

Commune de Cresserons (14)

Quartier Ouest

Permis d'Aménager 01

Aménageur
CLAUDE JEAN INVESTISSEMENT
2bis, Boulevard Georges Pompidou
14000 CAEN
Tel : 02.31.38.94.94



Concepteur
Paysagistes concepteurs - Urbanistes
Vert-Latitude
39, avenue du six juin - 14000 CAEN
76, rue d'Alleray - 75015 PARIS
Tel : 02.31.26.94.68



BET VRD
SODEREF INGENIERIE
Route de Saint-Pierre-sur-Dives
14370 MOULT
Tel : 02.31.23.70.96



BET Environnement
ALCEA
Le Haut des Landes
14310 LANDES-SUR-AJON
Tel : 02.31.97.10.97



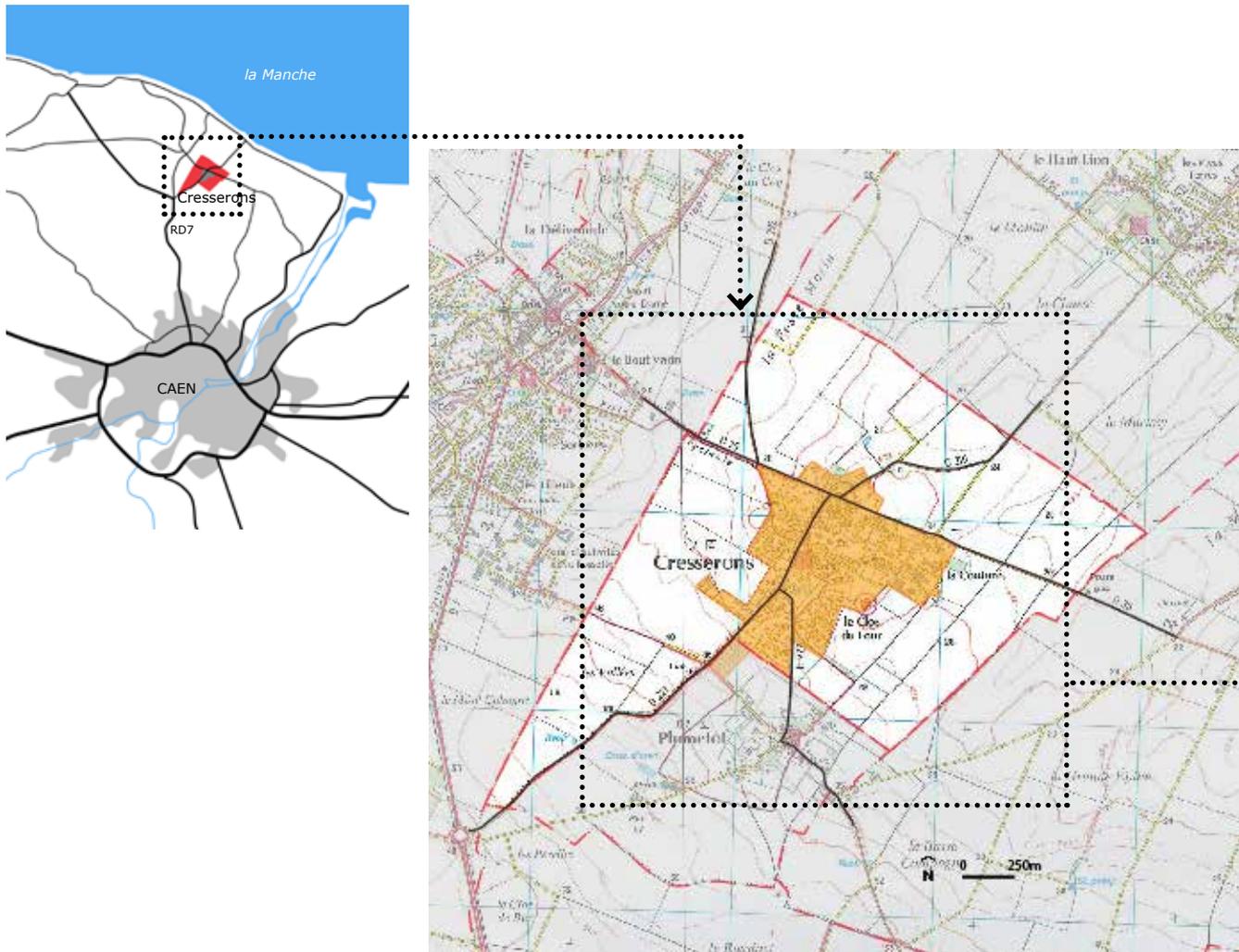
PA02 - notice de présentation

Version 1 - première diffusion dépôt PA

2 août 2019

Partie 1

Présentation de l'état initial du terrain dans son contexte

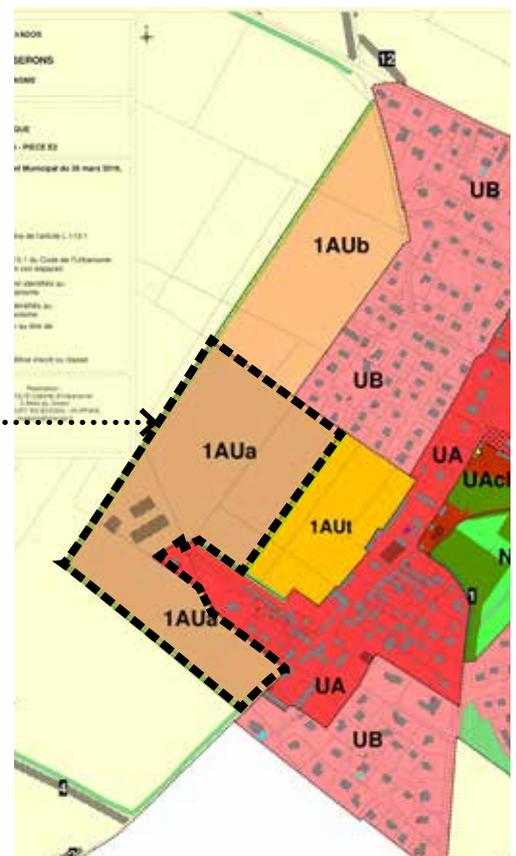
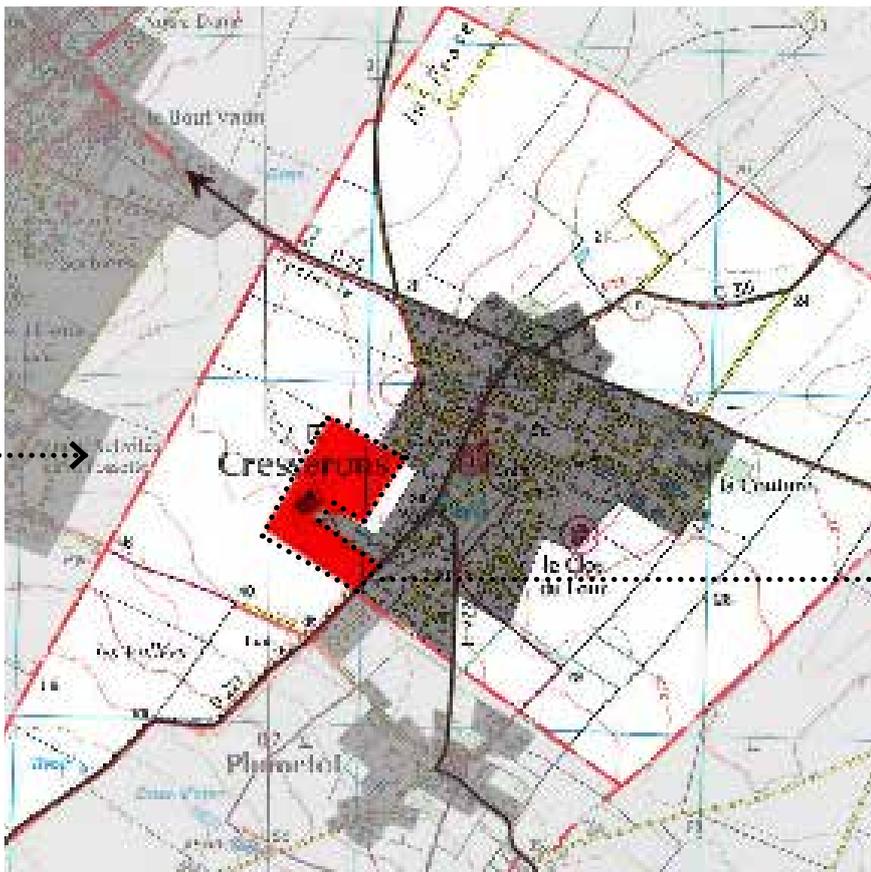


Contexte générale et situation

L'opération d'aménagement est située sur la commune de Cresserons, dans le Calvados.

L'aménageur souhaite réaliser un quartier d'environ 120 logements portant sur un terrain de 7,4 ha [parcelles ZC38, ZC112, A1004, A1005] classé en zone **1AUa** du P.L.U. de la commune [révision du 26 mars 2018].

En continuité de l'urbanisation, sur la frange Ouest du village et sur des terrains actuellement agricoles, les terrains sont situés à la frange de village Ouest de Cresserons [14] et en continuité du secteur urbanisé.



Le terrain est actuellement limité:

- à l'Est par les quartiers existants;
- sur les trois autres côtés, par des parcelles agricoles.

Le terrain est classé **1AUa** au PLU de la commune.

Surface et topographie

La surface à aménager possède une faible déclivité vers le Nord.
Cette pente va cependant conditionner l'organisation parcellaire de l'opération.

L'opération d'aménagement que nouveau quartier se décompose en trois permis d'aménager



