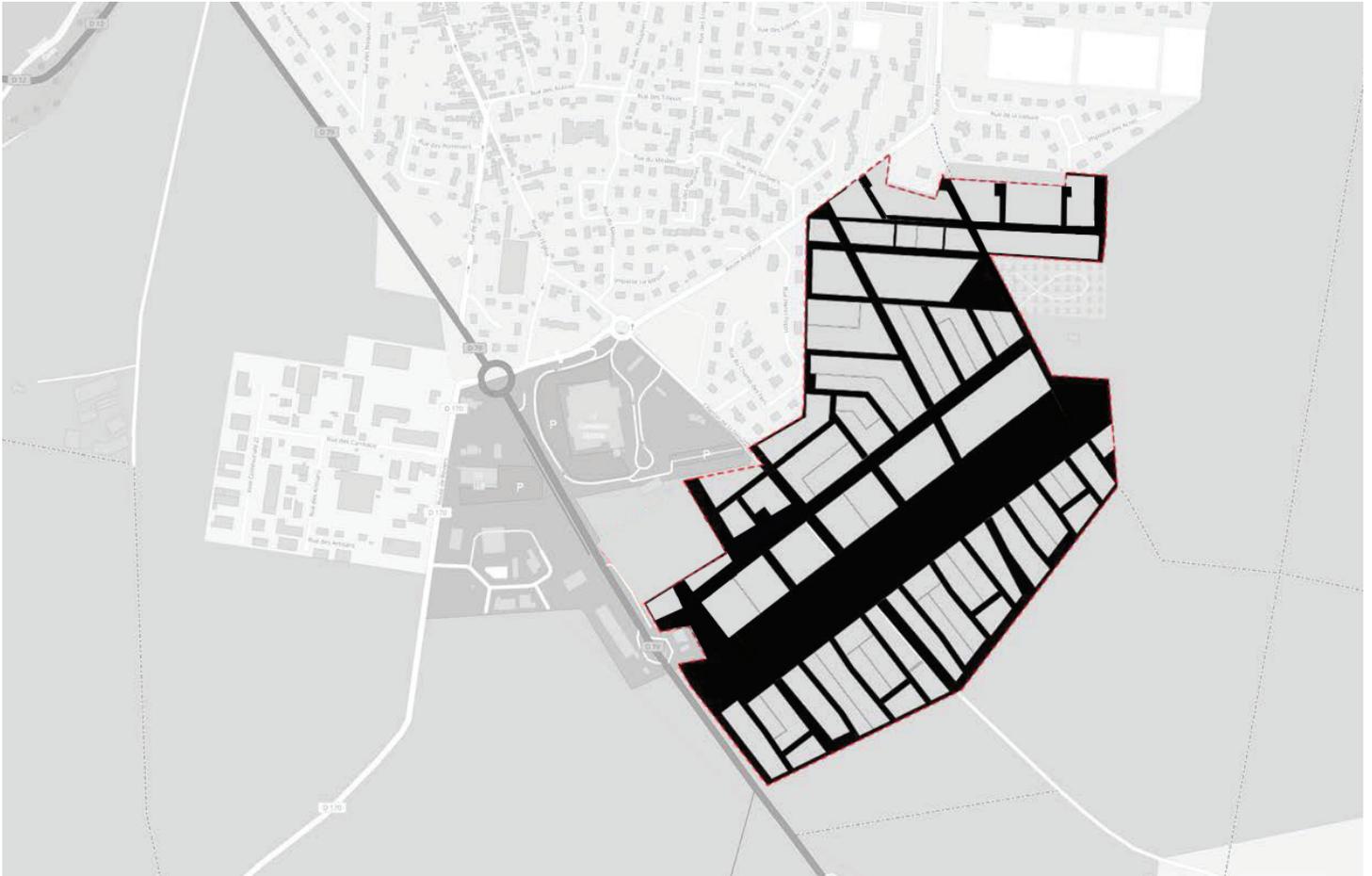




Courseulles
La station bien-être sur-Mer



ZAC Saint-Ursin

COURSEULLES SUR MER

Dossier de réalisation

septembre 2019

0 - NOTE DE PRÉSENTATION

Sommaire du chapitre 0 - Note de présentation

0.1 - Présentation du site.....	4
0.2 - Justification de l'opération.....	5
0.3 - Le Parti d'aménagement.....	6
0.3.1 - Maille publique.....	7
0.3.2 - Parc Saint-Ursin.....	8
0.3.3 - Projet d'habitat.....	9

0.1 - PRÉSENTATION DU SITE

Périmètre de la ZAC 32 hectares



Le site est situé au sud de la commune de Courseulles-sur-Mer.

