

DEPARTEMENT DU CALVADOS
Cne de TROUVILLE-SUR-MER
Sections AM n°195 - 201 et AT n° 561

Lotissement
"Le Parc François D'Aguesseau "



Demande de Permis d'Aménager

N° Dossier : 230686	Notice descriptive	PA2
Système planimétrique : Système allométrique :		

Maître d'Ouvrage



4 Place de la République
14000 CAEN

Bureau d'études VRD / Géomètre-Expert



542 Avenue des Dîques - Parc Normandika
14123 FLEURY-SUR-ORNE
Tel : 02 31 820 820 - Fax : 02 31 820 821

GEOMETRES EXPERTS DPLG

26 place du Champ de Mars
50000 SAINT-LÔ
Tel : 02 33 57 00 02 - Fax : 0233 55 40 21

France + Portugal + Mozambique + Zambie

Architecte Urbaniste



11 rue général Duparge - 14000 Caen
agence@gazel-architecture.com
Tél. : 02 31 15 22 88

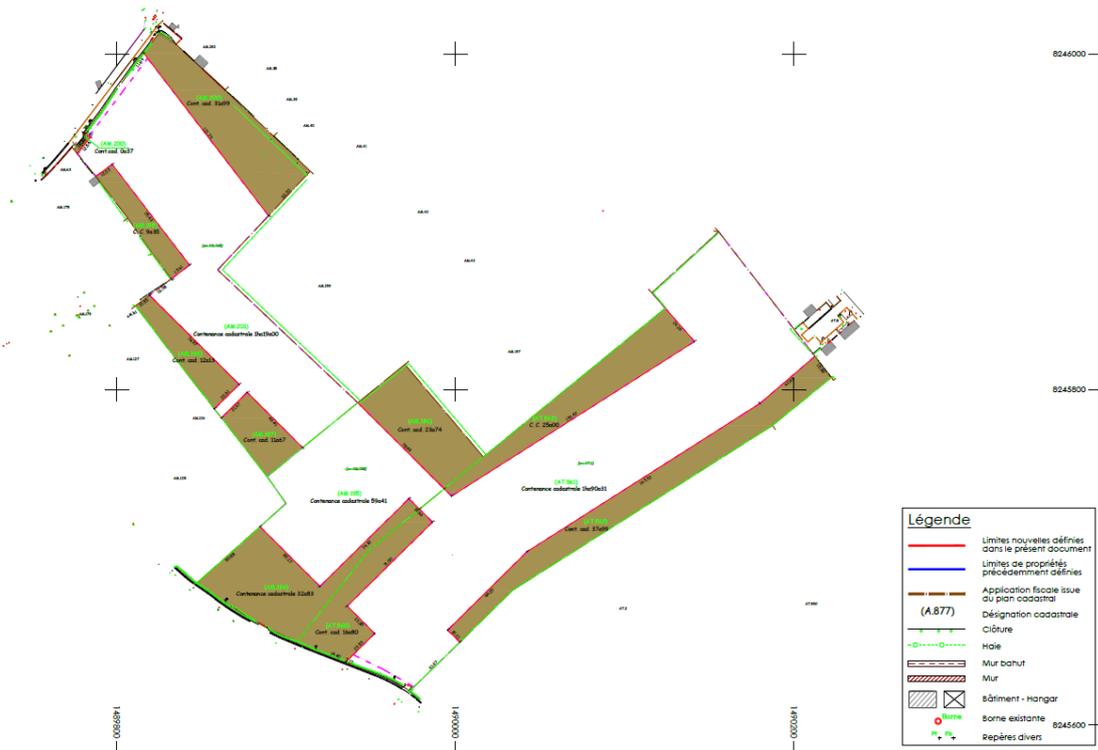


Ind.	Observations	Aut. / Date
01	Création Permis d'Aménager	EB - le 27/09/2024

1.b - Situation géographique : Le terrain

Situé à 500m du bord de mer, le terrain est une prairie encadrée de haies vives et d'arbres. Il est constitué des trois parcelles cadastrales : AM 195, AM 201 et AT 561 pour une surface totale de 37 086 m² alors que les parcelles initiales avaient une surface totale de 57 059 m². Il en résulte donc un delta de 19 973 m², ce dernier représente un évitement de la zone humide puisque cette surface ne sera pas urbanisée.

