

Commune de Cresserons (14)

# Quartier Ouest

## Permis d'Aménager (1-2-3)

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



# PA14 - Evaluation environnementale

## Annexes

Version 1 - première diffusion dépôt PA

2 août 2019



**Cabinet de Conseils en  
Environnement et en Aménagement**

**ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DANS LE CADRE  
DU PROJET DE CREATION D'UN QUARTIER D'HABITAT A  
L'OUEST DE LA COMMUNE DE CRESSERONS**

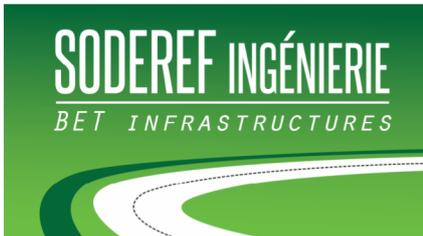
**ANNEXES**

**AOUT 2019**



**CLAUDE JEAN INVESTISSEMENT  
2 BIS BOULEVARD GEORGES POMPIDOU  
14 000 CAEN**

**IDENTIFICATION**

<b>Date de réalisation</b>	Août 2019
<b>Type</b>	Rapport d'étude
<b>N° de dossier</b>	1902253A
<b>Destinataire</b>	DREAL Normandie Autorité Environnementale <b>Pièce fournie dans le cadre du dépôt des permis d'aménager de la phase n°1</b>
<b>Maître d'Ouvrage du projet</b>	<b>CLAUDE JEAN INVESTISSEMENT</b> <b>2 Bis Boulevard Georges Pompidou</b> <b>14 000 CAEN</b> Tél. : 02.31.38.94.94 Représentée par Delphine JEAN x.guillotin@foncim.fr  N° SIRET : 388 313 074 00022
<b>Equipe de maîtrise d'œuvre du projet</b>	 <b>Concepteur</b> <b>Paysagistes concepteurs - Urbanistes</b> <b>Vert-Latitude</b> 39, avenue du six juin - 14000 CAEN 76, rue d'Alleray - 75015 PARIS Tel : 02.31.26.94.68   <b>BET VRD</b> <b>SODEREF INGENIERIE</b> Route de Saint-Pierre-sur-Dives 14370 MOULT Tel : 02.31.23.70.96
<b>Rédaction de l'évaluation environnementale</b>	<b>ALCEA</b> – Le Haut des Landes - 14310 LANDES SUR AJON 02.31.97.10.97 – 06.14.25.09.01 cabinet.alcea@orange.fr

## **ANNEXES**

Annexe n°1 : Arrêté de l'autorité environnementale délivré le 17/12/2018

Annexe n°2 : Plan de composition du projet (source : VERT LATITUDE - SODEREF)

Annexe n°3 : Règlement du lotissement + programme des travaux + note de présentation  
(source : VERT LATITUDE - SODEREF)

Annexe n°4 : Plan masse – Gestion des eaux pluviales et des eaux usées (source : VERT  
LATITUDE - SODEREF)

Annexe n°5 : Extrait du plan de zonage du PLU + règlement de la zone + OAP

Annexe n°6 : Accord du Syndicat d'Eau Potable et du Syndicat d'Assainissement

Annexe n°7 : Plan topographique

Annexe n°8 : Etude géotechnique réalisée par SOLUGEO

Annexe n°9 : Extrait de la carte des risques de remontée de nappe

Annexe n°10 : Etude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies  
renouvelables - AFCE

Annexe n°11 : Localisation des territoires humides

Annexe n°12 : Diagnostic faune-flore-habitats – Pierre DUFRENE

**ANNEXE 1 :**

**Arrêté de l'Autorité environnementale délivré  
le 17 décembre 2018**



## PRÉFÈTE DE LA RÉGION NORMANDIE

**DIRECTION RÉGIONALE DE L'ENVIRONNEMENT,  
DE L'AMÉNAGEMENT ET DU LOGEMENT  
DE NORMANDIE**

**SERVICE ÉNERGIE, CLIMAT, LOGEMENT  
ET AMÉNAGEMENT DURABLE**

Pôle Évaluation Environnementale

Affaire suivie par le pôle évaluation environnementale

Mail : [pee.seclad.dreal-normandie@developpement-durable.gouv.fr](mailto:pee.seclad.dreal-normandie@developpement-durable.gouv.fr)

**Décision relative à la réalisation d'une évaluation environnementale,  
prise en application de l'article R 122-3 du code de l'environnement,  
après examen au cas par cas du projet :  
« Création d'un lotissement » sur la commune de Cresserons  
(Calvados)**

**La Préfète de la région Normandie, Préfète de la Seine-Maritime  
Officier de la Légion d'honneur  
Officier de l'ordre national du mérite**

- Vu la directive 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011 modifiée concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement, notamment son annexe III ;
- Vu le code de l'environnement, notamment ses articles L 122-1, R 122-2 et R 122-3 et R 122-6 ;
- Vu le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 modifié relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et les départements ;
- Vu le décret du Président de la République du 16 février 2017 portant nomination de Madame Fabienne BUCCIO en qualité de préfète de la région Normandie, préfète de la Seine-Maritime ;
- Vu l'arrêté de la ministre de l'environnement, de l'énergie et de la mer du 12 janvier 2017 fixant le modèle du formulaire de la « demande d'examen au cas par cas » ;
- Vu l'arrêté préfectoral n°SGAR/17-045 du 15 mars 2017 portant délégation de signature à monsieur Patrick BERG, directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement de Normandie ;
- Vu la demande d'examen au cas par cas n° 2018-002866 relative au projet de création d'un lotissement sur la commune de Cresserons, déposée par Madame Delphine JEAN de la SASU Claude Jean Investissement, reçue complète le 15 novembre 2018 ;
- Vu la contribution de l'agence régionale de santé en date du 04 décembre 2018 ;
- Vu la contribution de la direction départementale des territoires et de la mer du Calvados en date du 04 décembre 2018 ;

**Considérant** la nature du projet qui consiste à créer un lotissement de 114 logements mixtes (90 logements individuels, 12 intermédiaires en accession privée et 12 intermédiaires aidés) en deux phases, sur une surface de plancher maximale de 20 000 m<sup>2</sup> et un terrain d'assiette de 7,65 ha (densité nette de 17,5 logements à l'hectare), au chemin de la Haie Pendue, sur la commune de Cresserons ;

**Considérant** que le projet se situe sur des parcelles de cultures intensives, à proximité immédiate d'habitations et à 370 m de la zone d'aménagement concerté de la Fossette, située sur la commune de Douvres-la-Délivrande ;

**Considérant** que le projet prévoit :

- des aménagements de voirie (chaussées, trottoirs, liaisons douces, sécurisation de la rue de Caen), des espaces verts (9 600 m<sup>2</sup>) et la mise en place des réseaux (eau potable, eaux usées, électricité, éclairage public, téléphone) ;
- des fossés d'infiltration, une frange paysagère, des bassins de rétention et d'infiltration pour gérer les ruissellements issus du bassin versant amont,
- l'infiltration à la parcelle des eaux de toiture des futures maisons ;