Il occupe une superficie de 31,3 ha. Il est bordé à l'ouest par la route de Caen (ou RD 79) et au sud puis à l'est par des exploitations agricoles.

Les accès principaux au site se font depuis la RD 79 (voie principale d'accès à la mer et au centre-ville de Courseulles-sur-Mer) et depuis la route anglaise et du Val Pican en limite Nord.

La topographie du terrain est relativement plate et il n'est pas relevé de caractéristique particulière concernant le milieu physique.

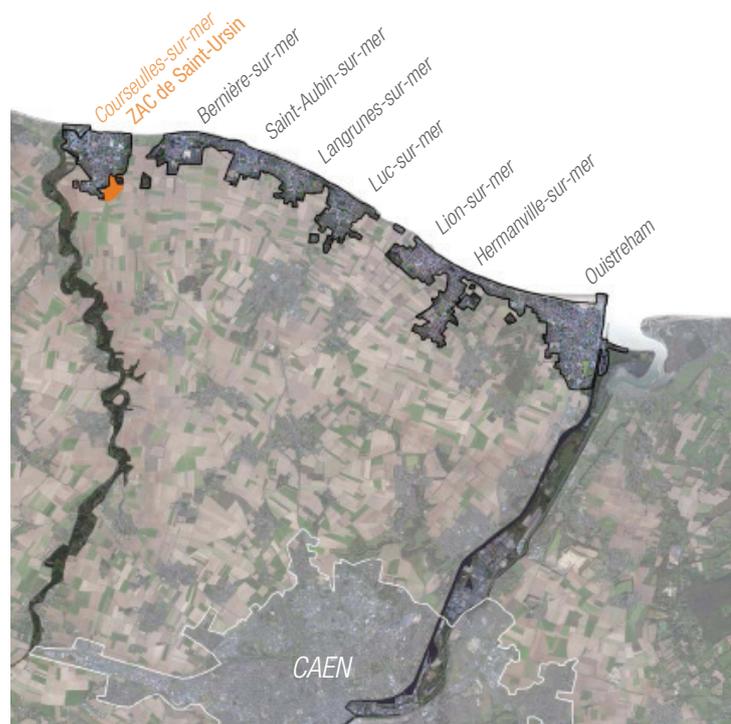
De manière générale, le site est occupé par une zone agricole, dont la flore environnante ne présente pas d'intérêt particulier.

Le site s'inscrit à cheval entre un paysage urbanisé marqué par des lotissements individuels, et un paysage agricole marquant la limite de l'urbanisation. Il s'inscrit dans le paysage de l'entrée de ville, en façade de la RD 79, marqué aujourd'hui par la présence d'activités commerciales, artisanales et industrielles.

Le secteur à urbaniser, uniquement dédié à l'exploitation agricole, est actuellement vierge de toutes constructions.

Sur les périphéries nord et ouest du quartier, des projets d'extensions des zones commerciales et artisanales sont prévus.

Ces projets n'ont pas encore fait l'objet d'études. Cependant, les orientations d'aménagements et la future destination de ces sites sont à prendre en considération compte tenu de leurs potentielles articulations et connexions avec la ZAC.



Localisation de la ZAC de Saint-Ursin - photographie aérienne



- **Bref historique**
Zac - Saint Ursin - COURSEULLES SUR MER



0.2 - JUSTIFICATION DE L'OPÉRATION

Dans le cadre de sa politique de développement urbain, Courseulles-sur-Mer souhaite urbaniser son territoire sud en vue de répondre aux besoins de sa population et de développer du logement, des équipements publics et des activités sur une superficie de 31,3 hectares.

Ce secteur constitue un des plus grands secteurs à urbaniser sur la commune. En ce sens, il viendra marquer la structuration urbaine de la commune.

Dans une vision plus globalisée et plus anticipée de son territoire, la ville de Courseulles-sur-Mer souhaite concrétiser les études déjà menées en intégrant l'ensemble des 31,3 hectares. Ces études encadreront le devenir de la limite sud du territoire urbanisé de la commune, requalifiant ainsi son entrée de ville.

Retenue par le SCoT (approuvé le 20 octobre 2011) du Bessin comme pôle intermédiaire à conforter dans une urbanisation maîtrisée, le secteur de la Zac est marqué par des orientations concrètes chiffrées, fixant ses conditions de développement. Suite à la mise en œuvre du SDCI (Schéma Départemental de Coopération Intercommunale), la commune de Courseulles-sur-Mer s'est vue intégrée au SCOT de Caen Métropole. En absence de SCOT applicable sur le territoire (révision en cours), la commune de Courseulles-sur-Mer a sollicité une dérogation au principe d'urbanisation limitée, arrêtée en août 2017.

