



Commune de GIBERVILLE

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ

Z.A.C. DU CHEMIN DE CLOPEE

DOSSIER DE REALISATION

CONCESSIONNAIRES

**NORMANDIE
AMÉNAGEMENT**

**NORMANDIAL
1, avenue du Pays de Caen
14460 COLOMBELLES**



**12 place de la République
14000 CAEN**

LISTE DES PIÈCES

1. NOTICE DE PRESENTATION

- *Délibération 16.12.82: Approbation du dossier de création*
- *Délibération 16.12.80: Protocole d'accord avec Caen la mer*
- *Délibération 14.10.13.02: Approbation du traité de Concession*

2. PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS

3. REPARTITION DES EQUIPEMENTS

4. PROGRAMME GLOBAL DES CONSTRUCTIONS

5. MODALITES PREVISIONNELLES DE FINANCEMENT

6. ANNEXES



Commune de GIBERVILLE

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ

Z.A.C. DU CHEMIN DE CLOPEE

DOSSIER DE REALISATION

**NORMANDIE
AMÉNAGEMENT**

NORMANDIAL
1, avenue du Pays de Caen
14460 COLOMBELLES



12 place de la République
14000 CAEN

1. NOTICE DE PRESENTATION

DATE DE CONVOCATION
09.12.2013

L'an deux mil treize, le lundi 16 décembre, à 18 heures, les membres du Conseil Municipal, légalement convoqués, se sont réunis à la Mairie de Giberville en séance publique sous la présidence de Monsieur Gérard LENEVEU, Maire.

DATE D'AFFICHAGE
09.12.2013

Etaient présents :

Mesdames, Messieurs Gérard LENEVEU, Alain MARION, Edith GUILLOT, Rosa GOUBSLARD, Philippe HEUZÉ, Jean-Louis BOISSÉE, Marie-France MOLLET, Jean-Pierre ISABEL, Jean-Claude BRIARD, Salahi BOUTAMINE, Claude PAOLINI, Bernard LELAIZANT, Anne-Marie LEBIDOIS, Barbara POUILLAIN, Sophie MOBASHER, Bruno LECOEUR, Frédéric LACOUR, Muriel BOUVIER.

Absent(s) excusé(s) :

Madame Isalyne ROUF donne pouvoir à Madame Edith GUILLOT
Madame Sonia PAPOUIN donne pouvoir à Monsieur Jean-Claude BRIARD
Monsieur Marc LECOUSTEY donne pouvoir à Monsieur Gérard LENEVEU
Madame Ghislaine HUE donne pouvoir à Monsieur Alain MARION
Monsieur Jean-Luc LÉGER

Absent(s) non excusé(s)

Mesdames, Zahra HADDOUCHE, Claudine CHAPPELLIERE, Gaëlle LUCAS,
Monsieur Olivier SEYMOUR

NOMBRE DE CONSEILLERS EN EXERCICE
27
PRESENTS
18
VOTANTS
22

OBJET
ZAC DU CHEMIN DE CLOPEE /
APPROBATION DU DOSSIER DE
CREATION

Le quorum étant atteint, la séance peut se tenir valablement.

Vu le Code de l'urbanisme modifié par la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) et par la loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 Urbanisme et Habitat (UH) et notamment ses articles L. 123-3, L. 123-6, L. 123-9, L. 300-2 portant sur la concertation préalable et R. 123-18,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 8 novembre 2010,

Vu le bilan de la concertation,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 3 juin 2013 par laquelle le Conseil Municipal approuve la poursuite de l'élaboration du projet dans le cadre d'une ZAC, et approuve le périmètre d'étude,

Vu la délibération en date du 16 décembre 2013 clôturant et tirant le bilan de la concertation sur les études préalables,

Vu l'avis de Monsieur le Préfet de Région en date du 18 novembre 2013 portant sur l'étude d'impact du projet, au titre d'autorité environnementale,

Vu la publication de l'avis et la mise à disposition de l'étude d'impact du 20 novembre au 6 décembre 2013,

Considérant que la procédure de Zone d'Aménagement Concerté est la plus appropriée pour atteindre les objectifs communaux et supra communaux : maîtrise qualitative et fonctionnelle du projet, phasage opérationnel de l'opération, maîtrise foncière,

Considérant que la compatibilité entre le projet de ZAC et l'expression des avis exprimés lors de la concertation autorise la Collectivité à poursuivre la procédure,

Madame Edith GUILLOT, Maire-Adjoint, responsable de la Commission Travaux-Urbanisme-Environnement, rappelle au Conseil Municipal que les études préalables ont permis de préciser, au sein du périmètre d'étude initial volontairement très étendu, le périmètre de la ZAC qui s'étend sur environ 40 hectares.

Les études préalables ont permis de valider la procédure pressentie et établir le programme fonctionnel de l'opération répondant aux objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale de Caen Métropole, approuvé en octobre 2011, et du Programme Local de l'Habitat de Caen la Mer, adopté le 24 juin 2011.

En outre, les études préalables ont permis de valider un schéma d'aménagement répondant aux objectifs suivants :

- Aménager un cadre de vie de qualité : ouvrir les nouveaux quartiers sur les espaces naturels environnants, optimiser les qualités thermiques des constructions, adapter les espaces collectifs à la rencontre, tourner les constructions vers les espaces collectifs pour la convivialité et la vie sociale.
- Intégrer les ouvrages nécessaires à la gestion des eaux pluviales au projet paysager, et privilégier leur gestion raisonnée afin qu'ils contribuent au rétablissement d'une riche biodiversité ordinaire.
- Maîtriser la transition environnementale et paysagère avec l'espace agricole.
- Respecter les orientations en termes de programmation (mixité du parc de logements) et de maîtrise de la consommation d'espace (objectifs de densité) voulues par le SCOT.
- Favoriser les déplacements sans voiture.

Il est rappelé également que le périmètre du projet correspond à celui de la zone ZAU inscrite au règlement du PLU. Par conséquent, le secteur concerné par la ZAC a donc vocation à accueillir le développement futur de la commune.

Madame Edith GUILLOT propose aux membres du Conseil Municipal de procéder à la création de la ZAC du Chemin de Clopée.

Madame Edith GUILLOT précise que le dossier de création de ZAC est constitué des pièces suivantes :

- 1- Plan de situation,
- 2- Plan de délimitation,
- 3- Rapport de présentation,
- 4- Etude d'impact,
- 5- Programme global prévisionnel des constructions,
- 6- Régime de la zone au regard de la part locale de la taxe d'aménagement.

Après avoir entendu l'exposé de Madame Edith GUILLOT et en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité :

- Approuve le dossier de création de la ZAC du Chemin de Clopée, annexé à la présente délibération.
- Décide, en conséquence, la création d'une zone d'aménagement concerté, ayant pour objet l'aménagement d'une zone à vocation principale d'habitat.
- Délimite le périmètre de la ZAC conformément au plan figurant dans le dossier de création et annexé à la présente délibération.
- Dit que la zone ainsi créée est désormais dénommée « Z.A.C. DU CHEMIN DE CLOPEE ».
- Indique que le programme prévisionnel de constructions porte sur environ 90 000 à 110 000 m² de surface de plancher, soit un nombre de logements prévisionnel d'environ 1 000, et APPROUVE ainsi le programme prévisionnel de constructions tel que défini dans le dossier de création de ZAC annexé à la présente délibération.
- Mentionne que le périmètre de la ZAC sera exclu du champ d'application de la Taxe d'Aménagement.
- Décide, en application de l'article R. 123-13 du Code de l'urbanisme, que le plan du périmètre de la ZAC sera annexé au Plan Local d'Urbanisme.
- Autorise le Maire à effectuer toutes les démarches et formalités se rapportant à ce projet.

Conformément à l'article R. 311-5 du Code de l'urbanisme, la présente délibération sera affichée pendant 1 mois en Mairie de Giberville, et mention de cet affichage sera insérée dans un journal diffusé dans le département.

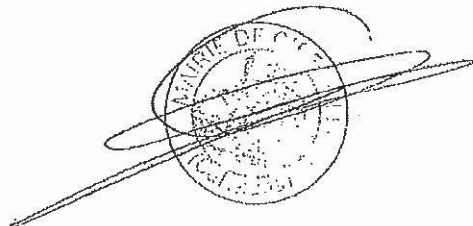
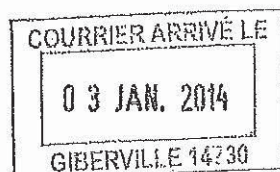
La présente délibération sera, en outre, publiée au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R.2121-10 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Fait et délibéré les jours, mois et an susdits
Pour extrait certifié conforme,
Le Maire,
Gérard LENEVEU

REC. 107 10/11/2013

27 DEC. 2013

COMMUNE



MAIRIE DE GIBERVILLE
14730

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

DATE DE CONVOCATION
09.12.2013

L'an deux mil treize, le lundi 16 décembre, à 18 heures, les membres du Conseil Municipal, légalement convoqués, se sont réunis à la Mairie de Giberville en séance publique sous la présidence de Monsieur Gérard LENEVEU, Maire.

DATE D'AFFICHAGE
09.12.2013

Etaient présents :

Mesdames, Messieurs Gérard LENEVEU, Alain MARION, Edith GUILLOT, Rosa GOUESLARD, Philippe HEUZÉ, Jean-Louis BOISSÉE, Marie-France MOLLET, Jean-Pierre ISABEL, Jean-Claude BRIARD, Salah BOUTAMINE, Claude PAOLINI, Bernard LELAZANT, Anne-Marie LEBIDOIS, Barbara POUILLAIN, Sophie MOBASHER, Bruno LECOEUR, Frédéric LACOUR, Muriel BOUVIER.

