



GIBERVILLE

ZA DU MARTRAY



PERMIS D'AMENAGER

PA2 - Notice

Parcelles AV 0112

N° de dossier : 22-019

Date : février 2025



TABLE DES MATIERES

TABLE DES MATIERES

| | | |
|----|---|----|
| 1. | CONTEXTE | 3 |
| | A. Présentation de l'équipe | 3 |
| | B. Rappel du programme fourni à l'équipe | 3 |
| | C. Rappel des données de base fournies à l'équipe | 4 |
| 2. | ÉTAT INITIAL..... | 4 |
| | A. Contexte géographique | 4 |
| | B. Maitrise foncière | 4 |
| | C. Contexte réglementaire | 5 |
| | D. État des lieux | 7 |
| 3. | PRESENTATION DU PROJET..... | 9 |
| | A. Trame viaire | 9 |
| | B. Espaces végétalisés | 10 |
| | C. Parcelles | 10 |

1. CONTEXTE

Caen la Mer nécessite pour son développement économique de réaliser des opérations d'aménagement permettant l'accueil des entreprises, artisans, ...

Des terrains facilement accessibles par le réseau viaire existant sont présents sur la commune communauté urbaine de Caen la Mer. Ces terrains sont indiqués aux documents d'urbanismes comme dédiés à l'accueil d'activités.

L'opération prévoit la réalisation de voies, réseaux, cheminements doux afin de desservir au plus 25 parcelles représentant une surface cessible d'environ 61 500 m² et 14 500 m² d'espace public.

A. PRESENTATION DE L'EQUIPE

Dans le cadre de l'aménagement de la Zone d'Activités du Martray à Giberville, la Communauté Urbaine de Caen La Mer, a missionné une équipe de maîtrise d'œuvre. L'équipe est composée de :

- QuaranteDeux – Mandataire – Bureau d'études VRD
- SUKHA architecture + urbanisme
- Zenobia – Paysagiste concepteur

Ce dossier accompagne le permis d'aménager. Il vient compléter les plans fournis.

B. RAPPEL DU PROGRAMME FOURNI A L'EQUIPE

Une étude préalable a été menée sur le site du projet d'extension de la zone d'activités. Cette étude donne les principales caractéristiques de l'opération.

