

Département du Calvados

Commune de VILLERS BOCAGE

**Zone d'Aménagement concerté  
de FONTAINE FLEURIE et ECANET**

**DOSSIER DE REALISATION**

**Pièce 2 : Programme Global des Constructions**



Maitrise d'ouvrage :

**SNC Foncier Conseil (groupe NEXITY)**

2 rue Albert Schweitzer  
CS90303  
14280 SAINT CONTEST  
Procédure



**Atelier Lignes**

Chez Unilasalle  
3 rue du Tronquet  
76130 Mont Saint Aignan



Ville de VILLERS BOCAGE  
Place du Maréchal Leclerc  
14310 VILLERS BOCAGE



Zone d'Aménagement Concerté multi-sites  
créée par délibération du : 19 avril 2021

Dossier de REALISATION vu pour être annexé à  
la délibération du : 20/12/2021



## **Le programme prévisionnel des constructions est le suivant :**

***Sur un périmètre opérationnel d'environ 17,3 ha (dont 0,71 ha de périmètre conditionnel), sont prévus environ 300 à 320 logements pour un total prévisionnel d'environ 50 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.***

*Le projet prévoit*

- *des lots libres pour logements individuels*
- *des logements locatifs sociaux sous forme de logements intermédiaires et/ou de maisons de ville.*

*La programmation prévisionnelle envisagée pour l'aménagement de la ZAC « Fontaine fleurie et Ecanet » est la suivante :*

- *environ 10% de logements locatifs sociaux ;*
- *environ 15% de petits terrains à bâtir dits « lots denses » (d'une superficie moyenne de 300 m<sup>2</sup>), destinés à l'accession maîtrisée et aux ménages primo-accédants ou à faibles revenus ;*
- *environ 5% des lots sont prévus dans le cadre d'une ou plusieurs réserves pour innovation et sont destinés à recevoir un ou plusieurs programmes innovants sur le plan architectural, social ou environnemental ;*
- *Le reste du programme, soit environ 70% des logements, sont prévu sous forme de terrains à bâtir libres de constructeurs, d'une fourchette de superficies moyennes de 350 à 600 m<sup>2</sup>, et sont destinés à l'accession libre.*

*Ce programme répond aux objectifs de mixité typologique, sociale, au parcours résidentiel pour tous (petites surfaces à moindre coût pour primo accédant, jeunes et familles monoparentales, moindre entretien pour les plus âgés par exemple). La variété des surfaces offertes répond à la mixité des profils de foyers et génère donc une mixité sociale au sein du quartier.*

*Les emprises nécessaires à la réalisation des voiries, ouvrages techniques et espaces d'accompagnement paysagers représentent environ 5 hectares, soit près de 30 % du périmètre de l'opération. La surface cessible de la ZAC, c'est-à-dire celle réellement dédiée à l'accueil des logements, représente ainsi environ 70 % du périmètre opérationnel, soit environ 12,3 hectares.*

*Le programme prévoit également la possibilité d'installer des équipements, commerces ou services de proximité, selon les besoins qui pourront être exprimés par l'opération.*

*Le programme sera réalisé par tranches, selon un rythme moyen d'une trentaine de logements par an, afin de maîtriser dans le temps et dans l'espace le développement de la zone ainsi que l'apport de nouvelles populations sur la Commune.*

*Au total, l'opération sera réalisée sur une durée prévisionnelle de 15 ans.*

### **PROGRAMME CONDITIONNEL**

Le secteur Clémenceau est inscrit en périmètre conditionnel dans la mesure où il est concerné par une servitude non aedificandi de droit privé.

Cette servitude rend à ce jour impossible la réalisation complète des aménagements et des constructions qui sont prévus sur l'îlot.

Par conséquent, selon la possibilité de lever ou non la servitude non aedificandi, le programme de 8 à 20 logements prévu sur l'îlot Clémenceau pourra être réalisé en tout ou partie et/ou être réaffecté en tout ou partie au sein du périmètre « ferme » de la ZAC.

Ce descriptif est proposé à titre indicatif. Il n'engage pas une réalisation strictement conforme à la description ou aux plans fournis mais illustre le parti de programmation. En effet, cette répartition peut varier avec le programme définitif et être adaptée suivant les projets réels de construction. Toutefois, elle restera conforme aux orientations de diversification des typologies d'habitat de la ZAC et du PLUi.