Absent(s) excusé(s) :

Madame Isalyne ROUF donne pouvoir à Madame Edith GUILLOT
Madame Sonia PAPOUIN donne pouvoir à Monsieur Jean-Claude BRIARD
Monsieur Marc LECOUSTEY donne pouvoir à Monsieur Gérard LENEVEU
Madame Ghislaine HUE donne pouvoir à Monsieur Alain MARION
Monsieur Jean-Luc LÉGER

Absent(s) non excusé(s)

Mesdames, Zahra HADDOUCHE, Claudine CHAPPELLIERE, Gaëlle LUCAS,
Monsieur Olivier SEYMOUR

NOMBRE DE CONSEILLERS EN EXERCICE
27
PRESENTS
18
VOTANTS
22

Le quorum étant atteint, la séance peut se tenir valablement.

OBJET

**ZAC DU CHEMIN DE CLOPEE /
PROTOCOLE D'ACCORD AVEC
LA COMMUNAUTE
D'AGGLOMERATION CAEN LA
MER**

Monsieur le Maire, Monsieur Gérard LENEVEU, rappelle à ses collègues que la future opération d'habitat sur la commune de Giberville se réalisera sous maîtrise d'ouvrage communale.

Au titre de ses compétences dans le développement de cette portion du territoire et dans la mesure où l'ensemble des opérations au nord de la future ZAC d'habitat sur la commune de Colombelles serait déclaré d'intérêt communautaire, la communauté d'agglomération Caen la Mer s'engage dans un protocole d'accord à :

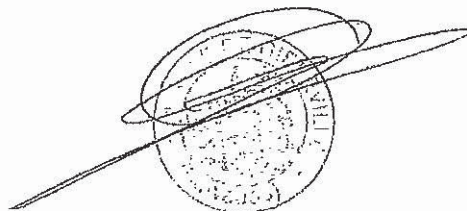
- Participer financièrement aux aménagements des espaces paysagers de "l'écharpe verte" sous la maîtrise d'ouvrage de l'opération communale concédée à Giberville à hauteur d'environ 30% (article 2.3),
- Proposer à l'intérêt communautaire la maîtrise d'ouvrage de l'aménagement de la voie de connexion entre la RD 403 et la rue de la Liberté à hauteur d'environ 90%,
- Réaliser et financer intégralement la partie de la voie primaire de desserte entre la limite nord de la ZAC communale de Giberville et la RD 226.

Le Conseil Municipal, après avoir entendu cet exposé, et après en avoir délibéré, à l'unanimité :

- Prend acte des termes du protocole d'accord, dont chaque membre a reçu communication lors de la convocation de la présente séance,
- Autorise Monsieur le Maire ou son représentant à signer ledit protocole, ainsi que toute autre pièce nécessaire, à intervenir à cet effet avec la communauté d'agglomération Caen la Mer,
- Charge Monsieur le Maire ou son représentant de poursuivre l'exécution de la présente délibération et lui donne tout pouvoir en ce sens.

Fait et délibéré les jours, mois et an susdits
Pour extrait certifié conforme,

Le Maire,
Gérard LENEVEU



PRÉFECTURE DE CALVADOS

27 DEC. 2013

COURRIER



MAIRIE DE GIBERVILLE
14730

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

DATE DE CONVOCATION
06.10.2014
DATE D'AFFICHAGE
06.10.2014

L'an deux mil quatorze, le 13 octobre,

A 18 heures 30, le Conseil Municipal, légalement convoqué, s'est réuni à la Mairie en séance publique sous la présidence de Monsieur Gérard LENEVEU, Maire.

Etaient présents :

Monsieur Damien DE WINTER, Madame Edith GUILLOT, Madame Marie-France MOLLET, Monsieur Jean-Pierre ISABEL, Monsieur Jean-Louis BOISSÉE, Monsieur Jean-Claude BRIARD, Madame Sara ROUZIERE, Madame Monique BOBLIN, Madame Rosà GOUESLARD, Monsieur Dominique GAUGAIN, Monsieur Bernard LELAIZANT, Monsieur Philippe HEUZÉ, Madame Anne-Marie LEBIDOIS, Monsieur Jacques GODEY, Madame Véronique SANSON, Madame Barbara POUILLAIN, Monsieur Bruno LECOEUR, Monsieur Olivier VELASQUEZ, Monsieur Frédéric LACOUR, Madame Céline MASSA, Madame Muriel BOUVIER.

Absent(s) excusé(s) :

Madame Sophie MOBASHER donne pouvoir à Monsieur Jean-Pierre ISABEL
Madame Sonia PAPOUIN donne pouvoir à Monsieur Gérard LENEVEU

Absent(s) non excusé(s)

Monsieur Sallah BOUTAMINE

NOMBRE DE CONSEILLERS EN EXERCICE
25
PRESENTS
22
VOTANTS
24

OBJET
ZAC DU CHEMIN DE CLOPEE /
CHOIX DU CONCESSIONNAIRE
ET APPROBATION DU TRAITE
DE CONCESSION

Monsieur LENEVEU, Maire, présente le rapport suivant :

Mesdames, Messieurs,

Le PLU approuvé le 8 novembre 2010 classe en zone 2AU la partie nord du bourg et du territoire de Giberville. D'une surface de 40 ha, ce secteur est la ressource foncière essentielle de la Commune pour développer l'habitat.

Une Zone d'Aménagement Différée (ZAD) a été créée par arrêté préfectoral en date du 6 juillet 2010.

Par délibération en date du 16 décembre 2013, le Conseil Municipal a dressé et approuvé le bilan de la concertation préalable à l'aménagement de la zone 2AU sise au nord du bourg de Giberville,

Par délibération en date du 16 décembre 2013, le Conseil Municipal a créé la ZAC du Chemin de Clopée,

Par délibération en date du 16 décembre 2013, le Conseil Municipal a autorisé le Maire à lancer la procédure de mise en concurrence afin de désigner le concessionnaire de la ZAC du Chemin de Clopée,

Par délibération en date du 16 décembre 2013, le Conseil Municipal a approuvé la constitution de la Commission ad hoc chargée d'émettre un avis sur les propositions reçues dans le cadre de la procédure de consultation,

Par délibération en date du 12 mai 2014, le Conseil Municipal a approuvé la constitution de la Commission ad hoc après renouvellement du Conseil municipal,

La commune de Giberville a souhaité que l'aménagement de la ZAC habitat « Chemin de Clopée » soit réalisé sous le mode de la concession d'aménagement, en application des dispositions des articles L. 300-4 et suivants et R. 300-4 et suivants du Code de l'urbanisme.

Une procédure de mise en concurrence, telle que régie par les articles R.300-4 et suivants du Code de l'urbanisme, a donc été engagée en vue de la désignation du concessionnaire chargé de l'aménagement de la ZAC du Chemin de Clopée.

Monsieur le Maire rappelle les étapes principales de la procédure de consultation :

L'avis d'appel public à la concurrence a été envoyé pour publication :

- le 3 février 2014 au Journal Officiel de l'Union Européenne et au BOAMP,
- le 4 février 2014 au Moniteur des Travaux Publics et du Bâtiment.

Les sociétés intéressées ont fait acte de candidature auprès de la mairie (date limite de dépôt des candidatures : 31 mars 2014 à 16h00). Le cahier des charges de consultation a été transmis à ces sociétés.

Sur la base du cahier des charges, les sociétés désireuses de présenter une offre ont transmis leur proposition (date limite de remise des offres : 5 mai 2014 à 16h00).

Sur les sept sociétés ou groupements ayant fait acte de candidature, trois ont déposé une offre :

- Société Shema, le 5 mai 2014.
- Groupement Normandie Aménagement / Edifidès, le 5 mai 2014.
- Société Lamotte, le 6 mai 2014. Cette offre étant arrivée hors délai, elle n'a pas été retenue.

La Commission ad hoc, s'est réunie une première fois le 22 mai 2014 pour l'analyse des offres reçues. Les offres comportaient des contradictions, des dispositions imprécises voire des erreurs. Des auditions ont donc été organisées le lundi 16 juin afin de permettre aux candidats de préciser les points équivoques.

A la lumière de ces éléments additionnels, l'analyse des offres a pu être amendée et confirmée. Les deux candidats ont livré les éléments complémentaires demandés. Ils se sont notamment engagés à ne pas solliciter de garantie d'emprunt de la part de la collectivité, dans le respect du cahier des charges de consultation.

La Commission s'est réunie de nouveau le 26 juin 2014. Sur la base des critères d'analyse définis dans le cahier des charges de consultation, l'examen des offres a abouti à la notation et au classement suivant (note totale sur 100 points):

- Candidat n° 1 : Groupement Normandie Aménagement / Edifidès - 80 points
- Candidat n° 2 : Shema - 68 points

Au vu de ces conclusions, la Commission a proposé de retenir le Groupement Normandie Aménagement - Edifidès pour engager les négociations, au regard de l'offre proposée par chaque candidat.

Considérant la notation finale des candidats au regard de l'analyse des offres, puis l'issue des négociations qui ont permis de parfaire les modalités contractuelles de la future concession, la commission ad hoc, réunie le 16 septembre 2014, a considéré puis confirmé que la proposition du candidat Normandie Aménagement - Edifidès, ses garanties et son offre financière, sont supérieures à celles faites par le candidat SHEMA. Elle a proposé à Monsieur le Maire de retenir le groupement Normandie Aménagement - Edifidès.

Selon cette offre, le montant prévisionnel de l'opération s'élève à environ 27 960 k€ Hors TVA.

Le montant prévisionnel des recettes est d'environ 29 440 k€ HT, ce qui permet une marge de 1 480 k€.

La rémunération du concessionnaire, à la charge de l'opération, est d'environ 2 680 k€ HT.

Après la tenue de cette commission, Monsieur le Maire propose au Conseil municipal de retenir le groupement Normandie Aménagement - Edifidès.

