

PA2 NOTICE

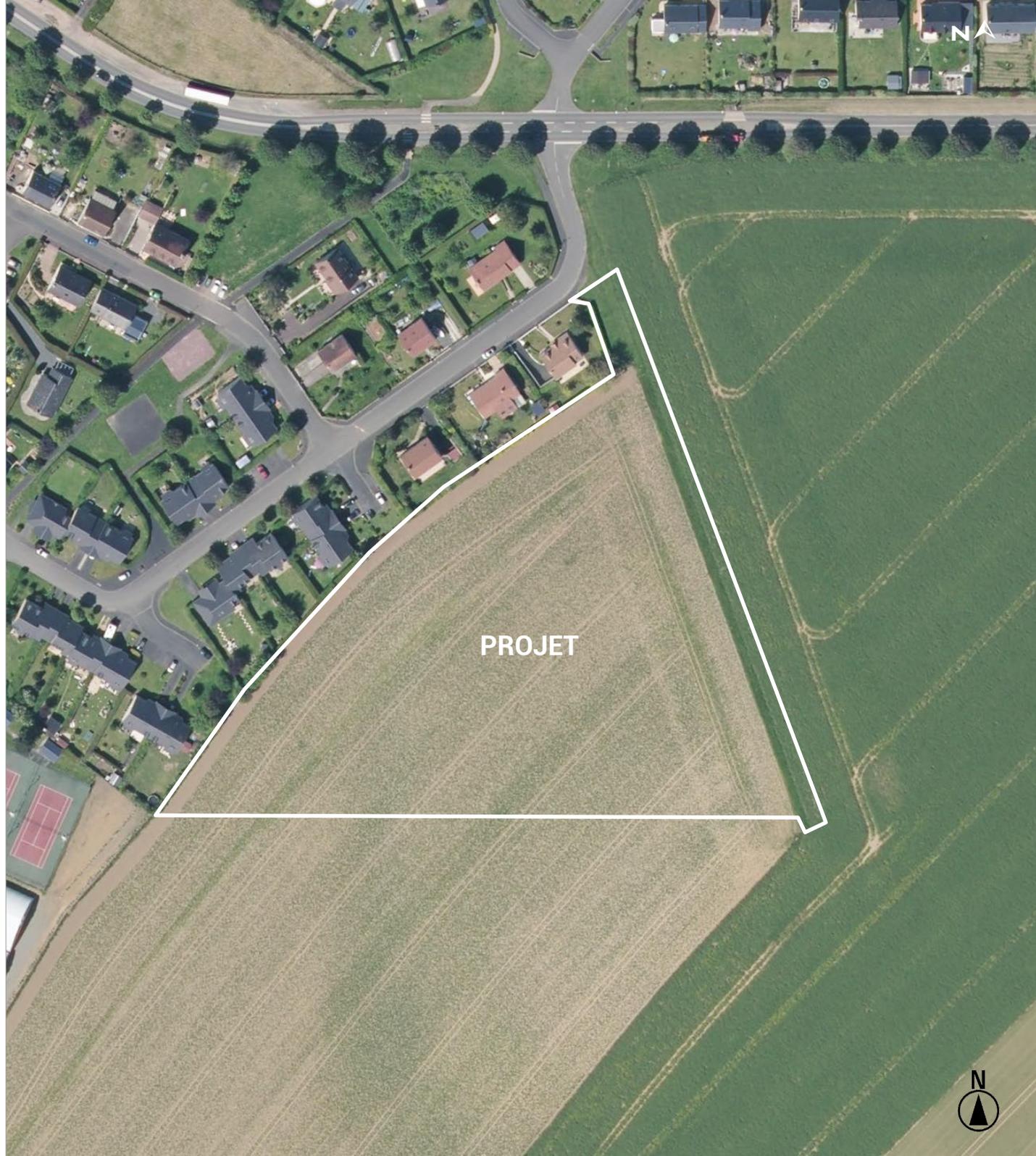
Etat initial du terrain et de ses abords : Vue aérienne

Le site étudié est localisé dans la commune de Creully sur Seullès (Calvados) dans la communauté de Communes Seullès Terre et Mer.

Le projet se situe à la lisière Sud de l'agglomération de Creully, en limite de l'espace agricole.

L'emprise étudiée est accessible depuis la rue Guy de Maupassant au Nord et à l'Ouest.

La parcelle voisine à l'Est fait également l'objet d'un projet d'aménagement en cours d'étude.