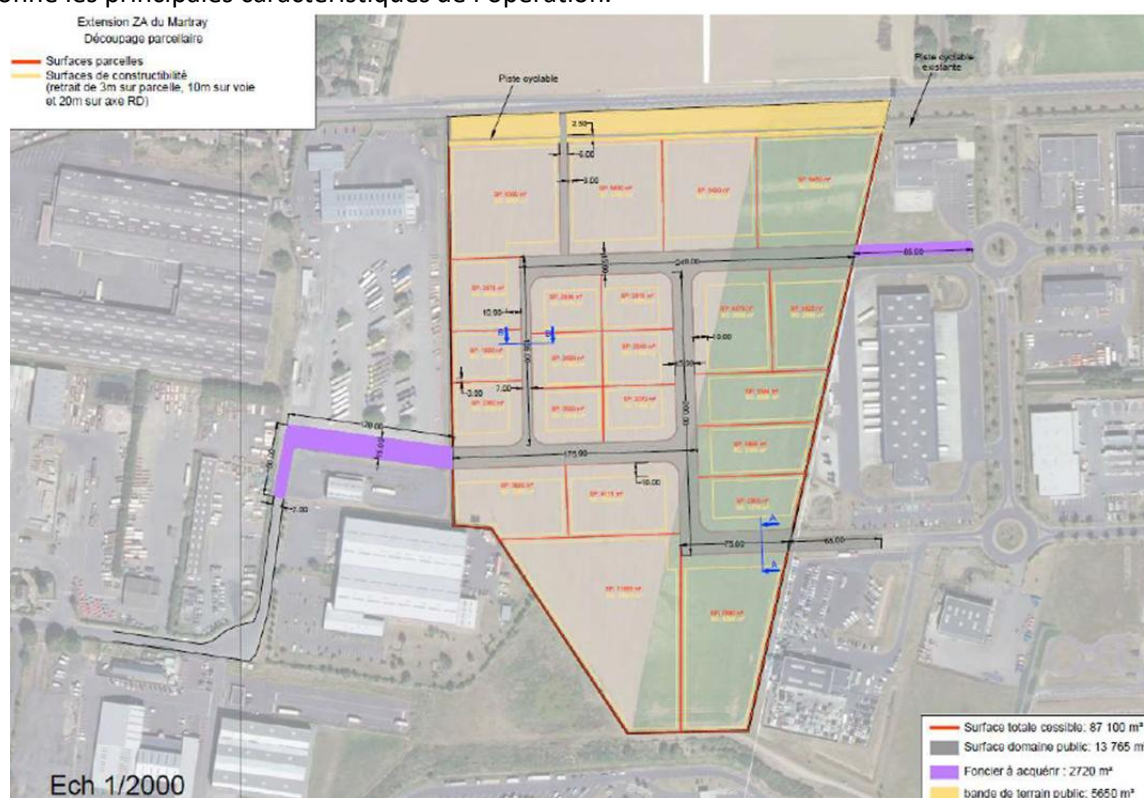


Figure 1 : Extrait de l'esquisse réalisée par Caen la Mer

C. RAPPEL DES DONNEES DE BASE FOURNIES A L'EQUIPE

De nombreuses données ont été fournies par le maître d'ouvrage à l'équipe de maîtrise d'œuvre :

- Comptage routier sur le secteur, note de trafic et étude d'accès
- Etude géotechnique
- Résultat des pré fouilles archéologiques
- Etude faune flore
- Echange avec les concessionnaires
- Etude ENR et GES
- PLU

2. ÉTAT INITIAL

A. CONTEXTE GEOGRAPHIQUE

Le site de l'opération est situé sur la commune de Giberville à sa frontière avec celle de Démouville.

Il se situe entre l'autoroute A13 au sud et la D675 au nord et est bordé par la ZA du Martray à l'ouest et la ZA du Clos Neuf à l'est.

Le projet prend place sur une parcelle en grande culture qui est cultivée pour le colza ou les graminées.

B. MAITRISE FONCIERE

Les parcelles dédiées au projet sont actuellement la propriété de l'Établissement Public Foncier de Normandie (EPF). Elles seront cédées à la communauté urbaine de Caen la Mer ultérieurement. En annexe est présenté un courrier de l'EPF autorisant la Communauté Urbaine à déposer différents dossiers pour permettre l'aménagement de ces parcelles.

Le tableau ci-dessous récapitule les parcelles du projet et leur domanialité.

| Réf. cadastrales | Surfaces | Maîtrise foncière | Propriétaire en phase d'exécution du projet |
|------------------|------------------------|-------------------|---|
| AV 112 | 102 796 m ² | EPF de Normandie | CU de Caen la Mer |

C. CONTEXTE REGLEMENTAIRE

Le règlement graphique du PLU de Giberville identifie le secteur du projet en 1AUe. Cela signifie que cette zone est destinée à « l'extension de la zone UE » et « réservée à l'accueil d'activités économiques (artisanales, industrielles, commerciales ou de services) et d'équipements publics ou d'intérêt collectif ». Un extrait de celui-ci est donné ci-après.