Le projet de traité de concession d'aménagement de la ZAC habitat du « Chemin de Clopé », issu de cette négociation, précise les obligations de chacune des parties. Les dispositions essentielles sont les suivantes :

La réalisation de l'opération se fera aux risques et périls du concessionnaire. La rémunération du concessionnaire sera substantiellement assurée par les résultats de l'opération. Le financement de l'opération est assuré par le produit de la cession du foncier équipé à commercialiser dans le périmètre de l'opération.

Aucune participation de la commune n'est prévue.

Le Groupement prend la forme juridique du groupement solidaire.

Au titre des missions du concessionnaire :

- La réalisation de l'ensemble des études nécessaires à l'approbation du dossier de réalisation de la ZAC, et de l'opération.
- L'acquisition de la propriété des biens immobiliers situés dans le périmètre de la zone,
- La réalisation, dans les conditions fixées ci-après, sous sa maîtrise d'ouvrage, des travaux et équipements concourant à l'opération, le suivi et la coordination de la réalisation des équipements mis à la charge des autres bénéficiaires de cessions, locations ou concessions d'usage des terrains aménagés.
- La mobilisation des financements permettant la gestion de l'ensemble des mouvements financiers de l'opération.
- La gestion de l'ensemble des tâches de coordination nécessaires à la bonne réalisation de l'opération.
- La commercialisation des charges foncières.
- L'élaboration des documents de suivi et de contrôle pour la collectivité (planning prévisionnel, documents financiers, présentation d'un rapport d'avancement annuel de l'opération).
- La coordination de l'ensemble des actions nécessaires à la bonne fin de l'opération.

Au titre du programme :

Le contrat prévoit la réalisation du programme global des constructions d'environ 1000 logements, pour une surface de plancher totale d'environ 90 000 m², ainsi que des infrastructures liées à la viabilisation des lots.

La durée prévisionnelle de la concession d'aménagement est fixée à 15 ans, révisable selon les conditions du contrat.

Au titre des dispositions financières :

Le versement de 1 100 000 € au titre des équipements à réaliser ou à renforcer par la Commune du fait des nouveaux besoins générés par l'opération d'aménagement.

En vertu de l'article R300-9 du code de l'urbanisme, il appartient au conseil municipal de choisir le concessionnaire, sur proposition de la personne habilitée à mener les discussions et à signer la convention au vu de l'avis émis par la commission.

Le conseil municipal est invité à se prononcer sur ce choix.

Après avoir présenté le rapport d'analyse, au vu de l'avis de la commission Aménagement, Monsieur le Maire propose, conformément aux dispositions de l'article R.300-9 du code de l'urbanisme de désigner le groupement des sociétés Normandie Aménagement / Edifidès concessionnaire DE la Zone d'Aménagement Concerté du Chemin de Clopée.

LE CONSEIL MUNICIPAL, après en avoir délibéré,

- Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,
- Vu la loi n° 2005-809 du 20 juillet 2005 relative aux concessions d'aménagement,
- Vu le décret n° 2006-959 du 31 juillet 2006 relatif aux conditions de passation des concessions d'aménagement,
- Vu le Décret n° 2009-889 du 22 juillet 2009 relatif aux concessions d'aménagement,
- Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.300-4, L.300-5 et R.300-4 et suivants,
- Vu la délibération en date du 16 décembre 2013, par laquelle le Conseil Municipal a créé la ZAC du Chemin de Clopée,
- Vu la délibération en date du 16 décembre 2013, par laquelle le Conseil Municipal a autorisé le Maire à lancer la procédure de mise en concurrence afin de désigner le concessionnaire de la ZAC du Chemin de Clopée,
- Vu le rapport d'analyse des offres,
- Vu les avis de la Commission ad hoc,
- Vu la proposition de la personne habilitée à négocier,
- Vu le Traité de concession et ses annexes dont le bilan prévisionnel,

-DESIGNE le groupement solidaire Normandie Aménagement / Edifidès en tant que concessionnaire pour la Zone d'Aménagement Concerté du Chemin de Clopée.

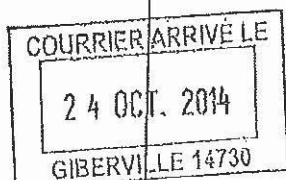
-APPROUVE le Traité de concession et ses annexes,

-AUTORISE Monsieur le Maire à signer le traité de concession et ses annexes, ainsi que toutes les pièces nécessaires à la bonne exécution de la présente délibération.

PREFECTURE DU CALVADOS

24 OCT, 2014

COURRIER



Fait et délibéré les jours, mois et an susdits
Pour extrait certifié conforme,

Le Maire,

Gérard LENEVEU

• LES ENJEUX DE LA ZAC – CHOIX DU SITE

La commune de Giberville se situe à l'est de l'agglomération caennaise. Elle fait partie de la communauté urbaine de Caen la mer et compte plus de 5 000 habitants.

Par délibération du conseil municipal, la ZAC du Chemin de Clope a été créée, le 16 Décembre 2013 afin de permettre de développer le secteur Nord Est de la commune et faire le lien avec les zones d'activités périphériques existantes et à venir.

La commune a désigné le groupement NORMANDIE AMENAGEMENT ET EDIFIDES aménageur de la ZAC du Chemin de Clopée dont le périmètre de 41 hectares devrait accueillir à terme environ 1 000 logements et un secteur lié à de l'activité.

Le site, aujourd'hui dédié à l'activité agricole est situé au Nord est de la commune dans la continuité du tissu pavillonnaire existant. Il s'étend jusqu'à la limite communale de Colombelles et l'activité de Normandy tub. Deux axes piétons existant structurent ce territoire, l'un d'Est en Ouest dit « chemin de clopée », l'autre du Nord au Sud reliant Giberville à Ste Honorine la Chardonnette. Ces deux axes sont repris par le projet comme trame paysagère structurante.

Sur la base des études préalables réalisées par SIAM Conseil, l'aménageur avec le concours du bureau d'étude Atelier LD ont pu élaborer un projet ambitieux et répondant aux enjeux définis par la collectivité. La concertation initiée par la collectivité s'est poursuivie aux travers d'échanges avec le comité participatif.

Le présent dossier de réalisation a pour but de décrire les principaux éléments constituant le projet urbain et les équipements qui seront réalisés par l'aménageur.

• OBJECTIFS DU PROJET

Les objectifs du projet sont :

- Créer un secteur d'habitat favorisant une mixité sociale et générationnelle proposant une urbanisation qui s'insère dans l'environnement proche et proposant un cadre de vie agréable.
- Créer une écharpe verte support de la trame bleue et verte participant au cadre de vie, à la mobilité et aux loisirs des habitants du quartier et de ses alentours
- Créer un quartier permettant de faire le lien avec le tissu existant tout en assurant une diversification du parc de logement
- Aménager un cadre de vie de qualité : ouvrir les nouveaux quartiers sur les espaces naturels environnants, optimiser les qualités thermiques des constructions, adapter les espaces collectifs à la rencontre, tourner les constructions vers les espaces collectifs pour la convivialité et la vie sociale.
- Intégrer les ouvrages nécessaires à la gestion des eaux pluviales au projet paysager, et privilégier leur gestion raisonnée afin qu'ils contribuent au rétablissement d'une riche biodiversité ordinaire.

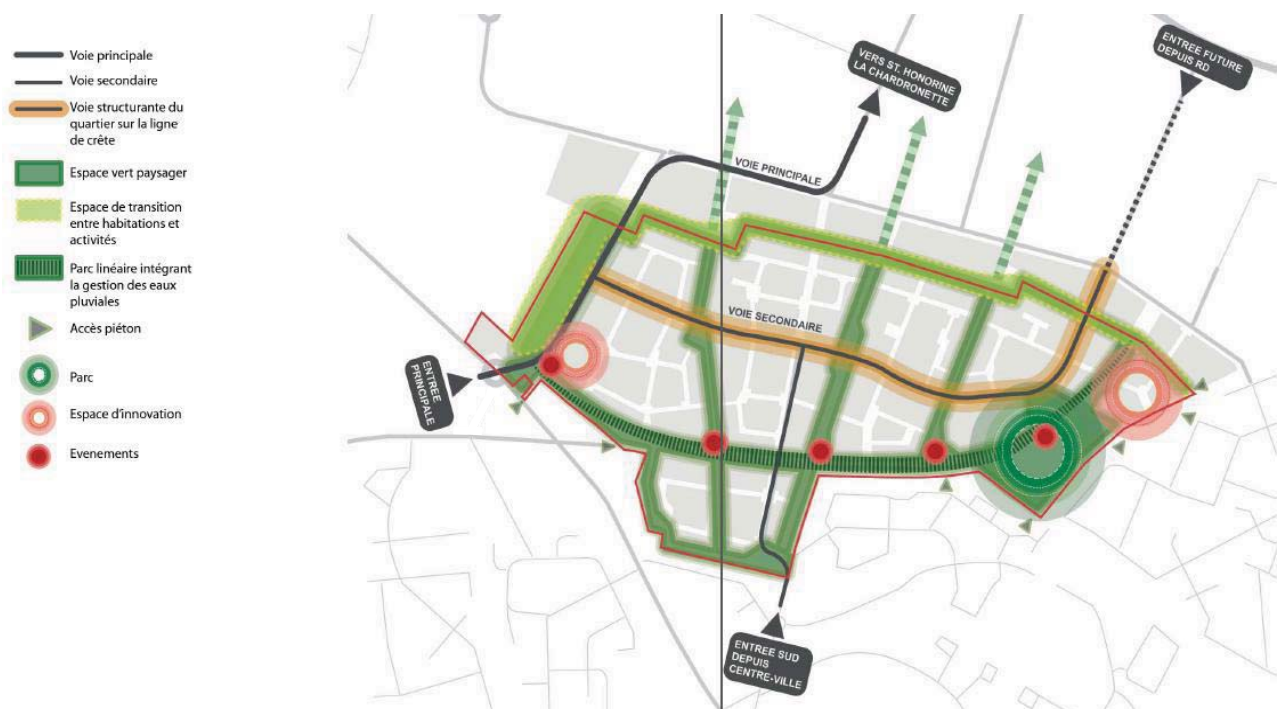
- Maîtriser la transition environnementale et paysagère avec l'espace agricole.
- Respecter les orientations en termes de programmation (mixité du parc de logements) et de maîtrise de la consommation d'espace (objectifs de densité) voulues par le SCOT Caen-Métropole.
- Favoriser les déplacements sans voiture.