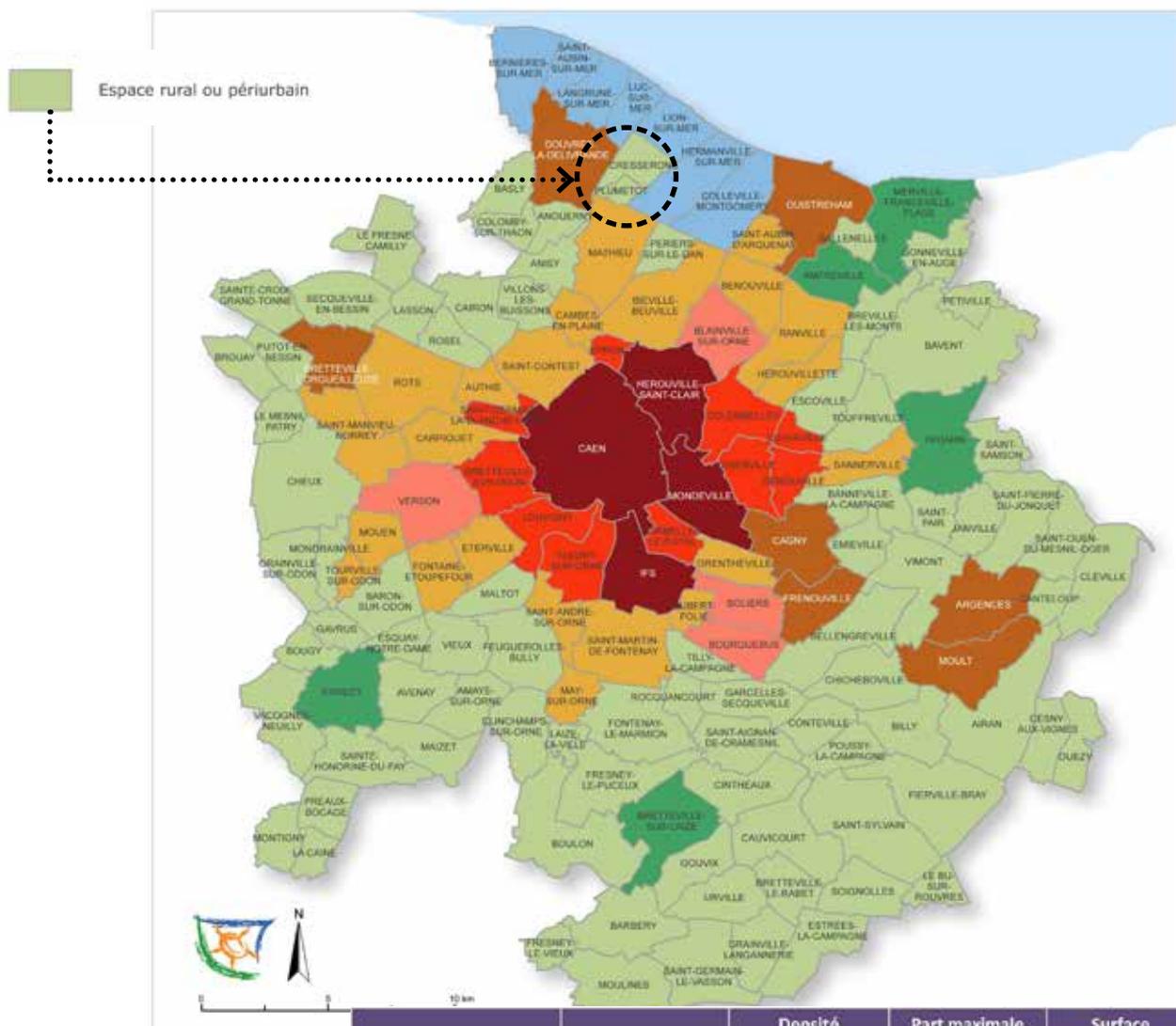
Contexte réglementaire

Contexte réglementaire supra communal : le SCoT Caen Métropole

Le SCoT a été approuvé le 20 octobre 2011 ; il est opposable depuis le 14 février 2012.

> Quelques chiffres clés concernant la commune de Cresserons :

Orientation : Typologie des communes



Densité de 12 logts/ha
[Source SCoT Caen-Métropole]

Type d'espace	Espace urbanisable	Densité minimale Opération sur terrain > 1ha	Part maximale de l'individuel Opération sur terrain > 1ha	Surface moyenne maximale sur terrain < 1 ha	Part minimale de log. locatifs sociaux
Centre urbain métropolitain	Pas de règle	50 log/ha	20 %	350 m ²	25 %
Couronne urbaine	Pas de règle	30 log /ha	40 %	350 m ²	25 %
Pôle de proximité d'agglomération	Pas de règle	30 log /ha	40 %	350 m ²	20 %
Couronne périurbaine proche	Pas de règle	20 log/ha	60 %	500 m ²	20 %
Pôle principal	Pas de règle	25 log/ha	60 %	500 m ²	20 %
Pôle relais	Pas de règle	20 log/ha	60 %	500 m ²	20 %
Espace rural ou périurbain	Surface max = Parc de log x 0,025 avec mini de 2 ha	12 log /ha	Pas de règle	Pas de règle	Pas de règle

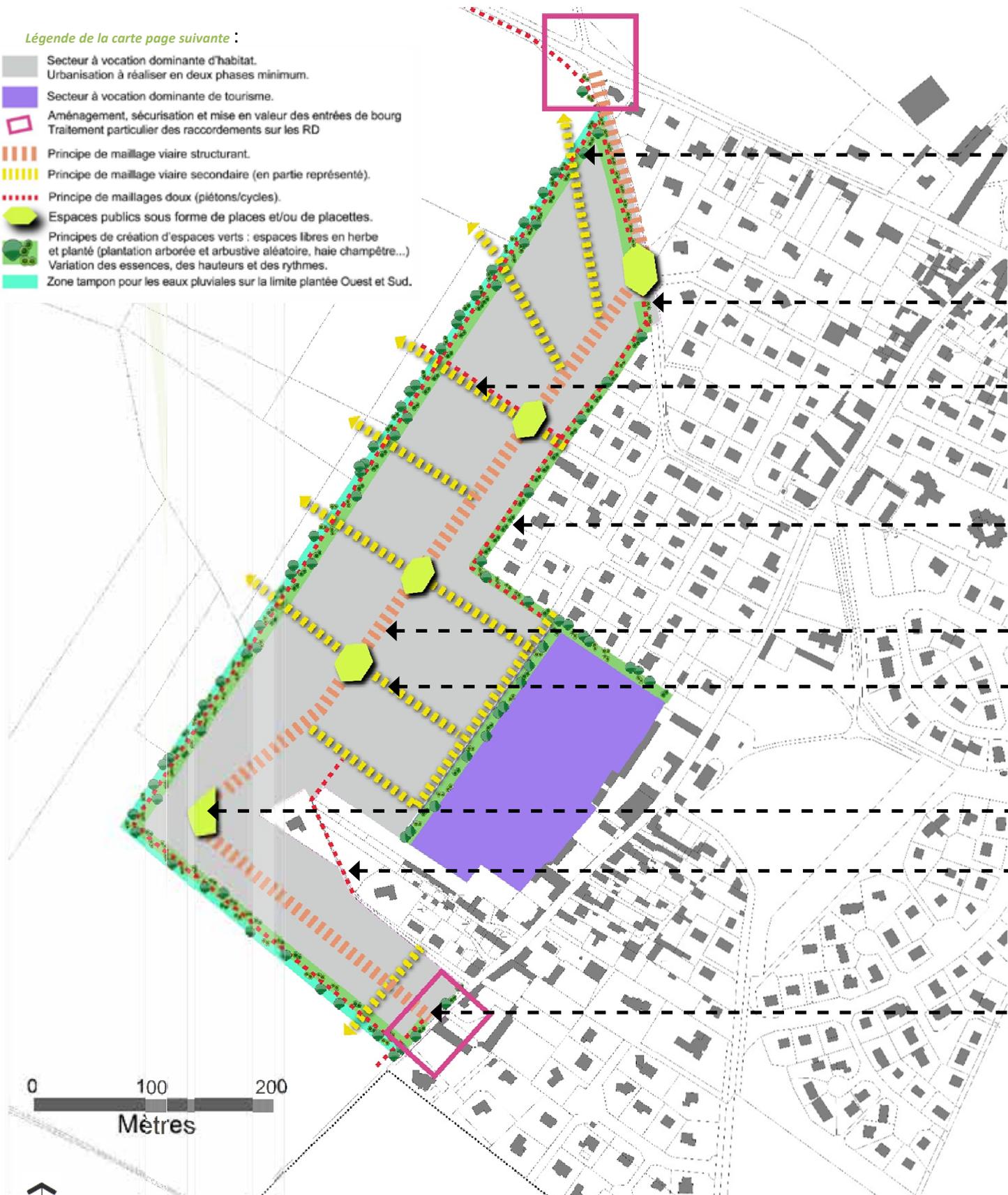
Contexte réglementaire communal : le Plan Local d'Urbanisme