Il est accessible au nord-ouest par le Chemin des Frémonts en face du groupe scolaire Louis Delamare et au sud par le Chemin des Bruzettes.



Plan de division 01/08/2023

2a - Paysage lointain

Cette commune littorale bénéficie d'un climat océanique altéré. C'est la transition entre le climat océanique et le climat semi-continental dont la caractéristique principale est une pluviométrie inférieure au climat océanique. Dans sa typologie, elle est l'accumulation d'un espace côtier balnéaire, d'une ville urbaine et de zones naturelles et agricoles.

Vue de Trouville plage (1,2km)



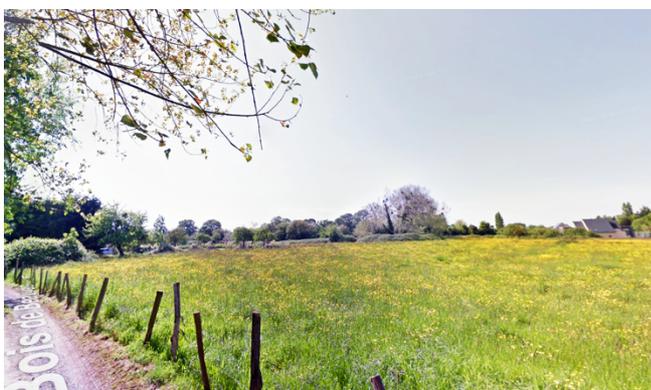
La commune abrite 6 monuments protégés au titre des monuments historiques : L'hôtel des Roches noires (visible à l'avant dernier plan de la photo Trouville plage), La villa Montebello, la halle aux poissons, le château d'Aguesseau, le bureau de poste et le casino de Trouville-sur-Mer.

Vue sur le centre-ville



2b - Paysage proche

Vue sur un espace agricole avoisinant



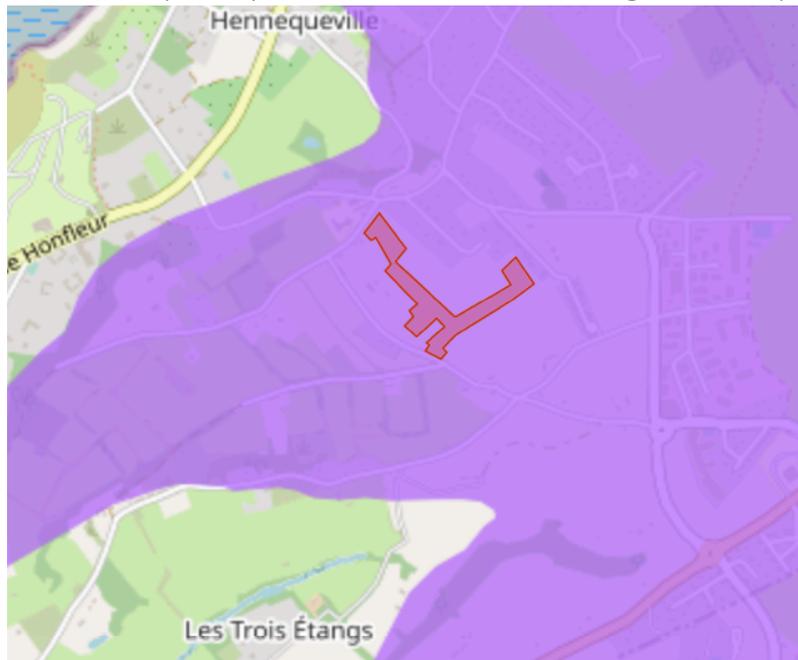
3 - Données environnementales

3.1 Trame verte et bleue



- Continuités interrégionales
- Continuités interrégionales
- Réservoirs de biodiversité
 - Milieu boisé
 - Milieu humide
 - Milieu littoral
 - Milieu ouvert
- Cours d'eau - BD Topage - Métropole
 - Cours d'eau - BD Topage - Métropole
- Elements fragmentant
 - Principales zones bâties (supérieures à 10ha)
 - Principales zones bâties (supérieures à 10ha)
 - Principales zones bâties (supérieures à 100ha)
 - Réseau routier
 - Type autoroutier
 - Bretelle
 - Liaison principale
 - Liaison régionale
 - Liaison locale