• LE PARTI D'AMENAGEMENT

Le secteur, d'une superficie d'environ 41 hectares est situé au Nord de Giberville. Il constitue une zone encore non urbanisée en bordure du tissu pavillonnaire existant. Il est délimité à l'Ouest par l'entreprise Normandy tub, au Sud et à l'Est par les habitations de Giberville, au Nord par la limite communale de Colombelles et du futur par d'activité Lazzaro

Le programme de la ZAC prévoit :

- La construction d'environ 1000 logements de typologie variée;
- La création d'un espace dédié aux activités de 13 000m² à l'ouest du projet en bordure de la voie principale
- La création d'espaces publics : voie primaire dite « manivelle », rue secondaire, voirie mixte de desserte des logements, venelles et écharpe verte.
- Une trame d'espaces publics paysagers permettant de gérer les eaux pluviales, développer des animations et créer un cadre paysager boisés de qualité participant au cadre de vie
- Une réserve pour l'innovation de 6 000 m² permettant de développer les initiatives durables en matière d'énergie, de matériaux et de services
- La réalisation de l'ensemble des réseaux de viabilisation propres aux logements à édifier

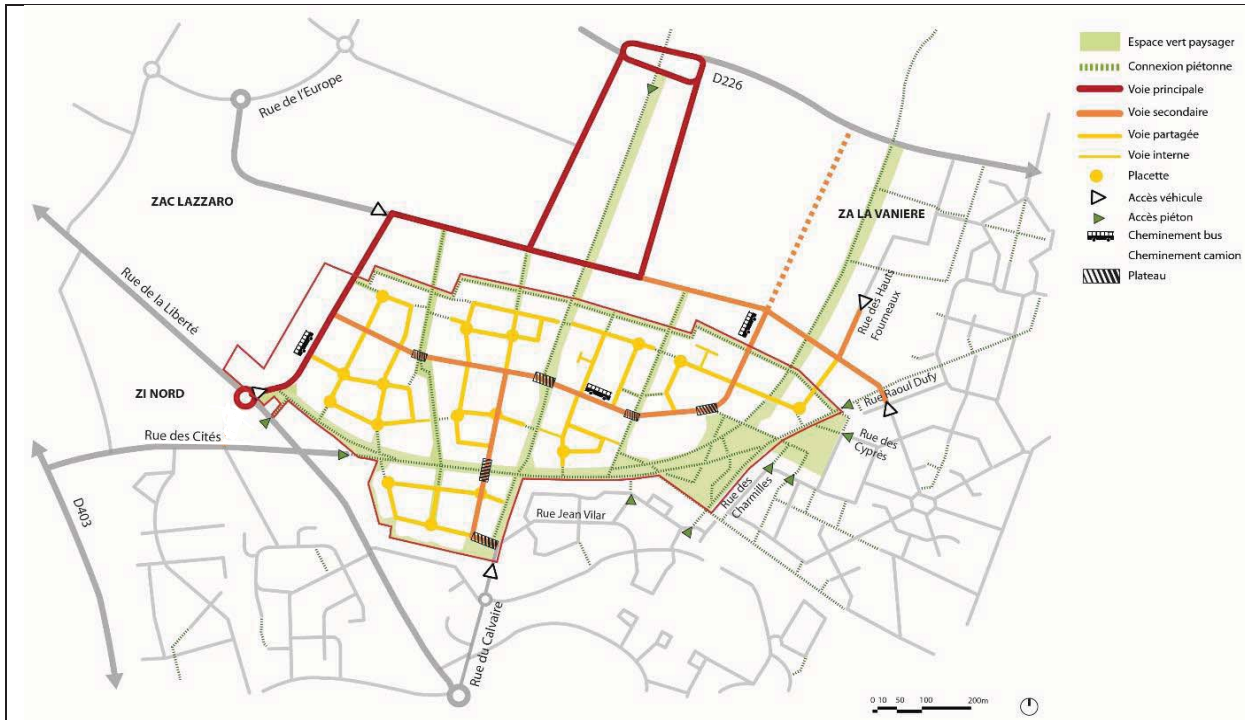


Le projet, en continuité directe du tissu pavillonnaire existant, est bâti sur une **armature simple et fonctionnelle** organisée autour de macro-lots délimités par l'armature paysagère et viaire. Des voiries partagées de desserte des logements permettent de limiter le trafic aux habitants et apaiser les cœurs d'ilots. La densité urbaine est organisée autour des principaux axes à proximité des espaces de convivialité pour créer des émergences qui rythme l'architecture du quartier et favorise la mixité au sein de chaque secteurs.

Le quartier se connecte au réseau viaire existant. Les venelles piétonnes seront reprises et prolongées. Le quartier est desservi à l'Ouest par un carrefour donnant sur la rue de la Liberté et au Sud par la rue du Calvaire. Deux sorties vers la RD 223 sont prévues à travers le futur parc d'activité de Colombelles.

Les principes fondamentaux du projet et les principaux éléments constituant le futur quartier sont décrits ci-dessous :

Une trame viaire diversifiée connectée à l'existant :	
Le projet d'aménagement de la ZAC est composé d'un ensemble de voiries avec une hiérarchie liée à son type d'utilisation (voies principales, voies secondaires, voies tertiaires/mixtes). Les largeurs des voies ont été définies afin de permettre le passage des camions de collecte des ordures ménagères et des bus sur la voie principale et les voies secondaires.	
VP1	La Manivelle est la voie principale d'accès au quartier, connectée sur la rue de la Liberté, elle permet la desserte du quartier vers Colombelles. D'une largeur de 20m, elle accueille l'ensemble des mobilités (Automobile/cycle/piéton), des noues plantées, un filtre à sable et une bande de stationnement plantée.
VS1	La voie secondaire 1 est axée Est – Ouest. Elle traverse et irrigue toute l'opération et permet la liaison avec la voie principale. Cette voie double sens permet le passage des bus. D'une emprise de 17.50 m et comprend une chaussée double sens, des cheminements piétons, une alternance de stationnement/plantation d'arbre d'alignement et bande plantée. Il s'agit d'une avenue structurante où la densité sera plus forte.
VS2	La voie secondaire 2 relie la Rue du Calvaire et la voie secondaire 1. Cette voie dispose d'une emprise de 15.00 m et permet le passage du bus. Son tracé est déconnecté de la trame verte pour marquer l'entrée du quartier et préserver la tranquillité des espaces paysagers.
VM	Les voies mixtes servent à la desserte des ilots d'habitation. Leur tracé n'est pas rectiligne pour briser la vitesse avec des stationnements et des bandes plantées en alternance. Ces voies peuvent être à sens unique ou double sens. Leur emprise réduite de 8.5m permet de pacifier les cœurs d'ilots et favoriser les circulations douces et l'appropriation de la rue par les habitants. Il s'agit d'une voie mixte, partagée entre voitures, vélos et piétons. La circulation sera réduite à 20km/h pour assurer la sécurité de chacun.



La voirie principale sera raccordée sur un carrefour à créer sur la Rue de la Liberté et sera en attente d’une future extension en limite Nord – Ouest du terrain.

La voirie secondaire 1 sera en attente d’une future extension en limite Nord – Est du terrain vers Colombelles .

Le quartier prévoit de nombreux chemins piétons permettant de relier le tissu urbain existant en direction du centre de la commune. Des allées rejoignent la trame verte et des chemins font le lien avec les quartiers au sud.

Des espaces publics variés. LES 5 SENS

L’ambition paysagère du projet de Giberville est de réaliser sur ce secteur un véritable quartier vert en venant recréer un paysage et favoriser la biodiversité sur un secteur d’agriculture extensive.

	<p>L’écharpe verte correspond au cheminement piéton Est-Ouest existant sur le site. D’une largeur minimale de 25m, elle borde les habitations existantes pour créer une démarcation avec l’existant. Elle est le support d’évènements et s’anime autour de la thématique du TOUCHER. Elle débute par le parc d’entrée et se termine à l’Est, par une vaste plaine plantée qui accueille des équipements sportifs et récréatifs.</p>
	<p>Le Ruban vert Ouest, d’une largeur de 15m sera animé autour de l’ODORAT.</p>
	<p>Le Tapis vert central est juxtaposé au cheminement existant vers St Honorine. D’une largeur de 20m, cet espace sera animé autour de la VUE. Un jeu de terrassement permet de créer une alternance entre la création de bassins dédiés à la gestion hydraulique et à des merlons plantés pour re-fertiliser le territoire.</p>
	<p>Le Ruban vert Est, d’une largeur de 15m sera animé autour de l’OUÏE</p>
	<p>Les buttes agricoles et les jardins constituent le bandeau paysager à l’Ouest et au Nord du quartier pour protéger le quartier des nuisances possibles liées à la proximité d’activité. Développé autour de la thématique du GOUT, elles prennent la forme de buttes plantées de verger et de jardins familiaux.</p>



Schéma de la trame verte- armature paysagère

Des nombreuses placettes seront réalisées aux intersections des voiries pour animer la rue et créer des ambiances variées d'une rue à l'autre.

GESTION DES EAUX PLUVIALES

Le projet fera l'objet d'une autorisation au titre de la Loi sur l'Eau (Rubrique 2.1.5.0 de la nomenclature de l'article R214-1 du code de l'environnement).