De la même manière, le projet, situé au delà de la bande des 100 m de protection prescrite par la Loi Littoral, tient compte des obligations définies par cette loi. Le 20 mai 2019, a été délivré l'arrêté préfectoral portant autorisation environnementale de ZAC.

La démarche de la ville s'inscrit dans ces orientations et dans celles d'un urbanisme durable intégré en cohérence avec les prescriptions du PLU, mais aussi du SCoT et de la Loi Littoral.

La collectivité souhaite ainsi mettre en œuvre et maîtriser une opération d'aménagement majeure pour le développement de son territoire sur les 15 à 20 ans à venir.

0.3 - PARTI D'AMÉNAGEMENT

« Penser la ville par le paysage »

Le projet d'aménagement du futur quartier Saint-Ursin porte une réflexion à grande échelle qui reconnaît les atouts du grand paysage dans lequel s'est développée la commune de Courseulles-sur-Mer.

En effet, la commune s'adresse à trois grandes entités de paysages : la mer et la côte de Nacre, la vallée de la Seulles qui crée un lien très fort avec l'espace rétro littoral et un paysage agricole avec la plaine de Caen.

Le projet d'extension de la ville existante par un nouveau quartier questionne ces relations et ces interfaces.

Le site de la future Zac Saint Ursin se situe sur un plateau agricole marqué par un horizon ouvert et une forte présence du ciel.

Le quartier constituera une nouvelle façade en arrivant de la route de Caen. Aménagée par des alignements d'arbres, la départementale D79 laisse découvrir des points de vue remarquables sur l'horizon maritime et la silhouette du Havre par temps clair.

Le grand paysage de la plaine de Caen est aussi marqué par la présence de pièces boisées qui balisent le territoire.

La considération de ces éléments comme des points d'ancrage, sont des atouts qui seront valorisés, conservés et amplifiés dans le projet d'aménagement des espaces ouverts du quartier.

Le nombre de logements du quartier est d'environ 800 logements prévus pour 26 hectares, soit une densité de 30 logements/hectares. Cette densité significative est compensée par de grands espaces publics. Ramenée à l'ensemble de la ZAC et ses 31,3 hectares, le densité est de 25 logements/hectares.

Effectivement, la création d'un parc de 5 ha comme élément structurant du quartier est envisagée comme une véritable opportunité pour repenser la mise en réseau des principaux espaces publics de Courseulles-sur-Mer.

Un système de parcs est une armature verte composée de pièces paysagères et d'espaces publics, reliés les uns aux autres par des rues arborées. Ce système de parcs répond également aux besoins de liens écologiques mais également sociaux d'une ville.

0.3.1 - La maille publique

L'ossature du projet est composée par la maille qui est une structure souple capable de répondre aux transformations induites par l'environnement dans lequel elle s'insère.

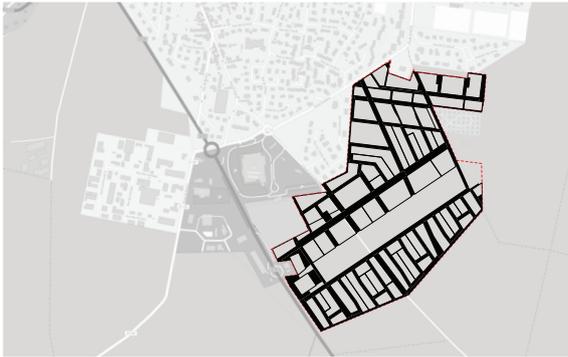
L'enjeu ici n'est pas de développer un modèle générique répliquable à l'infini, mais plutôt d'introduire des variations capables d'enrichir les espaces de la ZAC Saint Ursin.

La maille porte un ensemble de fonctions et de spatialités à savoir : la gestion hydraulique, des natures de sols variées, différentes strates arborées, etc.

Elle permet de structurer l'ensemble du quartier et de penser son évolution dans le temps. Il s'agit d'un outil dont les grands principes sont partagés par l'ensemble des acteurs du projet et qui va permettre de co-construire le projet durant les 15 à 20 prochaines années.

Cette maille porte des typologies spatiales différenciées dont nous avons distingué deux grandes familles :

- Un espace public majeur : le parc Saint Ursin
- Les espaces de mobilité : boulevard, rues, allées, sentes...