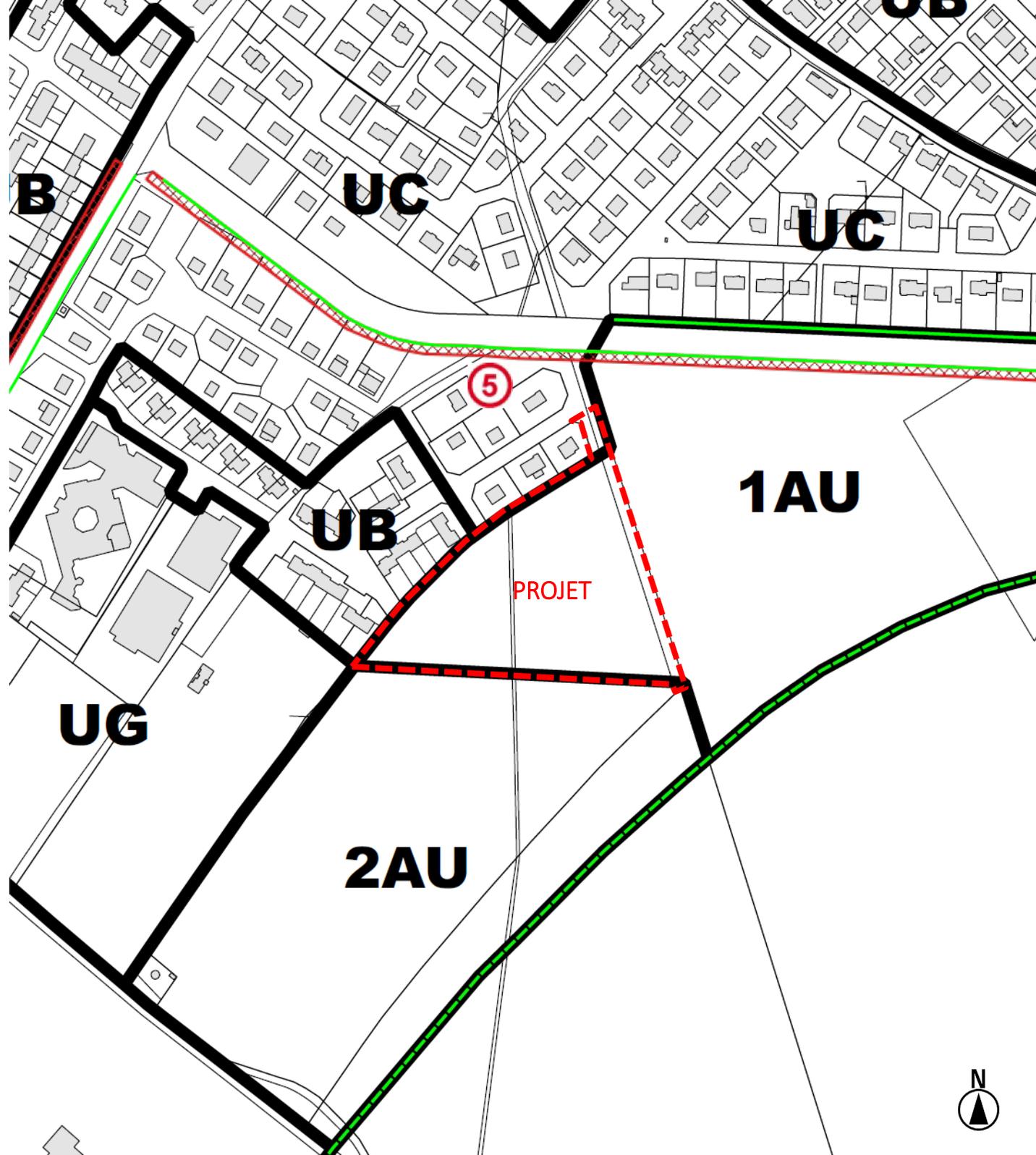
PA2 NOTICE

Etat initial du terrain et de ses abords :
Les règles d'urbanisme

Plan Local d'Urbanisme

La commune déléguée de Creully est couverte par un PLU communal.

Le site étudié est entièrement en zone 1AU sauf l'extrémité Nord qui est en zone UC.



PA2 NOTICE

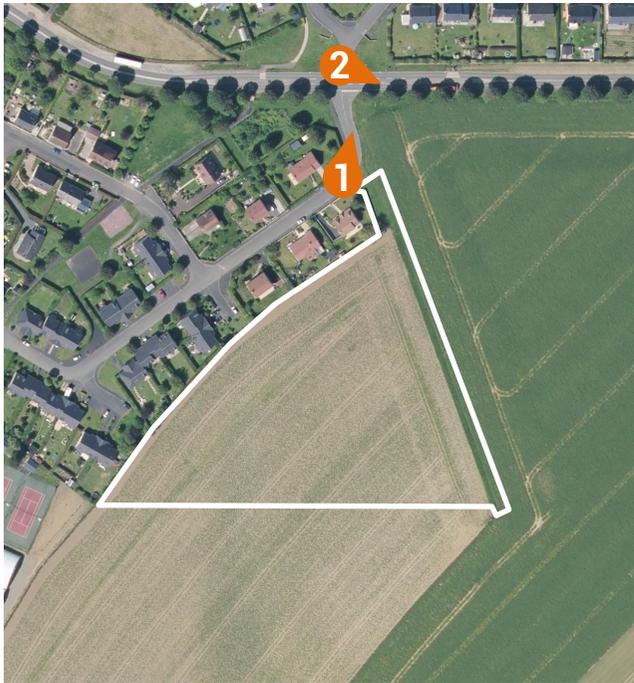
Etat initial du terrain et de ses abords : Les rues principales



1 Rue Guy de Maupassant vers le Nord



2 RD35 vers l'Est



Etat initial du terrain et de ses abords : Le terrain naturel avant travaux

Le terrain est divisé en deux parties :

- La parcelle ZH288 est un champ cultivé
- La parcelle ZH96p2 et le chemin rural forment un espace enherbé entre les cultures et les habitations.

L'environnement immédiat est composé d'habitations individuelles le long de la limite Nord-Ouest, d'un champ cultivé à l'Est qui sera aménagé en quartier d'habitations prochainement, et d'un champ cultivé au Sud.

Le terrain est accessible uniquement à 3 endroits depuis la rue Guy de Maupassant.

L'emprise est relativement plane avec une pente moyenne inférieure à 1%. Le point haut se trouve au Sud, le long de l'espace agricole. Le point bas se trouve au Nord, au niveau de l'accès depuis la rue Guy de Maupassant le plus proche de la RD35.