L'eau de pluie sera gérée par infiltration au plus près de là où elle tombe grâce à un maillage de noues et de bassins paysagers, dont la plupart sont localisés dans l'écharpe verte. La profondeur des bassins sera variable en fonction des usages souhaités et des besoins de stockage. Le secteur situé au sud de l'écharpe verte disposera d'un réseau d'assainissement pluvial indépendant, comprenant notamment la réalisation d'un bassin paysager au point bas en entrée d'opération.

Les ouvrages hydrauliques du quartier sont dimensionnés pour des événements pluvieux d'occurrence centennale. Les eaux de pluies privées seront gérées à la parcelle jusqu'à une période de retour de 20 ans. Un visa hydraulique sera mis en place avec la maîtrise d'œuvre pour contrôler les modalités prévues par les opérateurs pour gérer leurs eaux pluviales à la parcelle. Les ouvrages du quartier du Chemin de Clopée sont également dimensionnés pour recueillir la surverse du futur parc d'activité LAZZARO situé en amont du projet d'habitat.

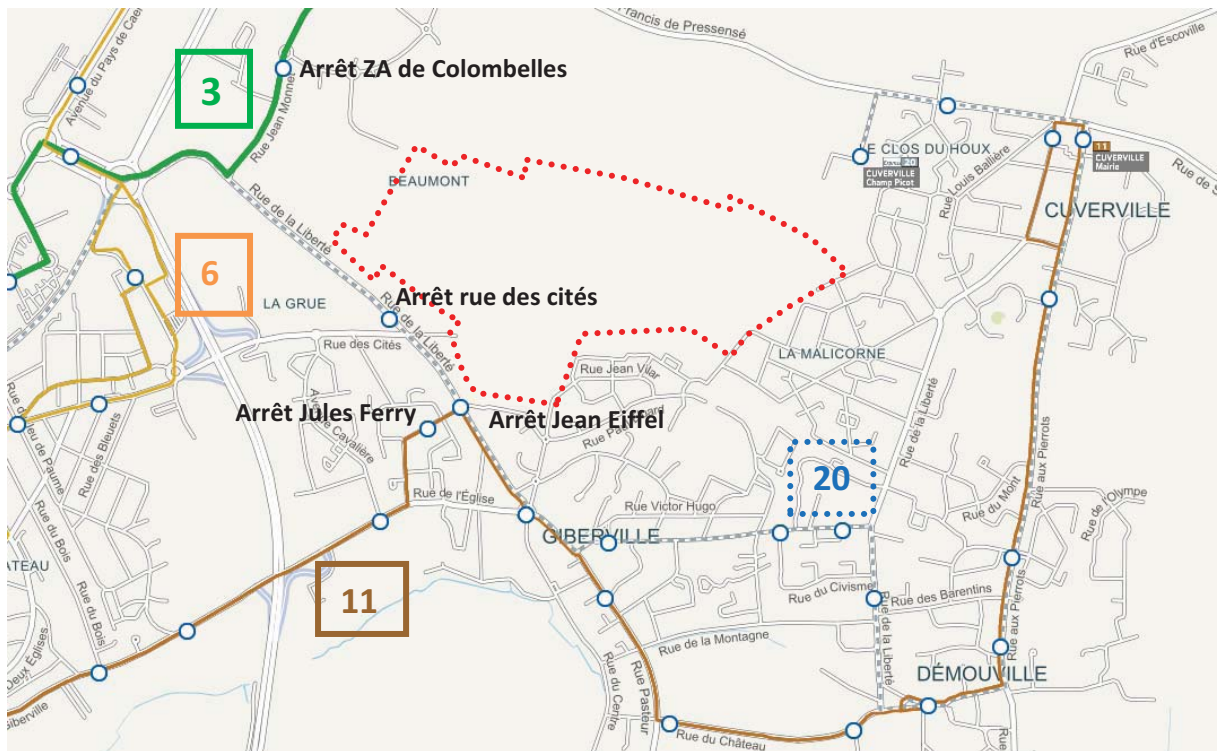


Schéma de desserte en transport en commun -Twisto

Le schéma de desserte prévoit des voiries secondaires dimensionnées pour accueillir le bus à partir de la rue de la Liberté, la rue du Calvaire ou la sortie vers le parc d'activités Lazzaro.

Un échange avec le concessionnaire permettra de déterminer les possibilités de desserte du quartier à court, moyen et long terme.

Le détail de l'ensemble des réseaux de viabilisation est annexé au dossier de réalisation dans le programme des équipements. Les caractéristiques techniques retenues dans le cadre du projet respectent le cahier des charges concessionnaires.

● CONTEXTE REGLEMENTAIRE

Le projet d'habitat de la ZAC du chemin de Clopée, décrit dans le présent document, respecte les règlements d'urbanisme applicables sur le secteur notamment les règles de densités et de mixité sociale. Le programme retenu par l'aménageur correspond à celui indiqué au dossier de création.

Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) :

La ZAC du secteur Nord-Est, dit « Chemin de Clopée », est compatible avec le SCOT Caen Métropole qui identifie la commune de Giberville en tant que commune de la couronne urbaine, et qui fixe des objectifs généraux pour l'ensemble du territoire à l'horizon 2030. Le quartier du chemin de clopée répond aux enjeux de développement territoriaux sur le secteur.

Le projet présenté prévoit la réalisation d'environ 1 000 logements, une densité de **46 logements par hectares** répartie sur 15 ans.

Plan Local pour l'Habitat (PLH) :

Le projet d'aménagement répond aux ambitions du PLH pour les communes de banlieue pavillonnaires selon de détail suivant :

- Répartition des programmes de constructions neuves : 15 % de logements collectifs, 34 % de logements intermédiaires, 20% de logement groupés et 30 % de logements individuels.
- Réalisation d'au moins 70 % de logements collectifs / intermédiaires ou groupés.
- Densité résidentielle moyenne de 46 logements par hectares
- Répartition de la production neuve : 45.9 % de logements privés, 29.1 % de logements en accession sociale et 25.1 % de logements locatifs sociaux.

Plan Local d'Urbanisme (PLU) :

La commune de Giberville est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 8 novembre 2010. La ZAC du secteur Nord-Est est concernée par une zone 2AU. Il s'agit d'une zone naturelle réservée au développement futur de la commune, destinée à son expansion urbaine, et qui pourra recevoir des logements et tous commerces, équipements ou services liés à cette occupation résidentielle dominante.

Une modification du document d'urbanisme sera mise en œuvre par Caen la mer, personne publique compétente, pour adapter la réglementation sur ce secteur.

Etude d'impact (EI):

L'étude d'impact a été élaborée pour le dossier de création : en référence à l'article R311-7 du code de l'urbanisme, une notice complémentaire à cette étude d'impact sera transmise aux services de l'état lors de la demande d'autorisation environnementale.

● LES MODALITES DE REALISATION

La réalisation de la ZAC (les aménagements publics, la commercialisation etc.) est conduite par un groupement désigné par délibération du conseil municipal de GIBERVILLE en date du 13 Octobre 2014, Normandie Aménagement et Edifidès.

Le présent dossier de réalisation présente l'ensemble des équipements à réaliser par l'aménageur dans le cadre de la ZAC.



Commune de GIBERVILLE

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ

Z.A.C. DU CHEMIN DE CLOPEE

DOSSIER DE REALISATION

**NORMANDIE
AMÉNAGEMENT**

NORMANDIAL
1, avenue du Pays de Caen
14460 COLOMBELLES



12 place de la République
14000 CAEN

2. PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS

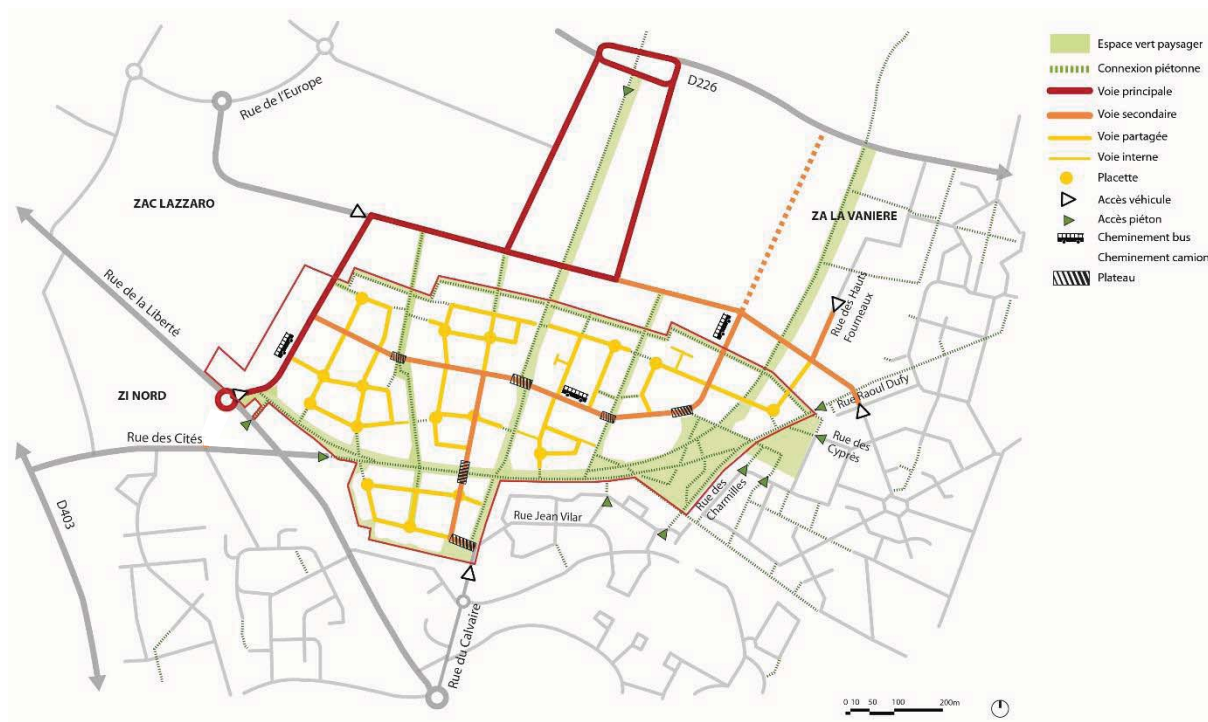
PREAMBULE

Le programme des équipements remis à la collectivité a pour objectif de fixer les caractéristiques des ouvrages à réaliser dans le cadre de l'aménagement de la ZAC du chemin de Clopée d'environ 1 000 logements et d'un secteur d'activités d'environ 13 000 m². Le présent programme doit être rapproché des documents graphiques qui localisent et précisent les ouvrages principaux. Le programme des équipements réalisés par l'aménageur est détaillé ci-dessous et dans ses annexes.



