

SAS LE GRAND CLOS

2 rue Martin Luther King – 14280 Saint-Contest



TERRANEA
2 rue Martin Luther King – 14280 Saint-Contest

02 31 06 91 00 – 06 14 19 94 02

F.LEGRAND@partelios.fr



Zak&P
2 rue des Monts Panneaux – 14650 Carpiquet

02 50 53 23 92 – 06 09 17 80 33

vdessoude@zakp.immo



atelier PAGE
Evenn Le Mouëllic-Delalande
Paysagiste concepteur

127, impasse jardin Mathieu

14330 Le Breuil en Bessin

06 10 83 07 22

page.atelier@gmail.com



TECAM
ingénierie VRD

37 rue des Compagnons 14000 CAEN

02 31 53 39 10

agence.caen@tecam.fr

PA 2
NOTICE
DESCRIPTIVE

Le Grand clos

1
CREULLY sur
SEULLES
(14)



Date

Mai 2023

Version

Édition initiale

Etabli par

atelier PAGE

1 – Présentation du site et de son contexte

- 1.1 – Localisation du site
- 1.2 – Le contexte environnemental
- 1.3 – Le contexte démographique
- 1.4 – Le contexte réglementaire
- 1.5 – État initial du site et de ses abords

2 – Plan topographique de l'état existant

3 – Le projet

- 3.1 – Schémas urbains
- 3.2 – Proposition d'aménagement
- 3.3 – Le traitement des abords de l'opération et des limites

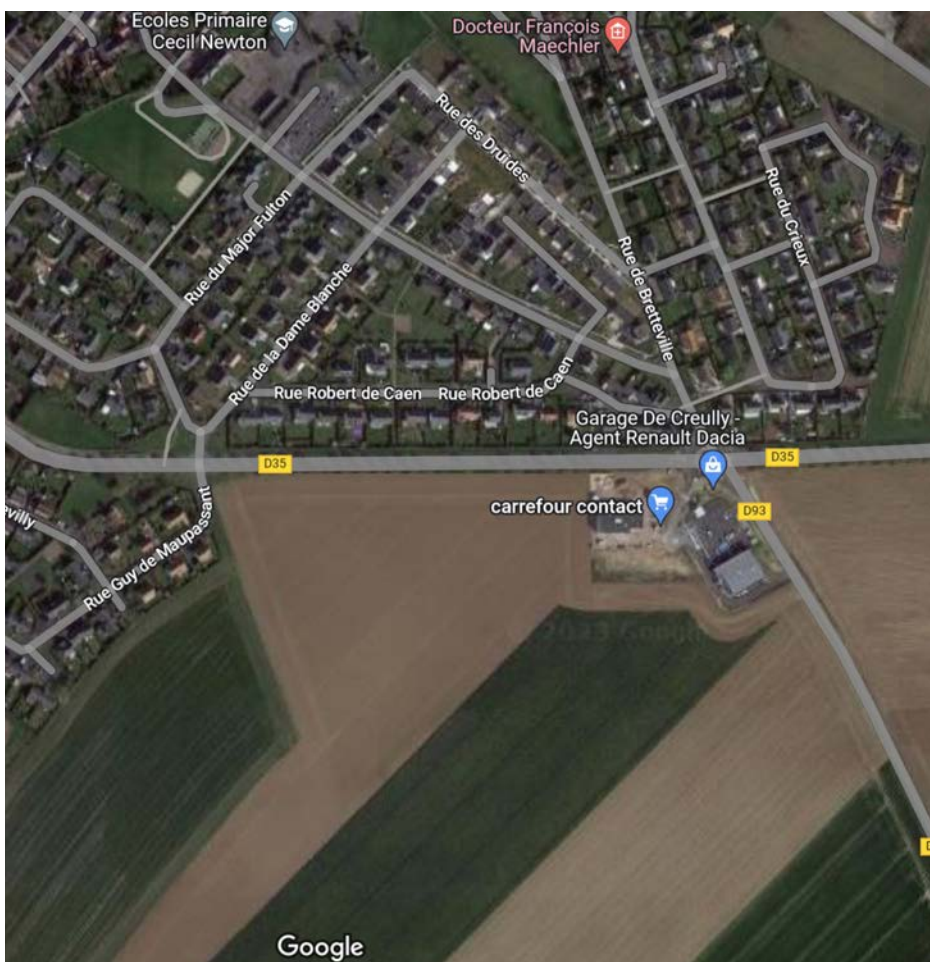
1 - PRÉSENTATION DU SITE ET DE SON CONTEXTE

1.1 - Localisation du site



Creully-sur-Seulles se situe à mi-chemin de Bayeux et de Caen. Cette nouvelle commune rurale se compose des communes de Creully, de Saint-Gabriel-Brécy et de Villiers-le-Sec. Creully sur Seulles appartient à la Communauté de communes Seulles Terre et Mer. Elle fait partie de l'aire d'attraction de Caen, dont elle est une commune de la couronne. Elle se situe dans la partie géologique de la plaine de Caen composée d'une alternance de plateaux céréaliers et de fonds de vallées bocagères (prairies, pâtures,...). Le projet s'installe sur le plateau.

Elle a hérité d'un patrimoine historique bâti (le Prieuré Saint-Gabriel, l'église Saint-Thomas-de-Cantorbery, l'église Notre-Dame de Brécy, le Château de Brécy, Château de Banville-en-Villiers, Château de Creully, ...) et naturel (paysage de plateaux et de vallées : La seulles) remarquables et diversifiés. Creully-sur-Seulles est une petite commune rurale de 2260 habitants en 2020.

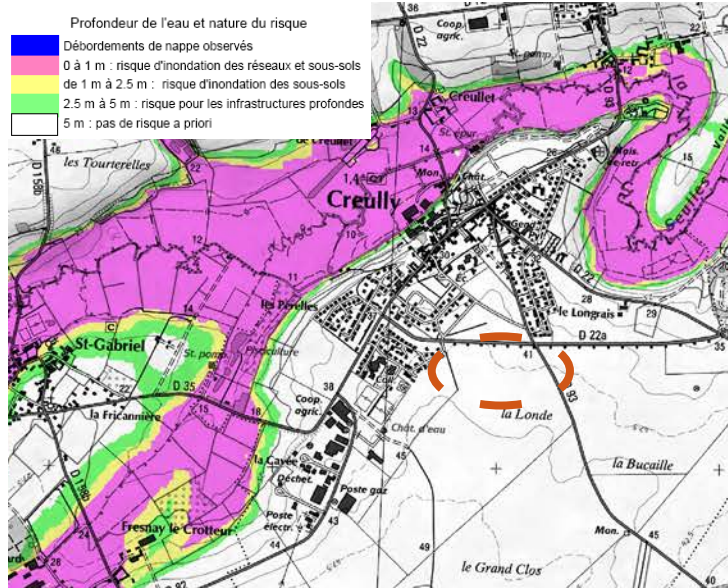


Le projet d'environ 4,6 ha s'inscrit en limite du bourg de la commune déléguée de Creully et participe à son extension. Il se situe au Sud du Chemin d'Erable (D35) et à l'Ouest de la rue de Bretteville (D93).

Il s'installe sur un terrain agricole aujourd'hui utilisé pour la culture céréalière. Il est situé en continuité de l'urbanisation existante, à proximité immédiate d'équipements récents (école primaire, collège, ...).