3.2 Terrain prédisposé aux marnières : sol argile à silex (violet)

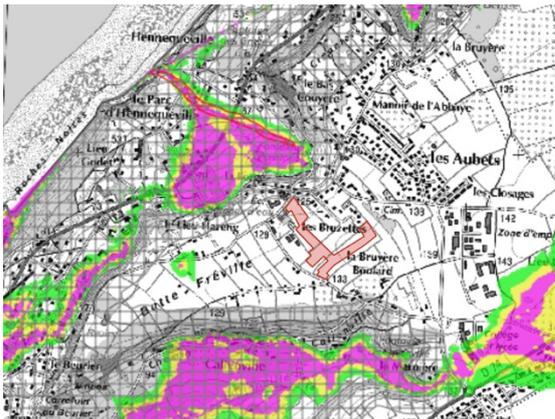


3.3 Zones et réserves humides de Normandie

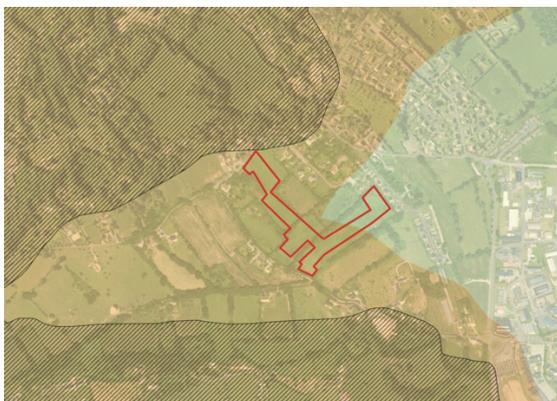


- Contenu de la carte
- Annotations
 - Cours d'eau BDTopo
 - Cours d'eau BDTopo
 - Surfaces en eau (permanent) BDTopo
 - Surfaces en eau (permanent) BDTopo
 - Zones Humides**
 - Inventaire terrain ou réglementaire
 - Autres (Photo-interprétation, non défini)
 - Zones humides dégradées
 - Mares, étangs, lacs
 - Milieux Prédiposés à la Présence de ZH
 - Fiabilité du modèle MPPZH**
 - à confirmer
 - manque de données
 - Milieux fortement prédiposés à la présence de ZH**
 - Milieux fortement prédiposés à la présence de ZH
 - Milieux faiblement prédiposés à la présence de ZH**
 - Milieux faiblement prédiposés à la présence de ZH

3.4 Profondeur des nappes phréatiques en période de très hautes eaux



3.5 Glissement de terrain et retrait / gonflement des sols argileux



- Glissement de terrain
 - Glissement de terrain (14-50-61)**
 - PPR Mouvement de Terrain
 - terrain prédiposé pente très forte
 - Terrain prédiposé pente forte
 - Terrain prédiposé pente modérée
- Aléa retrait-gonflement
 - Retrait gonflement des sols argileux**
 - Exposition forte
 - Exposition moyenne
 - Exposition faible