Le PLU a été approuvé le 26 mars 2018

> Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Légende de la carte page suivante :

-  Secteur à vocation dominante d'habitat.
Urbanisation à réaliser en deux phases minimum.
-  Secteur à vocation dominante de tourisme.
-  Aménagement, sécurisation et mise en valeur des entrées de bourg
Traitement particulier des raccordements sur les RD
-  Principe de maillage viaire structurant.
-  Principe de maillage viaire secondaire (en partie représenté).
-  Principe de maillages doux (piétons/cycles).
-  Espaces publics sous forme de places et/ou de placettes.
-  Principes de création d'espaces verts : espaces libres en herbe et plantés (plantation arborée et arbustive aléatoire, haie champêtre...)
Variation des essences, des hauteurs et des rythmes.
-  Zone tampon pour les eaux pluviales sur la limite plantée Ouest et Sud.



L'opération concerne uniquement la phase 1

En réponse aux OAP, le projet prévoit la mise en place des éléments suivants :

Tour de ville composé d'un espace vert de 6m de large comprenant des plantations champêtres (haie bocagère discontinue), un cheminement enherbé et une noue de gestion des eaux de pluie

Place publique de raccordement sur la rue de la Charrière

Possibilité d'extension préservée

Frange de transition composée d'un espace vert de 3m de large entre le futur quartier et les quartiers de la Londe, aménagée en sente piétonne enherbée

Rue de village

Venelle et ruelle

Placette

Prolongement du chemin rural dit de la Haie Pendue en chemin piétons / cyclable

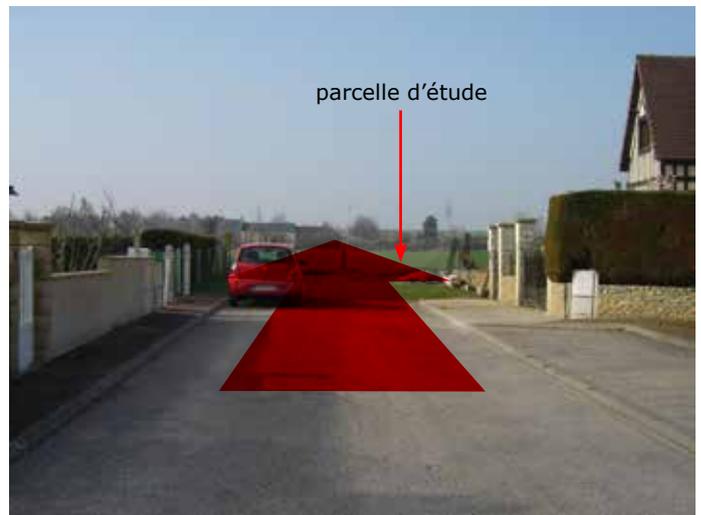
Aménagement de la RD221
Ces travaux sont hors programme des travaux de l'aménagement.
La réalisation de cet aménagement se fera en lien avec les services du Département



Les contraintes du site

- La rue des Lys prolongée

Le permis d'aménagement n°2 prévoit le raccordement direct à la rue des Lys



- les Hangars existants
Les trois hangars agricoles existants repérés sur les plans seront démolis à terme >



< le prolongement du chemin rural dit de la haie pendue et le chemin agricole d'accès à la parcelle



les continuités piétonnes et la servitude de passage public pour les riverains du chemin dit de la haie pendue >



Partie 2

Présentation du projet d'aménagement

Programme

Le projet sera réalisé sous forme de trois Permis d'Aménager.

Le projet prévoit la réalisation de minimum 120 logements destinés à la construction de logements intermédiaires ou maisons de ville et maisons individuelles. Pour ces derniers, les surfaces vont de +/- 400 m² à +/- 706 m² (500 m² environ en moyenne). Les superficies figurant sur les différents plans sont approximatives et ne seront définitives qu'à l'issue du bornage des lots.

L'opération globale se compose de lots répartis comme suit :

> Permis 1 :

- 6 macrolots (lots n°A à F) destinés à l'accueil de programmes d'habitat groupés sous forme de maison de ville ou intermédiaires (maison en bande, etc...).

L'ensemble de ces macrolots accueillera un nombre total minimum de 12 logements.

- 29 lots libres destinés à l'accueil d'habitations individuelles (lots n°1 à n°29).

> Permis 2 :

- 3 macrolots (lots n°G à I) destinés à l'accueil de programmes d'habitat groupés sous forme de maison de ville ou intermédiaires (maison en bande, etc...).

L'ensemble de ces macrolots accueillera un nombre total minimum de 9 logements.

- 38 lots libres destinés à l'accueil d'habitations individuelles (lots n°30 à n°67).

> Permis 3 :

- 2 macrolots (lots n°J à K) destinés à l'accueil de programmes d'habitat groupés sous forme de maison de ville ou intermédiaires (maison en bande, etc...).