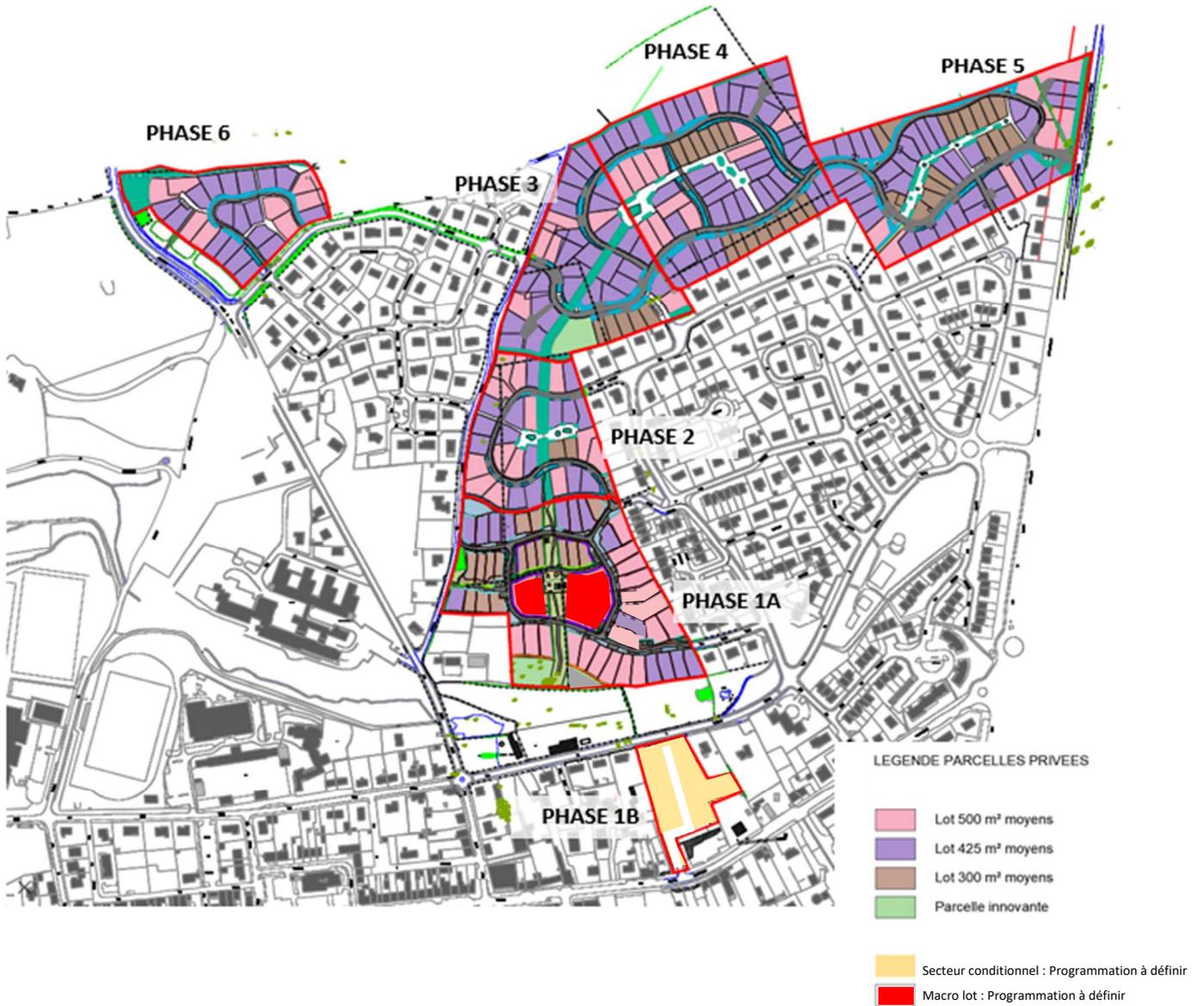
Concernant la répartition des bâtis, il est à noter que :

- les logements intermédiaires sont organisés préférentiellement le long des espaces publics principaux, afin d'assurer la structuration urbaine et des accès et flux aisés.
- les maisons de ville permettent de constituer un paysage urbain de type 'village rue', notamment le long des espaces publics.
- les maisons en lot libre génèrent un caractère 'résidentiel' du quartier.

Le programme des constructions est détaillé, sur le tableau suivant :

<b>Typologies</b>	<b>Répartition prévisionnelle</b>	<b>Commentaire</b>
Maisons individuelles	Environ 85%	Les maisons individuelles confèreront le caractère résidentiel de la ZAC
Logements intermédiaires et/ou maisons de ville	Environ 10%	Les logements intermédiaires et/ou maisons de ville, plus denses que les maisons individuelles permettent de structurer les espaces publics, de constituer des fronts urbains.
Réserves innovation	Environ 5%	Le ou les réserves innovations permettront de recevoir un ou plusieurs programmes innovants sur le plan architectural, social ou environnemental.
TOTAL	Environ 300 à 320 LOGEMENTS pour une Surface de Plancher Globale d'environ 50 000 m <sup>2</sup> (non compris les surfaces qui seront autorisées par les projets dans la ou les réserves d'innovation)	

## ZAC FONTAINE FLEURIE ET ECANET - TYPOLOGIES URBAINES



*Plan de principe des typologies urbaines*

*Découpage parcellaire indicatif*

### Les 6 tranches de la ZAC sont envisagées

- Phase 1a : environ 74 logements + une réserve innovation
- Phase 1b : environ 8 à 20 logements (tranche conditionnelle)
- Phase 2 : environ 30 logements
- Phase 3 : environ 39 logements + une réserve innovation
- Phase 4 : environ 65 logements
- Phase 5 : environ 57 logements
- Phase 6 : environ 26 logements

### DECOUPAGE EN TRANCHE-PHASAGE PREVISIONNEL

*Découpage parcellaire indicatif*

