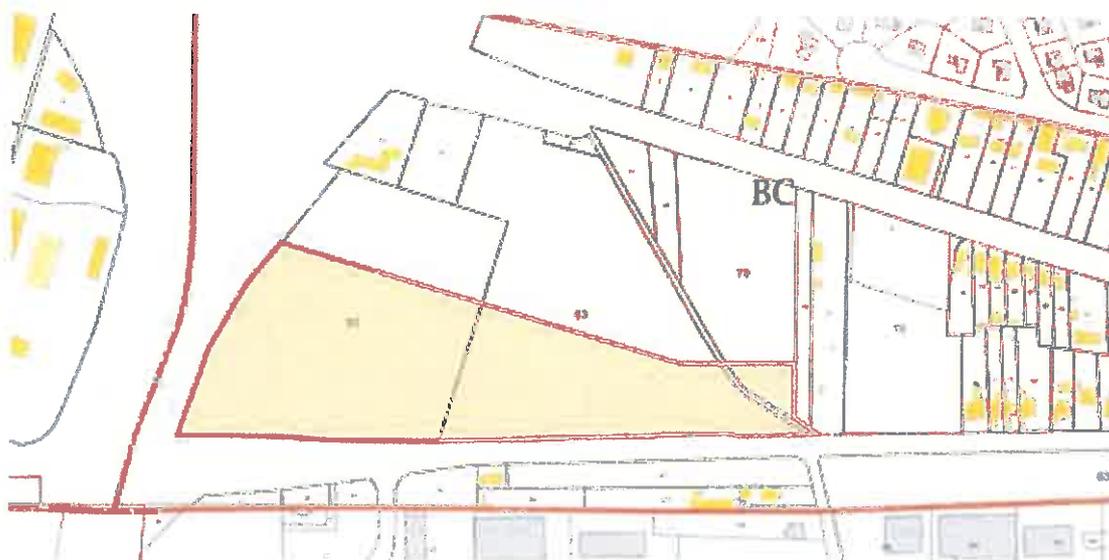


## NOTE DE PRESENTATION- PROJET ARCHITECTURAL et PAYSAGER

### I - DESIGNATION DU TERRAIN

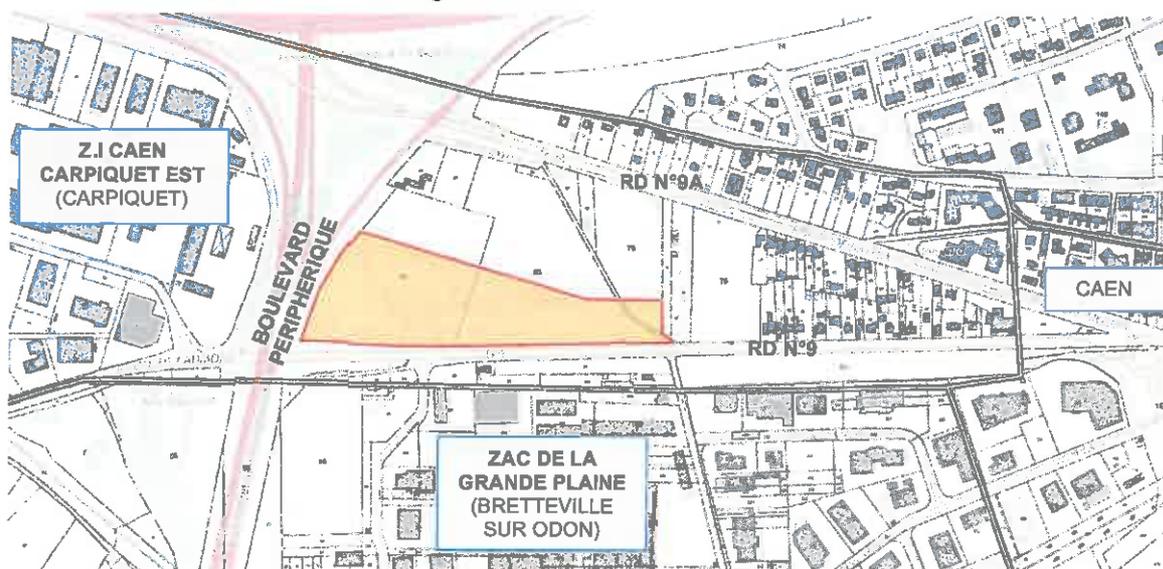
Le projet de Parc d'Activités Tertiaires COTE SUD se situe sur la commune de CARPIQUET, à l'Est du territoire communal, le long de la RD n°9.