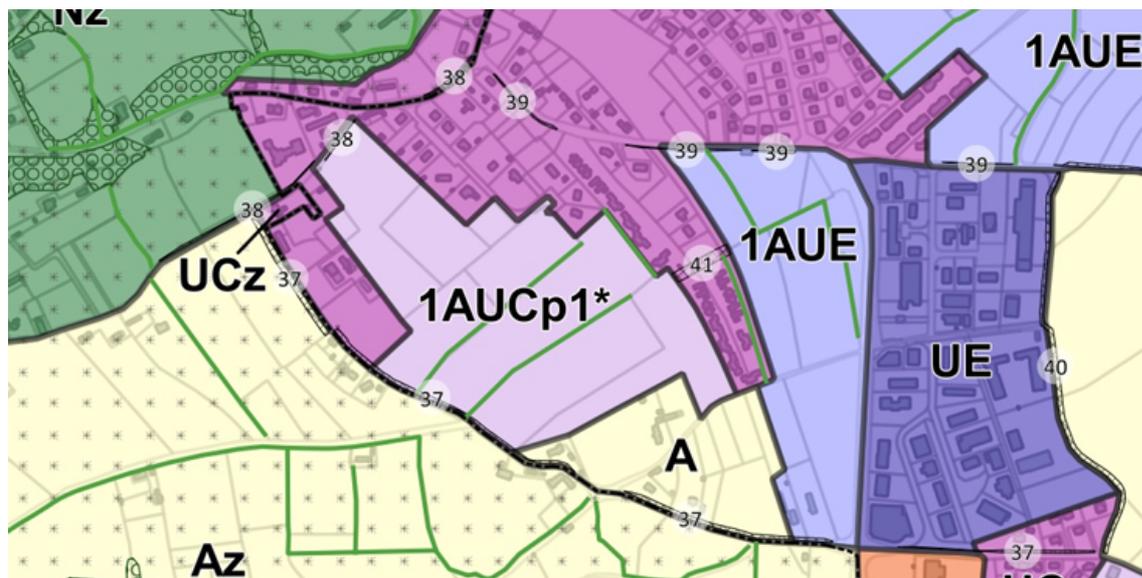
3.6 Zone pour la conservation des Oiseaux (zone bleue)



3.7 Sismicité

Type 1 : sismicité très faible

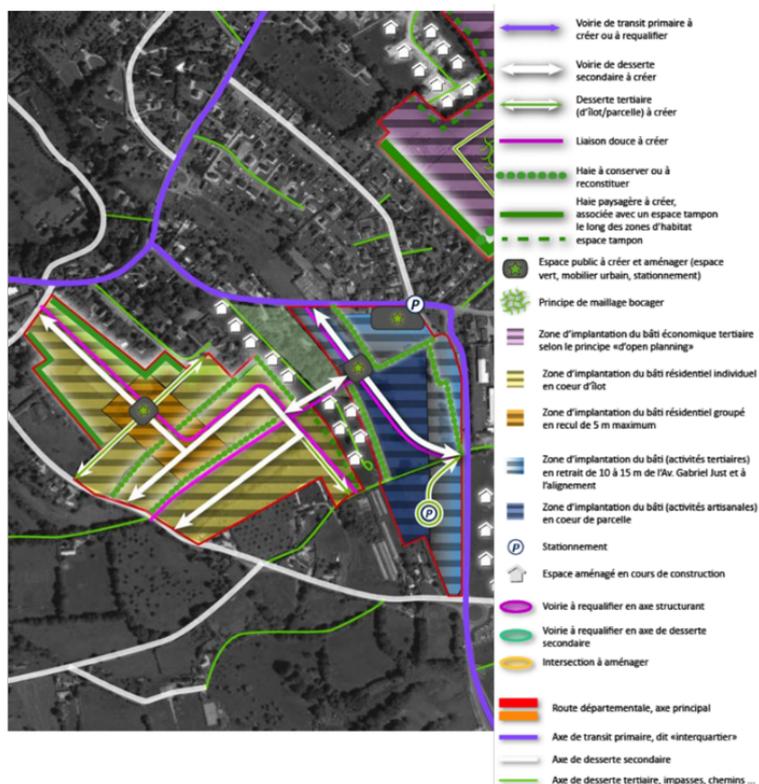
4 - Réglementation



Le terrain d'assiette est situé en zone 1AUCp1* au plan local d'urbanisme intercommunal de la communauté de communes Cœur Côte Fleurie. Cette zone à urbaniser est principalement affectée à la création d'habitat.

Le terrain d'assiette objet de notre projet est concerné par une Orientation d'Aménagement et de Programmation, celle du Secteur Ouest.