1. VOIRIE

Le projet d'aménagement de la ZAC est composé d'un ensemble de voiries avec une hiérarchie liée à son type d'utilisation (voies principales, voies secondaires, voies tertiaires/mixtes). Les largeurs des voies ont été définies afin de permettre le passage des camions de collecte des ordures ménagères et des bus sur la voie principale et les voies secondaires 1 et 2.



1.1 VOIRIE PRINCIPALE

Voie principale de type VP1

La voie principale type VP1 axée Nord – Sud se raccordera sur un carrefour à créer sur la Rue de la Liberté. Cette voie double sens permettra le passage des bus. Cette voie aura une emprise de 20.00 m et comprendra :

- Un cheminement piéton de 1,70 m de largeur
- Une alternance de stationnement/plantation d'arbre d'alignement de 2.30 m de largeur
- Une chaussée double sens de 6.00 m de largeur
- Un filtre à sable de 3.00 m de largeur
- Une noue plantée de 2.50 m de largeur
- Une piste cyclable bidirectionnelle de 3.00 m de largeur
- Un espace vert planté de 1.50 m de largeur

1.2 VOIRIES SECONDAIRES

Voie secondaire de type VS1

Cette voie axée Est – Ouest traversera et irriguera toute l'opération et permettra la liaison avec la voie principale. Cette voie double sens permettra le passage des bus. Elle aura une emprise de 17.50 m et comprendra :

- Un cheminement piéton de 1,50 m de largeur
- Une alternance de stationnement/plantation d'arbre d'alignement de 2.30 m de largeur
- Une chaussée double sens de 6.00 m de largeur
- Une alternance de stationnement/plantation d'arbre d'alignement de 2.30 m de largeur
- Une noue plantée de 2.50 m de largeur
- Un cheminement piéton de 1,50 m de largeur
- Un espace vert planté de 1.40 m de largeur

Voie secondaire de type VS2

Cette voie permettra la liaison entre la voie secondaire VS1 et la Rue du Calvaire. Cette voie aura une emprise de 15.00 m et comprendra :

- Un cheminement piéton de 1,50 m de largeur
- Une alternance de stationnement/plantation d'arbre d'alignement de 2.30 m de largeur
- Une chaussée double sens de 6.00 m de largeur
- Une noue plantée de 2.5 m de largeur
- Un cheminement piéton de 1,50 m de largeur
- Un espace vert planté de 1.20 m de largeur

1.3 VOIRIES MIXTES

Les voiries mixtes seront des espaces de partage des espaces entre les véhicules, les cycles et les piétons. Ces espaces de circulation apaisée auront une emprise de 8.50 m.

Voie mixte de type VM1

Cette voie permettra la desserte d'ilots d'habitation en sens unique. Cette voie aura une emprise de 8.50 m et comprendra :

- Un espace vert planté accueillant quelques stationnements d'une largeur variable moyenne de 3.00 m de largeur
- Une chaussée sens unique d'une largeur minimum de 3.50m de largeur avec des élargissements
- Une noue plantée accueillant quelques stationnements d'une largeur variable moyenne de 2.00 m de largeur

Voie mixte de type VM2

Cette voie permettra l'accès aux ilots d'habitation en sens unique permettant le passage des camions de collecte des ordures ménagères. Cette voie mixte supportera le trafic des voitures vélos et piétons limitées à 20km/h pour assurer la sécurité de chacun. Elle aura une emprise de 8.50 m et comprendra :

- Un espace vert planté d'une largeur de 1.50 m de largeur
- Une chaussée sens unique d'une largeur minimum de 3.50m de largeur avec des élargissements
- Une noue plantée accueillant quelques stationnements d'une largeur de 1.50 m de largeur

Les travaux comprendront :

- La réalisation des structures de chaussées et leurs revêtements
- La réalisation des noues plantées de largeur variable
- La création de places de stationnements
- La réalisation de cheminements piétons
- La réalisation des pré-entrées charretières sur domaine public

1.4 Raccordement sur les voies existantes

La voirie principale sera raccordée via un carrefour à créer sur la Rue de la Liberté et sera en attente d'une future extension en limite Nord – Ouest du terrain.

Des équipements provisoires seront réalisés comme des placettes de retournement afin de permettre la circulation des véhicules en attente d'un bouclage complet des voiries.

2. ASSAINISSEMENT

Création d'un réseau séparatif à l'intérieur de l'opération. (cf. plan voirie assainissement).

2.1 Réseau eaux usées

Après enquête auprès des services de la Communauté d'Agglomération Caen La Mer, nous avons pu constater qu'il existe un réseau au périmètre de l'opération :

- Un réseau au niveau de la Rue du Calvaire sur lequel le collecteur du secteur Sud et Ouest pourra se raccorder
- Un réseau au niveau du chemin à l'arrière des parcelles bordant la Rue des Charmilles sur lequel le collecteur du secteur Nord et Est pourra se raccorder

Les matériaux, matériels et méthodologies de réalisation du réseau seront conformes aux prescriptions formulées dans le règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération Caen La Mer

2.2. Gestion des eaux pluviales

Dans une démarche de qualité environnementale, les eaux pluviales de la ZAC Chemin de Clopée seront gérées par des techniques alternatives, dans le respect de la topographie naturelle et du fonctionnement hydrologique initial du site. L'objectif est de reproduire au mieux le cycle naturel de l'eau et de favoriser l'infiltration des eaux au plus près de là où elles tombent.

- **Gestion en domaine public**

Collecte des eaux de ruissellement par un réseau aérien et perméable

Les eaux pluviales générées par les espaces publics collectées par un réseau gravitaire de caniveaux et de noues (le long des voiries et dans les espaces verts).

La collecte sera principalement aérienne car les canalisations seront limitées aux traversées de chaussée. Les matériaux utilisés pour les canalisations seront ceux préconisés par le règlement d'assainissement de Caen La Mer (version 2014).

Rétention et infiltration dans des espaces verts creux inondables

Les espaces verts du projet, et en premier lieu l'Echarpe Verte, seront aménagés en creux pour recueillir les eaux pluviales en aval des noues et les stocker en attendant leur infiltration dans le sol.

Ainsi, le projet prévoit la création d'une trentaine de bassins de rétention-infiltration paysagers, peu profonds (profondeur comprise entre 0,3 et 1 m) et conçus avec des pentes douces de manière à s'intégrer au projet paysager d'ensemble.

En dehors des épisodes pluvieux, ces ouvrages ne seront pas inondés. Ils seront praticables et pourront accueillir des activités de plein air (parc, jeux d'enfants, pique-nique).

Le schéma suivant illustre le réseau de collecte des eaux pluviales ainsi que les espaces dédiés à la rétention et à l'infiltration des eaux pluviales.



Le système d'assainissement pluvial prévu par le projet présente de nombreux avantages. Les noues et bassins apporteront une plus-value environnementale et paysagère aux espaces publics, tout en favorisant la décantation, la phytoépuration et l'infiltration diffuse des eaux pluviales. De plus, leurs conditions hydriques variées (zones en eau permanente, zones temporairement inondées, zones sèches) participeront au renforcement de la biodiversité au sein du futur quartier

- **Gestion en domaine privé**

Les opérateurs et les futurs acquéreurs des lots libres auront à leur charge la mise en place d'ouvrages de rétention-infiltration sur les emprises foncières privées. Ces ouvrages devront être dimensionnés pour une pluie de période de retour de 20 ans, avec surverse vers le domaine public.

La gestion des eaux pluviales sur l'emprise des parcelles devra faire appel à des techniques alternatives et faciliter l'infiltration des eaux pluviales au plus près de leur point de chute.

- **Dimensionnement des ouvrages**

Les eaux pluviales issues des parcelles privées seront gérées à la parcelle jusqu'à une période de retour de 20 ans. Pour une pluie plus importante, la surverse des ouvrages privés sera gérée par le réseau d'assainissement pluvial de la ZAC, dimensionné en conséquence.

Ainsi, les ouvrages de rétention-infiltration des eaux pluviales prévus seront capables de gérer les eaux pluviales de l'ensemble de la ZAC (espaces publics et parcelles privées) jusqu'à une pluie centennale, conformément à la doctrine locale de la Police de l'Eau pour des ouvrages sans débit de fuite.

Les ouvrages de rétention seront surdimensionnés afin de recueillir la surverse du futur parc d'activité LAZZARO situé en amont du projet d'habitat.

La ZAC Chemin de Clopée fera l'objet d'un dossier d'autorisation au titre de la loi sur l'eau qui détaillera le dimensionnement des ouvrages de rétention prévus ainsi que leurs caractéristiques.



Photo d'ambiance de voirie bordée par une noue plantée



Photo d'ambiance de zone en eau permanente alimentée par une noue

3. RESEAUX DIVERS

Après enquêtes auprès des services concessionnaires, les réseaux en périphérie du site ont été identifiés et répertoriés sur le plan de synthèse des réseaux existants.