**Considérant** que le projet est situé dans la zone d'urbanisation future à vocation dominante d'habitat (1AUa) du plan local d'urbanisme (PLU) de Cresserons dont la révision a été approuvée le 26 mars 2018 ; que l'ouverture de cette zone se fera sous réserve de la réalisation, au fur et à mesure, des équipements internes à la zone (réseaux, voiries, protection incendie) ;

**Considérant** que le projet faisant l'objet de trois permis d'aménager relève de la rubrique 39.b du tableau annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement qui concerne les « *travaux, constructions et opérations d'aménagement* » pour lesquels un examen au cas par cas est prévu pour les « *opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est compris entre 5 et 10 ha, ou dont la surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme ou l'emprise au sol au sens de l'article R.420-1 du code de l'urbanisme est comprise entre 10 000 et 40 000 m<sup>2</sup>* » ; que le projet relève également de la rubrique n° 41.a du tableau annexé à l'article R 122-2 du code de l'environnement relative notamment aux « *aires de stationnement ouvertes au public* » qui soumet à un examen au cas par cas les « *aires de stationnement ouvertes au public de 50 unités et plus* » afin de déterminer si la réalisation d'une évaluation environnementale est nécessaire ;

**Considérant** que l'emprise du projet, bien qu'elle soit définie sur 7,65 hectares par le pétitionnaire, fait partie d'une opération d'ensemble de 12 hectares, définie au PLU notamment par une seule orientation d'aménagement et de programmation ;

**Considérant** qu'au vu du nombre important de logements prévus, la dimension bioclimatique des constructions et la faisabilité d'un recours aux énergies renouvelables nécessiteraient de faire l'objet d'une réflexion approfondie ;

**Considérant** que le projet utilise les mêmes ressources en termes d'eau potable et d'assainissement (raccordement à la station d'épuration des eaux usées de Bernières) que d'autres projets (zones d'aménagement concertés de la Fossette et des Hauts Prés sur la commune de Douvres-la-Délivrande, extension d'urbanisation d'autres communes limitrophes...) et qu'il conviendrait de justifier l'adéquation entre les besoins et les ressources mises à disposition ;

**Considérant** que les objectifs spécifiques poursuivis par la réalisation de l'évaluation environnementale sont explicités dans les considérants de la présente décision. Ces objectifs sont exprimés sans préjudice de l'obligation pour le maître d'ouvrage de respecter le contenu de l'évaluation environnementale, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme ;

**Considérant** qu'au regard de l'ensemble des éléments fournis et des considérations mises en avant par le pétitionnaire pour la réalisation de son projet, celui-ci apparaît susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et la santé humaine ;

## **D é c i d e**

### **Article 1<sup>er</sup> :**

Le projet de création d'un lotissement sur la commune de Cresserons est soumis à évaluation environnementale.

### **Article 2 :**

La présente décision, délivrée en application de l'article R. 122-3 du code de l'environnement, ne dispense pas des autorisations administratives et procédures auxquelles le projet peut être soumis.

### **Article 3 :**

La présente décision sera publiée sur le site internet de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de Normandie : <http://www.normandie.developpement-durable.gouv.fr>.

Fait à Rouen, le **17 DEC. 2018**

Pour la préfète et par délégation,  
Le directeur régional de l'environnement, de l'aménagement  
et du logement

Patrick BERG

#### **Voies et délais de recours**

*Les recours gracieux, hiérarchique ou contentieux sont formés dans les conditions du droit commun. Sous peine d'irrecevabilité du recours contentieux, un recours administratif préalable est obligatoire. Il peut être gracieux ou hiérarchique et doit être formé dans un délai de deux mois suivant la mise en ligne de la présente décision. Un tel recours suspend le délai du recours contentieux.*

*Le recours gracieux doit être adressé à :*

*Madame la préfète de la région Normandie  
Secrétariat général pour les affaires régionales  
7 place de la Madeleine  
CS16036  
76 036 ROUEN CEDEX*

*Le recours hiérarchique doit être adressé à :*

*Monsieur le ministre de la Transition écologique et solidaire  
Ministère de la Transition écologique et solidaire  
Hôtel de Roquelaure  
246 boulevard Saint-Germain  
75 007 PARIS*

*Le recours contentieux doit être formé dans un délai de deux mois à compter du rejet du recours gracieux ou hiérarchique. Il doit être adressé au :*

*Tribunal administratif de Rouen  
53 avenue Gustave Flaubert  
76 000 ROUEN*

*Ce dernier peut être également saisi par l'application Télérecours citoyens, accessible par le site [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr)*