Le terrain constituant l'assiette du projet de lotissement est cadastré section BC n°79p, 83p et 92p pour une contenance cadastrale totale de 33 863 m<sup>2</sup> environ.



L'opération est jouxtée :

- au Sud, par la RD n°9 et l'entrée de la ZAC de la Grande Plaine situé à BRETTEVILLE SUR ODON.
- à l'Est, par un terrain privé.
- à l'Ouest par le boulevard périphérique.
- au Nord par une terre agricole et la RD n°9A.



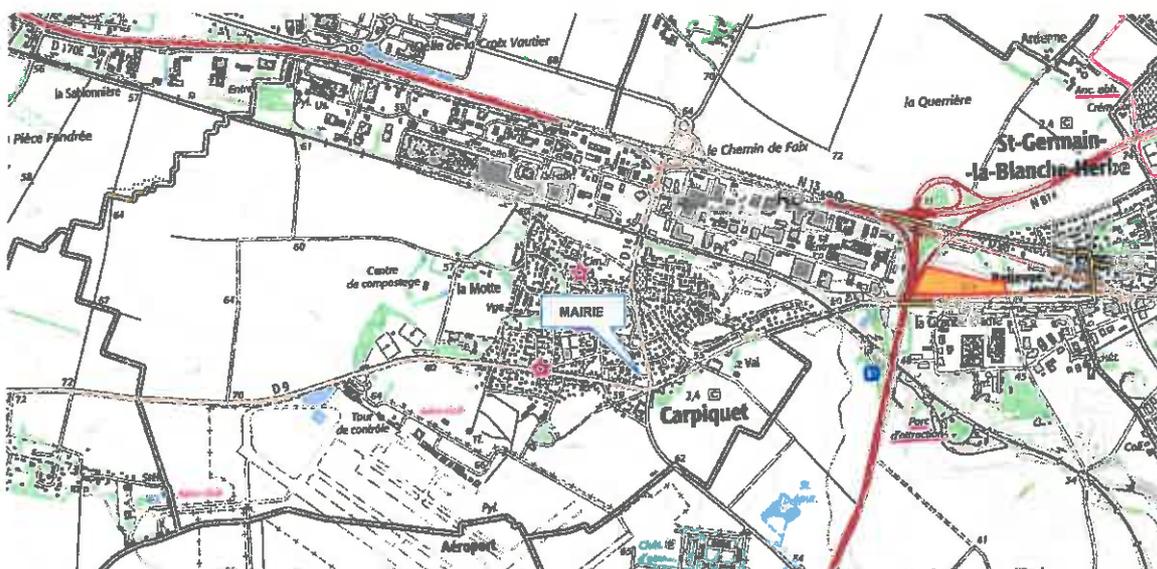
## I.1 Localisation géographique à l'échelle régionale

Le projet se situe sur le territoire de la commune de CARPIQUET, membre de la communauté urbaine de CAEN LA MER, qui se situe au Nord-ouest de l'agglomération caennaise. Le réseau routier existant (proximité du boulevard périphérique) permet un accès rapide vers la région parisienne (A13-RD 613) et les départements de l'Orne et de la Manche via la A13, la A84 et la RN158.



## I.2 Localisation géographique à l'échelle communale

Le projet se situe sur la frange Est de la commune à environ 1.4 km de la Mairie à proximité immédiate du boulevard périphérique et le long de la RD n°9.