SCHÉMA D'AMENAGEMENT DU SECTEUR OUEST



De plus, l'emplacement réservé numéro 37 borde le sud de notre projet. Un espace non constructible doit être préservé au vu d'un éventuel élargissement du chemin des Bruzettes afin que l'emprise de la voie ait une largeur de 12 mètres. Le propriétaire des parcelles situées dans le cadre d'un projet annexe "Les Jardins du Manoir" a sollicité une demande de levée de réserve dudit emplacement réservé. La municipalité n'ayant pas donné suite à cette demande, cela équivaut à un accord tacite.

5 - Partis retenus pour assurer l'insertion du projet dans son environnement et la prise en compte des paysages :

5.1 L'aménagement du terrain

Le quartier d'habitation "Le Parc François d'Aguesseau" se développe sur un site d'environ 37 086 m². L'opération s'inscrit au cœur du plateau d'Hennequeville et permet de créer une continuité urbaine. Ce quartier se situe à la confluence d'une diversité d'entité urbaines et paysagères : à savoir quartiers résidentiels et activités agricoles.

Le paysage environnant est composé de prairies bordées d'un bocage dense.

Cette future opération est située à proximité d'un futur quartier d'habitations "Les Jardins du Manoir", dont la surface est d'environ 4 820 m². Cette opération d'aménagement a fait l'objet d'un dossier de compensation de zones humides, à hauteur de 8 475 m² à compenser sur la parcelle section AL numéro 73.

Présentement, le projet "le Parc François d'Aguesseau" est confronté au même type de contraintes à savoir :

- La présence d'une zone humide



Figure 7. Inventaire des zones humides sur la zone d'étude

Extrait diagnostic zones humides



Figure 5. Carte d'occupation des habitats présents sur la zone d'étude

Extrait diagnostic zones humides

Les parcelles suivantes font l'objet d'un détachement et donc **d'une exclusion au projet** :

- AM 199 (935 m²)
- AM 198 (1 213 m²)
- AM 197 (1 167 m²)
- AM 196 (2 374 m²)
- AM 194 (3 283 m²)
- AM 200 (37 m²)
- AM 202 (3 199 m²)
- AT 560 (1 680 m²)
- AT 562 (3 799 m²)
- AT 563 (2 500 m²)

Pour une surface totale de 19 973 m² un effet d'évitement maximum est exercé.

Il n'en reste pas moins impossible d'Eviter et de Réduire, l'impact de la totalité du projet d'une contenance de 37 086 m² sur la zone humide. Partant du principe qu'une compensation de cette dernière est donc nécessaire, les mesures compensatoires ont donc été définies dans le Dossier Loi Sur L'Eau établi par le bureau d'études EXECO ENVIRONNEMENT sur les parcelles section AL numéro 9, 71 ; section AM numéro 76 ; 77, 107 et 131 ;

Les parcelles AM 43, AM 157 puis AM 159 pour une totalité de 21 720 m² n'ont pas fait l'objet d'accords fonciers (promesse unilatérale de vente) de plus, les propriétaires veulent conserver en pâturages. Elles ont donc également été exclues du projet.

- La gestion des eaux pluviales devra donc faire l'objet d'un traitement particulier. Les essais d'infiltration réalisés sur le site ont permis de constater que l'infiltration sera impossible puisque les sols sont saturés en eau.

Les eaux issues des surfaces imperméabilisées privatives seront collectées via une boîte de branchement située en limite de domaine public/privé et envoyées vers des ouvrages de rétention situés en bordure de voie. Dans ces ouvrages seront collectées par ruissellement les eaux issues des espaces publics. Les ouvrages dimensionnés pour une pluie de période de retour centennale fonctionneront en cascade. Les eaux de la partie Ouest de l'opération seront stockées et envoyées vers un poste de relevage positionné en sortie de l'ouvrage de rétention situé en point bas. Ce relevage, limité à 6 litres/seconde, sera renvoyé vers un autre ouvrage qui sera connecté (via un limiteur de débit) à un fossé situé dans le Chemin Vert (débit de fuite de 3 l/s). Cet ouvrage collectera les eaux issues de la partie Est via une canalisation. Le débit généré par le projet après travaux sera ainsi inférieur à celui initial. Aucun impact majeur en termes d'augmentation des débits sur le milieu récepteur ne sera donc produit par le projet (un dossier Loi sur l'eau est en cours d'élaboration par le bureau d'études EXECO) ;

- L'exposition au retrait/gonflement des argiles sera à prendre en compte par les acquéreurs des parcelles (exposition moyenne) ;

- Les haies bocagères devront être préservées. Les constructions d'habitation s'effectueront en cohérence et le retrait avec ces dernières. La majorité des parcelles bénéficiera d'un espace vert à conserver non constructible, gelé et qui devra être entretenu au même titre que les haies conformément au cahier des charges faisant état des différentes mesures de préservations.