3.1 Réseau d'eau potable

Le terrain est desservi par une conduite en périphérie du site:

- Une conduite existante diamètre 150 en fonte ductile au niveau de la rue de la Liberté.

- Une conduite existante diamètre 100 en fonte grise au niveau de la rue Elie de Beaumont.
- Une conduite existante diamètre 125 en PVC au niveau de la rue Du Calvaire.
- Une conduite existante diamètre 160 en PVC au niveau de la rue Des Charmilles.

Les travaux comprendront :

- La création d'un réseau principal structurant $\varnothing 200$ raccordé sur la canalisation existante rue de la Liberté. Un renforcement de la canalisation existante pourra être étudié avec les services concessionnaires (VEOLIA)
- La création d'un réseau secondaire $\varnothing 100$ bouclé sur la canalisation $\varnothing 100$ rue Elie de Beaumont.
- La création d'un réseau secondaire $\varnothing 125$ bouclé sur la canalisation $\varnothing 125$ rue du Calvaire.
- La création d'un réseau secondaire $\varnothing 160$ bouclé sur la canalisation $\varnothing 160$ rue des Charmilles
- La création d'antenne $\varnothing 60$, $\varnothing 80$ et $\varnothing 100$ pour alimenter les ilots.
- Les raccordements sur la conduite existante,
- La création de branchement pour chaque lot
- La création de poteaux pour la défense incendie

Les études seront réalisées conjointement avec les services concessionnaires de la Ville (VEOLIA)

3.2 Réseau électricité

Le projet prévoit la réalisation de plusieurs postes de transformation permettant l'alimentation électrique basse tension de l'ensemble des lots et des armoires d'éclairage public.

Le terrain est desservi par des artères HTA en périphérie du site:

- Une artère enterrée 150 AL au niveau de la rue du Calvaire.
- Une artère enterrée 95 AL au niveau de la rue Elie de Beaumont.
- Une artère enterrée 150 AL au niveau de la rue de la Liberté
- Une artère aérienne à l'arrière des parcelles bordant la rue Jean Eiffel
- Une artère aérienne à l'arrière des parcelles au niveau du chemin à l'arrière des parcelles bordant la Rue des Charmilles

Le réseau de moyenne tension se raccordera sur le réseau moyenne tension existant sous domaine public. L'ensemble des postes de transformation sera raccordé en coupure d'artère. L'enfouissement des lignes HTA aérienne sera étudié avec les services d'ERDF.

Le projet sera étudié avec les services du fournisseur d'énergie.

Les travaux comprennent :

- la réalisation du réseau moyenne tension en tranchée commune,
- la protection des câbles par sable et grillage,
- la fourniture et pose de postes de transformation
- la réalisation d'un réseau de desserte basse tension
- la création des branchements de chacun des lots et des armoires d'éclairage public
- La création de murets techniques

Une convention sera établie avec les services du fournisseur d'énergie pour la création et la mise au point du réseau Moyenne Tension.

3.3 Eclairage public

Création d'un réseau d'éclairage public le long des voies créées et raccordé sur les armoires d'éclairage à créer.

Les travaux comprendront :

- la fourniture et la mise en place du matériel d'éclairage nécessaire au fonctionnement de l'éclairage public,
- la fourniture et la mise en place de luminaires « faible consommation » à Leds définis en accord avec les services de la ville de GIBERVILLE.
- La fourniture et mise en place d'armoires d'éclairage avec programmeur permettant la graduation du niveau d'éclairage par zone en fonction de l'heure.

3.4 Réseau de Télécommunications

Réalisation en tranchées communes d'un réseau de télécommunication le long des voies créées.
Raccordement avec France TELECOM sur les réseaux existants en périphérie du site.

Le terrain est desservi par des artères de télécommunications en périphérie du site:

- Une artère au niveau de la rue du Calvaire.
- Une artère au niveau de la rue Elie de Beaumont.
- Une artère au niveau de la rue de la Liberté
- Une artère au niveau de la Rue des Charmilles

Les travaux comprennent :

- La fourniture et la pose de chambres de tirage homologuées,
- La fourniture et la pose de fourreaux PVC y compris sablage et grillage avertisseur.
- Création d'un réseau principal par 5 \varnothing 42/45 PVC + 2 \varnothing 56/60 PVC
- Branchement des lots par 2 \varnothing 42/45 PVC + 1 \varnothing 56/60 PVC
- Le raccordement du réseau sur les réseaux existants en périphérie
- Le mandrinage du réseau

Le projet sera étudié en accord avec les services de l'opérateur de télécommunication choisi.

La fibre optique existe aux abords des voiries en périphérie du site, une enquête auprès du service gestionnaire pourra être menée afin d'étudier les possibilités de desserte de l'opération. Des fourreaux pour le passage de la fibre optique seront prévus en parallèle du réseau de télécommunication.

3.5 Réseau Gaz

Réalisation en tranchées communes d'un réseau de distribution de Gaz le long de la voie principale et des voies secondaires (VP / VS1 / VS2) créées.

Raccordement avec GRDF sur les réseaux existants en périphérie du site.

Le terrain est desservi par des canalisations Gaz en périphérie du site:

- Une canalisation \varnothing 114 Ac et \varnothing 273 Ac transport au niveau la rue du Calvaire.
- Une canalisation \varnothing 114 Ac au niveau de la rue de la Liberté
- Une canalisation \varnothing 63 PEHD au niveau de la Rue des Charmilles

Les travaux comprennent :

- La fourniture et la pose de fourreaux PVC et canalisations PEHD y compris sablage et grillage avertisseur.
- Branchement des lots avec pose de coffret de coupure selon demande des acquéreurs sur les axes primaires et secondaires du quartier
- Le raccordement du réseau sur les réseaux existants en périphérie
- Les essais sur les réseaux

4. AMENAGEMENTS PAYSAGERS

L'ambition paysagère du projet de Giberville est de réaliser sur ce secteur un véritable quartier vert.

Le projet paysager s'inscrit dans plusieurs thématiques :

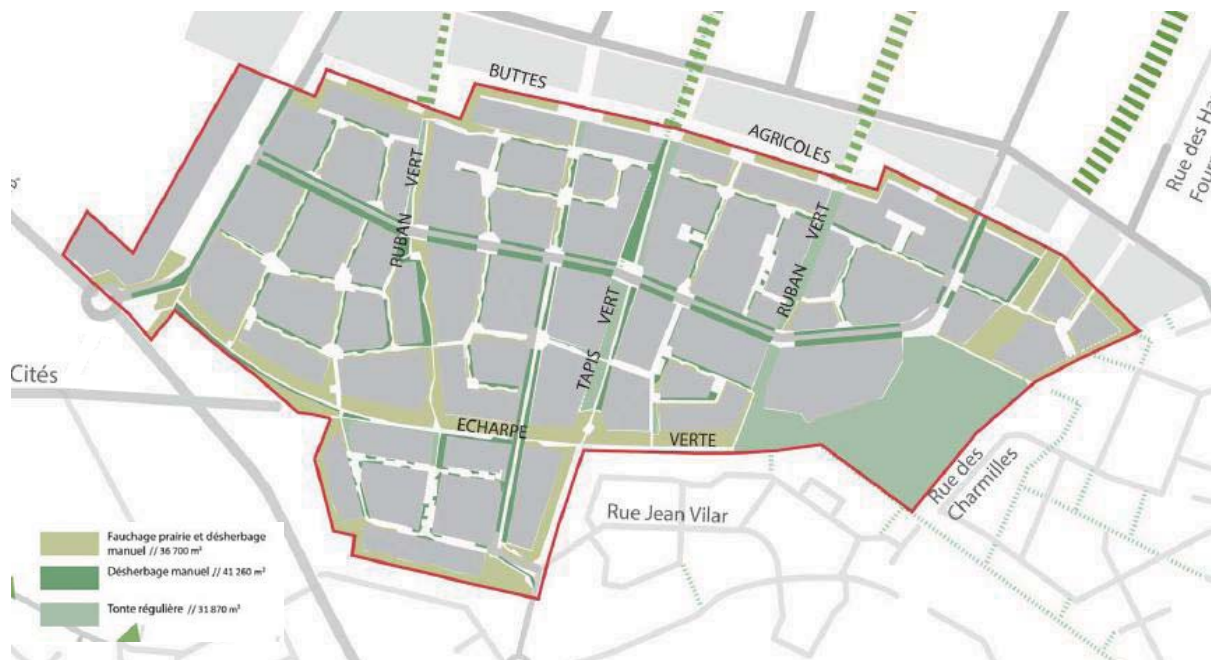
- Trame verte et biodiversité

Les espaces verts du quartier seront un maillon de la trame verte et bleue de la région, ces espaces publics :

- favoriseront l'essor de la biodiversité
- assureront la cohérence et la complémentarité avec les espaces privés
- seront des plantations en pleine terre le long des voies sous forme de bande perméable. Les espèces seront non allergènes et leurs modalités d'entretien simple.

- Choix raisonné des espèces et gestion écologique des espaces verts

En terme de plantation, les espèces végétales non allergènes, peu consommatrices d'eau, pérennes et locales, robustes. Elles ne nécessiteront pas de traitements phytosanitaires et d'engrais. L'implantation et le choix des arbres seront fonction de l'exposition au soleil et pourront également assurer un rôle d'écran solaire pour les espaces extérieurs et les bâtiments. Un plan de gestion différenciée et écologique des espaces verts sera étudié.



La gestion différenciée des eaux pluviales avec une rétention dans les noues permet de réduire la taille des bassins.