Ce site ne présente pas de pollution particulière. Toutefois, si les analyses décèlent des traces de pollution, celles-ci feront l'objet d'un traitement approprié.

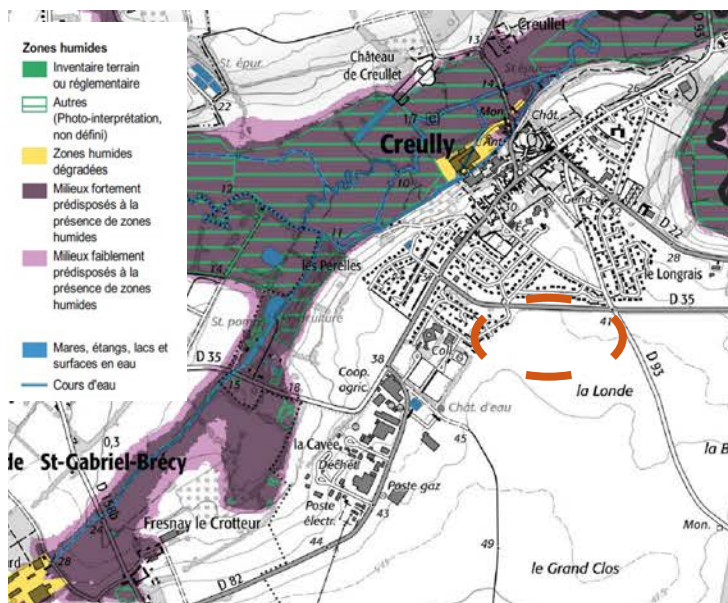
1.2 - Le contexte environnemental



> Hydrogéologie – remontée de nappe

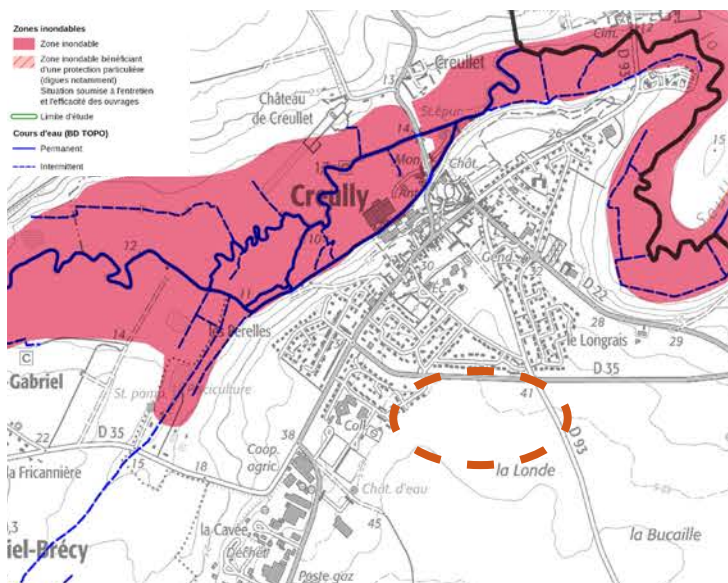
D'après la DREAL, la zone d'étude :

> n'est a priori pas soumise à un risque de remontée de nappe



> Zone humide

D'après la DREAL de Basse-Normandie, la zone d'étude n'est pas prédisposée à la présence de zones humides.



> Zone inondable

D'après la DREAL, le projet ne se trouve pas dans une zone inondable.



> **Exposition au retrait gonflement des argiles**

D'après la cartographie établie par le BRGM, la zone d'étude est située en zone d'exposition faible.

Toutefois, une étude G1 sera réalisée par le géotechnicien missionné par le maître d'ouvrage.

> **Le projet est soumis à une étude d'impact.**

1.3 - Le contexte démographique

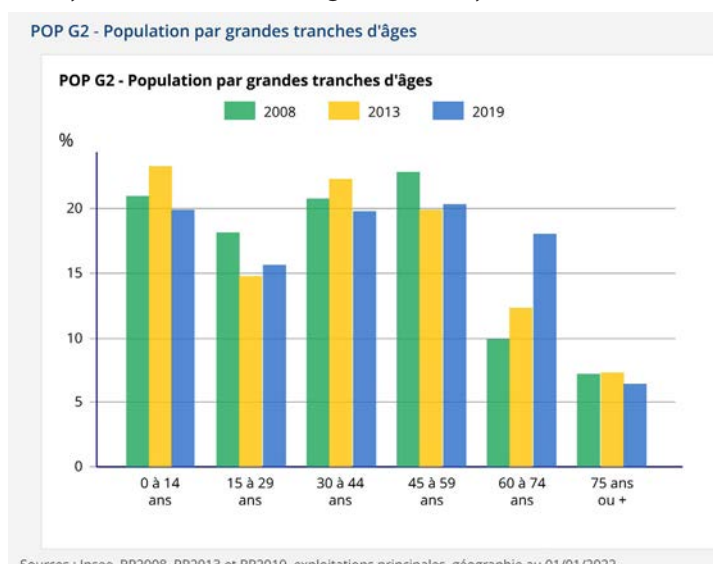
En 2019, 2261 personnes habitaient Creully-sur-Seulles. Bien que la population est quasiment doublée en cinquante ans, elle semble diminuée ces dernières années (cf Données INSEE ci-dessous).

POP T1 - Population en historique depuis 1968

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2008	2013	2019
Population	1 494	1 241	1 604	1 974	1 969	2 145	2 389	2 261
Densité moyenne (hab/km ²)	79,9	66,3	85,7	105,5	105,2	114,6	127,7	120,8

(*) 1967 et 1974 pour les DOM
 Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2022.
 Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombrements, RP2008 au RP2019 exploitations principales.

Sa population est jeune et se compose d'environ 75% de personnes de moins de 60 ans. De nombreuses personnes choisissent de s'installer à Creully-sur-Seulles en raison de la qualité de vie qu'offre les lieux : le compromis idéal entre le dynamisme d'une commune de faible densité et le charme d'une vie paisible à la campagne. La proximité de cette commune avec les villes de Caen et de Bayeux motive les ménages actifs à s'y installer.