Extrait du PA3
(voir plan à l'échelle)

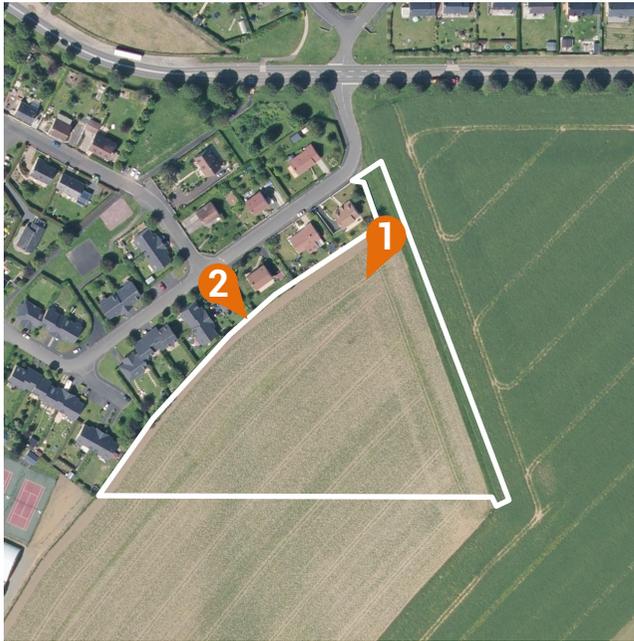


Accès au terrain



PA2 NOTICE

Etat initial du terrain et de ses abords : Le terrain naturel avant travaux



PA2 NOTICE