**ANNEXE 2 :**

**Plan de composition du projet**

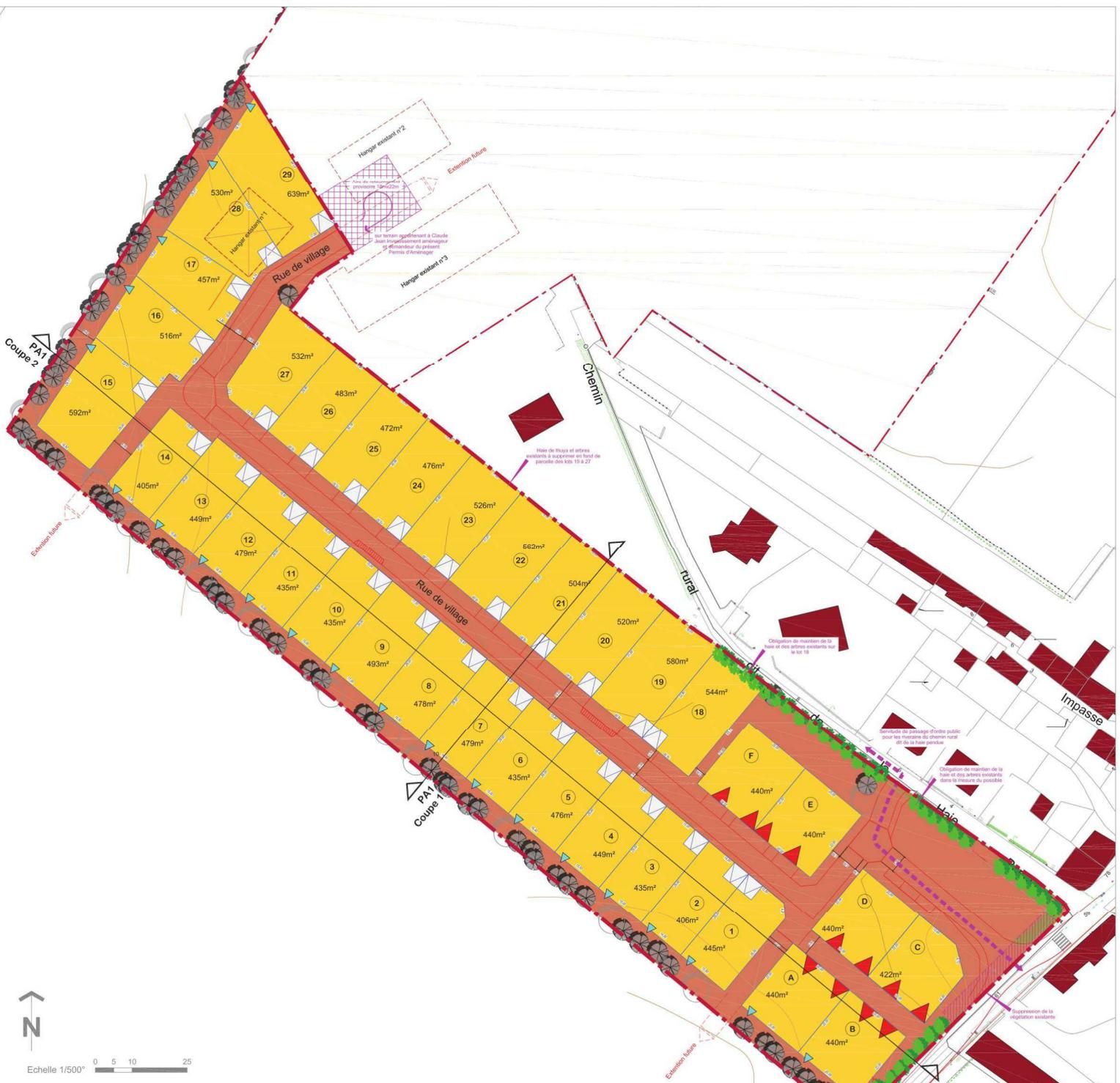
**Source : VERT LATITUDE - SODEREF**

Projet Quartier Ouest - Commune de Cresserons  
Phase d'aménagement n°1  
+ phase d'aménagement n°2 ( esquisse)  
1/2000



Projet Quartier Ouest - Commune de Cresserons  
Phase d'aménagement n°1  
1/1300





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



### PA04 - plan de composition

Version 1 - première diffusion dépôt PA

échelle 1/500  
2 août 2019

#### LIMITES ET PERIMÈTRE

— Périmètre du Permis d'Aménager

— Limite de parcelle privée

(X) Numéro de parcelle

639m<sup>2</sup> Surface indicative de la parcelle

#### DEFINITION DES AMENAGEMENTS

■ Espaces privés

■ Espaces communs

🌳 Plantation d'arbres en haie bocagère et espaces verts publics pouvant contribuer à la gestion des eaux pluviales, à la charge de l'aménageur  
nota : implantation indicative concernant les arbres

🌿 Végétation existante : arbres et haies conservées

#### ACCÈS ET DESSERTE

🚶 Entrée imposée non close en façade seulement, d'une largeur de 5m et d'une profondeur minimale de 5m, correspondant à 2 places de stationnement privées par lot sur la parcelle.  
Cf. article 12 du règlement écrit - Aménagement à la charge de l'acquéreur.

🚶 Pour les macrolots :  
Position indicative des accès non clos en façade seulement  
Aménagement à la charge de l'acquéreur.  
Cf. article 12 du règlement écrit - Aménagement à la charge de l'acquéreur.

➡ Suggestion de portillon piéton donnant sur l'espace public à la charge de l'acquéreur.



Commune de Cresserons (14)

## Quartier Ouest Permis d'Aménager 02

Aménageur  
**CLAUDE JEAN INVESTISSEMENT**  
2bis, Boulevard Georges Pompidou  
14000 CAEN  
Tel : 02.31.36.94.94



Concepteur  
**vert latitude**  
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



### PA04 - plan de composition

Version 1 - première diffusion dépôt PA

échelle 1/500  
2 août 2019

#### LIMITES ET PERIMÈTRE

- Périmètre du Permis d'Aménager
- Limite de parcelle privée
- Numéro de parcelle
- 639m<sup>2</sup> Surface indicative de la parcelle

#### DEFINITION DES AMENAGEMENTS

- Espaces privés
- Espaces communs
- Plantation d'arbres en haie bocagère et espaces verts pouvant contribuer à la gestion des eaux pluviales, à la charge de l'aménageur  
note : implantation indicative concernant les arbres
- Végétation existante : arbres et haies conservés

#### ACCÈS ET DÉCOUVERTE

- Pour les lots libres  
Entrée imposée non close en façade seulement, d'une largeur de 5m et d'une profondeur minimale de 5m, correspondant à 2 places de stationnement privées par lot sur la parcelle.  
Cf. article 12 du règlement écrit - Aménagement à la charge de l'acquéreur.
- Pour les macrolots :  
Position indicative des accès non clos en façade seulement  
Aménagement à la charge de l'acquéreur.  
Cf. article 12 du règlement écrit - Aménagement à la charge de l'acquéreur.
- Suggestion de portillon piéton donnant sur l'espace public à la charge de l'acquéreur.





Commune de Cresserons (14)

## Quartier Ouest Permis d'Aménager 03

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



### PA04 - plan de composition

Version 1 - première diffusion dépôt PA

échelle 1/500  
2 août 2019

#### LIMITES ET PERIMETRE

- Périmètre du Permis d'Aménager
- Limite de parcelle privative
- Numéro de parcelle
- Surface indicative de la parcelle

#### DEFINITION DES AMENAGEMENTS

- Espaces privatifs
- Espaces communs
- Plantation d'arbres en haie bocagère et espaces verts pouvant contribuer à la gestion des eaux pluviales, à la charge de l'aménageur  
note : implantation indicative concernant les arbres
- Végétation existante : arbres et haies conservées

#### ACCÈS ET DESSERTE

- Pour les lots libres  
Entrée imposée non close en façade seulement, d'une largeur de 5m et d'une profondeur minimale de 5m, correspondant à 2 places de stationnement privatives par lot sur la parcelle.  
Cf. article 12 du règlement écrit - Aménagement à la charge de l'acquéreur.
- Pour les maczolos :  
Position indicative des accès non close en façade seulement  
Aménagement à la charge de l'acquéreur.  
Cf. article 12 du règlement écrit - Aménagement à la charge de l'acquéreur.
- Suggestion de portillon piéton donnant sur l'espace public à la charge de l'acquéreur.





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



## PA09-10 - règlement graphique et hypothèses d'implantation

Version 1 - première diffusion dépôt PA

échelle 1/500  
 2 août 2019

### LIMITES ET PERIMETRE

- Périmètre du Permis d'Aménager
- Limite de parcelle privée
- Numéro de parcelle
- 639m<sup>2</sup> Surface indicative de la parcelle Cf. article AUS du règlement écrit (PA10)

### ZONES CONSTRUCTIBLES ET RÈGLES D'IMPLANTATION

- Cf. article AUS du règlement écrit (PA10)
- Zone d'implantation d'une façade (partielle ou totale) sur un linéaire de 5m minimum de la construction principale
  - Zone constructible principale pour toutes constructions
  - Zone constructible secondaire uniquement pour les annexes (Cf Lexique du règlement écrit du PLU)
  - Implantation du bâti en limite obligatoire
  - Hypothèse d'implantation du bâti

### PRINCIPES D'AMENAGEMENT CONTRAINTES ET SERVITUDES

- Voie de quartier
  - Trottoir, ruelle et venelle
  - Placette
  - Stationnements
  - Transfo EDF
  - Point d'apport volontaire interst. Verre
- Plantation d'arbres en haie bocagère et espaces verts publics pouvant contribuer à la gestion des EP, à la charge de l'aménageur - note : implantation indicative concernant les arbres
- Végétation existante : arbres et haies conservées

- ACCÈS ET DESERTE**
- Pour les lots libres
- Entrée impasse non close en façade seulement, d'une largeur de 5m et d'une profondeur minimale de 5m, correspondant à 2 places de stationnement privées par lot sur la parcelle. Cf. article 12 du règlement écrit - Aménagement à la charge de l'acquéreur.
- ▶ Pour les macrolots
- Position indicative des accès non clos en façade seulement
  - Aménagement à la charge de l'acquéreur.
  - Cf. article 12 du règlement écrit - Aménagement à la charge de l'acquéreur.

