



# SARL Terre d'Avenir

Acquisition – Lotissement

Investissement

SARL Terre d'Avenir 02.31.22.76.67

**Sarl TERRE D'AVENIR**

**Ville de GRANDCAMP-MAISY**

*Lotissement « Le Mont Brocquet »*

Dossier : 2021-002

Dressé le : 05.04.2022

Modifié le : 27.07.2022

**PA2 : NOTE DE PRESENTATION**

**PA8 : PROGRAMME DES TRAVAUX**



DPAMO  
12 bis rue Joliot Curie  
35730 Pleurtuit  
Tel: 06.73.09.54.32  
d.perrinaux@orange.fr

**ABL** Atelier  
Basile  
Lhullier  
Paysagiste Concepteur

25 rue des roches  
14120 Mondeville  
0632197684  
atelier.basile.lhullier@gmail.com

1.	PRESENTATION DE L'ETAT INITIAL DU TERRAIN ET DES ABORDS.....	3
1.1	Localisation géographique du projet à grande échelle .....	3
1.2	Localisation du projet à l'échelle de la commune .....	4
1.3	Cadastre .....	5
1.4	Contexte réglementaire du site .....	6
2.	PRESENTATION DU PROJET.....	21
2.1	Programme d'habitat.....	26
2.2	Organisation du quartier .....	27
2.3	Places de stationnement .....	27
2.4	Traitement paysager de l'opération .....	28
2.5	Déchets ménagers et assimilés.....	28
3.	Réseaux.....	29
3.1	Eaux usées.....	29
3.2	Eaux pluviales.....	29
3.3	Electricité .....	30
3.4	Adduction d'eau potable .....	30
3.5	Télécommunication .....	30
3.6	Eclairage public .....	31

## 1. PRESENTATION DE L'ETAT INITIAL DU TERRAIN ET DES ABORDS

### 1.1 Localisation géographique du projet à grande échelle

Située dans le quart Nord-Ouest du département du Calvados, la commune GRANDCAMP-MAISY est à environ 10 Kilomètres d'ISIGNY, 14 kilomètres d'OMAHA et 35kilomètres de BAYEUX.

Elle est membre de la Communauté de Communes de ISIGNY-OMAHA Intercom. Son territoire s'étend sur une superficie de 14.85 Km<sup>2</sup> pour une population de 1 554 habitants en 2018.



Elle est bordée par les communes de :

- Géfosse-Fontenay à l'Ouest,

## GRANDCAMP-MAISY. Note de présentation, Programme des travaux PA2 & PA8

- Criqueville-en Bessin à l'Est,
- Géfosse-Fontenay, La Cambe au Sud.

Les principaux axes de desserte routière de la commune sont la route départementale n° 514 qui relie Isigny sur Mer à Ouistreham, et plus au sud pour axe Est-Ouest du Calvados Nord, la quatre voies N13 reliant Caen à Cherbourg.



Source carte Géoportail

### 1.2 Localisation du projet à l'échelle de la commune

Le projet se situe au Sud de la ville de GRANDCAMP-MAISY.

Bordé:

- A l'ouest par la Rue du Noroit, et impasse du vent d'Amont.
- Au Nord par la Rue de Bel Air.
- A l'Est par une parcelle agricole numérotée AV113 et classée en zone 2AU du PLUI.



Source carte Géoportail

### 1.3 Cadastre

Le terrain, objet de la présente demande de permis d'aménager, est cadastré :

- Commune de GRANDCAMP-MAISY,
- Référence de la parcelle : AV 114,
- Contenance cadastrale totale : 9512 m<sup>2</sup>.

La superficie du lotissement est de 9512 m<sup>2</sup> cadastré.



*Plan sans échelle, source: cadastre.gouv.fr*

## **1.4** Contexte réglementaire du site

### **Le Schéma de Cohérence Territorial (SCOT)**

La commune de GRANDCAMP-MAISY fait partie de la Communauté de ISIGNY-OMAHA Intercom. Le SCOT du Bessin est composé de 138 communes au 20 décembre 2018 (Infos Doo).

Le SCOT du Bessin a été approuvé en 2018. Il donne les grandes orientations de développement en matière d'armature urbaine, d'habitat, de déplacement, d'économie et d'environnement.

Il est chargé d'intégrer les documents de planification supérieurs (SDAGE, SAGE, ).

A l'échelle de l'Intercom, il assure la compatibilité des documents d'urbanisme (PLU, PLUi, cartes communales) et des opérations foncières et d'aménagements (ZAD, ZAC), avec les orientations du SCOT.

La densité demandée en extension sur la commune de GRANDCAMP-MAISY (Référéncé pôle relais page 26 du SCOT et Pôles littoraux et communes associées page 27 du SCOT) est **entre 12 et 15 logements/ha minimum** (Référence du SCOT page 34 prescription P47 d'un pôle relais).