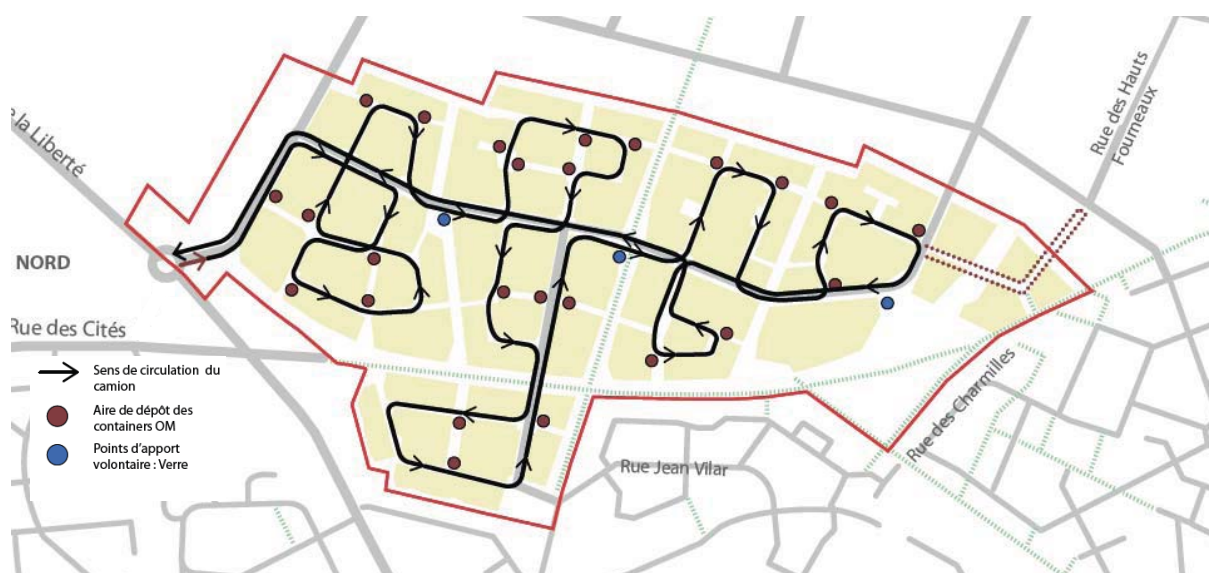
- Les bassins de rétention sont utilisés comme un tapis vert valorisant l'ensemble du site.
- Avec peu de profondeur et des faibles pentes, ils s'intègrent dans les aménagements extérieurs.

Sur le projet, la végétation sera très présente à des strates de hauteur différente : une végétation basse pour des noues, une végétation buissonnante et des arbres disposés aléatoirement. La surface imperméabilisée s'en voit diminuée.

Avec les noues et les talus, une mosaïque d'espace est recrée pouvant abriter une diversité d'espèces faunistique et floristique importante.

5. COLLECTE DES DECHETS MENAGERS

Le système de collecte des déchets ménagers est conforme aux prescriptions de Caen la mer. Un système de collecte au porte à porte est privilégié comme sur l'ensemble de la commune. L'ensemble des voiries sont dimensionnées pour permettre le passage du camion de collecte. Lorsque la largeur est insuffisante, la voie sera classée en sens unique ou des aires de dépôts des containers seront positionnées sur le trajet de collecte.



6. ANNEXES

- Le plan masse général
- Les plans techniques
 - Plan de voirie – assainissement EP et nivellement
 - Carnet coupes
 - Plan de synthèse des réseaux existants EU
 - Plans du réseau d'Adduction Eau Potable
 - Plan des réseaux électriques
 - Plan de l'éclairage public
 - Plan du réseau de télécommunications
- Plan d'entretien des espaces paysager



Commune de GIBERVILLE

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ

Z.A.C. DU CHEMIN DE CLOPEE

DOSSIER DE REALISATION

**NORMANDIE
AMÉNAGEMENT**

NORMANDIAL
1, avenue du Pays de Caen
14460 COLOMBELLES



12 place de la République
14000 CAEN

3. REPARTITION DES EQUIPEMENTS

Programme des équipements à réaliser sur la ZAC		Réalisé sous la maîtrise d'ouvrage de	Personne publique destinée à recevoir l'équipement de l'aménageur	Personne publique compétente destinataire de l'ouvrage	Modalité d'incorporation dans le patrimoine
Nature	Coût estimatif des travaux HT (1)				
Assainissement EU	680 000				
Eaux pluviales (réseaux et bassins)	277 450	Giberville	Giberville	Caen la mer	Remise d'équipement contre participation
Tranchées communes et divers	403 800	Néant	Néant	Néant	Remise d'équipement contre participation
Eau potable	443 700	Normandie Aménagement / Edifices			
Réseaux électriques	692 320				
Eclairage public	622 330	ERDF	Giberville	ERDF	Convention ERDF
Télécom	190 400	Giberville	Giberville	Caen la mer	Remise d'équipement gratuite
Voirie	3 872 950	Giberville	Giberville	Caen la mer	Remise d'équipement gratuite
Espaces verts & mobilier	2 277 508	Giberville	Giberville	Commune de Giberville	Remise d'équipement gratuite
TOTAL EQUIPEMENTS ZAC INFRA (2)	9 460 458				

(1) Les montants indiqués correspondent aux estimations prévisionnelles auxquelles s'ajouteront le cas échéant les dépenses opérationnelles (maîtrise d'œuvre etc.)

(2) Total des équipements généraux de la ZAC hors branchements (1 046 150€ HT)



Commune de GIBERVILLE

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ

Z.A.C. DU CHEMIN DE CLOPEE

DOSSIER DE REALISATION

**NORMANDIE
AMÉNAGEMENT**

NORMANDIAL
1, avenue du Pays de Caen
14460 COLOMBELLES



12 place de la République
14000 CAEN

4. PROGRAMME GLOBAL DES CONSTRUCTIONS

• PROGRAMME GLOBAL DES CONSTRUCTIONS

Dans le respect des documents d'urbanisme, et notamment dans le cadre prévu au dossier de création de la ZAC DU CHEMIN DE CLOPEE, le programme affirme la volonté de contribuer à l'atteinte des objectifs du PLH de la commune de GIBERVILLE au sein de Caen la mer, tant sur le plan qualitatif que quantitatif et aux objectifs généraux présentés dans la note introductive.

Le quartier d'habitat porte sur un programme prévisionnel global mixte comprenant habitat et activités. Le programme d'habitat prévoit la réalisation d'environ 1 000 logements répartis de la manière suivante :

- Maisons individuelles,
- Maisons individuelles groupées
- Habitat intermédiaire – petit collectif
- Réserve pour l'innovation

L'opération prévoit un potentiel d'environ 100 000 m² de surface de plancher à vocation principale d'habitat et 13 000m² de terrain dédié à de l'activité en partie Ouest de la ZAC.

Pour répondre à d'éventuelles besoins en services au sein du futur quartier, la commune de Giberville prévoit la possibilité de développer du commerce ou service en rez-de-chaussée des immeubles dans la limite de 1% des surfaces plancher autorisées soit 1 000m². Cette possibilité n'est offerte que sur les axes primaires et secondaires du projet indiqués ci-dessous :



Périmètre d'implantation du commerce et service sur le quartier.

Au titre de la ZAC, le concessionnaire participe financièrement aux équipements de la commune. La participation est définie au traité de concession et concerne les équipements suivants :

- Extension du groupe scolaire Louis Aragon (création de 4 classes)
- Création d'une Maison de quartier de 300m²
- Réalisation d'équipements sportifs, ludiques et culturels complémentaires sur l'écharpe verte
- Réfection de la piste d'athlétisme du complexe sportif rue Elsa Triolet



Commune de GIBERVILLE

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ

Z.A.C. DU CHEMIN DE CLOPEE

DOSSIER DE REALISATION

**NORMANDIE
AMÉNAGEMENT**

**NORMANDIAL
1, avenue du Pays de Caen
14460 COLOMBELLES**



VOTRE IMMOBILIER

**12 place de la République
14000 CAEN**

5. MODALITE DE FINANCEMENT



NORMANDIE
AMÉNAGEMENT



DOSSIER DE REALISATION ZAC DU CHEMIN DE CLOPEE
MODALITES DE FINANCEMENT
juin-17



Désignation lignes budgétaires	2 015	2 016	2 017	2 018	2 019	2 020	2 021	2 022	2 023	2 024	2 025	2 026	2 027	2 028	2 029	Bilan Dossier de Réalisation ZAC
En K Euros																
DEPENSES																
ACQUISITIONS	-	-	3 279	63	1 203		1 118	223		338						6 224
TRAVAUX	-	-	50	1 450	1 613	1 064	1 340	991	990	990	725	730	1 510	960	900	13 313
HONORAIRES	9	213	180	145	156	113	113	126	156	113	121	113	162	113	113	1 946
FRAIS DIVERS / FINANCIER ET AMENAGEUR	32	106	280	376	467	472	467	545	471	497	470	355	384	410	404	5 737
FONDS DE CONCOURS	-	-	0		200	0	350	0	0	0	350	0	0	0	200	1 100
SOUS-TOTAL CHARGES HT	42	319	3 789	2 034	3 639	1 649	3 388	1 885	1 617	1 938	1 666	1 198	2 056	1 483	1 617	28 320
RECETTES																
CESSIONS				1 439	1 890	2 348	2 595	2 775	2 455	3 055	3 038	2 114	2 463	2 498	2 452	29 122
PARTICIPATION						88		168			165		128		131	680
PRODUITS FINANCIERS			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SOUS-TOTAL RECETTES HT	-	-	0	1 439	1 890	2 436	2 595	2 943	2 455	3 055	3 203	2 114	2 591	2 498	2 583	29 802



Commune de GIBERVILLE

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ

Z.A.C. DU CHEMIN DE CLOPEE

DOSSIER DE REALISATION

**NORMANDIE
AMÉNAGEMENT**

**NORMANDIAL
1, avenue du Pays de Caen
14460 COLOMBELLES**



VOTRE IMMOBILIER

**12 place de la République
14000 CAEN**

ANNEXES