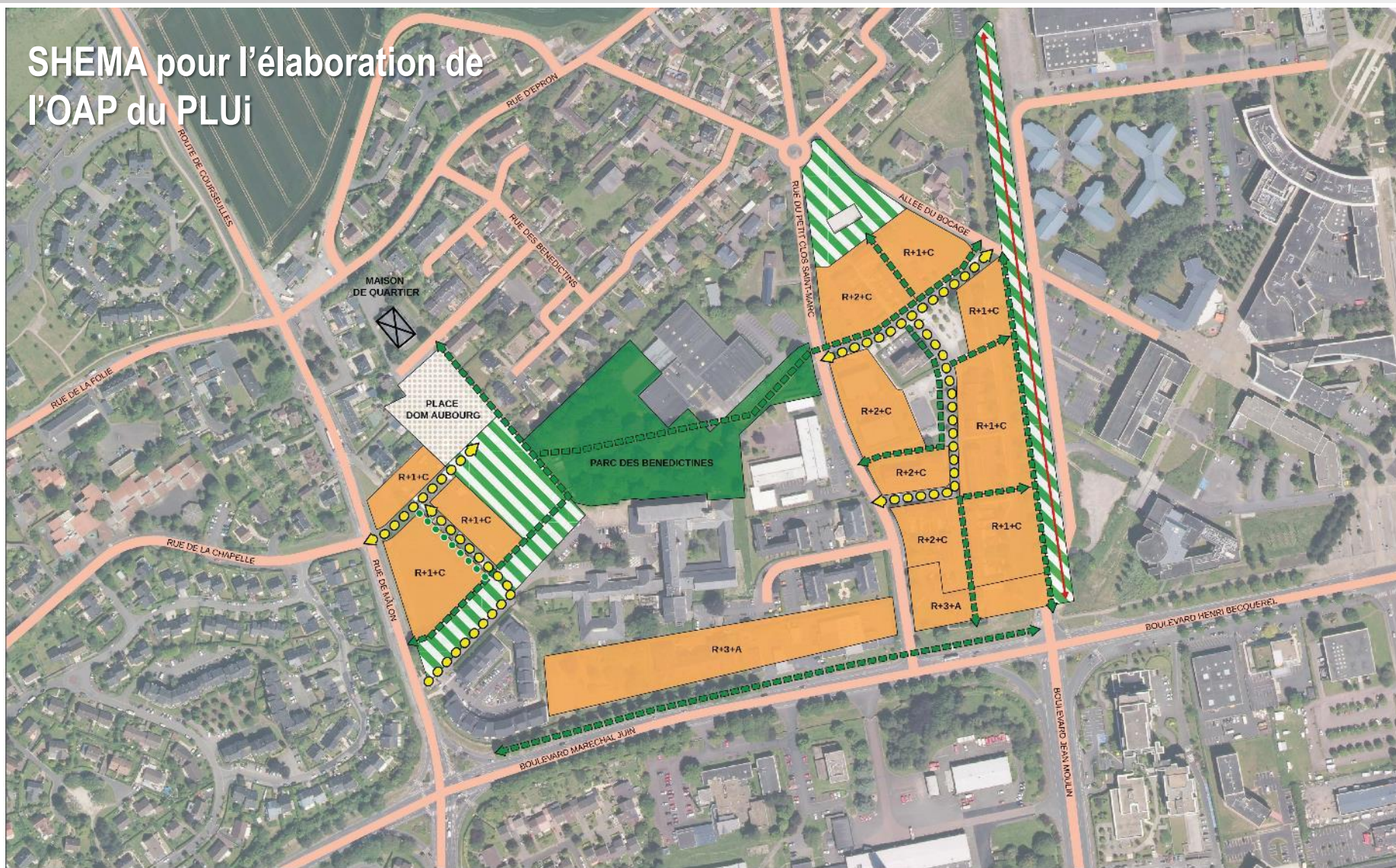
2. Assurer les continuités piétonnes

3. Créer une voie de desserte

4. Définir des parcelles constructibles

Projet Secteur Mâlon

SHEMA pour l'élaboration de l'OAP du PLUi



Logement

Parvis

Parc

Espace vert à créer ou à conforter

Haie bocagère

Voie à créer ou à conforter

Voirie existante

Piste cyclable

Liaison douce support de biodiversité

ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

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

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

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

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

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

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

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

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

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

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

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

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

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

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

PROGRAMMATION

En termes de programmation, il est prévu de :

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

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

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

Il est ainsi prévu la réalisation d'environ :

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

La part de logements social devra représenter 40% maximum.