**Le document d'urbanisme en vigueur :**

Isigny-Omaha Intercom Intercom possède un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvé le 18 mars 2021 par le Conseil Communautaire.

Le site est classé en zone 1AUbsr au PLUi en vigueur. Les zones 1AUB correspondent à des secteurs dédiés principalement à l'habitat.

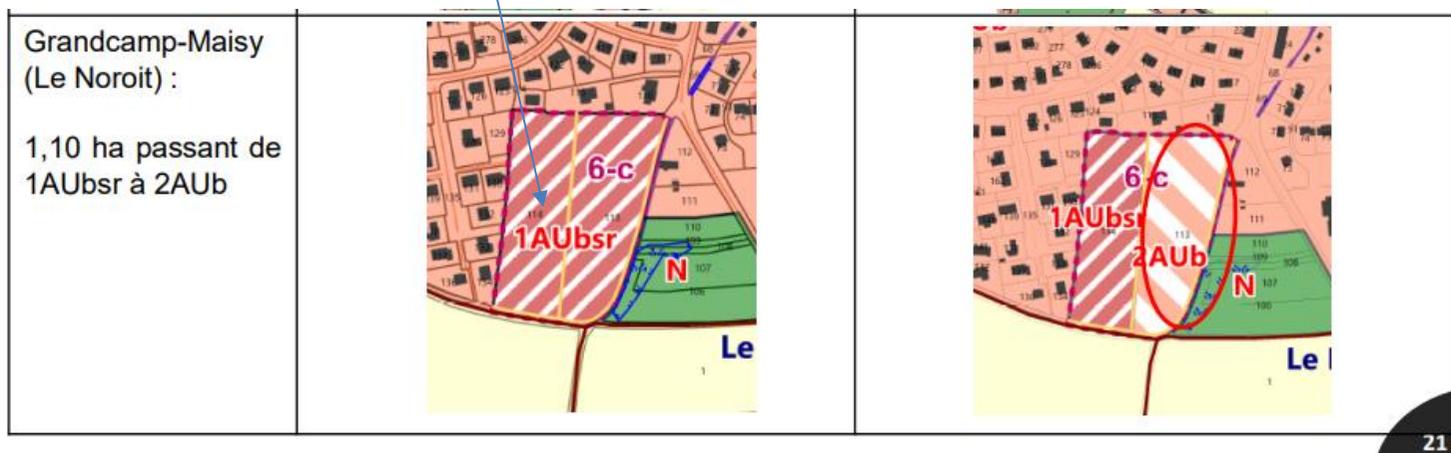
Les occupations et utilisations du sol ne peuvent être réalisées que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

L'aménagement des secteurs à urbaniser sera autorisé sous réserve d'être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation.

**Extrait du zonage du PLUi**

Evolution du PLUi depuis l'arrêt du 26.09.2019 (sources du PLUi du 26 mars 2021)

Projet sur la parcelle AV114



A noter que la limite Ouest permet de desservir en voirie et réseaux la zone 1AUbsr concernant la parcelle AV114 de 9521m<sup>2</sup>.

Côté Est de l'emprise du projet, la zone 2AU sera reliée par le projet actuel par des amorces de voirie, et des réseaux mis en attente dans le présent projet.

**GRANDCAMP-MAISY. Note de présentation, Programme des travaux PA2 & PA8**

Une modification du PLUI est initiée depuis la délibération du 18 mars 2021. Etant donné la présence de zones classées 1AU non « consommées » pour la majorité d'entre elles, la transformation de la zone 2AU en 1AU n'est pas possible.

Cette transformation d'un classement 2AU à 1AU aurait permis d'envisager un aménagement plus cohérent en particulier concernant les réseaux et la gestion des eaux pluviales.

**Règles principales du règlement du PLUI de la zone (extraits)**

“Le sous-secteur 1AUbsr qui est situé en périphérie des noyaux bâtis principaux des pôles secondaires et des pôles relais.”

« Les constructions devront être implantées soit à l’alignement, soit à une distance minimale d’un mètre des voies et emprises publiques. » [...]

« Les constructions, en respectant les dispositions stipulées par le code civil (notamment les articles 675 à 681), seront implantées soit en limite séparative soit à une distance minimale d’un mètre des limites séparatives. »

*Des règles de hauteur sont prescrites dans le cadre du PLUI, nombre de niveaux minimum et maximum, hauteur maximum des constructions.  
Se reporter au règlement du PLUI.*

**Les sites classés et protégés :**

Le présent projet de lotissement ne se trouve pas dans un périmètre de protection de site de Bâtiment de France.

Il existe des orientations d'aménagement et de programmation sur ce secteur. Elles ont été reprises dans le projet.