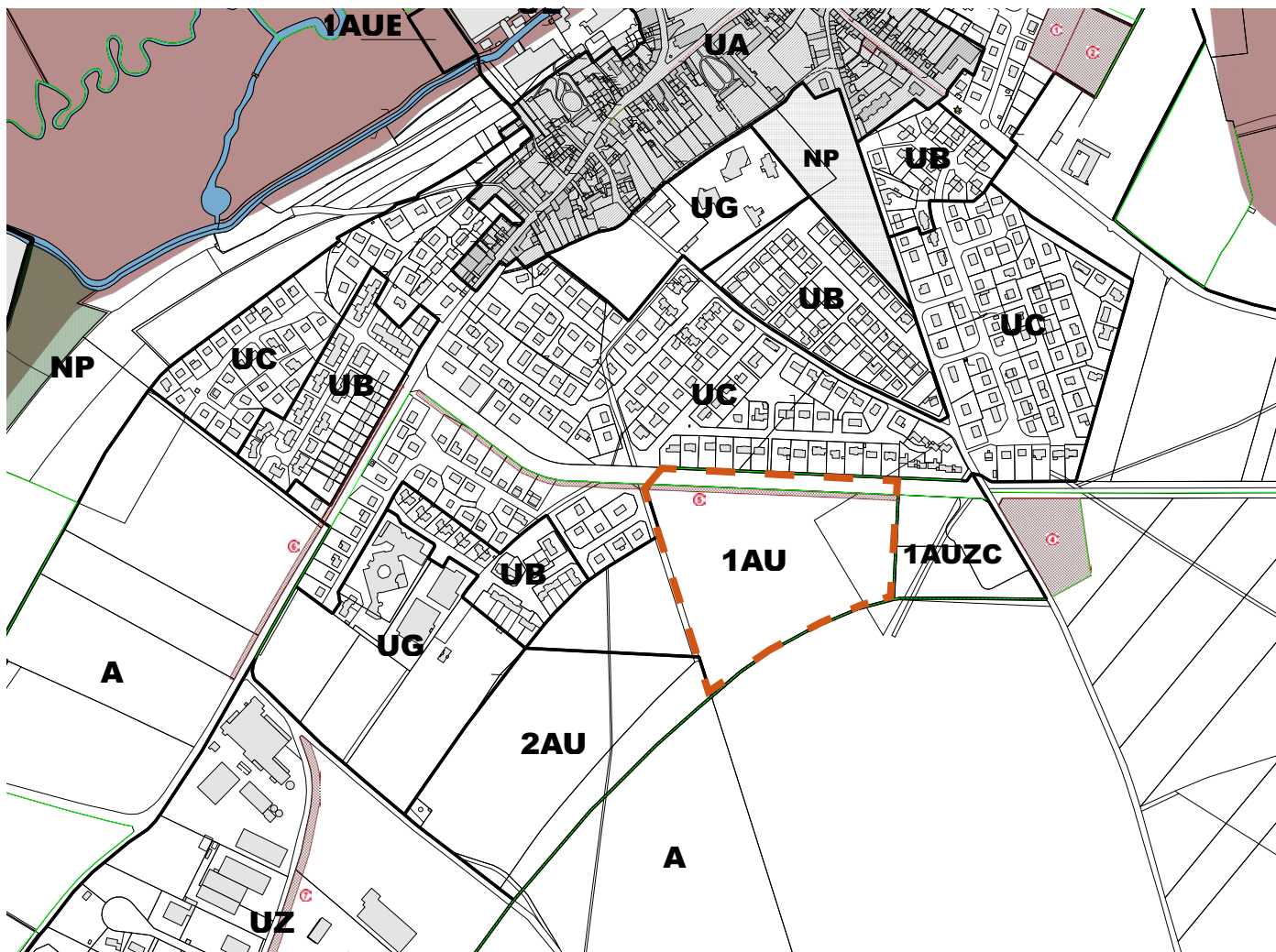
Les résidences principales (90,3%) et secondaires (4,7%) enregistrées en 2019 démontrent que la population s'installe durablement. C'est dans ce contexte, que le projet de ville ambitionne de poursuivre le dynamisme de la commune nouvelle. Le projet actuel qui s'appuie sur la construction de 92 logements implantés dans un nouveau quartier en continuité avec le bourg de Creully, s'inscrit pleinement dans cette démarche d'expansion.

LOG T2 - Catégories et types de logements

	2008	%	2013	%	2019	%
Ensemble	860	100,0	970	100,0	980	100,0
Résidences principales	785	91,3	881	90,8	885	90,3
Résidences secondaires et logements occasionnels	42	4,8	43	4,4	46	4,7
Logements vacants	33	3,8	46	4,8	49	5,0
<i>Maisons</i>	792	92,1	889	91,6	892	91,0
<i>Appartements</i>	43	5,0	56	5,8	61	6,2

Sources : Insee, RP2008, RP2013 et RP2019, exploitations principales, géographie au 01/01/2022 .

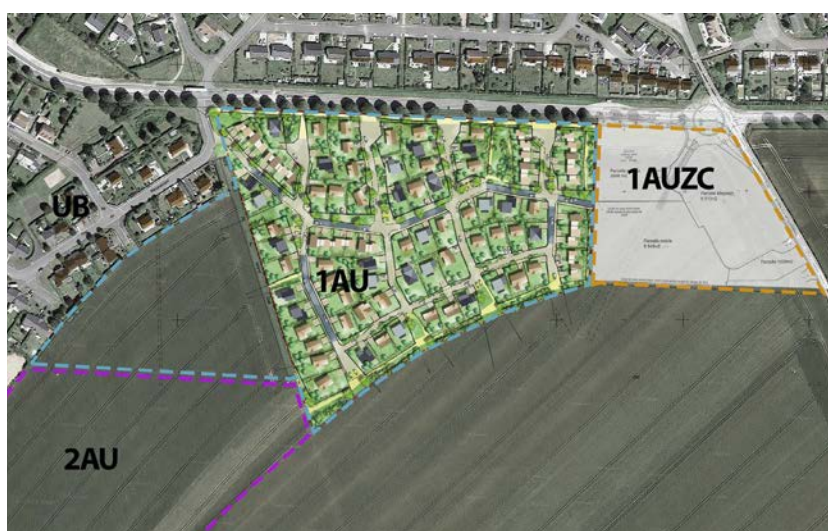
1.4 - Le contexte réglementaire



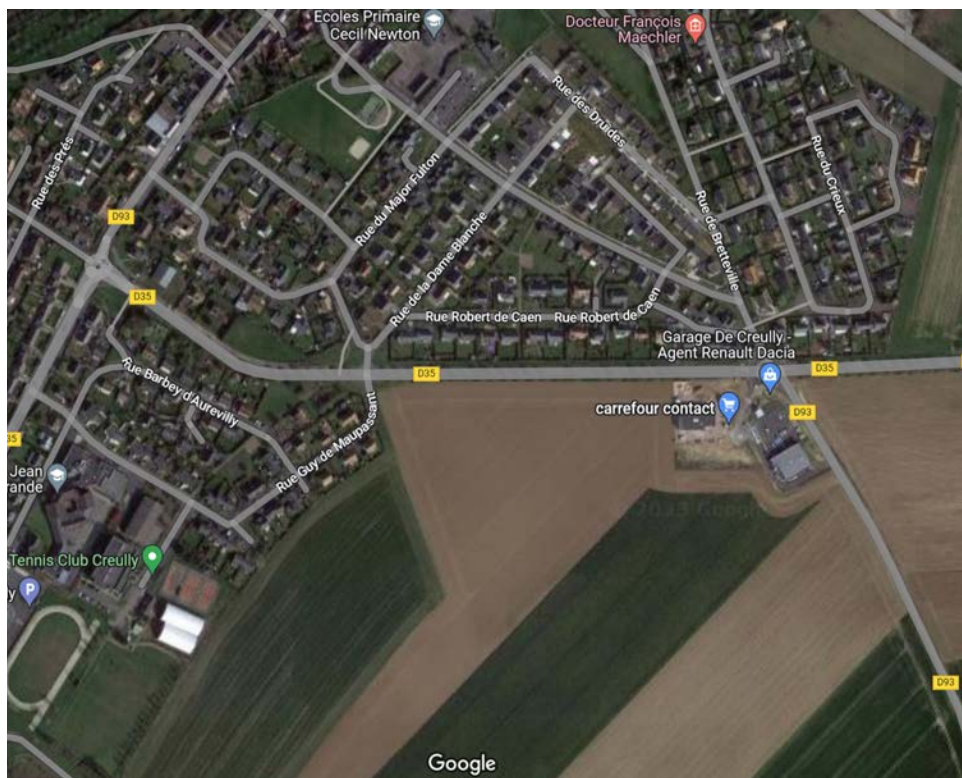
Le terrain d'assiette est situé en zone 1AU, au plan local d'urbanisme, principalement affecté à de l'habitat. Des orientations d'aménagement proposent que :

- >La zone AU se raccordera au réseau viaire.
- >La zone d'urbanisation mixte a pour vocation principale l'habitat.
- >Des «relations» à créer entre les différentes entités existantes ou à venir
- >Du maintien du patrimoine végétale existant (ou si impossibilité, régénérer ou reporter).