Dispositions par rapport aux risques naturels



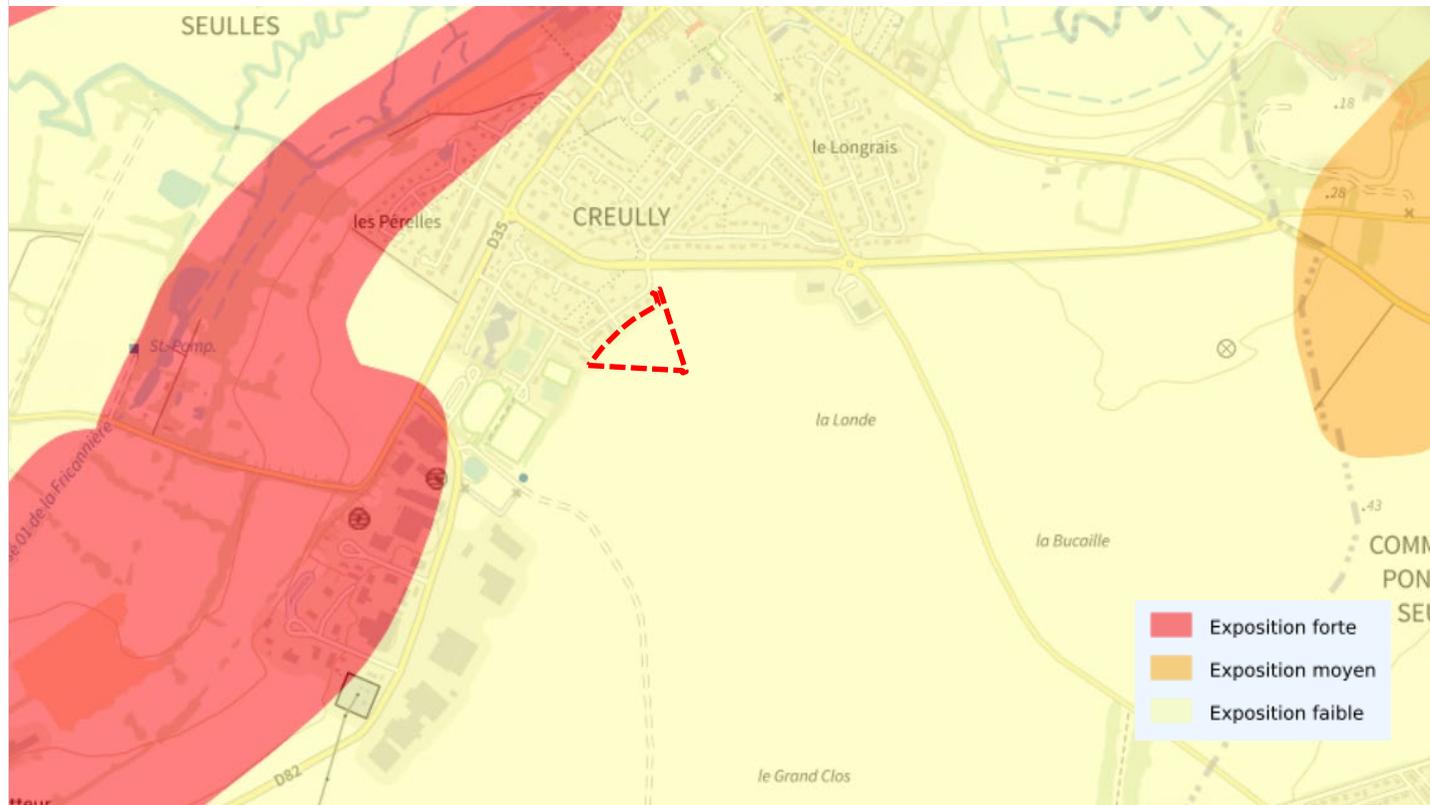
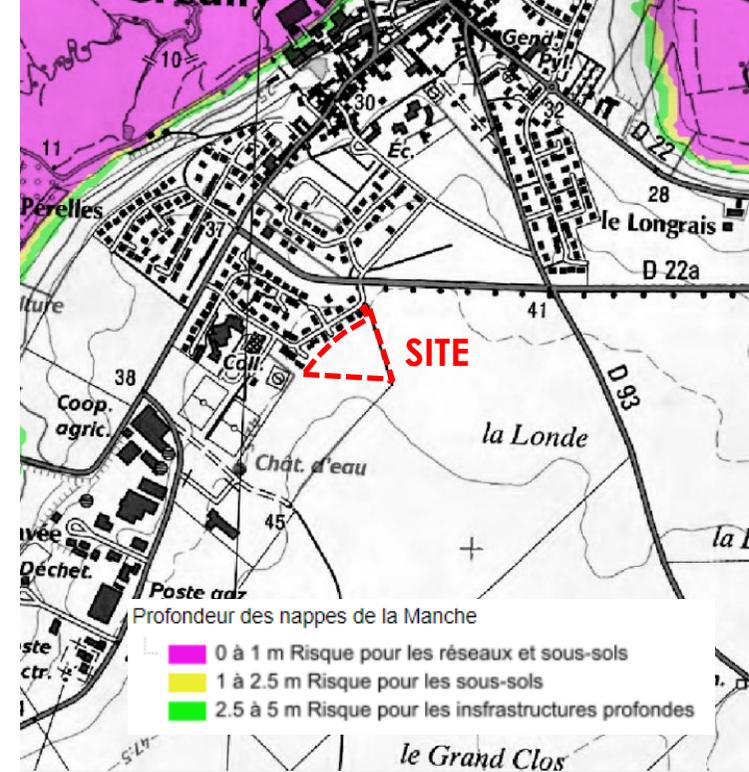
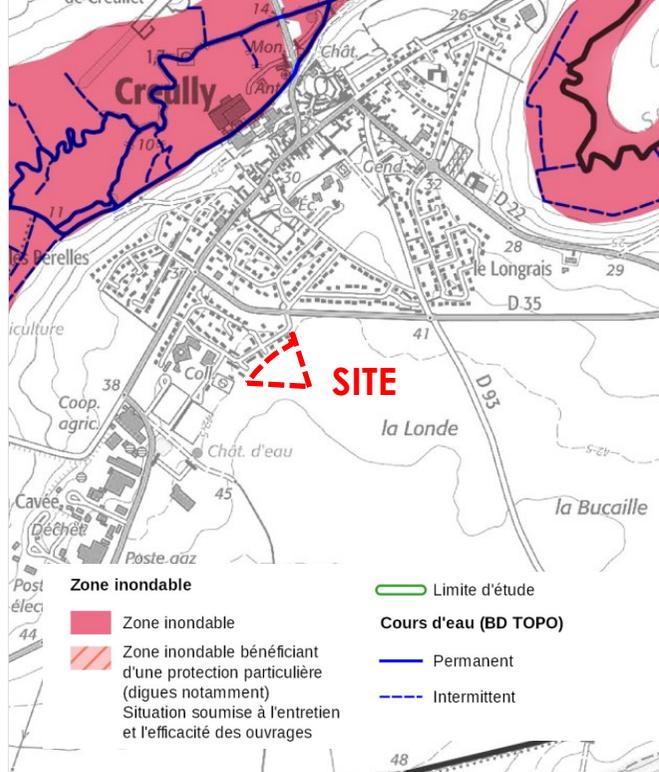
▪ **Secteur inondable :**
Le terrain n'est pas en zone inondable.