## GRANDCAMP-MAISY, SITE 6-C, LE NOROIT EST

### LOCALISATION ET ÉTAT DES LIEUX



### Caractéristiques du site

SUPERFICIE : 0,97 ha et 1,1 ha

ZONAGE : 1AUsbr et 2AU

OCCUPATION DU SITE : Prairie, cultures

CONSTATS & PARTICULARITÉS : Prairie et champ cultivé inclinés à l'Est, le site est cerné au Nord et à l'Ouest par des zones pavillonnaires et à l'Est et au Sud par une variante du GR223 (chemin des Longuins et chemin des Poissonniers) et de grands champs cultivés. Ce dernier chemin se raccorde à la

**Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)**

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION selon l'article R151.6 du CU

Schéma et prescriptions opposables

MIXITÉ DES FONCTIONS

-  Zone à vocation principale d'habitat  
Densité moyenne minimale:  
15 logts/ha



DESSERTE / MOBILITÉ / SÉCURITÉ

-  Accès véhicule à double sens (emprise et emplacement à titre indicatif)
-  Accès véhicule à sens unique (sens à déterminer, emprise et emplacement à titre indicatif)
-  Liaison douce (tracé et emprise à titre indicatif)
-  Parking de 5/6 places (emprise et emplacement à titre indicatif)
-  Relation(s) à créer entre les différentes unités foncières pour assurer leur desserte (emprise et emplacement à titre indicatif)

PRINCIPES DE QUALITÉ URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

-  Cordon vert (5m de large depuis la limite séparative) en frange du chemin de randonnée (emprise et emplacement à titre indicatif)
-  Haie bocagère à préserver/ régénérer (emprise et emplacement à titre indicatif)



## Tissu urbain

Situé au Sud-Est de la ville de GRANDCAMP-MAISY entre une zone urbanisée et une future zone de développement (zone 1 et 2AU) et la Maison de retraite des Ondines longeant la départementale D199. Ce prolongement immédiat du tissu urbain de la commune et bénéficie d'équipements publics de proximité. Au Sud, le site borde un chemin rural permettant les dessertes des parcelles agricoles mais aussi les déplacements doux.

L'urbanisation de ce secteur confortera la trame urbaine qui s'est progressivement développée entre la Rue du Noroit et la départementale D199 tout en contribuant à un développement cohérent du tissu urbain à l'échelle de la commune de GRANDCAMP-MAISY.



Repérage des photos du site

son environnement



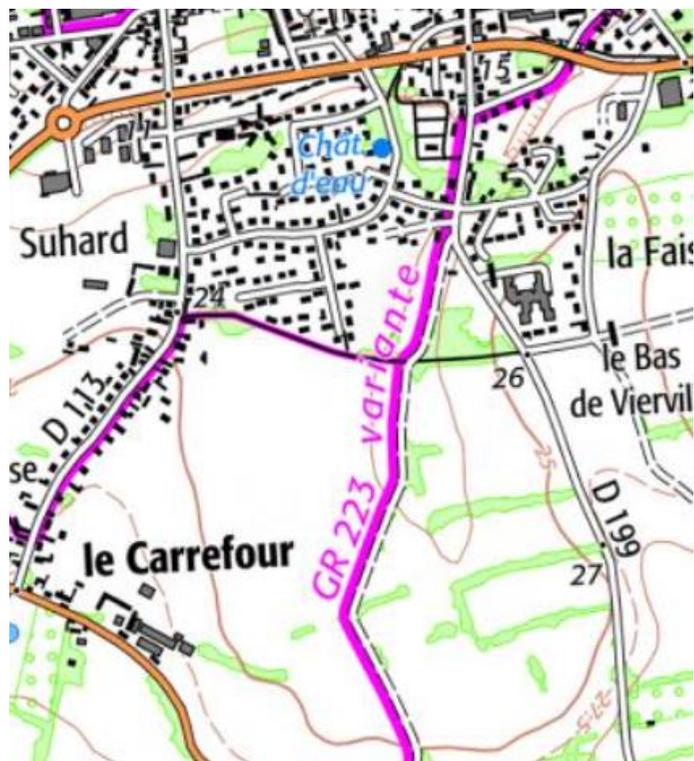




### **La végétation, l'hydrologie et le paysage**

Il existe des haies à préserver ou régénérer à l'Est et au Sud du projet.

Le site s'inscrit dans un bassin versant orienté vers l'Est en direction de la départementale 199.  
La ligne de crête étant à l'ouest du projet et son point culminant vers l'emplacement du château d'eau.



Source Géoportail

## Topographie

La pente du terrain s'établit depuis la cote 23.87 au Nord-Ouest pour finir à la cote 21.55m au Sud-Est, soit une pente moyenne de 1.3 %.