Nous nous sommes attachés, en composant un projet sur l'ensemble de la nouvelle zone 1AU, anciennement classée en 2AU, à respecter ces orientations. Cette volonté offre la possibilité de doter le projet d'une trame forte et cohérente avec des continuités ouvertes et structurantes.



1.5 - Etat initial du site et de ses abords



Le nouveau quartier «Le Grand Clos» s’inscrit dans une continuité urbaine avec le bourg de Creully-sur-Seulles.

> **Au Sud**, le paysage s’ouvre sur des champs de cultures. Le regard porte loin jusqu’au porte du château de Lantheuil qui forme une lisière arborée dans le lointain.

> **A l’Ouest et au Nord**, le projet se poursuivra avec l’opération «Le Grand Clos 2». Aujourd’hui, le terrain est composé de champs dédiés à la culture céréalière ainsi que de constructions récentes constituant les limites du bourg de Creully. La limite Nord est marquée par le boulevard des Canadiens essentiellement dédié aux véhicules motorisés. La circulation y sera prochainement apaisée et la

vitesse limitée à 50 km/h.

> **A l’Est** du projet, la zone d’activité a été récemment créée. Elle se compose de commerces et services de proximité. Au delà, le paysage s’ouvre sur des champs de grandes cultures.

Le terrain, qui fait l’objet de la présente étude, ne présente pas de particularité en terme de topographie. La pente générale est relativement faible de direction Nord-Sud avec un point bas au Nord-Ouest. L’accès principal au terrain se fait par la rue Guy de Maupassant ainsi que de puis la zone d’activité. Un fossé large planté d’arbres de haute tige s’inscrit entre le boulevard des Canadiens et le périmètre du projet.

Il conviendra aussi de préserver l’atmosphère champêtre par les continuités et connexions visuelles vers les espaces cultivés et naturels et par la qualité du patrimoine existant. Le projet d’aménagement marque cette ambiance dans les espaces publics et incite les futurs habitants au respect de ce paysage à travers par exemple, l’usage de plantations dans les jardins.

Par sa localisation et sa composition (dans le respect des Orientations spécifiques), le projet vient développer et s’insérer dans le centre de Creully-sur-Seulles. Le projet est localisé en continuité d’un espace urbanisé caractérisé par un nombre et une densité significative de constructions et respecte ainsi les dispositions de l’article L121-8 du Code de l’Urbanisme.

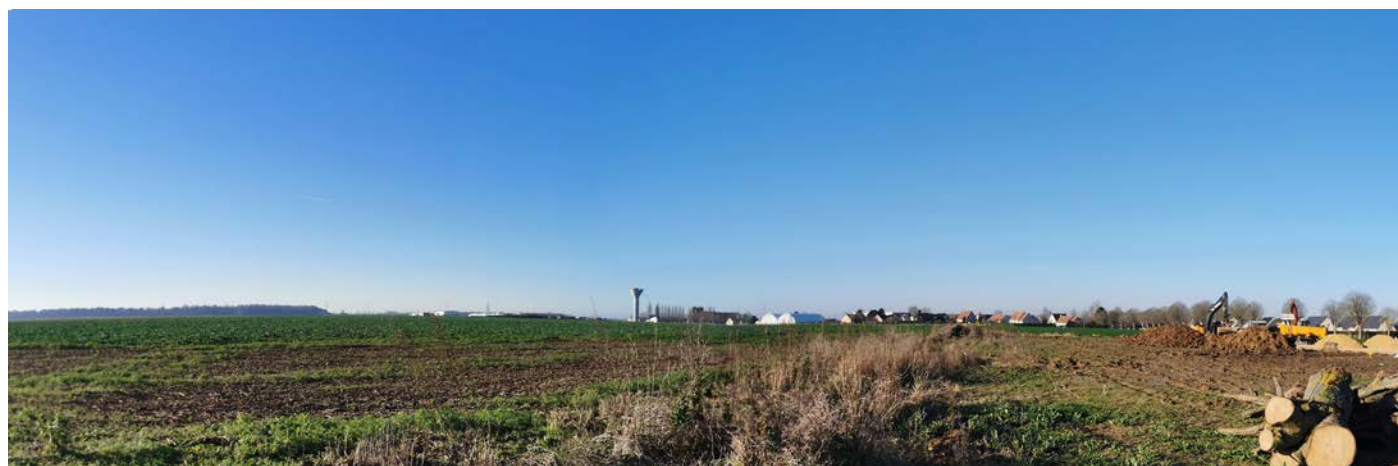
Carte de localisation des photos du site



-1- Vue de l'entrée du futur quartier vers le Nord.



-2- Vue depuis de l'entrée du futur quartier depuis la RD5 vers l'Est.



-3- Vue panoramique depuis la zone d'activité vers l'Ouest.



-4- Vue panoramique depuis la rue Guy de Maupassant.



-5- Vue haute depuis la limite Sud du projet vers le Nord.