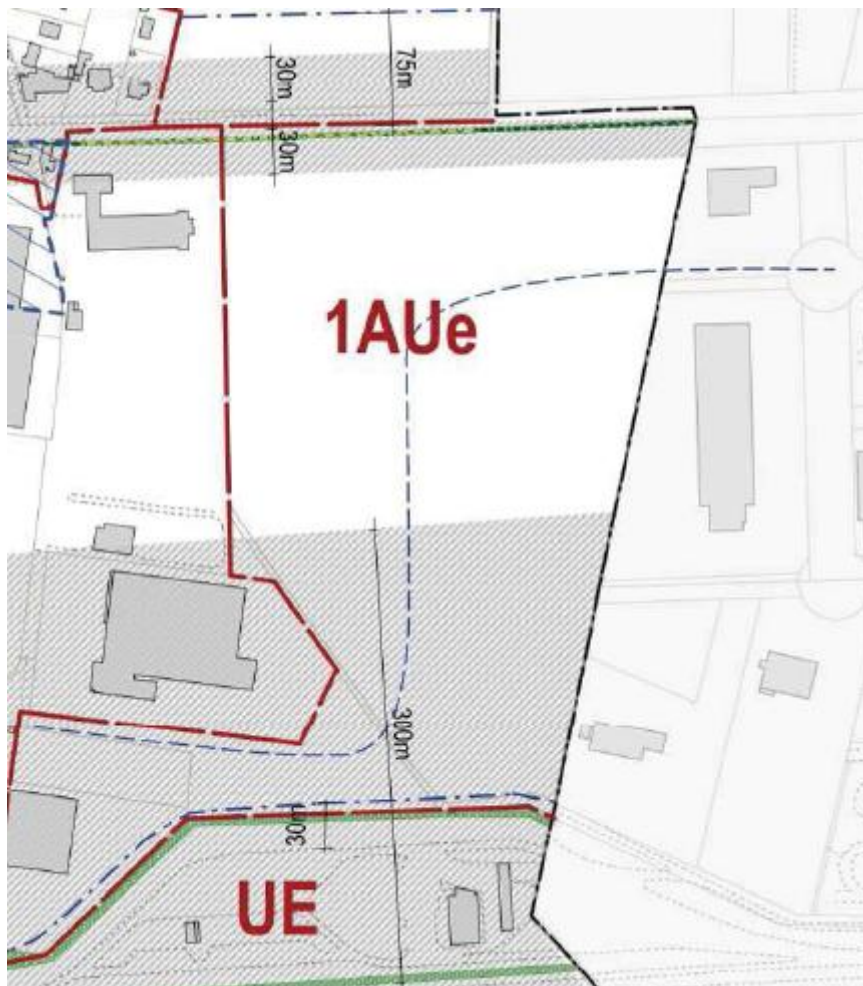


Figure 2 : Extrait du règlement graphique du PLU

L'unité foncière est marquée par une OAP dans le cadre du PLU :

2 Extension de la zone d'activité qui borde la RD675

Cette urbanisation terminera l'aménagement des espaces communaux situés entre la RD675 et l'aire de repos qui borde l'A13 au nord. Le projet organise leur mise en cohérence avec l'urbanisation programmée à l'Est sur Démouville.

2.1 Desserte

En cohérence avec l'aménagement des précédentes phases d'urbanisation, l'aménagement de ce secteur organisera une desserte interne, à partir des rues des secteurs voisins, sur Giberville ou sur Démouville. Ce qui permet d'éviter les entrées et sorties directes de poids lourds sur la RD675.

2.2 Qualité urbanistique et paysagère de l'entrée de ville

Ce secteur est situé à l'arrière de l'aire de repos sur l'A13, aussi ne présente-t-il pas de visibilité directe depuis l'A13. Par contre il vient border l'entrée de ville Est dans la commune.

Dans cette situation, les principes et prescriptions architecturales et paysagères suivantes sont retenus :

1° - Impact depuis l'A13 : les enseignes sur toitures sont interdites ;

2° - Qualité paysagère et architecturale :

- mise en place d'un premier plan planté en bordure de la RD675 qui comporte un alignement d'arbres de haute tige et une haie basse taillée en clôture ;
- les types de clôtures à l'intérieur de la zone et la gamme colorée des constructions seront définies par le règlement du lotissement.

D. ÉTAT DES LIEUX

Actuellement, le site est fortement anthropisé. Le terrain est en grande culture.

Topographie

Le site est relativement plat (3 m de dénivelé au total). Le terrain est situé à une altitude comprise entre 21,9 et 24,8 m NGF.

Éléments bâtis

Aucune construction n'est édifiée sur l'assiette de l'opération.

Accès au projet

Le site du projet est situé à proximité de l'A13 et de la RD675 qui relie Caen à Rouen puis Paris.