### I.3 Analyse du territoire urbain et Paysager environnant



#### Le contexte urbain

Localisé à proximité de 3 limites communales (BRETTEVILLE SUR ODON – CAEN – ST-GERMAIN-LA-BLANCHE HERBE) sur la frange Est de la commune, le projet s'inscrit le long de la RD n°9 dans la continuité de l'urbanisation économique de la Zone Industrielle de Caen Carpiquet Est et de la ZAC de La Grande Plaine situées de part et d'autre du boulevard périphérique. Plus à l'Est, le projet est bordé par le tissu urbain dense des quartiers Bellevue et de La Maladrerie.

Le terrain est actuellement à l'état de terre agricole cultivée.

Le tissu urbain existant aux alentours du projet se compose :

- de bâtiments industriels et de services de la ZAC de la Grande Plaine située à BRETTEVILLE SUR ODON
- de maisons d'habitation le long des RD n°9 et 9A, de type pavillonnaire récent comportant un étage et des combles aménageables et implantés en recul des voies.

#### Les espaces naturels environnants :

Le projet n'occupant qu'une partie des parcelles actuellement en terre agricole, il sera bordé au Nord par le reliquat de ces terres cultivées.

Le terrain présente une pente moyenne de 7.3% du Nord vers le Sud.

#### Les accès :

Le terrain sera desservi au sud par la Rd n°9.

#### Les limites :

- au Nord par une terre agricole et au-delà par la RD n°9A.
- à l'Ouest par le boulevard périphérique.
- à l'Est, par une haie bocagère faisant écran avec une propriété bâtie.
- au Sud, par la RD n°9 et l'entrée de la ZAC de La Grande Plaine.

Les réseaux :

- Les eaux pluviales du projet seront traitées in situ par la réalisation de bassins de stockage et d'infiltration sous voirie ; seul le trop-plein sera évacué dans le réseau existant le long de la RD n°9.
- Le réseau d'assainissement des eaux usées sera raccordé au réseau existant dans la ZAC de La Grande Plaine.
- Les réseaux d'électricité, d'adduction d'eau potable, de télécommunication seront raccordés aux réseaux existant le long de la RD n°9.
- Un réseau d'éclairage public sera créé dans le cadre de l'opération.

## II – OBJET DE L'OPERATION

L'opération poursuivie a pour objet la création du Parc d'Activités Tertiaires COTE SUD de 11 lots de terrain à bâtir.

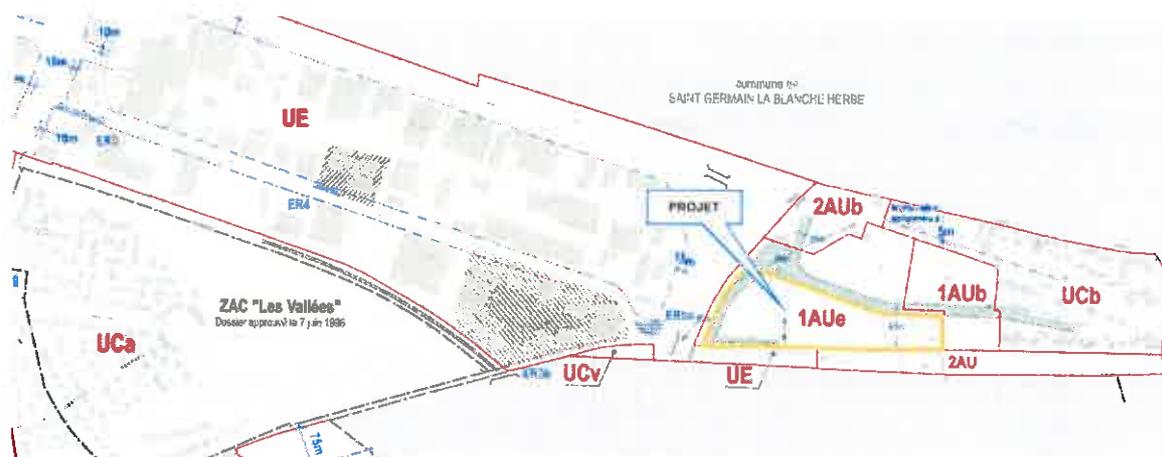
Ces lots sont destinés à l'édification de constructions à usage principal de bureaux, commerces aux entreprises, etc...