Ce nouveau quartier accueillera 73 logements pour un total de 44 parcelles.

43 logements s'inscriront au sein de parcelles libre de constructeur. Tandis que 30 logements aidés dits "sociaux" (PSLA, PLAI, PLUS, PLS, PLI) seront regroupés au sein d'un macro-lot.

Ces constructions d'habitations devront respecter les règles établies pour le quartier, définies dans un premier temps par le PLU de la commune, le règlement graphique ainsi que par le respect d'un cahier des charges précis.

Le projet comprend une réflexion tant sur la programmation notamment au vu de la mixité du quartier mais également d'un point de vue environnemental et paysager.

La mixité est notable au vu de la destination des parcelles. D'abord, les parcelles libres de constructeurs seront de tailles diverses. Puis le macro-lot sera également doté d'une typologie de logements diverse (T1 au T4).

Le volet environnemental et paysager font l'objet d'une attention particulière. Des espaces publics qualitatifs et durables seront créés au sein de ce nouveau quartier.

De larges espaces verts communs sont répartis sur l'ensemble de l'opération pour une surface de 7 249 m² soit 19.65 % du programme. Ces espaces permettront notamment de gérer les eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées.

Des espaces verts seront intégrés à la majorité des parcelles, et devront être entretenus selon un cahier des charges. En limite d'opération, côté Sud, un aménagement (type pont-cadre) sous l'emprise du Chemin des Bruzettes permettra le passage des animaux et d'assurer une continuité hydraulique.

5.2 L'organisation et l'aménagement des accès au projet

L'accès au projet se fait par deux accès distincts. L'un au sud du projet par le Chemin des Bruzettes et l'autre au nord-ouest par le Chemin des Frémonts.

Les raccordements des futures sorties sur les Chemins existants ne nécessitent pas d'aménagement de sécurité particulier, hormis le fait de réaliser des dégagements de visibilité sur les haies existantes. Des régimes de priorité (STOP) seront mis en œuvre sur les raccordements des deux sorties.

Une attention particulière sera portée sur la sécurisation aux abords de l'opération depuis le Chemin des Frémonts, compte-tenu de la présence du groupe scolaire Louis Delamare.

L'opération est desservie par l'ensemble des réseaux de viabilisation (eaux usées, eau potable, réseaux HTA et basse-tension, réseau PTT) :

- Réseau Eaux usées : réseaux existants situés Chemin des Bruzettes et Chemin des Frémonts ;
- Réseau Eau potable : réseau diamètre 200 mm en fonte Chemin des Bruzettes, et diamètre 100 mm en PEHD ;
- Réseau HTA/basse-tension : un éventuel renforcement (modification de la puissance existante des postes de transformation situés à proximité immédiate de l'opération Chemin des Frémonts) pourra être réalisé suivant les besoins pour la desserte en basse-tension des parcelles ;
- Réseau Télécom et Fibre : présence de la fibre sur les Chemins des Bruzettes et Chemin des Frémonts.

Au vu du diagnostic des réseaux existants situés à proximité immédiate de l'opération, aucun renforcement nécessitant une extension de réseaux sera à réaliser.

5.3 Le traitement des parties du terrain situées en limite du projet

L'assiette du projet située sur le plateau d'Hennequeville est bordée de haies bocagères et en moindre mesure, de quartiers résidentiels.

L'opération au Nord est joutée par une voie, le Chemin des Frémonts. Ce dernier dessert d'ailleurs l'opération.

Au Nord-Est, l'opération est longée par deux quartiers résidentiels. L'un de type pavillonnaire et l'autre de logements intermédiaires (maisons en bande et petits collectifs).