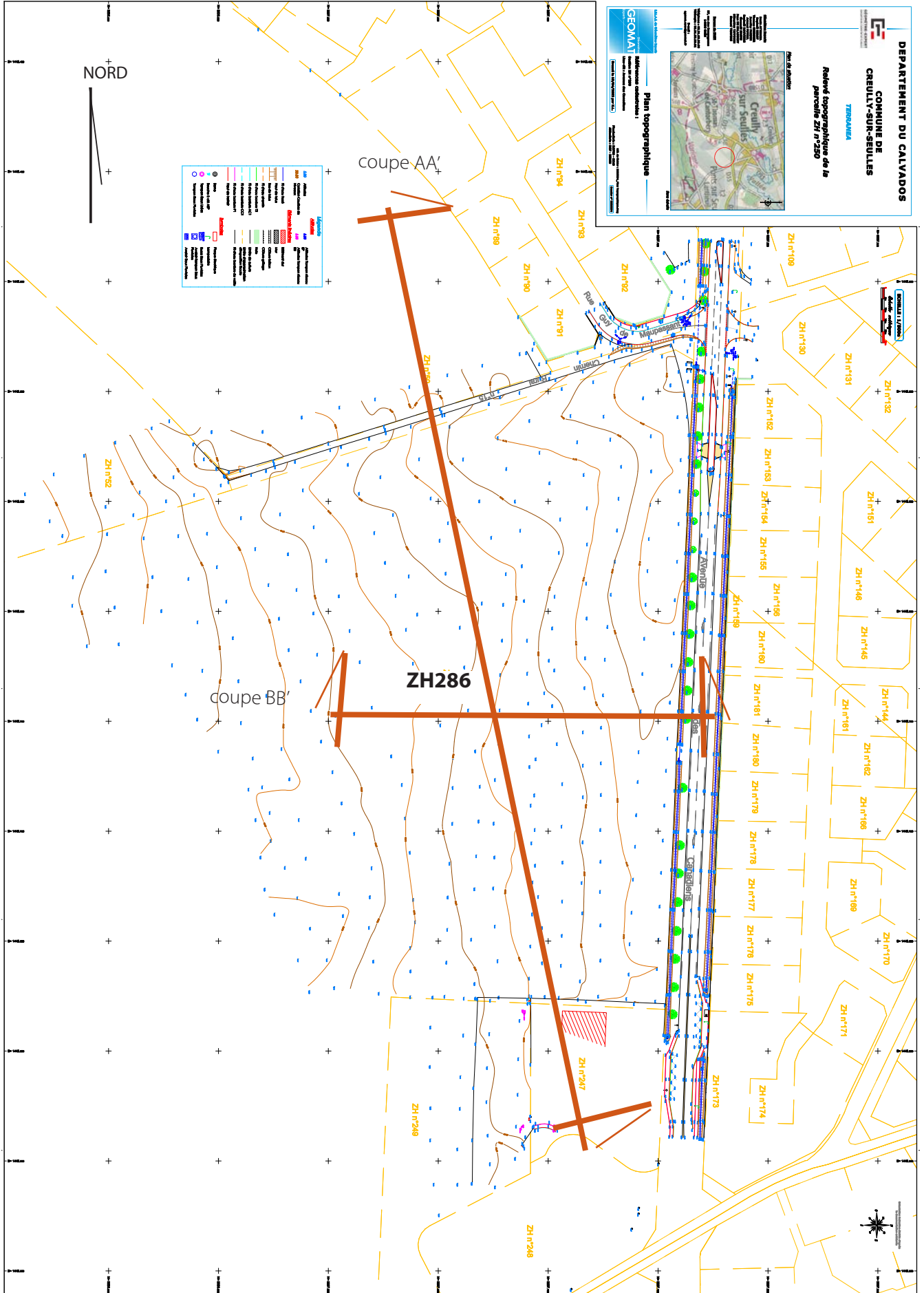


-6- Vue haute depuis les limites Sud-Est vers le Nord-Ouest.

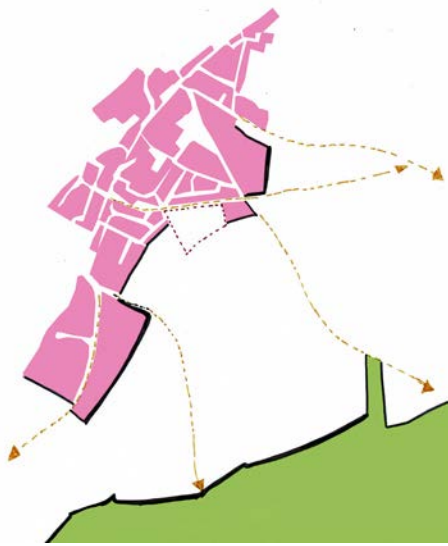


-6- Vue lointaine depuis la D93 (route de Lantheuil) vers le Nord.

2- PLAN TOPOGRAPHIQUE DE L' ETAT EXISTANT



> Continuité urbaine



> Regards



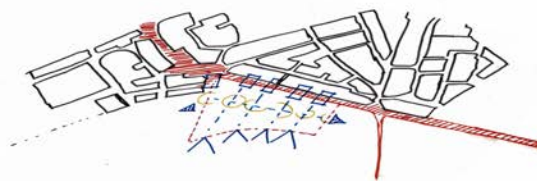
> Connexions



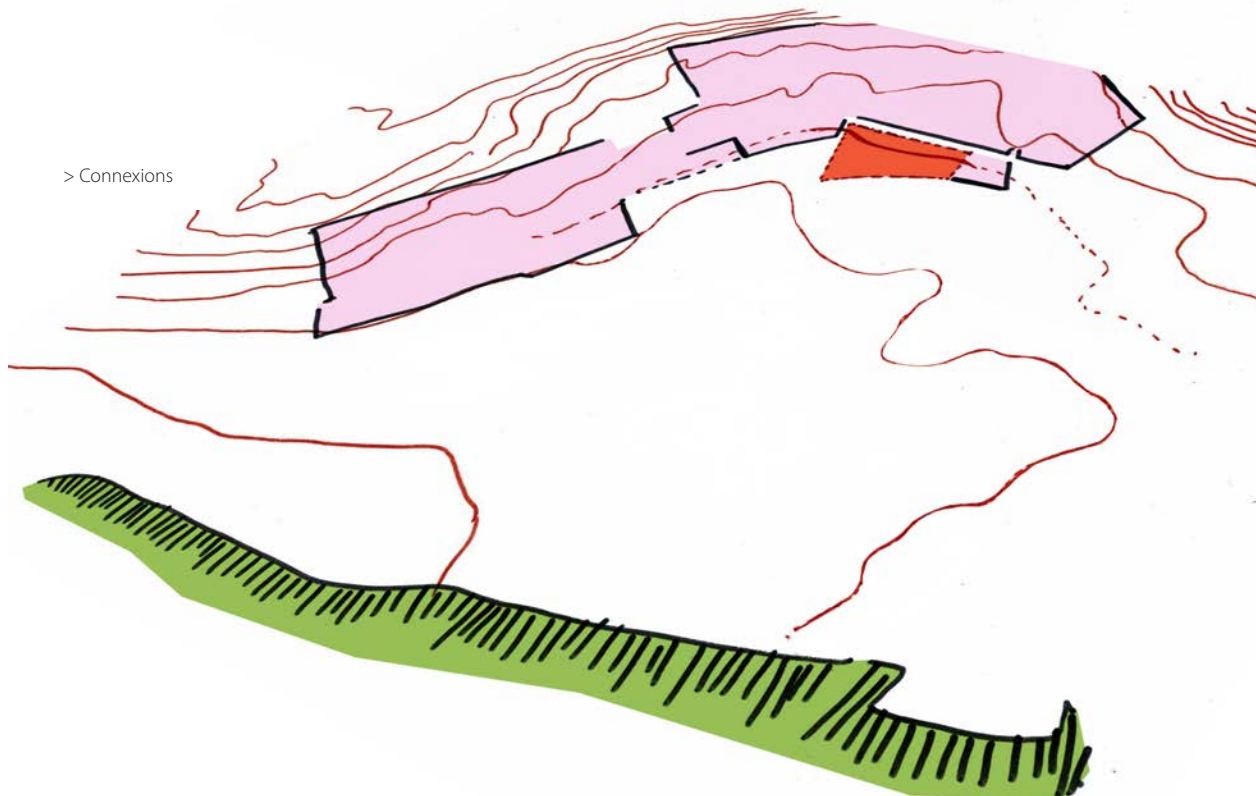
> Double ouverture sur le grand paysage et la ville



> Ancrage sur le boulevard



> Connexions



3.2 - Proposition d'aménagements

Le quartier «**Le Grand Clos 1**» se développe sur un site d'environ **4.6 ha**.