Il n'est pas prévu de création de logements locatifs ou sociaux.

Le projet sera réalisé en une seule tranche et en une phase.

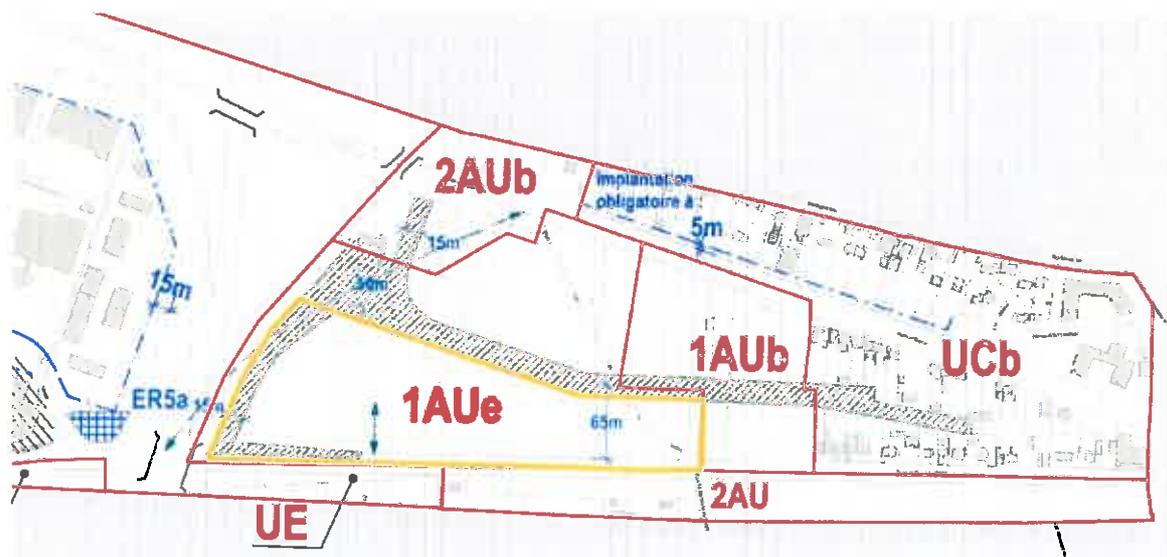
### III – ZONAGE DU TERRAIN AU REGARD DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le projet se situe dans le prolongement Est du tissu économique de CARPIQUET (Zone UE) et respecte les prescriptions du règlement du PLU applicables en Zone 1AUe.