L'ensemble de ces macrolots accueillera un nombre total minimum de 6 logements.

- 26 lots libres destinés à l'accueil d'habitations individuelles (lots n°68 à n°93).

Pour l'ensemble de l'opération (trois PA confondus) : (en nombre de logement)

	Permis d'aménager n°1	Permis d'aménager n°2	Permis d'aménager n°3	Total	%
Lots libres (logements individuels)	29 (71%)	38 (81%)	26 (79%)	93 lots	78 %
Nombre de logements intermédiaires minimum (macrolots)	12 (29%)	9 (19%)	6 (19%)	27 logements minimum (23%)	22 %
Totaux	41	47	32	120 logements minimum	100 %

Le nombre minimal de logement intermédiaires sera de 22% sur la totalité de l'opération des trois PA (objectif des 20% du PLU).

L'aménageur veillera au respect du nombre de lots libres maximum et du nombre minimum de logements intermédiaires et collectifs au fur et à mesure des cessions des lots et macrolots et des demandes de permis de construire.

Découpage parcellaire

La variété des tailles de parcelle et leur découpage simple permet de répondre à la demande de mixité sociale et de vie de quartier en évitant le parcellaire trop régulier et monotone.

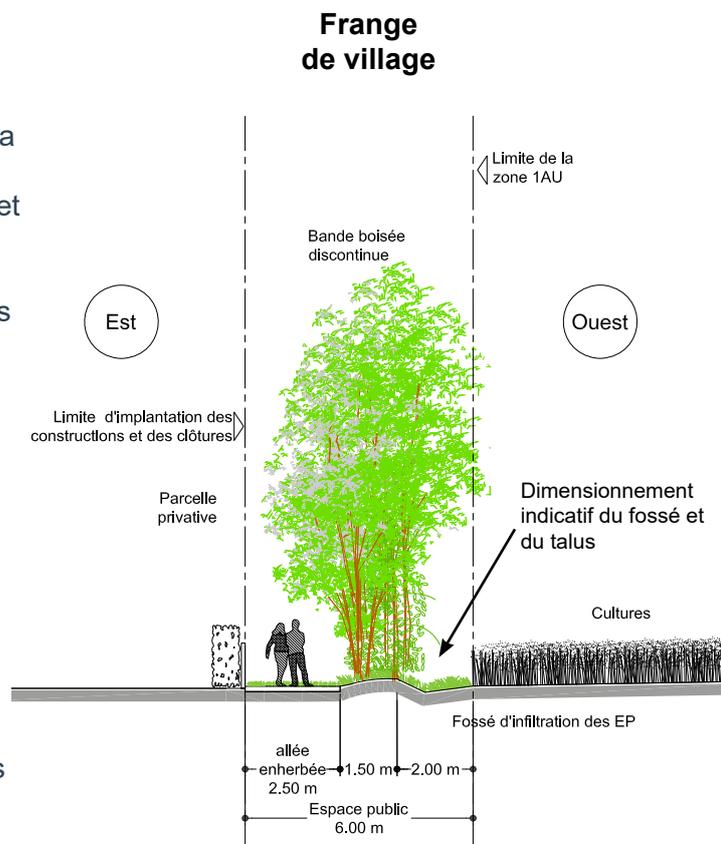
Projet paysager ...à l'échelle du territoire

La constitution d'un frange bocagère et paysager permettra de mettre à distance les habitations de l'activité agricole ; elle contribuera également à la gestion des eaux de pluie et à l'installation d'une promenade dite «Tour de Village».

Constituée d'une plantation d'une haie bocagère discontinue, pour éviter l'effet d'enfermement et laisser des vues sur le grand paysage, cette frange contribuera à installer une biodiversité par la variété des 5 à 7 essences régionales, rustiques et résistantes aux vents salins, des arbres de hauts jets, une strate moyenne et des arbustes de bourrage.

Une partie de la haie de hauts jets existante le long de la RD221 sera partiellement détruite pour aménager l'entrée de quartier et de village. Ce linéaire supprimé sera largement compensé par la plantation de la frange bocagère.

Une haie de Thuya sera également abattue en limite d'opération, le long de l'ancienne exploitation agricole (lots 19 à 27).



... à l'échelle de la parcelle

Le traitement des limites de parcelle et sa constitution fait également partie du projet d'aménagement et contribuera à la qualité paysagère du quartier qui se veut «jardiné». (voir plus loin le chapitre consacré aux plantations)

Une frange de transition de 3 mètres de large sera installée entre les quartiers de la Londe et le futur quartier sur les emplacements indiqués aux OAP.

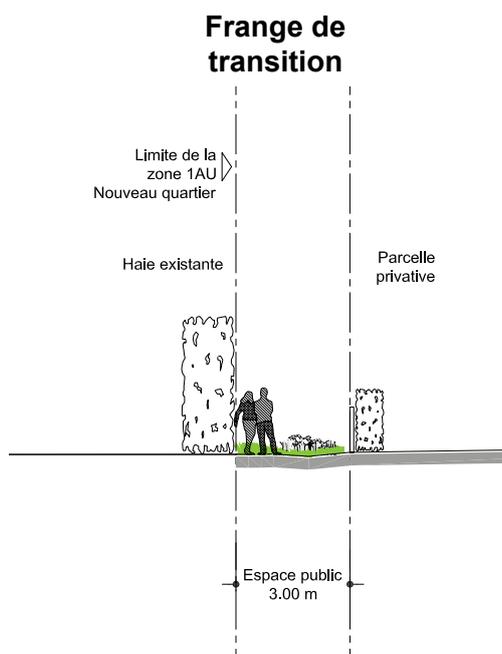


Photo référence :