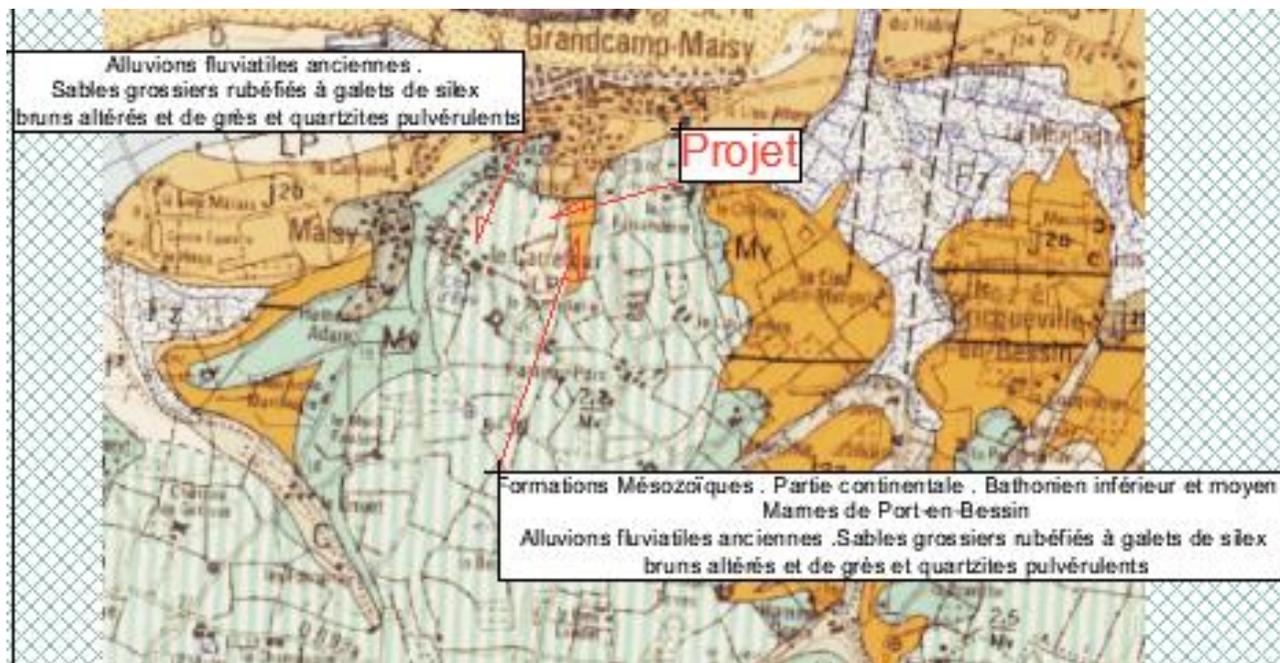
Source Géoportail

## Géologie

La commune de GRANDCAMP-MAISY et plus largement la carte géologique du bassin de ISIGNY-OMAHA se trouve à l'extrême Nord-est du massif armoricain.

L'histoire géologique du secteur date de l'ère primaire (Cambrien) et plus précisément à la période du Briovérien supérieur, qui remonte à 590 à 540 millions d'années. Sur la carte ci-dessous le sol est constitué d'alluvions fluviaux.

A cette époque, la mer recouvre une très grande proportion du territoire français actuel, seuls le Massif Armoricain, le Massif central et la Montagne noire en émergeant. La présence maritime a conduit à la sédimentation de calcaires. L'origine mais aussi l'épaisseur de ces dépôts dépendent des grandes variations du climat et des courants marins.



Sur le territoire de  
des dépôts les plus importants,  
à -200MA) sont des alluvions  
sables et des conglomérats.

Sur les points hauts, les silex  
altérés aboutissant à des

Plus récemment, durant la  
-25 000 à -13 000 ans (fin du  
de la mer était inférieur de 120  
faisant émerger le fond de la  
alluviales de l'initial « Fleuve

érosées par les vents qui ont transporté les particules de sol vers le continent. Les particules les plus lourdes, les sables, se sont déposées à proximité des côtes, alors que les limons ont été déplacés plus en profondeur dans les terres. Ce substrat, appelé Loess en géologie et Limons éoliens en pédologie, constitue le matériau parental des sols de plusieurs secteurs autour de GRANDCAMP-MAISY. Cette couverture limoneuse, souvent de plusieurs mètres d'épaisseur, recouvre le substrat calcaire sous-jacent.

Dernièrement (Holocène, il y a -2 000 à -8 000 ans), des formations alluviales se sont accumulées au fond des vallées.

D'après la carte géologique (Zoom du 1/50 000), le projet se trouve en partie sur les alluvions en supérieur et sur les calcaires et marnes du Jurassique inférieur de port en Bessin.

Le contexte géologique local est donc favorable à l'infiltration.

GRANDCAMP-MAISY,  
du Trias supérieur (-250  
fluviaux mélangés à des

se sont progressivement  
argiles résiduelles.

dernière glaciation, il y a  
Pléistocène), le niveau  
m au niveau actuel,  
Manche. Les plaines  
Manche » ont alors été

## **2. PRESENTATION DU PROJET**

La parcelle retenue pour le projet (section AV 114) est actuellement un herbager.

