

## 2.3 LES CARACTERISTIQUES GENERALES DU PROJET

### 2.3.1 PLAN DE SITUATION

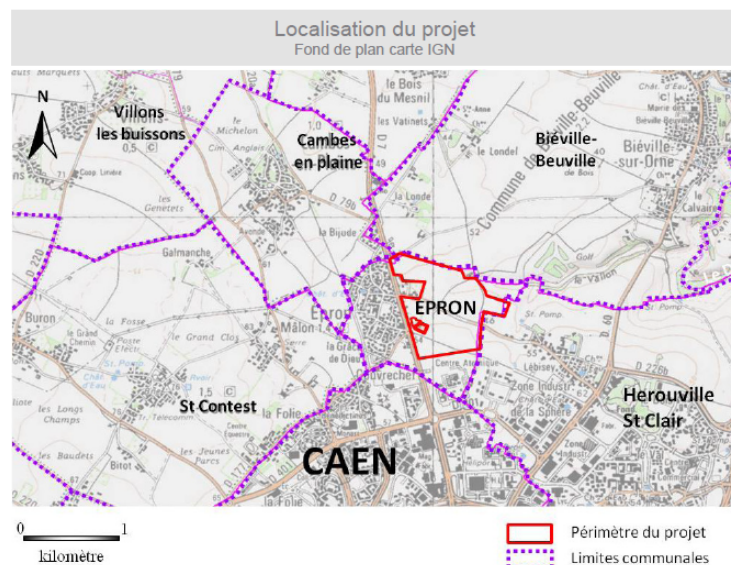
La ZAC de « l'Orée du Golf » est localisée à l'est de la RD 7 sur le territoire de la commune d'Epron et couvre 60 hectares environ de plaine agricole actuellement cultivée et quelques enclaves bâties (la ferme des Perelles, la ZA du Prenerey et un hameau résidentiel).

Le périmètre prend en compte le carrefour qui jouxte la ZA du Prenerey et les terrains pressentis pour la réalisation du futur Boulevard Urbain nord (BUN) afin d'intégrer les accès à la réflexion globale d'aménagement.

Elle bénéficie d'une situation géographique favorable en continuité au nord de la ville de Caen, le long d'un axe majeur de circulation qui en marque sa limite ouest.

Le périmètre du projet est limité au nord par la ZA de la Bijude et la commune de Biéville-Beuville, le terrain de golf et la commune d'Hérouville-saint-Clair à l'est, et le secteur du GANIL au sud.

La ZAC dans le contexte urbain nord de l'agglomération caennaise :



Source : Etude d'impact

Le périmètre de la ZAC à l'échelle de la commune :



Source : Normandie-aménagement

### **2.3.2 LES PRINCIPES GENERAUX D'AMENAGEMENT :**

Le projet de la ZAC de « l'Orée du Golf » est inscrit dans un contexte géographique particulier, le plateau nord de Caen. Large étendue agricole aux horizons ouverts, le plateau et le site de la ZAC notamment jouent un rôle essentiel à l'échelle du développement de l'agglomération caennaise.

Le site de la ZAC va permettre d'atténuer une certaine coupure urbaine à l'échelle de la ville et de l'agglomération et renforcer l'équilibre paysager.

#### **→ Le contexte général :**

##### **1/ Mettre en œuvre les synergies**

- Conforter la commune d'Epron dans son rôle de porte d'entrée nord de l'agglomération caennaise, génératrice d'emploi local et de mixité sociale et urbaine : Intégrer dans la ville des commerces de proximité, services, équipements, loisirs indispensables à une nécessaire animation urbaine des nouveaux quartiers ;
- Prendre en compte des orientations du SCoT relatives au développement économique et la mise en œuvre du site stratégique du « Plateau Nord » ;
- Intégration des projets intercommunaux d'infrastructures routières : Le prolongement du boulevard Weygand et le Boulevard Urbain Nord ;
- Signifier les entrées de ville d'Epron et renforcer les points d'accroche et de passage sur la RD 7 entre les deux rives est et ouest ;

##### **2/ Offrir une complémentarité urbaine dense et fonctionnelle**

- Renforcer les polarités urbaines et redonner un cœur au système urbain permettant la cohésion et le rééquilibrage du territoire communal ;
- Répondre aux problématiques et besoins en logements, équipements scolaires et sanitaires et services sur la commune : Intégrer les projets et prescriptions du PLH ;
- Mettre en œuvre un parti d'aménagement favorisant la cohésion urbaine afin de constituer une extension naturelle de la ville et respecter les équilibres urbains entre les parties est et ouest notamment ;
- Favoriser la limitation des trajets en offrant une localisation immédiate de commerces et services, équipements ;
- Promouvoir la gestion économe de l'espace et de son environnement naturel ;
- Consolider le tissu économique local par organisation des conditions d'accueil en termes de fonctionnement et intégration paysagère.

##### **3/ Mettre en scène un paysage et un cadre de vie**

- Le respect de l'environnement devra s'apprécier au regard du rapport du projet au site (topographie paysages et perspectives), au milieu naturel (zone naturelle du golf « cœur de nature » du SCoT).
- Pacifier la circulation automobile dans les quartiers résidentiels et favoriser d'autres systèmes de mobilité : Assurer des cheminements alternatifs à l'automobile à l'intérieur du site et mettre en œuvre des points de desserte en transports en commun qui pourront être adaptés ;
- Pacifier la RD 7 en voie urbaine permettant sa requalification, l'accessibilité aux activités et zones d'habitat, vitrine urbaine en termes de qualité architecturale et ambiance paysagère ;

#### **→ Les éléments structurants du projet :**

. **Une zone au nord dédiée à l'habitat** (30 hectares) susceptible d'accueillir 1200 logements environ.

. **Une zone au sud dédiée au développement économique** tertiaire et aux recherches et Haute Technologie couvrant 30 ha environ,

. **Une zone intermédiaire dite «trame verte active** » fortement paysagée constituera un espace de transition et d'aération entre les différents secteurs urbanisés. Elle se construit sur une ligne de force topographique existante (talweg) irrigant et organisant l'opération dans son ensemble. Elle est définie en tant qu'espace porteur d'une image forte en termes de qualité des espaces et du cadre de vie sur la commune. Ses franges accueilleront une densité moins forte, des équipements et services d'animation, des commerces, bureaux, de l'habitat dans les franges. Elles seront également le support de l'organisation des mobilités, notamment celles alternatives à l'automobile, et les ouvrages de la gestion des eaux pluviales

#### **→ Le programme global de l'opération prévoit :**

- . Des commerces et services de proximité,
- . La création d'un EPHAD et d'équipements publics,
- . L'accueil d'une structure d'hébergement,
- . La desserte par une ligne de transports en commun à haut niveau de service,
- . Des activités liées au tourisme et loisir.

## Parti d'aménagement urbain : Plan masse