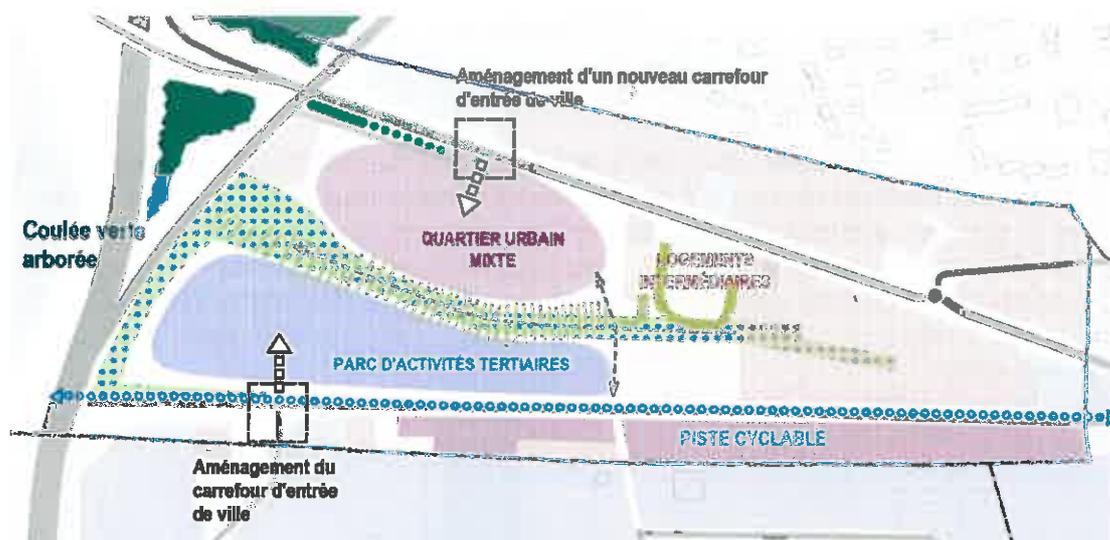
Le règlement graphique du PLU précise pour la zone 1AUe les prescriptions suivantes :

- PRESCRIPTIONS DE REcul ET D'ALIGNEMENT
- ▨ ESPACES VERTS (secteur de plantation à créer ou à conserver)



Le projet respecte ces prescriptions.

## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT



Conformément aux orientations d'aménagements du PLU, le Parc d'activités Tertiaires COTE SUD sera desservi depuis la RD n°9 (route de Caen) par le réaménagement du Tourne à gauche existant à l'entrée de la ZA de la Grande Plaine.

Les parcelles sont de petites tailles allant de 1529 m<sup>2</sup> à 2725 m<sup>2</sup>.

Sur la frange Ouest de l'opération, une coulée vert arborée et un cheminement piéton seront réalisés entre les parcelles et le boulevard périphérique.

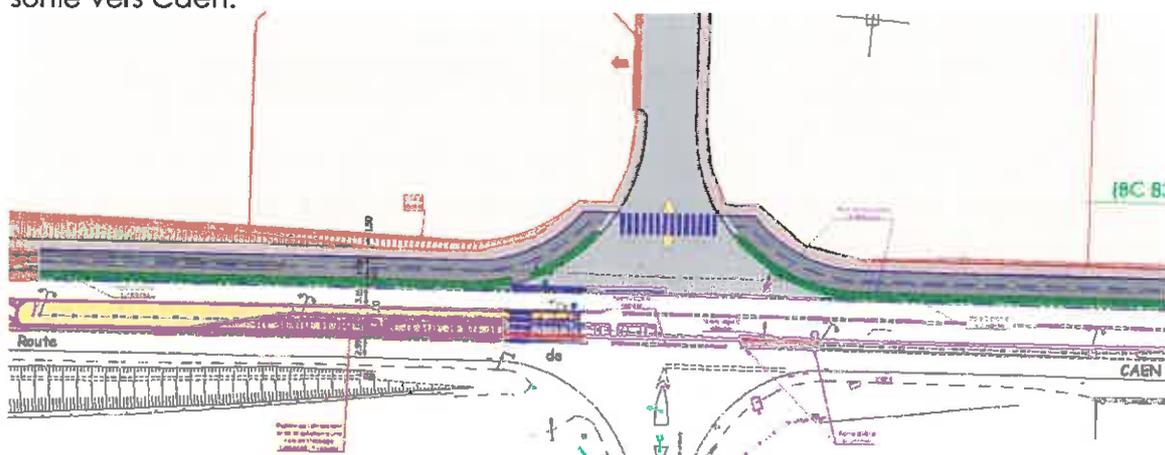
En bordure Nord de la RD n°9 seront aménagés un cheminement piéton et une piste cyclable séparés de la chaussée par un îlot vert de largeur 1.00 m et planté d'une haie (cf. annexes)

Les constructions qui seront réalisées en bordure de la RD n°9 seront obligatoirement alignées (cf. plan règlement graphique).