L'opération permet de créer une continuité urbaine et de renforcer le seuil du bourg.

Il se situe à la confluence d'une diversité d'entités urbaines et paysagères : résidentielle, activités agricoles et commerciales ou urbanisation en devenir. Le paysage à proximité est composé de champs de cultures céréalières ouvertes sur le plateau de Creully. Les contraintes rencontrées sont :

- Le **traitement et l'infiltration des eaux pluviales**.
- Un risque de **retrait/gonflement des argiles faible** à prendre en compte par les acquéreurs des parcelles.
- La présence aux alentours du projet d'un **patrimoine architectural riche**.

Ce nouveau projet accueillera à terme **92 logements** au maximum, sur des parcelles libres de tout constructeur numérotées de 1, de 3 à 24, de 26 à 64 ainsi que de 4 macro-lots numérotés 2, 25, 65 et 66.

Ces constructions devront **respecter les règles établies pour le quartier, en grande partie définies par le PLUi** de la commune, et les **règlements écrit et graphiques (PA4 et 10)**.

La mixité dans la répartition des tailles des parcelles est un gage de réussite du «vivre ensemble», chacun pouvant

bénéficier des mêmes avantages de circulation piétonne ou automobile, d'accès aux aires ludiques et de profiter des espaces publics dont le traitement sera le même sur l'ensemble de l'opération.

Le projet comprend une réflexion sur le traitement à apporter sur la façade du projet afin que **l'entrée du quartier soit cohérente avec la qualité des espaces du centre bourg**.

Le projet se connecte à l'espace public par une entrée/sortie principale «rue Guy de Maupassant» et un accès secondaire dans la continuité de la voie de la zone d'activité à l'Est.

Le projet «Le Grand Clos», bien que porté par 2 opérateurs distincts, a fait l'objet d'une réflexion commune à l'échelle de l'ancienne zone 2AU afin que le projet soit cohérent sur l'ensemble de l'emprise.



Une **voie primaire à double sens** d'une largeur de 5 m traverse l'opération d'Ouest en Est. Elle relie le projet aux espaces publics existants :

-à l'Ouest, la rue Guy de Maupassant puis le Boulevard des Canadiens,

-à l'Est, la voie de desserte de la zone d'activité puis le boulevard des canadiens.

Son emprise est variable car elle intègre des espaces de vie sous forme de places urbaines et de continuités douces, avec toutefois, un minimum de 8.50 m et un maximum de 15 m. Elle est bordée d'un trottoir (largeur mini 1.50 m) d'un côté et de noues d'infiltration végétalisées (largeur variable), avec des arbres tiges, des graminées et des vivaces de l'autre. Ces espaces en creux de gestion aisée permettent de récolter les eaux pluviales issues des voiries et de les infiltrer.

Elle propose des stationnements en travers (entrée d'opération). Ces espaces sur l'espace public auront un revêtement perméable de type pavé végétalisé. Le raccordement à la **rue Guy de Maupassant est largement ouvert afin de dégager la visibilité**. Un traitement sur la chaussée (peinture ou résine) **marquera le seuil et le carrefour à l'articulation avec le parc en long créer sur l'ancien chemin de desserte et formant une zone tampon entre les deux opérations**.



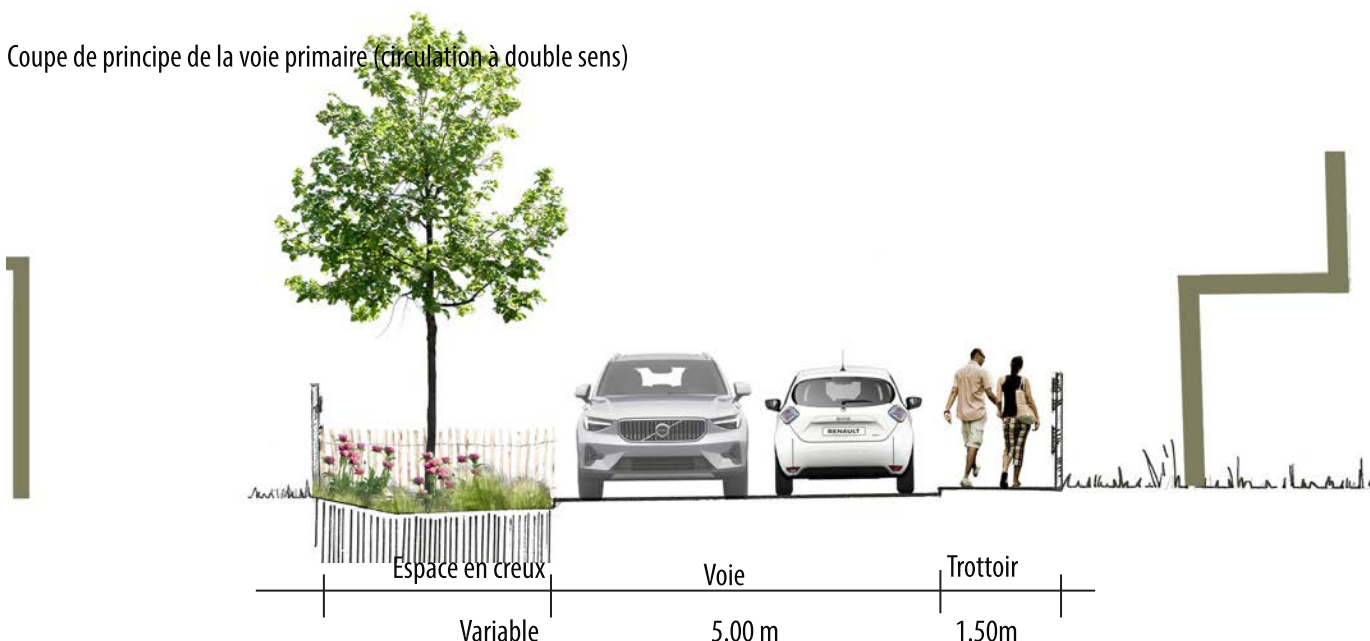
Cette **voie principale permet le raccordement des autres voies de desserte secondaire et tertiaire** et de fluidifier les déplacements des automobiles.

Des dilatations de l'espace public et des cassures sont prévues pour **créer un effet d'obstacle et contribuer à réduire la vitesse**. Dans ces espaces publics, à l'échelle de l'habitant, des programmes différents seront créés comme :

> **la connexion avec les continuités douces**

> la création d'espaces de partage et de convivialité.

Coupe de principe de la voie primaire (circulation à double sens)



Les **voies secondaires sont à double sens** d'une largeur de 5 m. Leur emprise est variable car elle intègre des places urbaines, des continuités douces. Les voies orientées Nord-Sud s'ouvrent sur le grand paysage au Sud. Les matériaux utilisés sont de l'enrobé noir sur les zones circulées et de l'enrobé clair blanchissant sur les zones de carrefours et les placettes. Elles sont **bordées d'un trottoir (largeur mini 1.50 m) d'un côté et de noues d'infiltration végétalisées** (largeur variable) de l'autre. Ces espaces en creux de gestion aisée permettent de récolter les eaux pluviales issues des voiries. Les voies orientées Nord-sud proposent des stationnements en travers au Sud. Ces voies sont connectées à la lisière végétalisée et à la continuité douce au Sud en limite d'opération. L'amorce de voie Est-Ouest permet le raccordement des 2 opérations «Le Grand Clos 1 et 2».