- JARDIN**
- Suggestion de plantation et d'implantation d'arbre dans la parcelle à la charge de l'acquéreur.
  - ▶ Suggestion de portillon piéton dominant sur l'espace public à la charge de l'acquéreur.

### Illustration à titre d'exemple pour les lots libres

**Closure de type 2 obligatoire**

- Implantation obligatoire de la clôture sur la limite de lot
- Plantation obligatoire par l'acquéreur d'une haie privative champêtre implantée à l'arrière de la clôture. Type de clôture défini à l'article 11.6 du règlement du lotissement. Clôtures et plantations à la charge de l'acquéreur.

N° de lot et surface indicative

- Zone constructible principale pour toutes constructions
- Limite de lot
- Zone d'implantation d'une façade (partielle ou totale) de la construction principale

**Closure de type 1 obligatoire + accès véhicule interdit**

- Implantation obligatoire de la clôture sur la limite de lot
- Plantation obligatoire par l'acquéreur d'une haie privative implantée à l'arrière de la clôture. Type de clôture défini à l'article 11.6 du règlement du lotissement. Clôtures et plantations à la charge de l'acquéreur.

Entrée impasse non close en façade seulement, d'une largeur de 5m et d'une profondeur minimale de 5m, correspondant à 2 places de stationnement privées par lot sur la parcelle. Cf. article 12 du règlement écrit - Aménagement à la charge de l'acquéreur.



Commune de Cresserons (14)  
 Quartier Ouest  
 Permis d'Aménager 03

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



Concepteur  
**vert latitude**  
 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



PA09-10 - règlement graphique et hypothèses d'implantation

Version 1 - première diffusion dépôt PA

échelle 1/500  
 2 août 2019

**LIMITES ET PERIMETRE**

- Périmètre du Permis d'Aménager
  - Limite de parcelle privative
  - X Numéro de parcelle
  - 639m<sup>2</sup> Surface indicative de la parcelle
- Cf. article AUS du règlement écrit (PA10)

**ZONES CONSTRUCTIBLES ET RÈGLES D'IMPLANTATION**

- Cf. article AUS du règlement écrit (PA10)
- Zone d'implantation d'une façade (partielle ou totale) sur un linéaire de 5m minimum de la construction principale
  - Zone constructible principale pour toutes constructions
  - Zone constructible secondaire uniquement pour les annexes (Cf Lexique du règlement écrit du PLU)
  - Implantation du bâti en limite obligatoire

**PRINCIPES D'AMENAGEMENT**

- CONTRAINTES ET SERVICIUMS**
- Voirie de quartier
  - Trottoir, ruelle et venelle
  - Placette
  - Stationnements
  - Hypothèse d'implantation du bâti
  - Transfo EDF
  - Point d'apport volontaire interst. Vert
- Plantation d'arbres en haie bocagère et espaces verts publics pouvant contribuer à la gestion des EP, à la charge de l'aménageur - note : implantation indicative concernant les arbres
- Végétation existante : arbres et haies conservées

**ACCÈS ET DESSESTE**

- Pour les lots libres**
- Entrée imposée non close en façade seulement, d'une largeur de 5m et d'une profondeur minimale de 5m, correspondant à 2 places de stationnement privatives par lot sur la parcelle. Cf. article 12 du règlement écrit - Aménagement à la charge de l'acquéreur.
  - ▶ Pour les microsites
  - ▶ Position indicative des accès non close en façade seulement
  - ▶ Aménagement à la charge de l'acquéreur.
  - ▶ Cf. article 12 du règlement écrit - Aménagement à la charge de l'acquéreur.

**JARDIN**

- Suggestion de plantation et d'implantation d'arbre dans la parcelle à la charge de l'acquéreur.
- ▶ Suggestion de portillon pignon donnant sur l'espace public à la charge de l'acquéreur.



**Illustration à titre d'exemple pour les lots libres**

- Côture de type 2 obligatoire**
- Implantation obligatoire de la clôture sur la limite de lot
- Plantation obligatoire par l'acquéreur d'une haie privative champêtre implantée à l'arrière de la clôture. Type de clôture défini à l'article 11.6 du règlement du lotissement.
- Clôtures et plantations à la charge de l'acquéreur.
- N° de lot et surface indicative
- Zone constructible secondaire uniquement pour les annexes (Cf Lexique du règlement écrit du PLU)
- Zone constructible principale pour toutes constructions
- Limite de lot
- Zone d'implantation d'une façade (partielle ou totale) de la construction principale
- Côture de type 1 obligatoire + accès véhicule interdit**
- Implantation obligatoire de la clôture sur la limite de lot
- Plantation obligatoire par l'acquéreur d'une haie privative champêtre implantée à l'arrière de la clôture. Type de clôture défini à l'article 11.6 du règlement du lotissement.
- Clôtures et plantations à la charge de l'acquéreur.
- Entrée imposée non close en façade seulement, d'une largeur de 5m et d'une profondeur minimale de 5m, correspondant à 2 places de stationnement privatives par lot sur la parcelle. Cf. article 12 du règlement écrit - Aménagement à la charge de l'acquéreur.



Commune de Cresserons (14)  
**Quartier Ouest**  
**Permis d'Aménager 03**

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



Concepteur  
**vert latitude**  
 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



**PA09-10 - règlement graphique et hypothèses d'implantation**

Version 1 - première diffusion dépôt PA

échelle 1/500  
 2 août 2019

**LIMITES ET PERIMETRE**

- Périmètre du Permis d'Aménager
- Limite de parcelle privée
- Numéro de parcelle
- 639m<sup>2</sup> Surface indicative de la parcelle Cf. article A10 du règlement écrit (PA10)

**ZONES CONSTRUCTIBLES ET RÈGLES D'IMPLANTATION**

- Cf. article A10 du règlement écrit (PA10)
- Zone d'implantation d'une façade (partielle ou totale) sur un linéaire de 5m minimum de la construction principale
  - Zone constructible principale pour toutes constructions
  - Zone constructible secondaire uniquement pour les annexes (Cf. Lexique du règlement écrit du PLU)
  - Implantation du bâti en limite obligatoire

**PRINCIPES D'AMENAGEMENT CONTRAINTES ET SERVITUDES**

- Voie de quartier
- Trottoir, ruelle et venelle
- Placette
- Stationnements
- Transfo EDF
- Point d'apport volontaire inter-rue Verte
- Plantation d'arbres en haie bocagère et espaces verts publics pouvant contribuer à la gestion des EP, à la charge de l'aménageur - nota : implantation indicative concernant les arbres
- Végétation existante : arbres et haies conservées

- ACCÈS ET DESERTE**
- Pour les lots libres**
- Entrée imposée non close en façade seulement, d'une largeur de 5m et d'une profondeur minimale de 5m, correspondant à 2 places de stationnement privées par lot sur la parcelle. Cf. article 12 du règlement écrit - Aménagement à la charge de l'acquéreur.
  - Pour les micro-lots : Position indicative des accès non clos en façade seulement Aménagement à la charge de l'acquéreur. Cf. article 12 du règlement écrit - Aménagement à la charge de l'acquéreur.