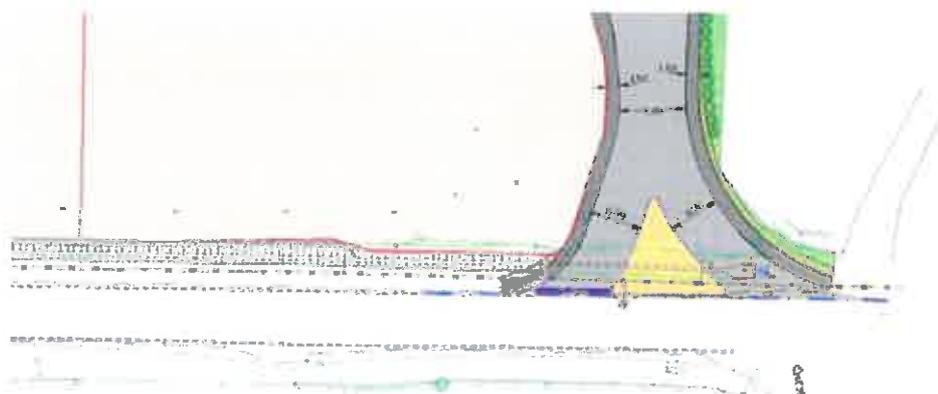
#### IV – PARTIS RETENUS POUR ASSURER L'INSERTION DU PROJET DANS SON ENVIRONNEMENT

##### Aménagement prévu pour le projet

Une voie d'accès principale sera aménagée à partir de la RD n°9 (Route de Caen) dans l'axe de l'entrée de la ZAC de la Grande Plaine située en face du projet. Le tourne à gauche existant, qui comporte une voie de stockage vers la ZAC de la Grande Plaine en venant de Caen, sera réaménagé pour permettre l'accès vers l'opération. Une nouvelle voie de stockage sera réalisée sur l'ilôt central existant en venant de Carpiquet. L'ilôt de stockage existant sera modifié pour permettre la sortie vers Caen.



Un 2<sup>ème</sup> accès sera réalisé dans la partie Est de l'opération toujours depuis la RD n°9.