Bourguébus

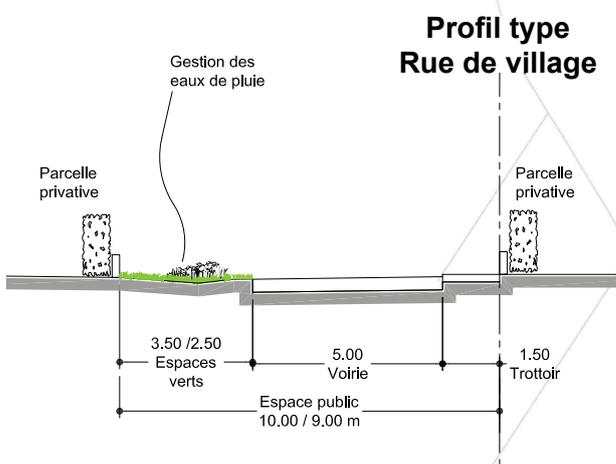
Illustration donnée à titre d'exemple

Déplacements

Le dimensionnement des voies est volontairement économe en surface.
La trame viaire est hiérarchisée suivant deux typologies principales de voirie.

La rue de village

Voie de desserte desservant le quartier depuis la RD221 [entrée de village] vers la rue de la Charrière correspondant au principe de maillage viaire structurant.



Volontairement sinueuse, cette rue de village intègre sur toute sa longueur :

- . une noue d'infiltration plantée de vivaces et arbustes de 2,50 à 3,30 m de large
- . un trottoir de 1,50m de large
- . une bande roulante de 5m de large.

Elle est ponctuée de placettes au sol différencié qui contribueront, avec les chicanes, à contenir la vitesse des véhicules.

Entrée de village

Les principes d'aménagement de l'entrée ont été vues sur site avec les services du Conseil départementale et en concertation avec les élus.



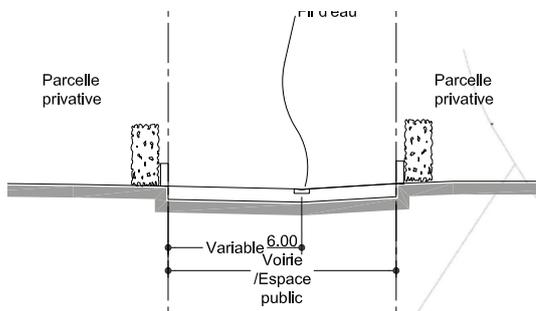
Photo référence :
Quartier du Mont Gripon à Pont-l'Évêque.
Illustration donnée à titre d'exemple



Ruelles et Venelles

Les Ruelles et Venelles correspondant au principe de maillage viaire secondaire des OAP. Elles sont imaginées comme des espaces partagés pour assurer une circulation apaisée : piétons, vélos et véhicules.

Profil type Ruelle



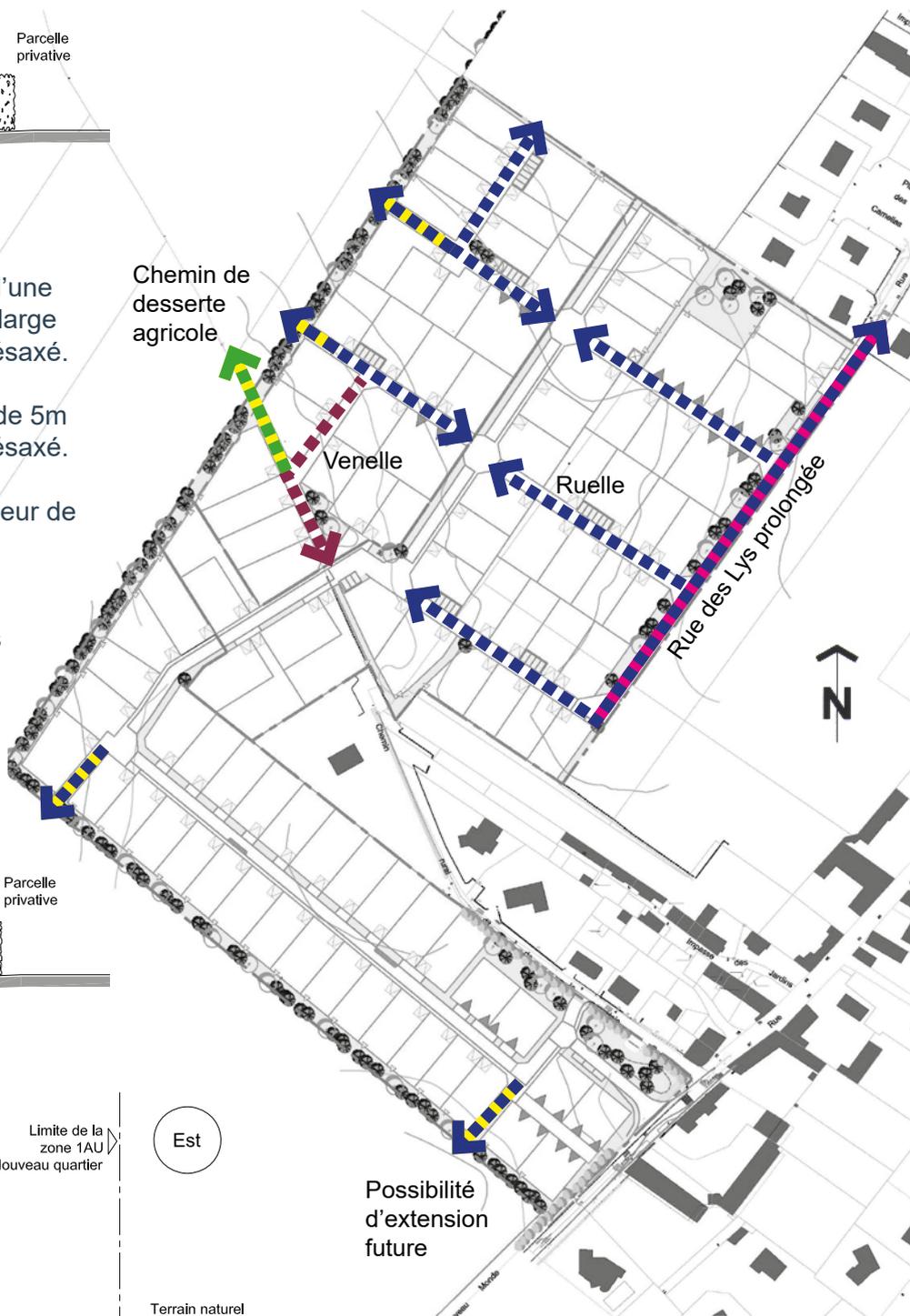
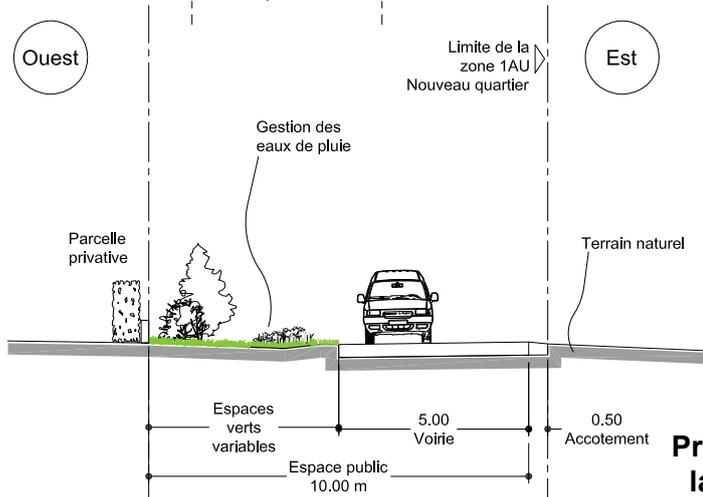
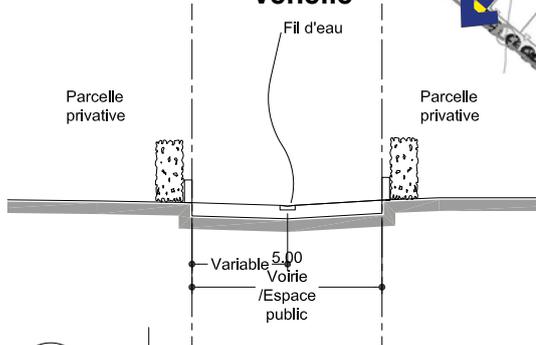
Les ruelles sont constituées d'une plateforme unitaire de 6m de large avec un fil d'eau central ou désaxé.