- JARDIN**
- Suggestion de plantation et d'implantation d'arbre dans la parcelle à la charge de l'acquéreur.
  - Suggestion de portillon piéton donnant sur l'espace public à la charge de l'acquéreur.

**Illustration à titre d'exemple pour les lots libres**

- Clôture de type 1 obligatoire
- Clôture de type 2 obligatoire
- N° de lot et surface indicative
- Zone constructible principale pour toutes constructions
- Zone d'implantation d'une façade (partielle ou totale) de la construction principale
- Clôture de type 1 obligatoire + accès véhicule interdit
- Clôture de type 2 obligatoire + accès véhicule interdit
- Entrée imposée non close en façade seulement, d'une largeur de 5m et d'une profondeur minimale de 5m, correspondant à 2 places de stationnement privées par lot sur la parcelle. Cf. article 12 du règlement écrit - Aménagement à la charge de l'acquéreur.

**ANNEXE 3 :**

**Règlement du lotissement + programme des travaux +  
note de présentation**

**Source : VERT LATITUDE - SODEREF**

Commune de Cresserons (14)

Quartier Ouest

Permis d'Aménager 01



PA10 - règlement écrit

Version 1 - première diffusion dépôt PA

2 août 2019

## SOMMAIRE

<b>CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES</b>	<b>2</b>
Article 1 : Objet et champ d'application du règlement	2
Article 2 : Conditions d'aménagement et superficie des lots	2
Article 3 : Conditions de division et de regroupement des lots	3
Article 4 : Affectation des lots et macrolots :	4
Article 5 : Opération située dans le périmètre de protection d'un monument historique :	4
<b>CHAPITRE 2 : RÈGLES D'URBANISME</b>	<b>4</b>
Article AU.1 : Occupations et utilisations du sol interdites	4
Article AU.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	4
Article AU.3 : Accès et voiries	4
Article AU.4 : Desserte par les réseaux	4
Article AU.5 : Caractéristiques des terrains	5
Article AU.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	6
Article AU.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	6
Article AU.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	6
Article AU.9 : Emprise au sol	6
Article AU.10 : Hauteur des constructions	6
Article AU.11 : Aspect extérieur	6
Article AU.12 : Stationnement	10
Article AU.13 : Espaces libres et plantations	11
Article AU.14 : Coefficient d'occupation du sol	13
Article AU.15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales	13
Article AU.16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	13
Article 1AU.15 : Servitudes, obligations et informations	13
A	14
Article 1AU.16 : Prescriptions environnementales	14

# CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

## Article 1 : Objet et champ d'application du règlement

Les règles d'urbanisme s'éteindront au terme de 10 ans, dans les conditions fixées par l'article L.442-9 du code de l'urbanisme, à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir.

Le présent règlement fixe les règles et servitudes d'urbanisme instituées au sein de l'aménagement. Il est opposable à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie du lotissement. Il est applicable en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme du secteur considéré.

Zonage de l'opération au Plan local d'urbanisme :

L'ensemble des lots de l'opération se situent en zone **1AUa** du PLU.

En l'application de l'article L442-7, ce règlement doit être porté à connaissance des acquéreurs ou des locataires tant par les aménageurs originaires que par les détenteurs successifs.

Il est complété par un Plan de Composition (**PA04**) et un plan de Règlement Graphique (**PA09-10**).

## Article 2 : Conditions d'aménagement et superficie des lots

Les surfaces portées au Plan de Composition (**PA04**) sont indicatives. Elles ne seront définitives qu'après bornage contradictoire du périmètre du lotissement et bornage des lots par un géomètre-expert.

L'opération globale fait l'objet du dépôt de trois permis d'aménager sur une surface totale d'opération d'environ 7,45 hectares.

Le plan de composition de l'ensemble de l'opération fait apparaître :

- 93 lots libres destinés à l'accueil de logements individuels (lot n° 1 à 93).
- 11 macrolots destinés à l'accueil de programmes de logements intermédiaires (maisons en bande, maisons de ville, etc...) (lot A à K).

	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 de logements intermédiaires sera au minimum de 20% du nombre total de logements sur l'ensemble des trois permis d'aménager.

Parmi ces logements intermédiaires, un minimum de 20% sera de type T3.

Le nombre de logements aidés (logement locatif social, accession sociale à la propriété, logement conventionné privé...) sera au minimum de 10% du nombre total de logements.

Ces logements seront réalisés au sein des logements intermédiaires.

- À noter que le PLU précise que : *"cet objectif [de 10% de logements aidés] pourra être réévalué et/ou abandonné, au moment de l'autorisation d'urbanisme, en fonction de la politique de dotation et d'agrément en matière de Logements Locatifs Sociaux (LLS)".*

Le pourcentage de logements individuels (lots libres) ne dépassera pas, dans tous les cas, 80 % du nombre total de logements sur l'opération globale constituée des trois permis d'aménager.

L'aménageur veillera au respect des règles ci-dessus, de la densité minimum de l'opération et des règles de mixité au fur et à mesure des cessions des lots à bâtir et des dépôts de demandes de permis de construire.

À noter que les CERFA de demandes des présents Permis d'Aménager font figurer, en complément, un nombre maximum de lots qui prend en compte la création d'éventuels lots créés par subdivision.

### Article 3 : Conditions de division et de regroupement des lots

Le découpage des lots est figuré sur le Plan de Composition (**PA04**) de l'opération.

#### **Regroupement de lots/macrolots :**

Le regroupement de plusieurs lots et/ou macrolots est autorisé sous autorisation expresse de l'aménageur à joindre à la demande de permis de construire. Cette autorisation précisera alors le nombre de logements créés sur les lots ainsi regroupés.

En cas de regroupement de plusieurs lots ou macrolots,

- Les prescriptions règlementaires (côtes de recul, règles d'implantation, servitudes diverses, etc...) précisées au Règlement Graphique (**PA09-10**) ne subsisteront que sur les limites périphériques des lots ainsi regroupés. Ces règles disparaîtront en revanche sur les limites séparatives venant à disparaître du fait de ce regroupement.
- Les zones constructibles des lots ainsi regroupés se rejoindront ainsi pour ne former qu'une zone constructible unique.
- Seule une entrée charretière (selon la définition de l'article AU.12 suivant) s'imposera sur le lot libre ainsi obtenu à choisir selon les possibilités d'accès offertes au Règlement Graphique (**PA09-10**). En cas de regroupement de macrolots, la position des accès reste indicative et leur nombre fonction du nombre de logements.