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

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

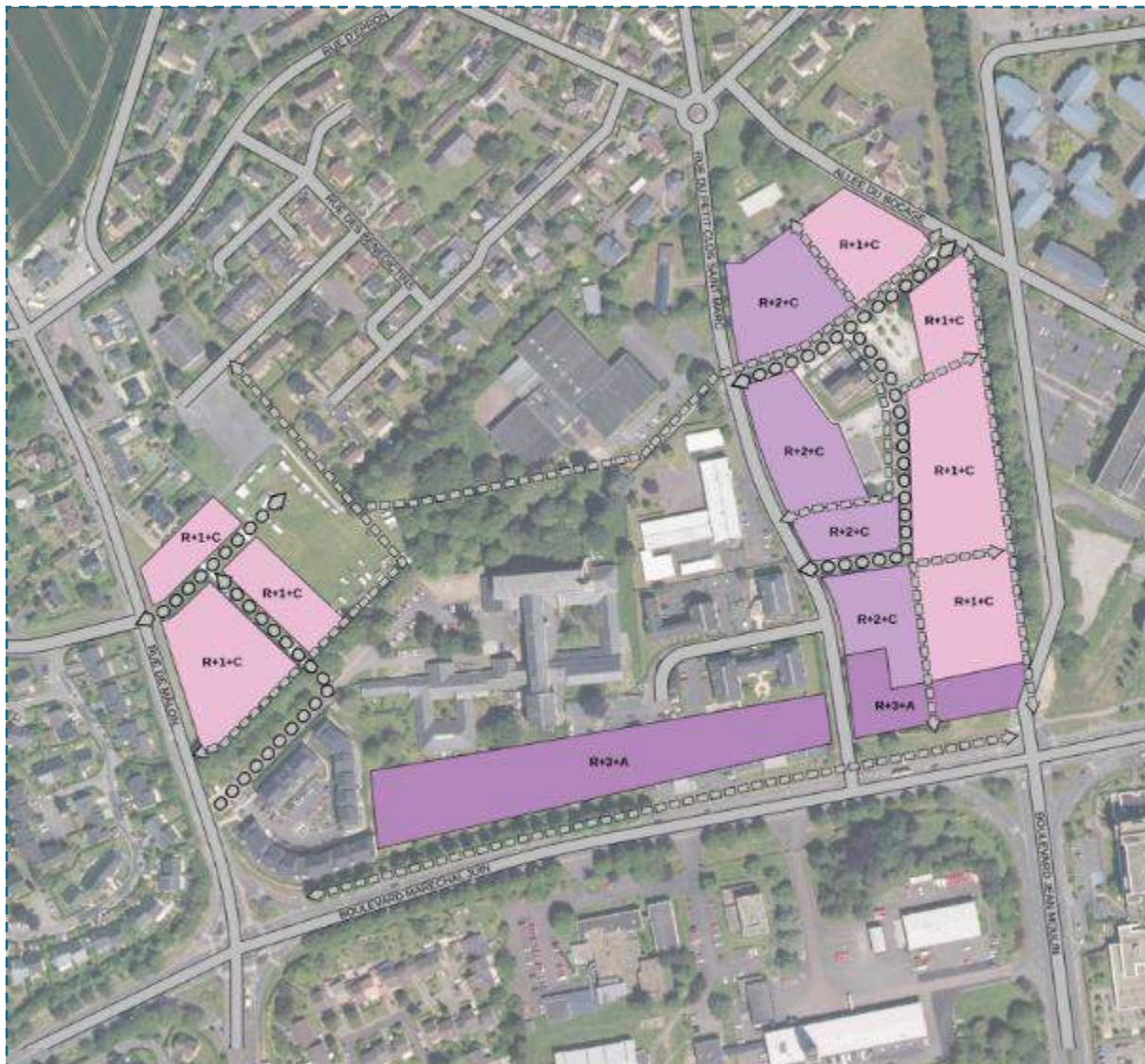
Les logements traversants ou orientations multiples seront généralisés à l'exception des angles d'ilots (doubles orientations) et des petits logements T1/T2, qui ne pourront néanmoins pas être mono-orientés nord.