### **GRANDCAMP-MAISY. Note de présentation, Programme des travaux PA2 & PA8**

Elle est située au Sud de la commune de GRANDCAMP-MAISY, qui correspond à un secteur d'urbanisation constitué de maisons individuelles et de leurs dépendances, implantées sur des parcelles, et situées à proximité près du château d'eau

Elle est accessible par les rues du Noroit et l'impasse du Vent d'Amont.

Ces voies de circulation constituent les accès du projet. L'accès Nord sera en sens unique et l'accès Sud sera en double sens conformément aux OAP du PLUI.

La limite sud représentée par le chemin de déplacements doux reliant la RD 199 correspond aux limites actuelles de la zone urbanisée de la commune permettant aussi l'accès aux parcelles agricoles au Sud.

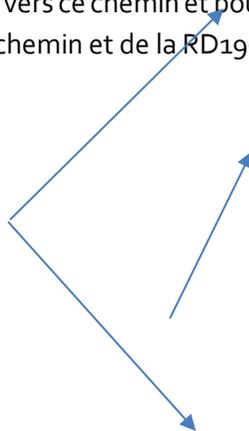
Le terrain a une pente générale d'environ 1.3% dans le sens Nord/Sud

### **Choix d'aménagement ;**

Le projet consiste en l'aménagement de 19 lots constructibles à usage d'habitation et de leurs annexes éventuelles, desservis par une voirie centrale raccordée sur la rue du Noroit et l'impasse du Vent d'Amont.

Conformément aux Orientations d'Aménagement et de Programmation, la haie champêtre sera préservée et régénérée en bordure de la limite Est

Cette haie délimite le domaine agricole enherbé. Cette parcelle située à l'Est de notre projet est destinée dans le PLUI à l'urbanisation. Cette même parcelle, actuellement classée 2AU est bordée à l'Est par un chemin rural. Ce chemin est emprunté par les modes doux (piétons, vélo...) et les engins agricoles reliant la RD199. La topographie de ces parcelles génère le ruissellement vers ce chemin et pourrait être raccordé à terme (après aménagement de l'actuelle zone 2AU aux réseaux d'eau pluviale canalisé de la commune situé au croisement du chemin et de la RD199).



Sur la limite Nord-Est un espace en attente pour l'aménagement d'une liaison



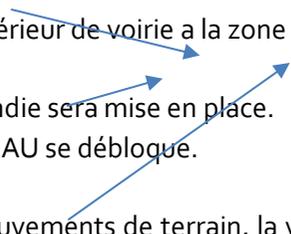
Un bassin d'orage enterré sera réalisé sur l'opération. Ses caractéristiques seront définies dans le cadre du dossier loi sur l'eau ou déclaratif en fonction de l'étude géotechnique. Son emplacement est indiqué sur les plans.

Au Centre-Est du projet, un espace est prévu pour un raccordement ultérieur de voirie à la zone 2AU

Sur ce même espace, une réserve d'eau de 120m<sup>3</sup> pour la défense incendie sera mise en place.

La bache incendie de 120m<sup>3</sup> sera déplacée si l'urbanisation de la zone 2AU se débloque.

Le nivellement du projet est prévu afin de limiter au maximum les mouvements de terrain, la voirie projetée correspond à peu près à l'altimétrie du terrain naturel.



### **Les espaces communs, voiries, espaces verts et stationnements :**

Les 19 lots créés seront répartis de part et d'autre d'une voirie centrale desservant les parcelles créées axées dans un sens principalement Est - Ouest.

Les parcelles ainsi créées seront majoritairement accessibles par l'Ouest et l'Est de manière à favoriser une implantation des habitations en accord avec les grands principes de l'architecture bioclimatique.

Les parcelles seront de formes géométriques relativement simples, organisées et alignées autour des voies de desserte.

Les voiries seront revêtues d'un enrobé, à l'exception des cheminements piétonniers qui seront traités en revêtement différencié.

Les haies privatives contribueront à l'intégration paysagère.

En partie Nord-Ouest du projet, une place composée de 7 places de stationnements sera arborée de plantations d'arbres.