#### **Subdivision de lots/macrolots :**

Les lots et macrolots pourront faire l'objet de subdivisions avec accord expresse de l'aménageur, à joindre au permis de construire, avec création éventuelle de voies et accès suivant la configuration des lieux (longueur de façade, mobilier urbain, ouvrages techniques, noues etc.), sans accord complémentaire des colotis. Ces subdivisions (en propriété ou en jouissance) pourront produire de nouveaux lots à bâtir ou résulter de permis de construire valant division dans la limite du nombre maximum de lots du lotissement. La réalisation des branchements complémentaires se fera aux frais, et sous la responsabilité de l'acquéreur.

L'aménageur veillera au respect des règles de densité et de mixité, au fur et à mesure des cessions des lots à bâtir et des demandes de permis de construire.

#### Article 4 : Affectation des lots et macrolots :

L'ensemble de l'opération est destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitation.

Les constructions à usage de services (y compris professions libérales) et de bureaux sont admises à condition que les activités exercées ne créent pas de nuisances (bruit, fumées, odeurs, poussières, trépidations, circulation automobile abusive, etc...) ou de dangers incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone. Il devra également être prévu sur les lots concernés le nombre de places de stationnement nécessaire à l'exercice de cette activité.

#### Article 5 : Opération située dans le périmètre de protection d'un monument historique :

Néant.

## **CHAPITRE 2 : RÈGLES D'URBANISME**

Le présent règlement est organisé selon les articles du règlement de la zone **1AUa** du P.L.U.

#### Article AU.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Pas de complément au PLU.

#### Article AU.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

En complément aux règles du P.L.U. en vigueur :

#### **Les garages automobiles et sous-sols sont interdits sur les macrolots A, B, C et D.**

Pour l'ensemble des autres lots et macrolots :

- Les garages automobiles en sous-sol et les rampes automobiles d'accès sous-sol sont interdits.
- Les éventuels autres sous-sols, réalisés par les acquéreurs, le seront sous leur responsabilité en tenant compte des risques naturels, en particulier des risques de remontée de nappe phréatique.

#### Article AU.3 : Accès et voiries

En complément aux règles du P.L.U. en vigueur : Cf. article AU.12 ci-dessous au présent règlement et Cf. le Plan de Composition (**PA04**) et plan de Règlement Graphique (**PA09-10**) de l'opération.

#### Article AU.4 : Desserte par les réseaux

En complément aux règles du P.L.U. en vigueur :

Chaque lot et macrolot devra supporter le passage des réseaux qui seraient nécessaires à l'alimentation générale du lotissement et son propriétaire devra permettre l'accès à toute entreprise qui serait chargée de l'entretien de ce réseau, sans que cette servitude donne lieu à une quelconque compensation.

4.1. Toutes les constructions devront être raccordées par les acquéreurs aux différentes attentes de réseaux (eau potable, eaux usées, électricité, télécom) réalisées par l'aménageur en se conformant aux directives techniques des services gestionnaires.

L'ensemble des taxes, frais de raccordement, de pose de compteurs et de mise en service de ces réseaux sont supportés par les acquéreurs.

Les frais de raccordement des ouvrages de branchement à la construction sont à la charge des acquéreurs.

Chaque acquéreur sera tenu de vérifier l'altimétrie et la position des ouvrages de branchement en vue du raccordement à ses frais de sa construction à ces différents réseaux.

La pose des éventuelles antennes de télévision est à la charge des acquéreurs.

4.2 L'installation de bonbonnes de gaz à l'air libre est interdite.

4.3 Gestion des eaux pluviales :

Chaque acquéreur gèrera ses eaux pluviales sur son lot, y compris les eaux pluviales collectées sur ses places de stationnement non closes.

L'acquéreur fera figurer dans son dossier de permis de construire son projet de dispositif pluvial.

En dérogation aux principes précédents, pour des raisons techniques, et sous accord expresse de l'aménageur, la gestion des eaux pluviales de certains lots ou macrolots pourra être assurée sur les espaces communs du lotissement, le dispositif pluvial définitif à retenir étant celui figurant dans le dossier loi sur l'eau de l'opération.

À noter que la mise en place de citerne de récupération d'eaux de pluie est conseillée et autorisée à condition qu'elle soit harmonieusement intégrée sur le terrain ou dans la construction.

4.4. La collecte des déchets recyclables et ménagers sera assurée sur l'ensemble du quartier selon les prescriptions de la collectivité en charge de ce service.

Toutefois, chaque acquéreur devra aménager sur sa parcelle une aire de stockage de ses conteneurs.



**Photo référence :**

Quartier du Mont Gripon à Pont-l'Évêque.

Illustration donnée à titre d'exemple.

## Article AU.5 : Caractéristiques des terrains

Les surfaces portées au Plan de Composition (**PA04**) sont indicatives. Elles ne seront définitives qu'après bornage périmétrique du lotissement et des lots par un géomètre-expert.

Trois types de zones constructibles sont définies et dessinées au plan du Règlement graphique (**PA09-10**):

- **La zone d'implantation d'une façade** (partielle ou totale) de la construction principale, qui a pour objectif de structurer les rues et ruelles de l'opération. **Un minimum de 5m de façade** doit y être implanté ; Cette zone pourra également accueillir des annexes.
- **La zone constructible principale** qui permet d'accueillir toutes constructions, qu'il s'agisse de la construction principale ou d'annexes;
- **La zone constructible secondaire** qui pourra recevoir uniquement les annexes accolées ou non à la construction principale.

## Article AU.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le PLU est complété par les dispositions suivantes :

Les constructions sont implantées conformément aux prescriptions du Règlement Graphique (**PA09-10**). Chaque acquéreur se reportera aux indications portées à ce plan **PA09-10** qui définit des dispositions spécifiques à l'opération, justifiées par une composition urbaine particulière en particulier sur les macrolots.

Les implantations figurant au plan des hypothèses d'implantations (**PA09-10**) sont données à titre purement indicatif (simulation d'implantation).

## Article AU.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Le PLU est complété par les dispositions suivantes :

Les constructions sont implantées conformément aux prescriptions du Règlement Graphique (**PA09-10**) dans le respect des dispositions de l'article 1AU.7 du PLU.

- Il sera notamment possible d'implanter des constructions en limite séparative de propriété aux endroits où le Règlement Graphique (**PA09-10**) l'autorise dans le respect des dispositions de l'article 1AU.7 du PLU.

Chaque acquéreur se reportera donc aux indications portées au Règlement Graphique (**PA09-10**) qui définit des dispositions spécifiques à l'opération, justifiées par une composition urbaine particulière, notamment les trois types de zones constructibles (Cf Article AU.5 ci-dessus) et une obligation d'implantation en limite.

Les hypothèses d'implantations des constructions figurant au plan des hypothèses d'implantations (**PA09-10**) sont données à titre purement indicatif (simulation d'implantation).

Pour les annexes, Cf Article AU.11.7.

## Article AU.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pas de complément au PLU.

## Article AU.9 : Emprise au sol

Non réglementé.

## Article AU.10 : Hauteur des constructions

Le PLU est complété par les dispositions suivantes :

Les annexes, dépendance ou abris de jardin ne pourront dépasser 3,20 mètres maximum de haut à l'égout du toit et, le cas échéant, 6 mètres maximum au faîtage.