Les venelles ont une largeur de 5m avec un fil d'eau central ou désaxé.

Le chemin agricole a une largeur de 5m.

Sur l'ensemble des voies, le passage des engins agricoles ne sera pas entravé.

Profil type Venelle



Placettes de retournement provisoires

Certaines voiries seront aménagées provisoirement en impasse ; une aire de retournement de 18m par 22m sera installée sur des terrains appartenant à Claude Jean Investisseur, aménageur et demandeur des présents Permis d'Aménager.

Pour le Permis 3

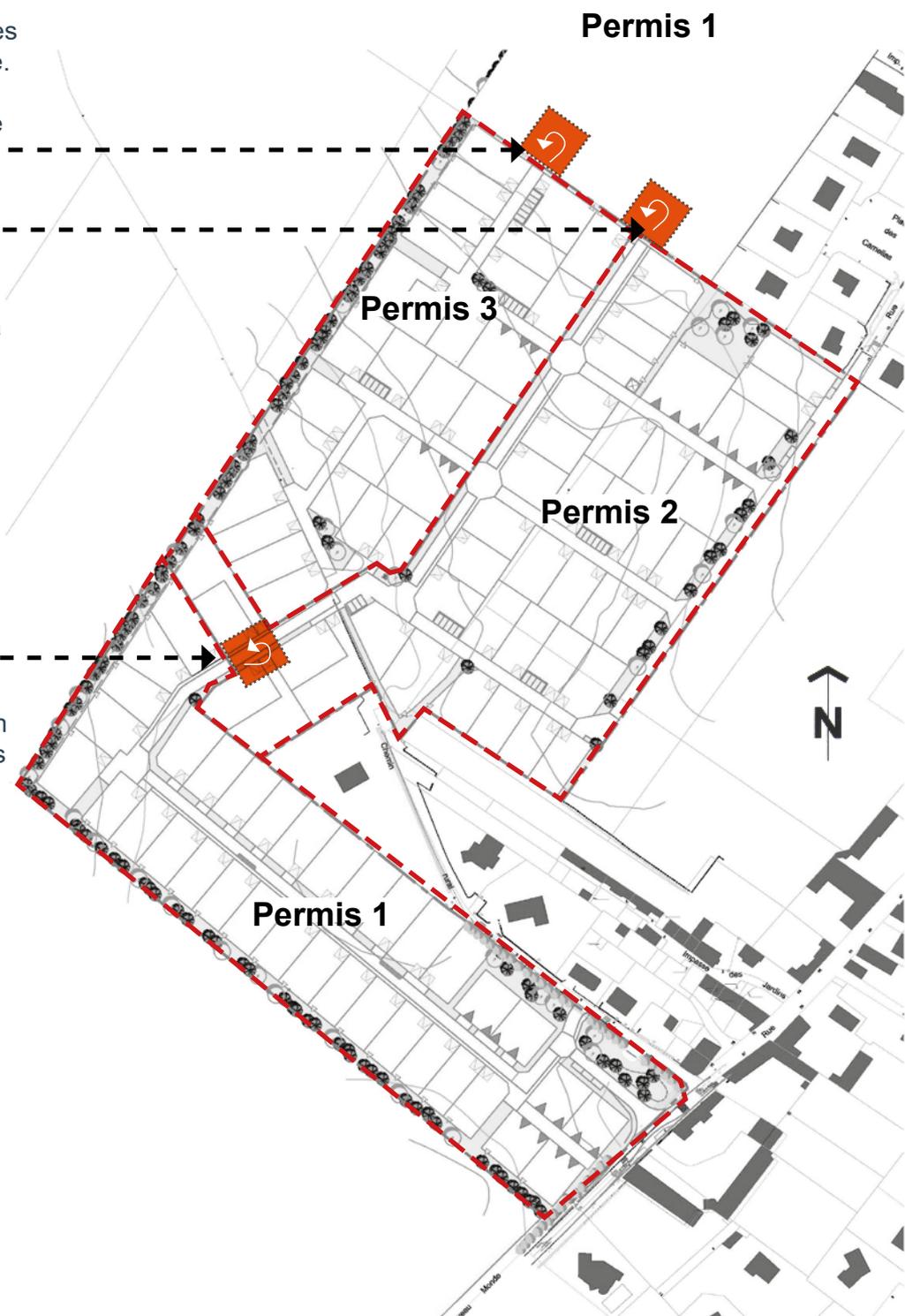
La chicane de retournement est provisoire en attendant les voiries de la phase ultérieure. La venelle actuellement en impasse ne le sera donc que provisoirement.