### **L'organisation et l'aménagement des accès au projet**

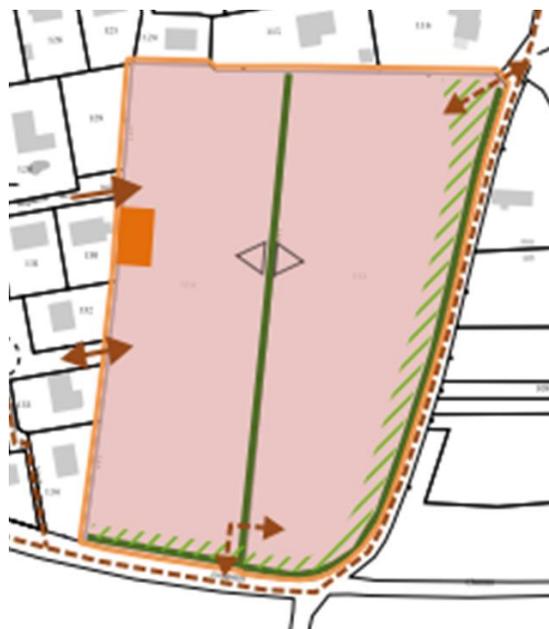
Deux accès seront créés à l'Ouest du projet conformément aux OAP. Au Sud, l'emprise indiquée aux OAP pour le cheminement piéton prévue.

Les voiries seront revêtues en enrobé et la signalétique sera

Le cheminement piétonnier longera les voiries sur toute son et horizontale adaptée.

En partie Est du terrain la haie sera préservée et plantée en

Les haies situées sur les autres limites seront également nettoyées affaire de plantations complémentaires s'ils le jugent nécessaire.



pour la circulation commune rejoignant le chemin communal et la zone 2AU est

conforme à la réglementation.

emprise ou matérialisé par une signalisation verticale

### **Le traitement des limites du projet**

compléments, là où elle est trop peu dense.

et conservées. Les acquéreurs des lots feront leur

### **▪ Les équipements à usage collectif et notamment ceux liés à la collecte des déchets**

Des points d'apport volontaire seront mis en place pour les lots n'ayant pas d'accès direct sur la voirie structurante. Ils seront traités en béton balayé.

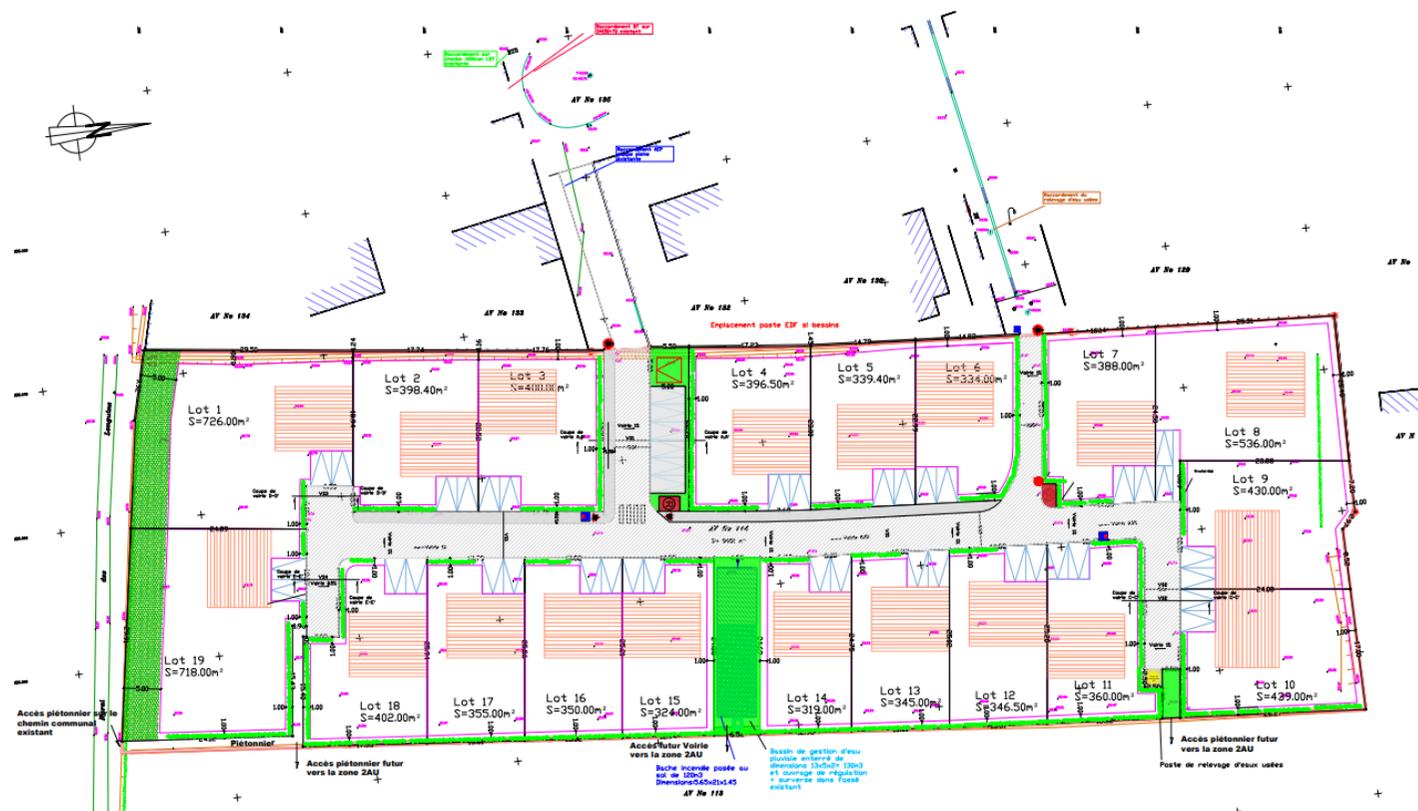
Ils sont situés au niveau des carrefours.