## Article AU.11 : Aspect extérieur

En complément aux règles du P.L.U. en vigueur les dispositions suivantes devront être respectées :

### **11.1 Disposition générale et harmonie du quartier**

- La volumétrie simple, la compacité de formes, les proportions harmonieuses seront préférées aux effets architecturaux complexes et artificiels. Une architecture sobre est attendue, dénuée de tout pastiche, calepinage complexe ; une limitation des éléments de décors, de teintes, etc... permettra une insertion et une intégration paysagère et urbaine de qualité.
- Les formes de bâtiment en rond, avec des angles complexes, ou polymorphes sont interdites.
- Les nouvelles constructions s'implanteront de façon à permettre une utilisation optimum de la lumière (éclairage naturel optimal), de l'énergie solaire, de manière à favoriser l'emploi des énergies renouvelables et dans le but d'un confort thermique optimal.

## 11.2 Les matériaux et ouvertures

- Les matériaux "pastiche" sont interdits.
- Les effets d'enduits et de traits de scie sont interdits sauf ceux précisés à l'article 11.3 ci-dessous.
- Les bardages bois sont autorisés. Le bardage en pin doit être peint.
- **Les garages, les abris de jardins et les annexes, s'ils sont détachés de la construction principal seront obligatoirement traités en bardage bois suivant les critères établis ci-dessus.**
- Les carports sont acceptés uniquement en bois ou en métal.
- Tous les matériaux de menuiseries sont autorisés.
- **Les types d'ouverture\*, par leur taille, leur forme, leur dimension, seront limitées à cinq (5) par construction (hors porte(s) de garage et ouverture(s) en toiture).**  
**NB : Cela ne concerne pas le nombre total d'ouvertures qui n'est, lui, pas limité.**
- Tous les types de fermetures sont autorisés (volet battant, pliant, persienne, coulissant, roulant...) si le coffre n'est pas visible depuis l'extérieur.
- Les fenêtres ovales ou en losange sont interdites.
- Tous les autres types d'ouvertures en toiture sont autorisés (châssis, lucarne, fenêtre de toit à rotation type "Velux", etc...).
- Les façades végétalisées sont autorisées.

## 11.3 Les couleurs

- La couleur blanc pur est interdite pour les façades.
- Le noir est autorisé pour les façades en bardages bois.
- Lorsqu'il y a différentes couleurs d'enduit de façade, les teintes sont limitées à deux teintes d'enduit par construction. Un second enduit est autorisé lorsqu'il y a un décroché de volume\*. De même, un second enduit de teinte foncée en rez-de-chaussée est admis lorsqu'il y a dissociation avec l'étage.
- Une troisième couleur est autorisée pour les huisseries.
- La couleur des huisseries sera la même pour l'ensemble des huisseries de la construction (fenêtre, porte, porte de garage, etc... hors ouverture de type « Velux »).
- Les huisseries pourront être blanches.

• **Décroché de volume** : dans le présent règlement, un décroché de volume est caractérisé par une rupture de linéarité de façade de plus de 0.50 m de profondeur.

## 11.4 Toitures

**Pour les lots 1 à 17, 28 à 30, 73 à 77, 83 à 85 et 93 et pour les macrolots A et B situés en frange de village :**

**Les toits à deux pans principaux sont obligatoires pour la construction principale ; toute autre forme de toit (plat, à quatre pans, monopente, arrondi, etc...) est interdite.**

Sur ces lots, les annexes, dépendances, abris de jardin, garages, accolés ou non à la construction principale, pourront avoir une autre forme de toit.

**Pour les autres lots et macrolots :**

Les toits autorisés pour la construction principale et ses annexes, celliers et garages **accolés ou non à la construction principale** sont :

- Les toits à double pente.
- Les toits plats.
- Les toits monopente.
- Les toits à simple courbure.

**Pour tous les lots et macrolots :**

Les toits interdits pour toutes constructions sont :

- Les toits à quatre pans.
- Les toits présentant des croupes\*.

Les seuls matériaux de toiture autorisés sont les suivants :

- Tuiles plates de teinte naturelle.
- Ardoise naturelle ou synthétique et de petite taille.
- Bac acier à nervures fines.
- Zinc de toutes teintes.
- Toiture végétalisée.
- Toiture en bois.
- Toiture minéralisée (toiture terrasse recouverte de gravier par exemple).

• **Croupe** : versant de toit qui réunit les deux pans principaux d'un toit.

## 11.5 Façades

Pas de complément au PLU

## 11.6 Clôture, portail et portillon

- Les seuils des clôtures, portails et portillons devront être réalisés ou mis en place de façon qu'en aucun cas, ils ne se situent en-dessous du niveau des voies, trottoirs et espaces communs. Le dessin d'élévation du portail, des portillons et des murets de soutènement devra être fourni dans le dossier de demande de permis de construire.
- Lorsque la topographie, la position des stationnements, des ouvrages de branchements, des candélabres et des plantations, le permettent, des accès pédestres pourront être ouverts sur les espaces communs de l'opération, depuis les lots.
- Les portails et portillons devront ouvrir vers l'intérieur du lot.
- Toutes les clôtures, portails et portillons sont à la charge de l'acquéreur.

Sont autorisés, les portails et portillons :

- D'une hauteur totale comprise entre 1,20 et 1,50 mètres.
- De matériaux de coloris foncés, ou soutenus, ou de mêmes coloris que les huisseries de la construction principale (sauf si les huisseries sont blanches) ou en bois de teinte naturelle.
- La couleur blanc pur est interdite sur les portails et portillons.
- Les portails ajourés, à bardage ou claire-voie vertical ou horizontal.

- Les portails droits, simples et sans ajout d'éléments décoratifs superflus, d'aspect simple et cohérent avec le portail et/ou la construction principale.

Sont interdits les portails, clôtures et portillons pastiches.

**Sur le règlement graphique (PA09-10), sont définies et implantées les limites suivantes :**

**Clôture de type 1 :** sur toutes les limites de lots ou macrolots donnant sur les espaces communs du lotissement et comme indiqué au plan de règlement graphique (**PA09-10**) :

La clôture est obligatoire, implantée sur la limite de lot et sera composée obligatoirement :

- D'un muret bas d'une hauteur totale hors-sol de 60 cm par rapport au niveau fini des espaces communs.  
Ce muret sera en pierre ou en maçonnerie enduite d'un mortier d'aspect gratté dont la tonalité sera celle de la pierre de Caen, avec une arase obligatoirement horizontale et redans de 20cm maximum si nécessaire. Il sera surmonté d'une tablette monopente orientée vers l'intérieur du lot.  
Ce muret pourra être surmonté d'un dispositif à claire-voie de teinte foncée ou soutenue, ou de même coloris que les huisseries de la construction principale (sauf si les huisseries sont blanches) ou de bois de teinte naturelle.
- La hauteur totale de la clôture ne pourra pas dépasser 1.50 mètres hors-sol.
- Pour l'intégration des coffrets techniques et boîtes aux lettres, le muret pourra avoir en un seul endroit une hauteur hors-sol de 1.50 m (maximum) sur une longueur 1.20 mètres (maximum).
- Le muret pourra présenter des piliers de part d'autre d'un éventuel portillon. Ces piliers auront le même aspect que le muret.
- Ce muret bas sera obligatoirement doublé d'une haie taillée d'une hauteur maximum de 1.50 mètres et plantée à 0.50 mètres de l'arrière de ce muret bas (Cf. article AU.13 du présent règlement pour la composition indicative des haies).