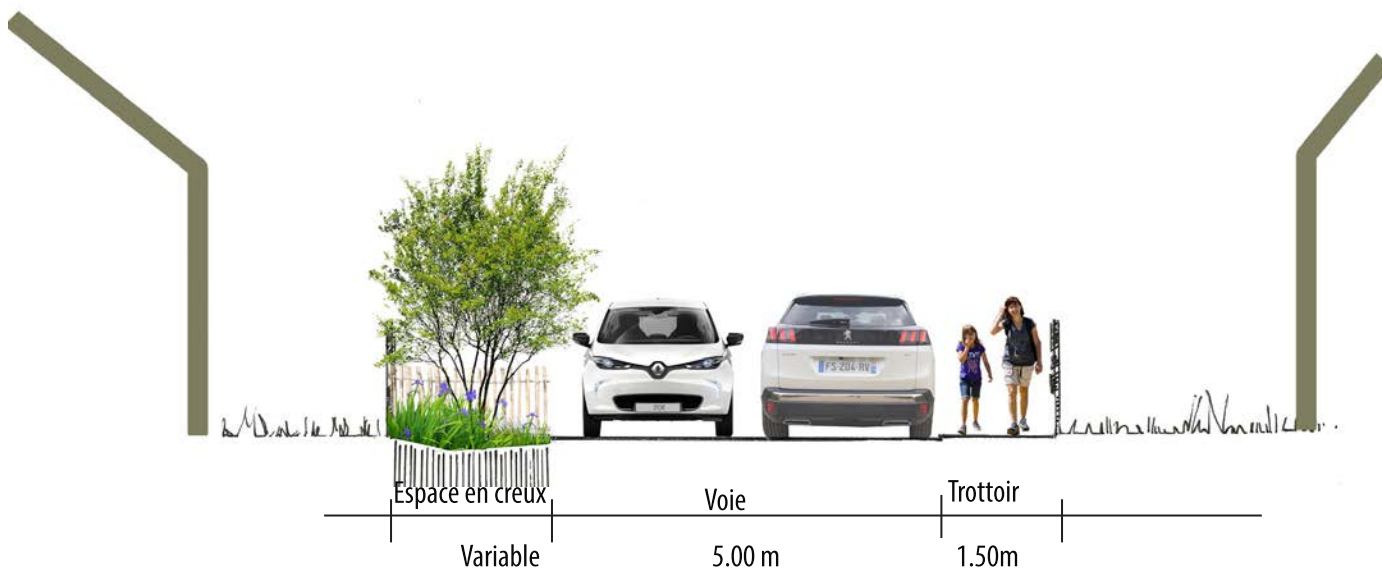
Des **voies tertiaires**, en enrobé blanchissant, complètent le système viaire.

Au Nord de la voie principale, 4 voies partagées, à double sens, définissent des îlots d'habitations. Ces voies, en impasse pour les véhicules motorisées, sont raccordées à la voie douce en lisière Nord. Des espaces, situés à leur extrémité Nord, permettent aux véhicules de sécurité d'effectuer leurs manoeuvres. Elles sont composées d'un revêtement unique, sans différence de niveau et, intègrent de petites zones végétalisées favorisant l'absorption des eaux pluviales et minimisant l'imperméabilisation des sols. A l'extrémité Sud de ces voies, des points d'apport volontaire de déchets ménagers sont prévus afin que les habitants puissent y déposer leur containers les jours de ramassage.

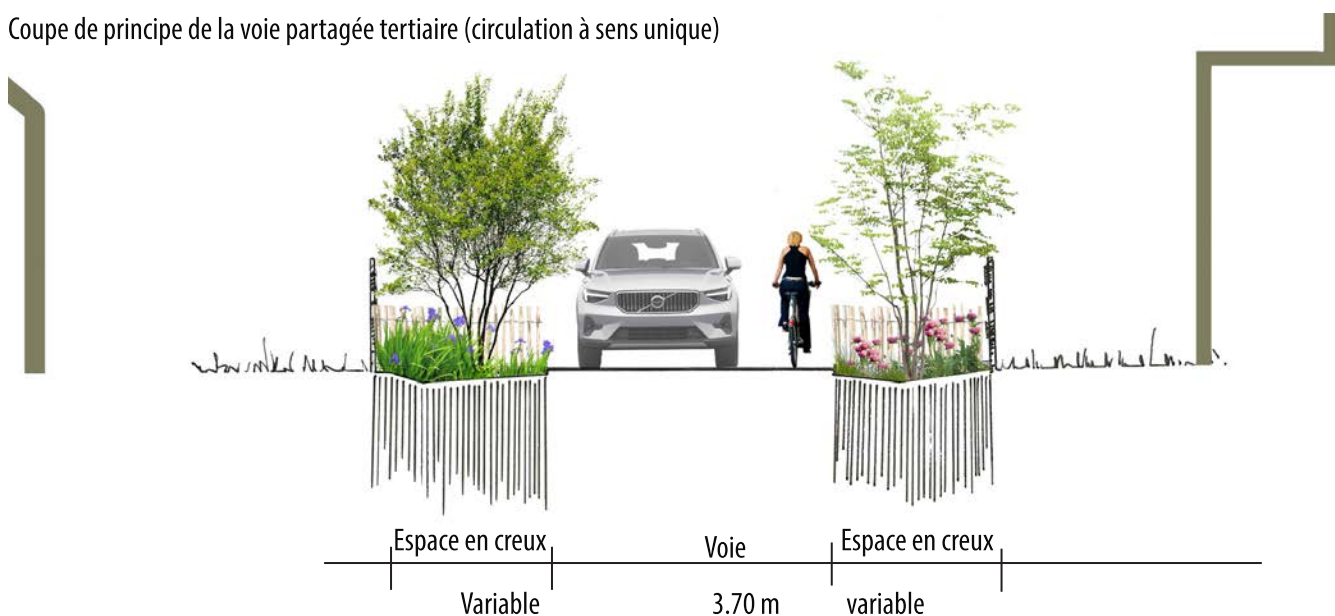
Au Sud de la voie principale, des voies partagées de desserte, à sens unique, se connectent au reste du réseau viaire inter-quartier. Des stationnements sont prévus avec des matériaux semi-perméable de type pavés végétalisés.