## 2.1 Programme d'habitat

Le projet propose 19 parcelles destinées à accueillir de l'habitat individuel. Le SCOT souhaite 12 logements par hectare minimum et la parcelle cadastré à une contenance de 9 512m<sup>2</sup>. Le projet respecte les attentes du SCOT.

Les lots ont été orientés dans la pente, dans le respect des implantations existantes dominantes du bourg dans le sens principalement Est-Ouest.

## PLAN DE COMPOSITION



## 2.2 Organisation du quartier

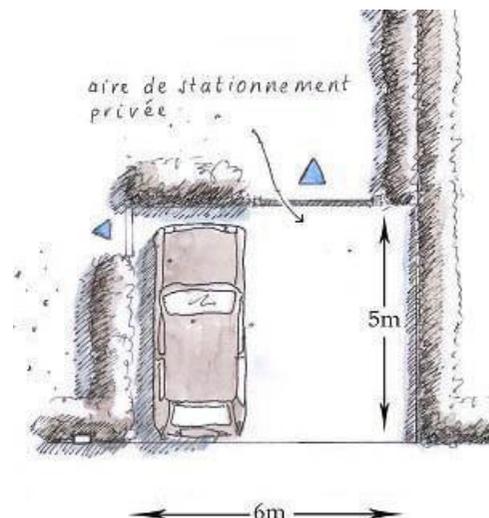
Les lots libres ont une superficie allant de 319 m<sup>2</sup> à 872m<sup>2</sup>environ, avec une surface moyenne de 433m<sup>2</sup> environ.

Le lotissement sera desservi par deux voies d'accès sur les voies du Noroit et de l'impasse du Vent d'Amont et dans son fonctionnement une voie centrale en double sens de circulation.

Les aménagements prévus aux intersections avec les rues du Noroit et de l'impasse du Vent d'Amont permettront de sécuriser les déplacements ainsi que la liaison douce au Sud-Est du projet.

Il est en particulier pris en compte dans le dimensionnement des voiries, le gabarit des engins de lutte contre l'incendie, les engins de collecte des ordures ménagères, les camions d'entretien (hydro curage des réseaux, livraison de matériaux, déménagements...)

## 2.3 Places de stationnement



L'acquéreur devra réaliser deux places de parkings aménagées sur le terrain recevant la construction sur une enclave privative non-close dont les caractéristiques dimensionnelles seront de 6 m minimum de largeur et 5,5 m minimum de profondeur.

Leur revêtement, à la charge de l'acquéreur, devra être soigné et réalisé le plus rapidement possible. Les revêtements perméables sont fortement encouragés, l'utilisation de gravier non revêtu est interdite (afin d'éviter d'avoir des graviers sur l'espace commun).

7 places de stationnement communes seront aménagées sur une poche de stationnement dans le lotissement.

#### **2.4 Traitement paysager de l'opération - Eco aménagements**

Ce projet prévoit la création d'espaces verts plantés autour des places de stationnements communes.

Des arbres à faible développement seront plantés à proximité des parkings en bataille situés au cœur du projet.

Une haie champêtre sera préservée et régénérée par le lotisseur sur la limite Sud et Est située en rive du chemin communal.

Les constructions seront aménagées avec un accompagnement végétal. Les aménagements perméables seront favorisés (pavés non jointés, pavés drainants, graviers, etc).

#### **2.5 Déchets ménagers et assimilés**

La collecte des déchets ménagers se fera en porte-à-porte en accord avec le service de valorisation des déchets de la Communauté de Communes Isigny-Omaha Intercom. La voirie principale a été dimensionnée pour le passage du camion de collecte. Toutefois les lots 1 à 3, 7 à 11, et 16 à 19 seront déservis par des espaces de regroupements de poubelles situés au croisement des voies.

### 3. Réseaux

#### 3.1 Eaux usées

Un réseau d'eaux usées permettra de recueillir les eaux usées (eaux claires et eaux vannes) en provenance des constructions du lotissement et les acheminera gravitairement vers un poste de relevage des eaux usées situé au droit de la parcelle 10.

Le réseau sera réalisé avec les matériaux préconisés par le gestionnaire du réseau, et à minima, des canalisations en PVC CR8 Ø200mm, et des regards béton munis de



joints.