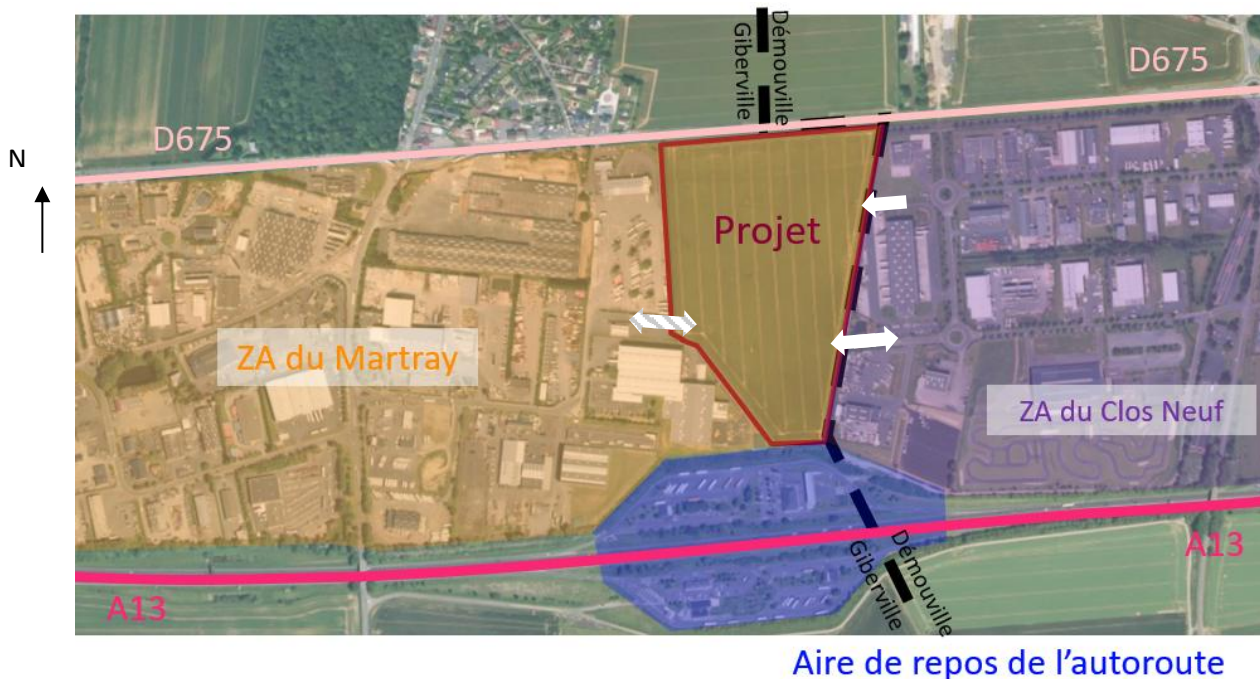


Figure 3 : Localisation et accès – Source : Géoportail

Desserte du site

Tous les réseaux de desserte (AEP, gaz, EU, électricité, Télécom) sont présents aux alentours du site et pourront être prolongés depuis leurs points d'arrêts actuels.

Le réseau de collecte des eaux usées domestiques sera étendu au secteur dans le cadre de la viabilisation.

Les enjeux

La Zone d'Activités dont il est question dans ce dossier est projetée pour répondre à un besoin de foncier dédié au développement économique de la communauté urbaine.

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Caen Métropole exprime, en effet, l'objectif de « pérenniser » les outils industriels dans les secteurs de « l'automobile, la pharmacie et la microélectronique et, plus ponctuellement l'agroalimentaire et le travail des métaux » puisque le secteur possède « Un réel savoir-faire industriel ».

Il a également été fléché dans le PLU comme une zone économique.

Lors de la prospection de territoire foncier par le service de développement, ce terrain a été repéré car il a l'avantage de se situer dans une dent creuse au milieu de plusieurs zones d'activités bien desservies. De plus, il est exploité en grande culture depuis et ne présente aucune végétation existante.

D'un point de vue fonctionnel et thématique, le projet retient les orientations suivantes :

- Une volonté d'intégrer les espaces verts au sein de l'aménagement ;
- Une hiérarchisation des voies ;
- Des liaisons viaires, cycles et piétonnes pour une desserte apaisée de cet espace à vivre et des connexions territoriales ;
- Des espaces de gestion des eaux pluviales directement conçus comme des espaces utilisables par la population humaine et animale ;
- Un travail sur l'orientation et les dimensions des zones constructibles pour favoriser des expositions intéressantes et des espaces ouverts et fonctionnels.