▪ **Risque de remontée de nappe :**
Le terrain n'est pas concerné par un risque de remontée de nappe.



▪ **Risque par rapport au retrait-gonflement des argiles :**
Le terrain est soumis à un risque faible de retrait-gonflement des argiles.



PA2 NOTICE

Dispositions par rapport enjeux écologiques

Enjeux écologiques



▪ **Présence de zones humides :**
L'emprise du projet n'est pas référencée comme prédisposée à la présence de zone humide.

▪ **Périmètre de protection réglementaire** (réserves biologique, site inscrit, classé, Natura 2000...)

Le projet ne se situe pas dans un périmètre de protection réglementaire.

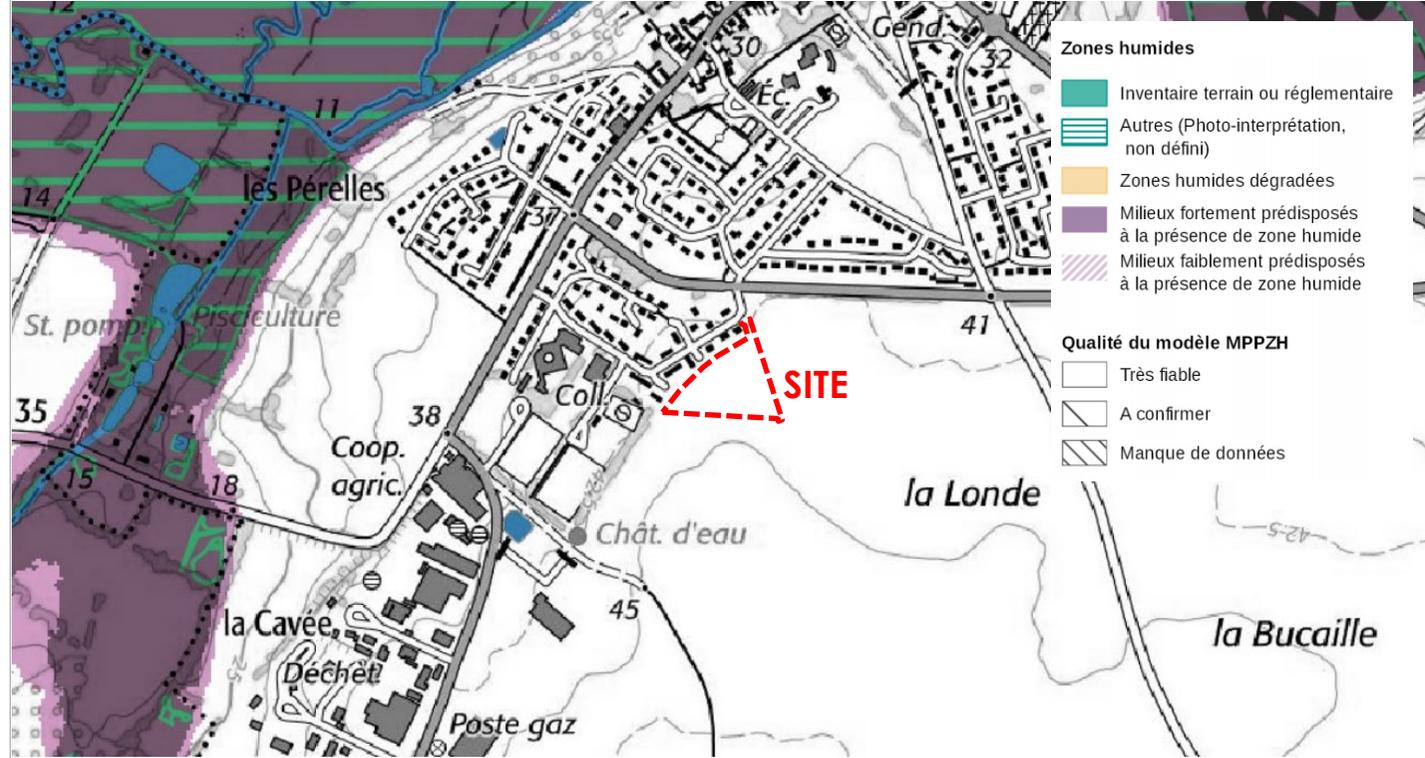
▪ **Zone de biodiversité riche** référencée (ZNIEFF 1 et 2)

Le site étudié n'est pas dans le périmètre d'une ZNIEFF.

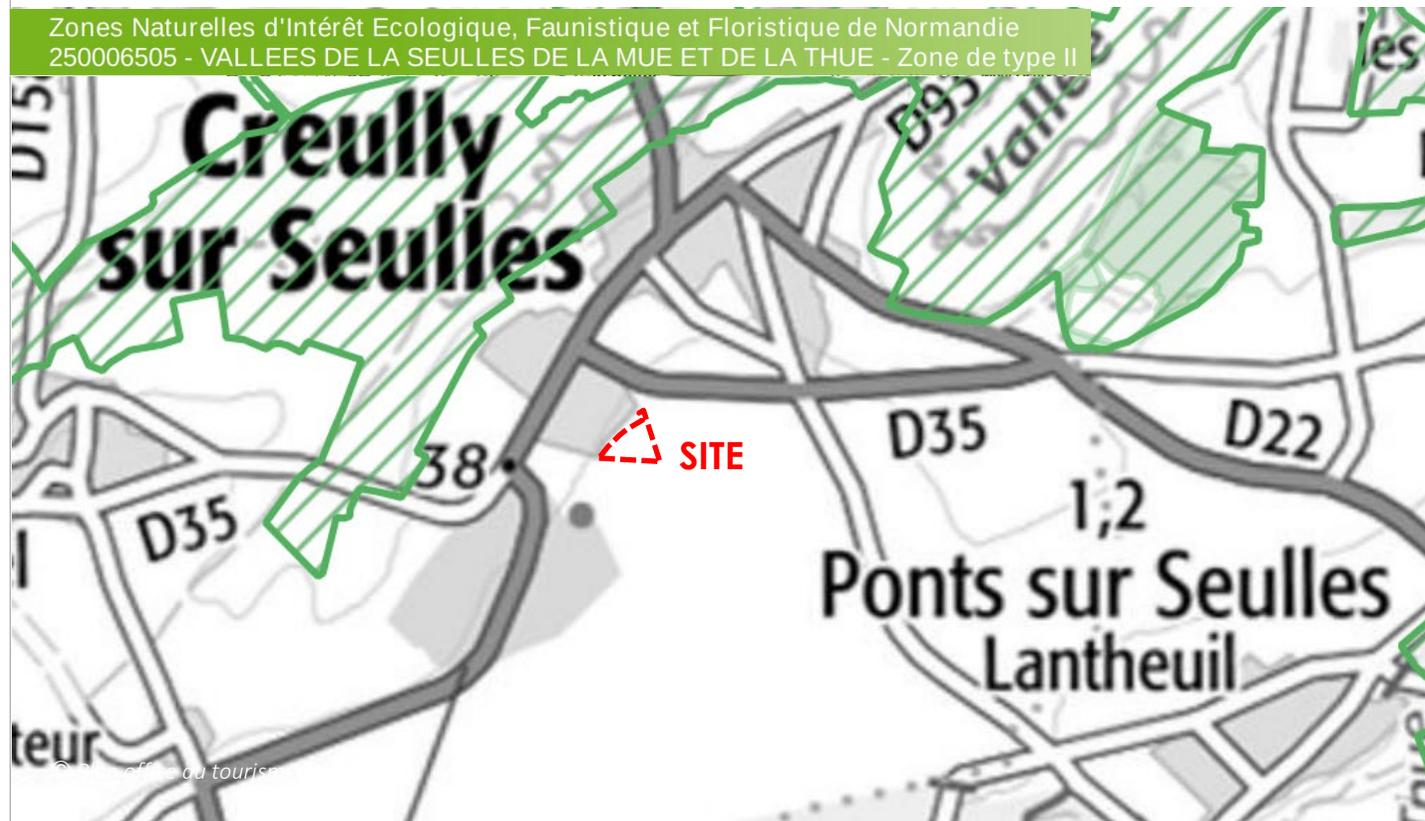
Dispositions par rapport enjeux patrimoniaux



▪ **Monuments historiques**
Le projet se situe dans aucun périmètre de protection patrimoniale.



Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique de Normandie
250006505 - VALLEES DE LA SEULLES DE LA MUE ET DE LA THUE - Zone de type II



Le projet

Le projet consiste à créer un quartier d'habitat composé de 28 parcelles constructibles.

Présentation générale du projet

L'opération s'organise autour d'une voie de desserte interne formant une boucle à partir des 2 voies en attente rue Guy de Maupassant et complétée par une voie de jonction vers l'opération voisine à l'Est. Le chemin rural sera élargi et aménagé pour devenir un parc central entre le projet et l'opération voisine à l'Est. Il sera complété par l'aménagement réalisé au niveau de la lisière Sud comprenant un cheminement piéton et une haie sur talus en limite avec l'espace agricole.

Voirie

La voie Nord sera à double sens de circulation de la jonction avec la rue Guy de Maupassant jusqu'à l'accès du lot 2. Elle sera traitée en enrobé noir et bordée d'un trottoir.

La voie Sud sera à sens unique entrant depuis la rue Guy de Maupassant et débouchera sur la voie à double sens au droit du lot 2. Cette voie de type partagée sera traitée en revêtement contrasté (par exemple enrobé granulat clair, ...) afin de la différencier de la voie à double sens et de l'identifier comme une voie de desserte. A l'entrée de cette voie depuis la rue Guy de Maupassant, une bande en revêtement différencié sera réalisée pour marquer l'entrée de l'opération et intégrera la signalétique horizontale informant qu'il s'agit d'une voie partagée.

La jonction vers l'opération voisine à l'Est sera à sens unique vers l'Est. Elle sera réalisée en revêtement contrasté au droit du lot 1 et en revêtement perméable (par exemple pavés joints enherbés, ...) sur la partie traversant le parc aménagé sur le chemin rural pour ne pas créer de rupture dans celui-ci.

Extrait du PA4 (voir plan à l'échelle)

-  Accès / sortie
-  Sens de circulation



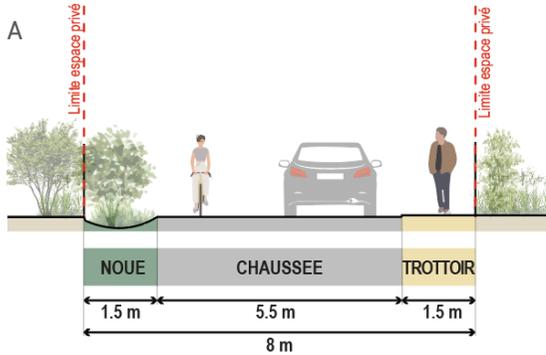
Légende	
	Périmètre de l'opération
Légende revêtements	
	Voie en enrobé noir
	Voie en revêtement contrasté
	Voie perméable
	Trottoir et accès lots en revêtement contrasté
	Revêtement différencié qualitatif intégrant la signalétique voie partagée à sens unique
	Aire de présentation OM
	Allée en terre pierre
	Espace vert engazonné
	Noues
	Mur Gabion
Légende urbanisme	
	Contour Lot
	Lot
	Bordure
	Carniveau
	Accès emplacement imposé
Légende plantation (Voir PA 2)	
	Arbre moyen
	Petit arbre
	Bambouiserie
	Haie sur talus



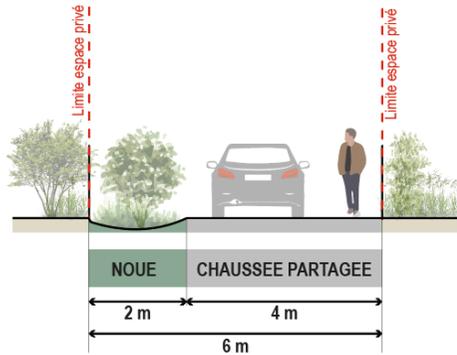
PA2 NOTICE

Le projet

Profil A



Profil B



Quatre murets maçonnés d'une hauteur de 1,50 mètres seront réalisés aux angles des lots 9, 10, 16 et 28. Ils recevront un parement en pierre de pays côté espace public et un enduit beige sur les faces arrières et les extrémités. Les acquéreurs des lots auront l'obligation de les conserver et de les entretenir.

Stationnement des véhicules

Onze emplacements de stationnement collectif traités en revêtement perméable (par exemple pavés à joints enherbés) seront répartis à divers endroits du quartier. Le stationnement privé sera assuré hors de l'emprise publique. Les acquéreurs auront l'obligation de réaliser 2 emplacements de stationnement non clos sur l'emprise du lot au niveau de l'accès au lot.

Extrait du PA4 (voir plan à l'échelle)

Plan parcellaire

L'ensemble du projet sera constitué de 28 lots d'une superficie comprise entre 359 m² et 506 m² et directement accessibles depuis la voie interne de l'opération. La densité brute moyenne de l'opération est de 16,3 logements par hectare.