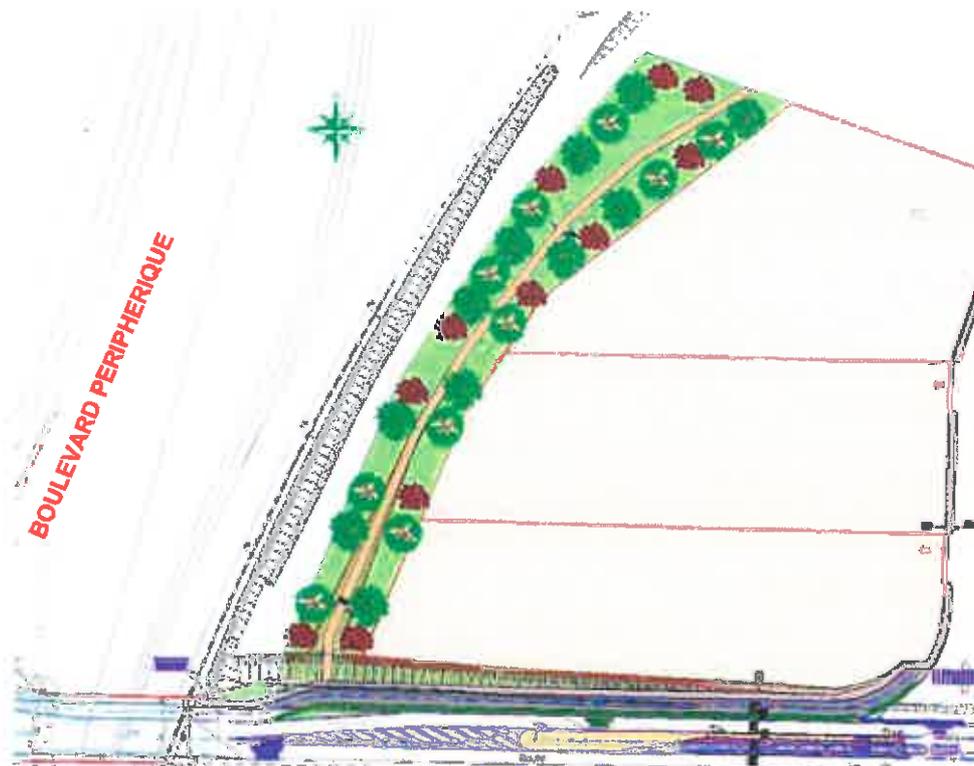


**Les détails de ces travaux externes sont précisés dans les annexes jointes au présent dossier.**

La voie interne du projet aura une emprise de 10.00m avec une chaussée de 7.00m de largeur bordée par un trottoir de 1.50m de largeur.

Les parcelles seront viabilisées depuis les réseaux existants sur la RD n°9 et l'avenue de la Grande Plaine, conformément aux plans des réseaux annexés.

Une coulée verte arborée et aménagée pour la promenade sera réalisée sur la frange Ouest de l'opération afin de former un écran paysager avec le boulevard périphérique conformément aux orientations d'aménagement du PLU.



Etudes complémentaires menées dans le cadre de ce projet :

- Une étude géotechnique sera réalisée.
- La gestion des eaux pluviales de l'opération sera définie en coordination avec un bureau d'études en charge du montage du dossier « Loi sur l'eau » actuellement en cours de réalisation.

Equipements à usage collectif et notamment ceux liés à la collecte des déchets :

- Stationnement : Aucune place de stationnement collective n'est prévue sur la voirie. Chaque entreprise devra assurer dans l'emprise de son terrain, le stationnement, les aires de manœuvre, de chargement et de déchargement, de tous les véhicules nécessaires à son activité (personnel, clients, fournisseurs), y compris les cycles.
- La collecte des ordures ménagères et autres déchets sera assurée 1 fois par semaine en porte à porte selon les modalités en vigueur sur le territoire de la Communauté urbaine de CAEN LA MER.

### Organisation et composition des aménagements nouveaux :

Le lotissement comprendra **11 lots** et sera réalisé en une seule tranche et en une phase.

Les parcelles auront des superficies comprises entre 1 529 m<sup>2</sup> et 2 725 m<sup>2</sup> environ avec une superficie moyenne de 2 363 m<sup>2</sup> environ. Ces surfaces ne seront définitives qu'après bornage amiable et contradictoire du périmètre d'opération et réalisation du document modificatif du parcellaire cadastral générant chaque lot.

Les constructions devront respecter les zones de constructibilité et les alignements précisées sur le plan Règlement graphique.

### Traitement minéral et végétal des voies et espaces publics :

#### Dans l'opération :

- La chaussée, d'une largeur de 7.00 m, sera revêtue en enrobé, de même que les trottoirs de 1.50 m de large.
- La coulée verte créée sur la frange Ouest sera engazonnée et arborée ;
- L'allée piétonne prévue dans la coulée verte sera revêtue en sable stabilisé.

#### En bordure de la RD n°9

- La piste cyclable et le cheminement piéton seront revêtus en enrobé.
- La haie réalisée en bordure de la piste cyclable sera basse et à faible développement dans un souci de sécurité.
- Les talus seront bâchés et plantés d'essence couvre-sol.