3. PRESENTATION DU PROJET

A. TRAME VIAIRE

Circulation au sein du projet

Le projet est accessible par deux entrées à l'Est, depuis la zone d'activité du Clos Neuf. Il se développe le long d'un axe principal circulaire voie A (profils viaires I, B, E, F) dans la continuité de la rue Denis Papin Nord et Sud par les deux ronds-points, aujourd'hui en impasse.

Puis, une allée nord-sud (voie B, profil G) vient desservir des lots au sein de la boucle formée par l'allée principale circulaire.

Voies circulées

Voie A

Elle est composée d'une voie circulante double-sens de 6 m de large. Elle est délimitée par des noues plantées de 2,2 et 2,5m, qui mettent à distance les circulations douces, d'une largeur de 1,5 et 3, de part et d'autre.

A l'Ouest, la voie cycle est accompagnée le long des parcelles de l'opération par un large espace planté recueillant les eaux pluviales d'une largeur de 8,5 m. Cet espace largement planté se prolonge au Nord et au Sud par un espace planté d'agrément accessible aux piétons (profils A et D')

Les limites parcellaires sont accompagnées par une bande arbustive de 1m qui assure un traitement paysager uniforme le long de l'espace public.



Vue sur l'entrée de la ZA NO > SE

Voie B

Elle est composée d'une voie circulante à double-sens de 6,4 m de large (+0,2 m de longrine de chaque côté). Elle est délimitée par des espaces plantés de 0,5 m à l'Ouest accueillant l'éclairage public. L'espace planté de 2,5 m à l'Est recueille les eaux de ruissellement. Ces deux linéaires plantés mettent à distance les circulations douces, d'une largeur de 1,5 m, de part et d'autre.



Vue sur la sortie de l'allée circulaire NE > SO

Accès aux Parcelles

Les accès se font au travers des noues linéaires qui accompagnent les voies.

B. ESPACES VEGETALISES

La coulée verte (axe nord/sud)

Double alignement arbres d'alignement haute tige type *Ulmus parvifolia* et *Fraxinus mariesii*. Plantations de vivaces et graminées en pied d'arbre, adaptées au sol humide et de nature calcaire dans la noue et complément semis zone humide. Plantation de zones « d'esprit verger » d'arbres et de cépées et semis prairie humide et auxiliaire en couvre-sol. Plantation de haies vives et variées avec des essences champêtres.

La voie d'accès principal

Arbres d'alignement sur tige type *Platanus orientalis*. Plantations de vivaces et graminées en pied d'arbre, adaptées au sol humide et de nature calcaire dans la noue et complément semis zone humide. Plantation d'une haie vive et variée avec des essences champêtres.

Les voies de bouclage

Arbres d'alignement sur tige type *Ostrya carpinifolia*. Plantations de vivaces et graminées en pied d'arbre, adaptées au sol humide et de nature calcaire dans la noue et complément semis zone humide. Plantation d'une haie vive et variée avec des essences champêtres.

Les connexions piétonnes

Plantation de deux haies vives et variées avec des essences champêtres.

C. PARCELLES

Tailles & Accès

Le projet développe dans la limite de 38 parcelles maximum de tailles diverses.

La plupart des parcelles mesure 2000 à 3000 m². Seules les parcelles sud et la parcelle nord-ouest sont plus grandes. Elles auront toutes au moins un accès aux voies de circulation créées.

Constructibilité

Les reculs imposés le long des espaces publics sont de 15m le long de l'axe principal. De part et d'autre de la voie secondaire, le recul est de 10m comme indiqué au PLU.

- Pouvoir limiter l'impact visuel d'imposants bâtiment de hauteur importante (12 m maxi) depuis l'espace public,
- Développer des espaces verts de qualité pouvant recevoir les eaux de ruissellement ou des parkings paysagers dans l'enceinte des parcelles.

En limite séparative, la construction se fera en recul de 3m conformément au PLU afin de faciliter la densification de la zone. Pour permettre un confort d'usage des locaux venant à être éclairés sur ces façades, le recul est de $L=H/2$.

Les règles sont rappelées au PA10.1 et 10.2