Au Sud, à l'Ouest, ainsi qu'au cœur du programme, un environnement bucolique sera remarquable au vu de la présence de haies bocagères denses.

Ces dernières devront être entretenues conformément aux indications présentes dans le cahier des charges.

5.4 La composition et l'organisation du projet, la prise en compte des constructions ou paysages avoisinants, le traitement minéral et végétal des voies et espaces publics et collectifs et les solutions retenues pour le stationnement des véhicules.

Le terrain d'assiette actuel a fait l'objet de nombreux projets entre 750 et 250 logements.

Le projet "Le Parc François d'Aguesseau" était auparavant porté par la commune. Il s'agissait d'un projet de Zone d'aménagement concertée des Bruzettes à Trouville-sur-Mer, finalement non aboutie.

La MRAe a d'ailleurs rendu un avis délibéré n°2021-4148 en date du 1er octobre 2021.

Le Maître D'ouvrage avait étudié deux scénarios d'aménagement. Le premier scénario consistait en la création de 350 logements. Quant au second scénario, il comportait 250 logements. Ce dernier parti d'aménagement retenu se différenciait du premier par une réduction très marginale du périmètre et de son impact sur les zones humides. De plus, une consommation d'espace presque aussi importante pour une production de logements réduite a été retenue et sans préserver davantage les haies.

La SAS TRIUMVIRAT FINANCES en tant que nouveau porteur du projet "Le Parc François d'Aguesseau" a revu totalement la programmation de l'opération afin qu'elle puisse être la plus vertueuse possible.

Le projet se composera au total de 73 logements répartis sur 44 parcelles.

43 parcelles seront libres de constructeur et un macro-lot doté de 30 logements sera destiné à la création de logements aidés dits "sociaux".

Entre les projets antérieurs les plus denses et le projet actuel, seuls 9.73% du nombre de logement ont été retenus.

Le découpage parcellaire au Sud de l'opération depuis le Chemin des Bruzettes prend en considération l'existence d'une canalisation d'eaux usées (réseau gravitaire diamètre 200 mm) située sur la parcelle cadastrée section AT n°1a (existence d'une servitude). Cette dernière devant être conservée.

Les parcelles et le macro-lot seront desservis depuis les voiries internes à l'opération.

Ces voies seront à doubles sens, avec une emprise totale de 9.00 m

Une voirie secondaire, toujours partagée et à double sens, se terminant par une placette de retournement permettra de desservir 2 parcelles libres (lots n° M18 et M19).

Bien que partagées entre les différents utilisateurs, une bande de 1.50 m sera réservées aux circulations douces et PMR.

Des stationnements longitudinaux (33 unités) sont uniformément répartis au sein du programme.

La voirie primaire sera majoritairement composée de matériaux imperméables (enrobés). Cependant, des traitements différenciés (perméables) seront réalisés en alternance avec les matériaux imperméables de cette dernière.

Le cheminement piéton sera réalisé en béton (désactivé ou balayé).

Les stationnements longitudinaux seront traités en pavés végétalisés.

Les entrées charretières, à charge des acquéreurs, seront traitées de la même manière que les stationnements longitudinaux (béton), de manière à privilégier l'infiltration in-situ.

5.5 Les équipements à usage collectif et notamment ceux liés à la collecte des déchets

La collecte des ordures ménagères, des emballages, des encombrants et déchets verts relève de la compétence de la Communauté de Communes Cœur Côte Fleurie (4CF). Le traitement des ordures ménagères résiduelles est délégué au Syndicat d'Élimination et de Valorisation Énergétique des Déchets de l'Estuaire (SEVEDE).

La collecte est définie sur cette zone de Trouville-Sur-Mer de la manière suivante :

Ordures ménagères : le lundi ;

Déchets verts : le mardi ;

Sacs jaunes – bacs jaunes : le mercredi ;

Les encombrants : le 2ème jeudi du mois.

Deux aires de présentation sont prévues pour collecter les déchets. Elles seront localisées Chemin des Frémonts et Chemin des Bruzettes, et seront accessibles depuis le domaine public.