### Traitement des parties du terrain situées en limite :

#### Au nord :

- cette limite sera matérialisée par :
  - ✓ La nouvelle voirie créée dans le cadre de l'opération
  - ✓ Les clôtures posées par les acquéreurs
  - ✓ La coulée verte créée dans le cadre de l'opération

#### A l'Est :

- cette limite sera matérialisée par la nouvelle voirie créée dans le cadre de l'opération

#### Au sud :

- cette limite sera matérialisée par la piste cyclable et la liaison piétonne qui seront créées le long de la RD n°9

#### A l'Ouest :

- cette limite sera matérialisée par la coulée verte qui sera créée dans le cadre de l'opération

*Les appartenances des haies et clôtures existantes en limite périmétrique seront définies ultérieurement, avant rédaction des divisions foncières des lots, par procès-verbal de bornage contradictoirement avec les riverains.*

## V – RACCORDEMENTS AUX RESEAUX

**Les raccordements aux réseaux décrits ci-après sont indicatifs, ils seront soumis aux avis des différents concessionnaires et seront modifiés en fonction des prescriptions et accords techniques de ceux-ci.**

### **Eaux Pluviales :**

Un réseau d'assainissement eaux pluviales sera mis en place à l'intérieur de l'opération conformément au plan des réseaux.

Le réseau d'eaux pluviales sera réalisé conformément aux prescriptions du règlement d'assainissement de CAEN LA MER de la commune et fera l'objet d'un accord technique avant réalisation.

Les eaux de ruissellement provenant des voiries créées dans le cadre de l'opération seront récoltées au fil d'eau des bordures et évacuées par des grilles avaloirs vers deux bassins pluviaux de stockage et d'infiltration réalisés sous la voirie. Une surverse sera créée pour chaque bassin et raccordée au busage du fossé existant le long de la RD n°9.

Les eaux des parcelles privatives seront gérées sur celles-ci conformément aux dispositions du règlement du lotissement et du règlement d'assainissement de CAEN LA MER.

### **Eaux usées :**

Un réseau d'assainissement des eaux usées sera créé dans le cadre de l'opération. Ce réseau collectera gravitairement les eaux usées des parcelles et sera raccordé au réseau existant dans la voie d'accès de la ZAC de la Grande Plaine (Avenue de la Grande Plaine).

Le réseau d'eaux usées sera réalisé conformément aux prescriptions du règlement d'assainissement de CAEN LA MER de la commune et fera l'objet d'un accord technique avant réalisation.

Chaque acquéreur devra vérifier que le niveau qu'il a retenu pour sa sortie eaux usées est compatible avec un écoulement gravitaire vers la boîte de branchement mise en place sur la voirie.

« Les collecteurs seront dimensionnés conformément à l'instruction technique relative aux réseaux d'assainissement des agglomérations (1977). La localisation des ouvrages est susceptible de varier en fonction de l'étude technique, l'implantation définie au plan est indicative. Le dossier d'exécution sera soumis à l'agrément des services techniques de la Commune ».

### **Adduction d'Eau potable et défense Incendie:**

L'alimentation en eau potable se fera à partir d'une canalisation principale raccordée au réseau existant sur la RD n°9 (Fonte Ø150 mm). Chaque lot sera desservi par une conduite PEHD Ø19.6/25 mm aboutissant dans un citerneau implanté en limite de propriété.

La défense incendie sera assurée par un nouveau poteau incendie qui sera créé dans l'opération.

### **Electricité :**

L'alimentation en énergie électrique basse-tension sera étudiée par ENEDIS dès l'obtention du permis d'aménager et sera réalisée à partir d'ouvrage mis en place par le syndicat d'électricité à l'entrée de l'opération.

La desserte basse-tension sera assurée par des câbles enterrés jusqu'aux coffrets de type CIBE, REMBT ou similaires, agréés et placés en limites de propriété.

### **Eclairage :**

L'éclairage public sera réalisé par des candélabres implantés le long de la voie interne et raccordé sur une nouvelle armoire d'éclairage qui sera mise en place dans le projet. Modèle et couleur des candélabres et des mâts seront définis ultérieurement en concertation avec la commune et le SDEC.

### **Télécommunication :**

Un réseau de télécommunication, qui desservira chaque parcelle, sera créé dans le cadre de l'opération. Ce réseau sera raccordé au réseau existant sur la RD n°9.

### **Gaz :**

Les parcelles ne seront pas desservies en gaz.