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

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

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

PROGRAMMATION



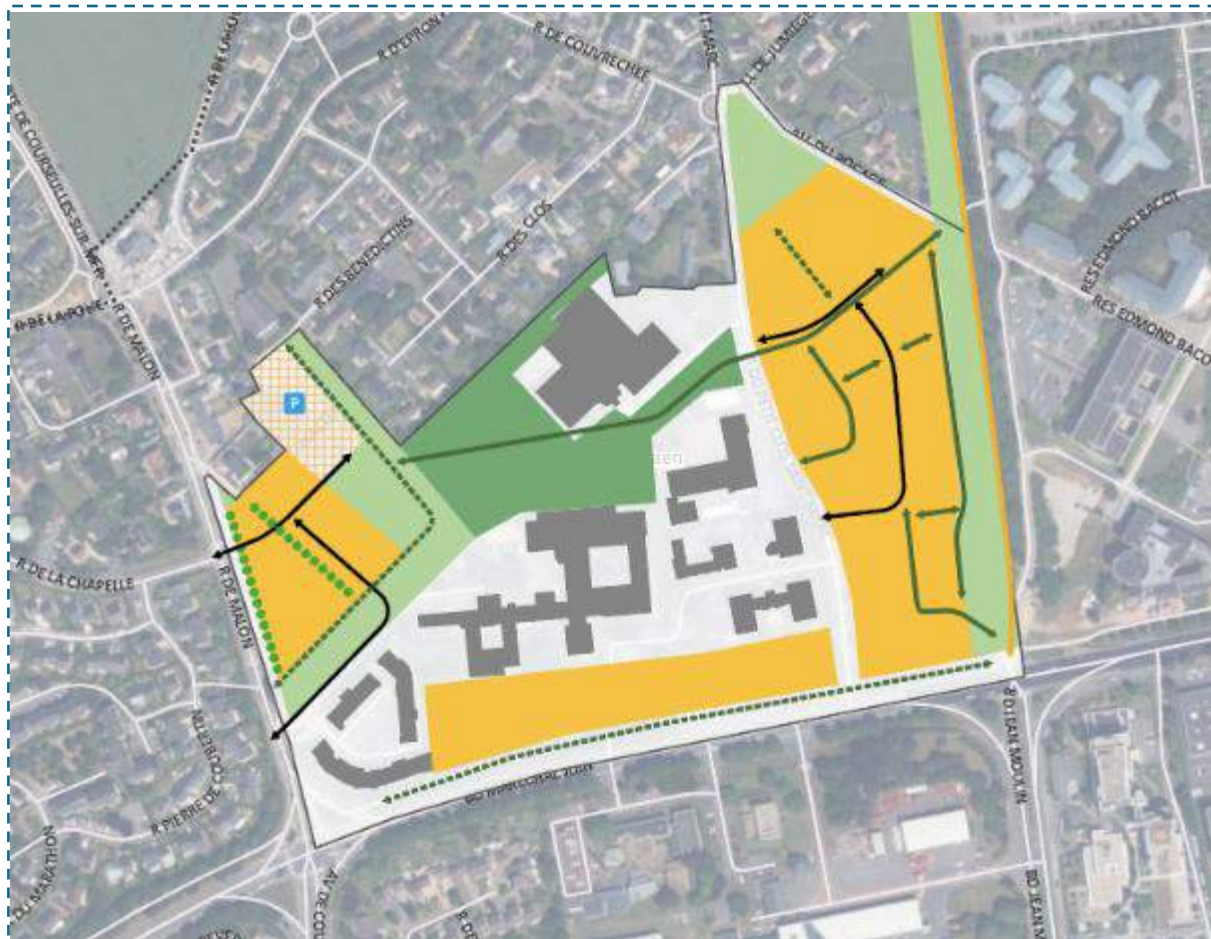
Dans le secteur UP1, l'OAP vaut règlement concernant les hauteurs.

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

Caen – Secteur Bénédictines

SCHÉMA

10,5 hectares



LÉGENDE



Programme



Logements



Environnement



Espace vert à créer ou à conforter



Parc



Haie bocagère



Mobilités



Liaison douce support de biodiversité



Voie à créer ou conforter



Parvis



Piste cyclable