Pour le Permis 2

La rue de village est provisoirement en impasse en attendant les voiries de la phase ultérieure.

Pour le Permis 1

L'aire de retournement sera provisoirement aménagée en attendant les aménagements du permis 2



Déplacements doux

Le principe de maillage doux et de liaisons douces du quartier permet de raccorder les parcours piétons et cycliste aux quartiers périphériques.

Ces espaces piétons se formalisent :

- . sur la rue de village en trottoir
- . sur les ruelles et venelles en voie partagée
- . sur la rue des Lys prolongée en voie partagée
- . sur le chemin de desserte agricole en chemin enherbé
- . sur le «tour de village» en chemin enherbé
- . sur la frange de transition avec le quartier de la Londe en chemin enherbé
- . sur le prolongement du chemin rural dit de la Haie Pendue et raccourcis vers le Nord en chemin enherbé

Point d'apport volontaire

Sur le parcours piéton le long de la Rue de village, au milieu de l'opération, un collecteur verre enterré sera installé.



L'ensemble des espaces publics sera réalisés en tenant compte des normes PMR

Photos références :

Quartier du Citis à Hérouville St Clair

Illustration donnée à titre d'exemple

Traitement des limites

Cf. Règlement écrit (**PA10**) aux chapitres AU11.6 et AU.13 pour une description plus détaillée

Limite à l'échelle de l'opération Tour de village

Conformément aux OAP, la constitution d'une haie bocagère discontinue sera plantée en frange Sud et Ouest de l'opération sur un talus et en espace public. (Cf description plus haut)

Une frange de transition de 3m de large est également implantée le long du quartier de la Londe au Nord de l'opération. Elle sera constituée d'une sente engazonnée, bordée de haies privatives obligatoires (Cf plus bas clôture de type 2).

Pour les clôtures de type 1, la limite sera constituée obligatoirement

- . d'un muret de 60cm de haut moyen à l'arase horizontale, implanté en limite de propriété ; ce muret pourra être complété d'un dispositif à claire-voie, le tout étant limité à 1,50m de hauteur.
- . d'une haie fleurie arbustive fleurie ou de plantes grimpantes

Pour les clôtures de type 2, la limite sera constituée obligatoirement

- . d'un grillage simple torsion sur poteau bois en limite de propriété, le tout étant limité à 1,50m de hauteur.
- . d'une haie champêtre basse et taillée

Pour les limites séparatives entre lots : la limite sera constituée obligatoirement

- . d'un grillage simple torsion sur poteau bois, limité à 1,50m de hauteur.
- . d'une haie fleurie arbustive ou de plantes grimpantes

Toutes ces réalisations incombent aux acquéreurs et sont à leur charge.



Illustrations données
à titre d'exemple

Surfaces végétalisées

Les espaces verts publics de l'opération représentent **10.0700m²**, soit près de 13,8% de la surface totale de l'opération (74.440 m²). Cette surface comprend les espaces de rétention et de gestion des eaux pluviales qui seront végétalisés et plantés.

Les surfaces cessibles des lots qui devront être végétalisées obligatoirement à hauteur de 30% ; cette surface représente à l'échelle de l'opération **16.063m²**

La surface végétalisée totale de l'opération sera de **26.133m²**, représentant **35%** de l'opération globale (comprenant les trois permis d'aménager).



Bilan par Permis d'Aménager

	Permis d'aménager n°1	Permis d'aménager n°2	Permis d'aménager n°3	Total
Surfaces publique EV	5 080 m ²	2 930 m ²	2 060 m ²	10 070 m ²
Surfaces cessibles	16 854 m ²	21 772 m ²	14 917 m ²	53 543 m ²
dont 30% en EV	5 056 m ²	6 532 m ²	4 475 m ²	16 063 m ²
Total EV	10 136 m²	9 462 m²	6 535 m²	26 133 m²
Total PA	25 303 m ²	30 383 m ²	18 757 m ²	74 443 m ²
Pourcentage par permis d'aménager	40%	31%	35%	moyenne de 35% pour les trois PA

Palette végétale

Exemple de végétaux par type de haies

Haie de grimpantes sur grillage



Clematis alpina

Lonicera periclymenum

Vitis vinifera

Hedera helix

Haie fleurie Arbustes de petit à moyen développement, à fleurs principalement Hauteur préconisée 1.2 à 1.5 mètres



Lavatera olbia rosea

Leycesteria formosa

Spiree de vanhoiutei



Ribes sanguineum

Lonicera fragrantissima



Haie champêtre et forestière Arbustes champêtre à port libre, avec une majorité d'essences locales Hauteur préconisée 1.50 mètres



Ligustrum vulgare

Viburnum tinus

Carpinus betulus

Viburnum carlesii aurora

Viburnum burkwoodii



Acer campestre

Crataegus

Euonymus europaeus

Amelanchier

Amelanchier

Ligustrum vulgare