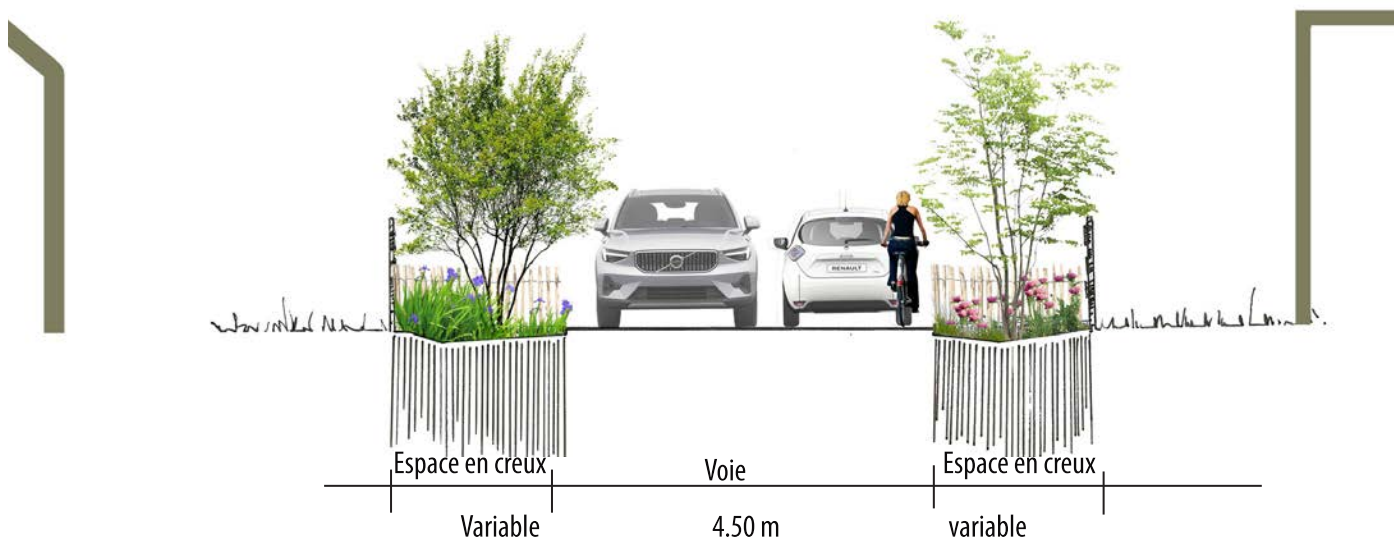
Coupe de principe de la voie secondaire (circulation à double sens)



Coupe de principe de la voie partagée tertiaire (circulation à sens unique)



Coupe de principe de la voie partagée tertiaire (circulation à double sens)



> **Treize espaces de stationnement** (en rouge) sont prévus sur l'opération proposant **37 places sur l'espace public**. L'utilisation de matériaux perméables de type pavé ou système alvéolaire végétalisé minimise l'impact de l'imperméabilisation des sols. Ces espaces de stationnement seront plantés d'arbres.

> Des points d'apport de déchets ménagers (en violet) sont prévus aux carrefours principaux.



> Les espaces végétalisés et voies douces, d'une surface d'environ 6680 m², représentent plus de 14% de la superficie totale de l'opération. Leur principale vocation sera d'embellir l'environnement, d'améliorer la qualité de vie et d'absorber les eaux pluviales.

La lisière sud est une large bande végétalisée d'une épaisseur de 6 mètres, cet aménagement répond à plusieurs objectifs :

- Intégrer l'opération dans le paysage en assurant une transition plus douce entre l'espace agricole et les constructions.

- Capter une partie des eaux pluviales du bassin versant, les infiltrer et diriger l'excédent vers les ouvrages en aval.

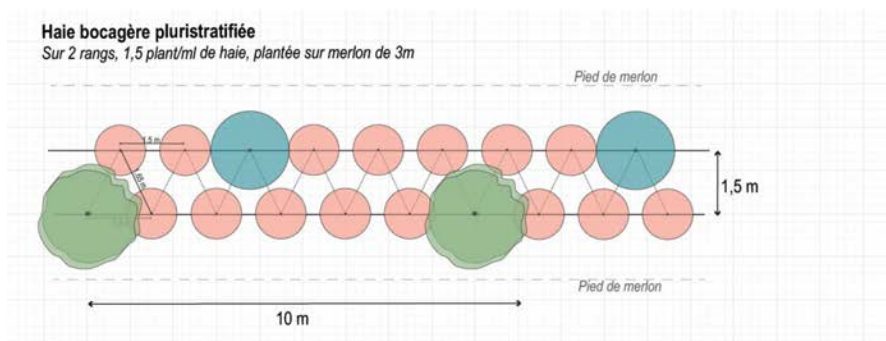
- Offrir une promenade piétonne qui se prolonge depuis la rue Guy de Maupassant jusqu'à la voie douce le long du boulevard Clémenceau.

- Planter une haie bocagère et fruitière composée d'arbres et d'arbustes locaux.



La lisière Est répond aux mêmes besoins de transition entre la zone d'activité et les habitations, avec une emprise de 3,50 mètres. Les végétaux plantés sont principalement des espèces adaptées au milieu et au climat : des arbres tiges et des formes libres seront disposés le long des voies, des mélanges d'arbustes, d'arbres et d'herbacées constitueront les haies bocagères, et des prairies composées de plantes vivaces et de graminées seront aménagées dans les noues et les jardins. Ces végétaux assureront une structure végétale durable pour les espaces aménagés. Une attention particulière sera portée à la facilité d'entretien et à la préservation de ces espaces. Une gestion différenciée pourra y être développée.

Le projet végétal permettra d'améliorer la diversité et de favoriser la biodiversité, à la fois dans les jardins privés et dans les espaces publics.



ALETTE 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 cespées

<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 petraea, robur...</i>	<i>Fagus sylvatica</i>

> Les noues :

Des noues d’une largeur de 1,00 m à 6 m seront aménagées le long des voies internes. En plus de contribuer à la qualité paysagère de l’opération, elles auront pour fonction de collecter les eaux pluviales de la voirie, de permettre leur infiltration partielle et de diriger l’excédent vers les espaces aménagés pour la gestion et l’absorption.

Dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales :

L’aménagement a un double impact sur les eaux de ruissellement :

- Accélération de leur transfert vers le milieu naturel.
- Dégradation de leur qualité due au lessivage des zones urbanisées.

Les mesures correctives et compensatoires proposées sont réalisées conformément aux méthodes en vigueur. Pour les eaux pluviales, il s’agit de l’Instruction Technique sur l’Assainissement de 1977. Cette instruction permet d’établir les principaux paramètres pour le dimensionnement des ouvrages de rétention des eaux de ruissellement.

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

Les eaux de ruissellement provenant de la voirie seront collectées et dirigées vers les noues, ce qui permettra une première infiltration en surface, puis vers des ouvrages de stockage et d’infiltration créés dans les espaces végétalisés.

Le dossier de déclaration conformément à la loi sur l’eau précisera et détaillera les recommandations et les mesures en termes de gestion des eaux pluviales pour les espaces communs et les parcelles concernées.

3.3– Le traitement des abords de l’opération et des limites



Le projet s’inscrit dans la continuité de l’urbanisation.

- La limite Nord est constituée d’une voie douce en sable stabilisé, bordée côté projet par une noue plantée d’arbres d’alignement. Le fossé existant sera préservé et nettoyé si nécessaire.
- À l’Est, une frange paysagère sera créée pour accompagner l’intégration du quartier dans le paysage et créer des liaisons douces autour du quartier vers la piste cyclable au Nord.
- Au Sud, la frange paysagère, d’une largeur variable (minimum 5 m, maximum 7 m), comprendra une noue avec un talus planté d’une haie bocagère et fruitière, composée d’arbres et d’arbustes, ainsi qu’une voie douce d’au moins 1,50 m de large (voir coupe ci-dessous).
- À l’Ouest, un parc linéaire sera aménagé sur l’emprise du chemin rural, à la jonction entre le projet et l’opération future à l’Ouest. Ce parc offrira trois ambiances paysagères distinctes dans un esprit de parcours mettant en scène la deuxième fonction qui est la gestion des eaux pluviales du projet.