Le poste de relevage sera relié au réseau existant situé à proximité de la parcelle 6.

Le choix du poste de relevage se fera en concertation avec le gestionnaire du réseau en particulier concernant le choix des pompes.

Des essais de compactage, des essais d'étanchéité et un passage caméra sera réalisé avant la rétrocession du réseau.

#### 3.2 Eaux pluviales

Les eaux de ruissellement de la chaussée seront temporisées dans un bassin d'orage dimensionné pour une pluie décennale avant rejet dans le milieu naturel. (sous réserve d'analyse contraire du dossier loi sur l'eau)

Les eaux pluviales des constructions seront gérées par les acquéreurs des parcelles dans leur parcelle (si le dossier loi sur l'eau le permet).

Un exutoire du bassin d'orage sera réalisé vers le chemin communal et son fossé vers le côté Sud du projet en concertation avec les services, et selon l'accord de rejet obtenu par le propriétaire du terrain aval.

Les résultats de l'étude de sol concernant l'infiltration permettra d'affiner le dimensionnement de la gestion des eaux de pluie.

### **3.3 Electricité**

Un réseau électricité basse tension souterrain sera réalisé en concertation avec Enedis à partir du réseau existant situé dans la rue du Noroit et l'impasse du Vent D'Amont.

Dans le cas où un poste de transformation serait nécessaire, celui-ci serait implanté au niveau des places de stationnement du lotissement.

Le projet de desserte électrique sera soumis à ENEDIS, la réalisation des réseaux sera réalisée en concertation avec ENEDIS selon un projet soumis à accord technique.

### **3.4 Adduction d'eau potable**

Le raccordement sur la canalisation existante rue du Noroit et la rue du Vent D'Amont permettra l'alimentation en Eau potable du projet.

La défense incendie sera assurée par une bache incendie de 120M<sup>3</sup>.

La réalisation du réseau d'eau potable sera réalisée selon les préconisations du gestionnaire du réseau, en particulier concernant le choix du matériau, la position des compteurs, les types de vannes.

Un essai de pression, un rinçage et une désinfection du réseau sera effectuée avant la mise en service du réseau.

### **3.5 Télécommunication**

La desserte téléphonique du lotissement sera réalisée en accord avec Orange à partir du réseau existant situé dans la rue du Noroit.

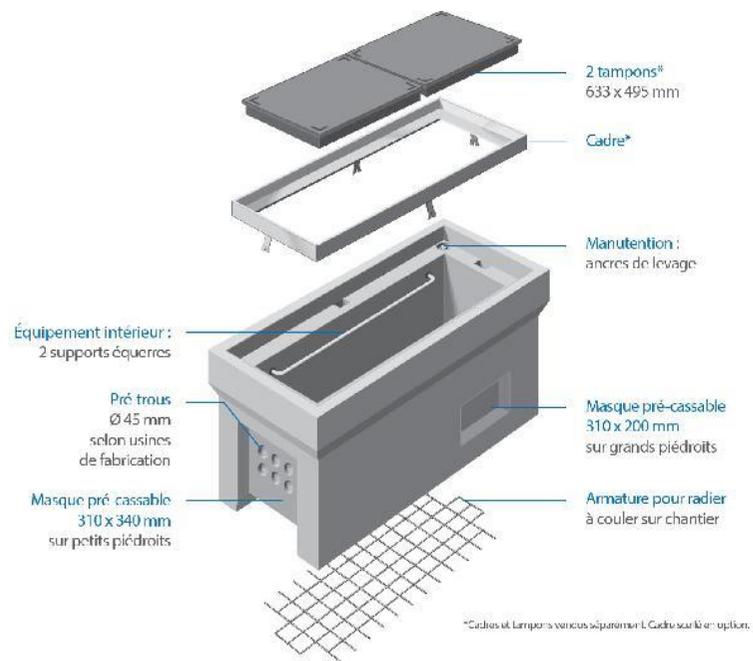
Des gaines lisses en pvc seront mise en œuvre, ponctués en quantité suffisante de chambres télécom type L2T.

Les chambres télécom seront placées sous trottoir.

#### *Réseau de communications fibre*

Le lotissement sera équipé des gaines permettant la mise en place de lignes de communications électroniques à très haut débit.

Le réseau sera aiguillé et testé par l'entreprise, un rapport d'essai d'aiguillage sera fourni.



### 3.6 Eclairage public

L'éclairage public du lotissement sera assuré par des candélabres qui seront posés le long des voies selon les préconisations de l'étude d'éclairage. Le type luminaire sera défini avec la commune, les services techniques et le SDEC.

Le raccordement se fera à partir du réseau existant situé rue du Noroit ou à l'aide d'un nouveau compteur d'éclairage public.

La technologie d'éclairage évoluant, il est possible que les emplacements des candélabres évoluent entre la rédaction du dossier de permis d'aménager et la mise en place des candélabres.