PA2 NOTICE

Le projet

Espaces verts de l'opération

Plutôt que de proposer des fragments d'espaces verts sans utilité et disséminés dans l'opération, le projet propose de regrouper les surfaces végétalisées à des endroits stratégiques pour créer des ensembles à forte valeur paysagère et réellement utiles pour le projet et habitants. Pour accompagner ces espaces communs, les clôtures des lots le long de ces espaces verts seront obligatoires composées à minima d'une haie champêtre et/ou fleurie

Le parc linéaire

Un parc linéaire sera réalisé sur l'emprise du chemin rural à la jonction entre le projet et l'opération future à l'Est. Celui-ci proposera trois ambiances paysagères distinctes dans un esprit de parcours mettant en scène sa seconde fonction qui est la gestion des eaux pluviales du projet. Chacune des 3 séquences du parc linéaire accueillera une emprise inondable lors des fortes précipitations qui sera adossée sur sa partie haute à un muret maçonné (par exemple béton, parement pierre de pays, gabion, ...) surmonté d'une assise. Les éléments techniques auront donc ici également une fonction de mobilier urbain.

- La séquence A, au Sud, accueillera des bosquets nourriciers : *petits fruitiers (Ribes rubrum, Rubus idaeus, Morus, Corylus, Ficus carica)*, *arbres fruitiers (Malus communis, Pyrus communis, Prunus cerasus)* et *des vivaces comestibles (Amarante, Plantago, Allium, Hosta, bégonia tubéreux, capucine, hémérocalle, cosmos...)*
- La séquence B, au centre, intégrera une bamboueraie: *variétés non traçantes comme Fargesia nitida, rufa ou modesta.*
- La séquence C, au Nord, sera un espace plus ouvert comprenant quelques arbres: *arbres de moyen-jets (Amelanchier, Cercis siliquastrum en cépées, Acer campestre, Salix alba, Betula pendula 'Youngii')*.

Des cheminements piétons en mélange terre-pierre seront réalisés pour permettre de traverser cet espace longitudinalement et transversalement.



Extrait du PA4
(voir plan à l'échelle)



Principe d'intégration des murets maçonnés des ouvrages d'infiltration des eaux pluviales

C

Espace ouvert



B

Bamboueraie



A

Bosquets nourriciers



PA2 NOTICE

Le projet

Espaces verts de l'opération

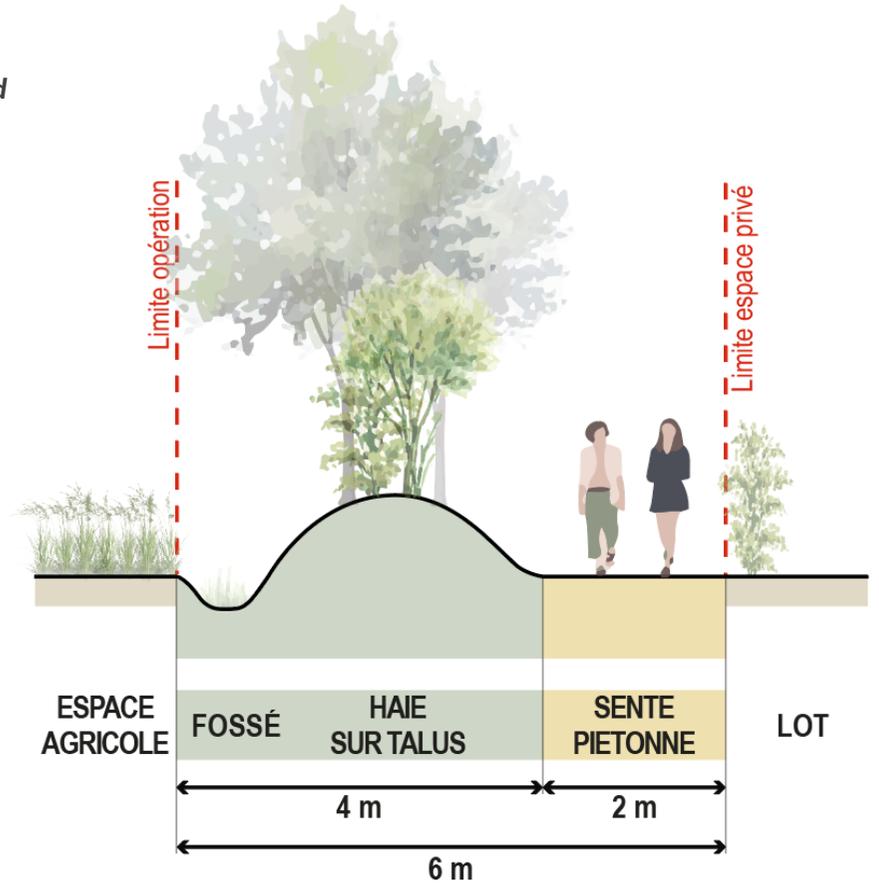
La lisière Sud

D'une épaisseur de 6 m, cet aménagement répond à plusieurs objectifs :

- intégrer l'opération dans le paysage par une transition plus douce entre l'espace agricole et les constructions,
- capter les eaux pluviales du bassin versant, les infiltrer en partie et conduire le surplus vers les ouvrages en aval,
- offrir une promenade piétonne dans la continuité du parc linéaire jusqu'à la rue Guy de Maupassant.