*Les espaces de flux
Traverse / Boulevard + Rues / Lisières / Sentes*



Le parc, espace public majeur

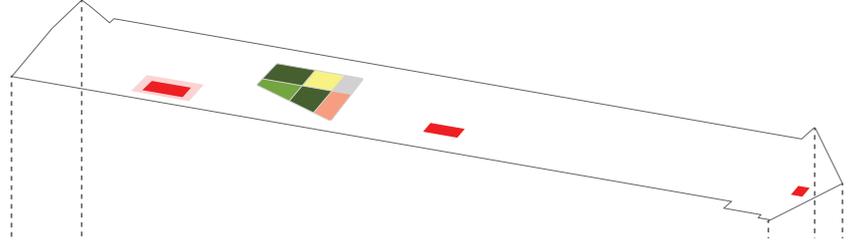


La Maille publique

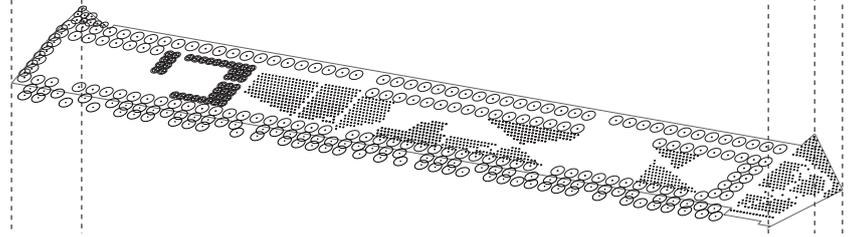
0.3.2 - Le parc de Saint-Ursin



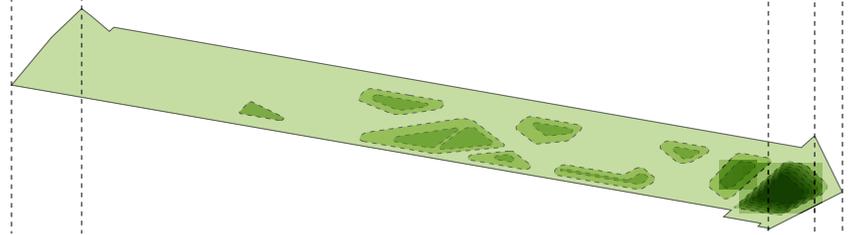
Programmation et Curiosités



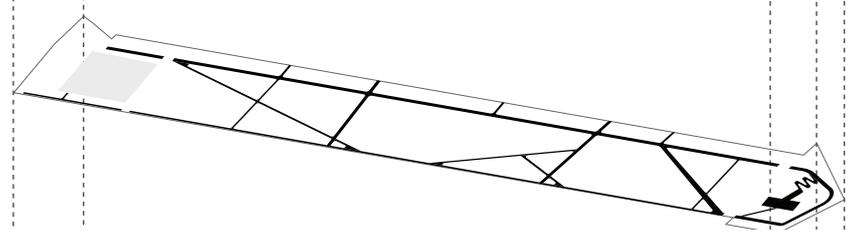
Canopée



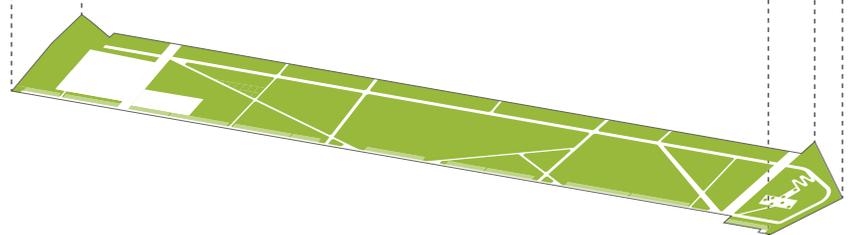
Topographie



Parcours



Pelouse et Clairières



0.3.3 - Le projet d'habitat

Le projet offrira à terme une densité autour de 30 logements/ha sur les 26 hectares urbanisés. L'offre de logement sera variée : lots libres, villas urbaines, logements intermédiaires et petits collectifs. Ce quartier s'adresse autant aux jeunes ménages qu'aux personnes âgées dans un souci de mixité sociale et générationnelle.

Le projet d'habitat intègre deux facteurs déterminants :

- L'insertion de la future ZAC à l'urbanisation déjà présente.
- Le dialogue entre les nouveaux îlots d'habitat et le parc de Saint-Ursin.

Légende :

- « La serre »
- lots libres
- maisons individuelles groupées
- Ilôts collectif
- Habitat innovant
- Zone d'activités

TOTAL DE LOGEMENTS : environ 800

Effectivement, un concept fort a été voulu pour ce nouveau quartier. Le positionnement des îlots collectifs au cœur du quartier sur l'ensemble de la frange Nord du parc Saint-Ursin est une réelle affirmation. Ce positionnement stratégique a pour finalité d'offrir aux futurs résidents n'ayant pas forcément d'espace extérieur, un accès immédiat à cet espace public très qualitatif. Autour de cet axe majeur du quartier sont répartis différentes poches urbaines dans lesquelles on trouve une alternance de lots libres et de maisons individuelles groupées, générant ainsi une silhouette urbaine variée. L'habitat innovant est prévu au Nord-Est du quartier, il sera constitué d'une trentaine de logements.