La lisière se compose d'un fossé (côté champ), d'une haie bocagère pluristratifiée sur 2 rangs plantée sur talus (voir palette végétale page suivante) et d'une sente piétonne de 2 m de large (coupe de principe de la lisière). La haie champêtre et/ou fleurie à planter obligatoirement en limite par les acquéreurs accompagnera cet espace public (les essences sont imposées dans le règlement).

Coupe de la lisière Sud

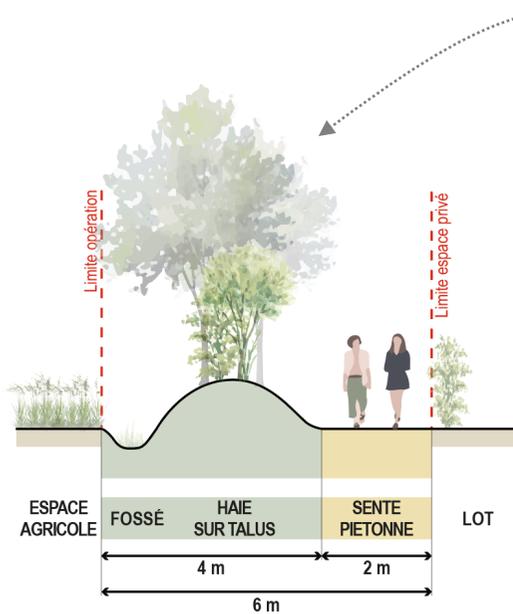


Le projet

Espaces verts de l'opération

Haie bocagère sur deux rangs plantée sur talus (lisière Sud)

Les essences végétales et le schéma de plantation pour la haie bocagère sur talus sont présentés ci-contre.

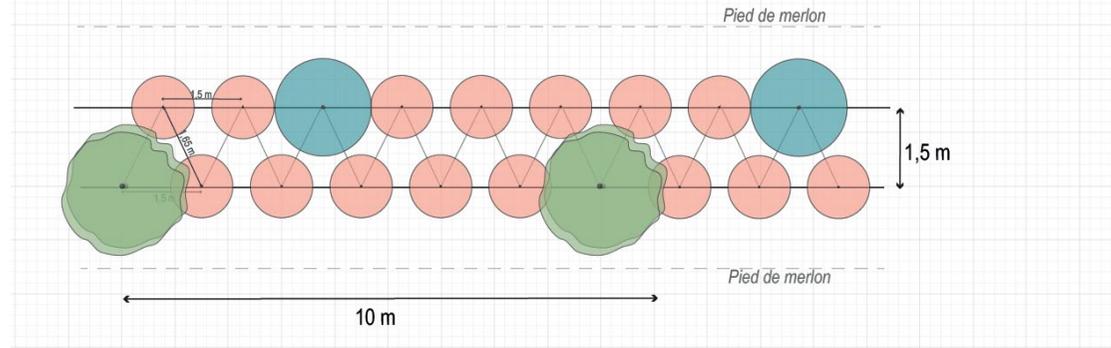


Les noues

Des noues d'une largeur de 1,5 m à 3 m seront réalisées le long des voies internes. En plus de participer à la qualité paysagère de l'opération, elles permettront la collecte des eaux pluviales de voirie, une partie de leur infiltration et l'acheminement du surplus vers le parc évoqué précédemment.

Haie bocagère pluristratifiée

Sur 2 rangs, 1,5 plant/ml de haie, plantée sur merlon de 3m



PALETTE VEGETALE HAIE BOCAGERE PLURISTRATIFIEE (essences locales - territoire Bessin/ Plaine de Caen)

STRATE 1 : Arbustes					
<i>Amelanchier lamarkii</i>	<i>Prunus spinosa</i>	<i>Ligustrum vulgare</i>	<i>Corylus avellana</i>	<i>Euonymus europaeus</i>	<i>Viburnum lantana</i>
STRATE 2 : Arbres de moyen-jet ou cépées					
<i>Prunus cerasifera</i>	<i>Salix caprea</i>	<i>Carpinus betulus</i>	<i>Acer campestre</i>	<i>Malus sylvestris</i>	<i>Prunus mahaleb</i>
STRATE 3 : Arbres de haut-jet					
<i>Sorbus torminalis</i>	<i>Tilia cordata</i>	<i>Sorbus aucuparia</i>	<i>Prunus avium</i>	<i>Quercus patraea, robur...</i>	<i>Fagus sylvatica</i>

2.5. Dispositions par rapport à la gestion des eaux pluviales

L'aménagement provoque un double impact sur les eaux de ruissellement :

- l'accélération de leur transfert vers le milieu naturel
- la dégradation de leur qualité par lessivage des zones urbanisées

La mise en place d'une solution de stockage temporaire permet de limiter ces impacts.

Les propositions de mesures correctrices et compensatoires sont réalisées suivant les méthodes en vigueur. Pour les eaux pluviales il s'agit de l'Instruction Technique sur l'assainissement de 1977. Elle permet l'établissement des principaux paramètres pour le dimensionnement des ouvrages de rétention des eaux issues du ruissellement pluvial.

La réalisation du dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau a été confiée au bureau d'études ALCEA.

Les eaux de ruissellement de la voirie seront collectées et dirigées vers des noues permettant une première infiltration en surface puis vers des ouvrages de stockage et d'infiltration créés dans l'espace vert à l'Est de l'opération.

Le dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau précisera et détaillera les recommandations et mesures en termes de gestion des eaux pluviales des espaces communs et des parcelles.

Une étude de sol et d'infiltration a été confiée au bureau d'étude FONDOUEST pour valider techniquement la gestion et l'infiltration des eaux pluviales.