- NB : Sur les macrolots, la position des clôtures de type 1 en façade sur rue est indicative au plan Règlement Graphique (**PA09-10**). Ces clôtures seront implantées définitivement une fois la position des accès figée.

**Clôture de type 2 :** sur les limites donnant sur le chemin du tour de village et sur d'autres limites en bordure d'espace commun et comme indiqué au plan de règlement graphique (**PA09-10**) :

La clôture est obligatoire, implantée sur la limite de lot et sera composée obligatoirement :

- D'une haie taillée à 1.50 mètres de hauteur maximum et plantée à 0.50 mètres de la limite de propriété (Cf article AU.13 pour la composition indicative des haies).
- D'un grillage simple torsion galvanisé tendu sur poteaux bois ou métalliques obligatoirement implanté à l'arrière de la haie
- Le grillage sera de teinte galvanisée ; aucune autre teinte admise.
- La hauteur hors-sol définitive du grillage et de ses poteaux sera de 1,5 mètres maximum.
- Dans le cas où une construction est bâtie en limite séparative, un mur peut se substituer à la clôture ci-dessus dans le prolongement de la partie bâtie en limite. Ce prolongement pourra avoir lieu sur toute la limite y compris le long de l'emplacement des entrées charretières.

Ce mur sera enduit des deux faces d'un mortier d'aspect gratté dont la tonalité sera celle de la pierre de Caen et d'une hauteur de maximum 1.50m.

**En limites séparatives entre lots créés dans le cadre de l'opération :**

- La clôture sera en grillage simple torsion galvanisé tendu sur poteaux bois ou métalliques
- Le grillage sera de teinte galvanisée ; aucune autre teinte n'est admise.
- La hauteur hors-sol définitive du grillage et de ses poteaux sera de 1,50 mètres maximum.
- Ce grillage sera obligatoirement doublé d'une haie taillée à 1,50 mètres de hauteur maximum et plantée à 0.5 mètre de la limite (Cf article AU.13 pour la composition des haies).

- Dans le cas où une construction est bâtie en limite séparative, un mur peut se substituer à la clôture ci-dessus dans le prolongement de la partie bâtie en limite. Ce prolongement pourra avoir lieu sur toute la limite y compris le long de l'emplacement des entrées charretières. Ce mur sera enduit des deux faces d'un mortier d'aspect gratté dont la tonalité sera celle de la pierre de Caen et d'une hauteur maximum de 1.50m.

L'ensemble des clôtures, portail et portillons sera à la charge exclusive de l'acquéreur.

Les ouvrages techniques (coffrets ERDF et autres coffrets de comptage aériens, boîtes aux lettres, numéros, etc..) seront soigneusement et obligatoirement intégrés dans la clôture. Il est également vivement recommandé d'y intégrer les équipements de type sonnette, vidéophone et numéro de rue.

Les portails seront implantés à l'arrière de l'entrée charretière (Cf article AU.12 du présent règlement).

## 11.7 Annexes

Les annexes, dont les abris de jardin, ne pourront dépasser 3,20 mètres maximum de haut à l'égout du toit et 6,00 mètres maximum au faîtage.

### Les abris de jardins :

Les abris de jardin pourront être implantés sur toute la parcelle, dans le respect des articles 1AU.6 et 1AU.7 du PLU.

Dans le cas où l'abri de jardin ne serait pas accolé ou intégré au bâti principal, ou à une annexe, cet abri de jardin devra obligatoirement être implanté en limite de propriété ou en léger recul (Cf. PLU) dans le respect des articles 1AU.6 et 1AU.7 du PLU ; Il devra par ailleurs être implanté à l'arrière de la construction principale de manière à être le moins visible possible depuis la voie d'accès à la parcelle.

### Les annexes autres que les abris de jardin :

Les annexes (dépendances, réserves, celliers, remises, abris de jardin, garages, ateliers, etc.), peuvent être :

- soit associées à la construction principale par un dispositif du type pergolas, auvent, porche, etc...
- soit dissociées de la construction principale.

Et implantées dans les trois types de zones constructibles définies à l'article AU.5 ci-dessus, conformément au Règlement Graphique (**PA09-10**).

## Article AU.12 : Stationnement

En complément aux règles du P.L.U. en vigueur, les dispositions suivantes devront être respectées :

Les règles de stationnement ci-dessous s'imposent pour les logements autres que les logements locatifs aidés, financés avec un prêt aidé de l'Etat.

### Pour les lots libres

Les accès aux lots seront conformes aux dispositions portées au Règlement Graphique (**PA09-10**) sous forme d'une **entrée charretière\*** non close (libre de toute clôture sur rue) et destinée à accueillir au minimum deux véhicules par logement créé.

Les entrées charretières seront implantées tel qu'indiquées au Règlement Graphique (**PA09-10**).

**En cas de muret latéral (type clôture n°1) imposé sur le côté de l'entrée charretière, lorsque la longueur de la façade le permet, l'emplacement de cette entrée charretière pourra glisser en façade de 50cm maximum par rapport à la position indiquée au plan.**

**Cela est par exemple le cas sur les lots : n°43, n°44, n°55, etc...**

Cette entrée charretière aura pour dimensions :

- Une largeur sur rue de 5,00 mètres hors tout (poteau, murets latéraux, etc...). Cette largeur utile pourra intégrer cependant l'épaisseur d'éventuels coffrets ERDF ou autre coffret.

- Une profondeur de 5,00 mètres minimum.

Cette entrée charretière\* sera libre d'accès depuis la voie d'accès, non close sur la façade. Elle sera aménagée et revêtue, le tout à la charge de l'acquéreur, en enrobé, pavés, dallage enherbé, gravillon renforcé ou tout autre matériaux non pulvérulent ; les matériaux perméables et infiltrants seront privilégiés.

Ces zones seront inconstructibles.

En cas de subdivision d'un lot qui génère la réalisation d'entrées charretières supplémentaires à celles indiquées dans le Règlement Graphique (**PA09-10**), ces entrées charretières seront séparées entre elles d'une distance d'un minimum de 1,00 mètre (un mètre).

### **Pour les macrolots**

La position des accès des macrolots (lots A à K) est indicative aux plans et sera fonction des projets de construction sur ces macrolots. Le choix définitif tiendra cependant compte de la position définitive des ouvrages de branchement sur ces lots.

La position des clôtures de type clôture<sup>1</sup> est ainsi indicative au plan PA09-10. Ces clôtures seront implantées définitivement une fois la position des accès figée.

### **Concernant le stationnement des deux roues non motorisés, à noter que le PLU précise à l'article 12.2 :**

« Des aires de stationnement sécurisées pour les vélos devront être réalisées pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour les bâtiments neufs d'habitation groupant au moins deux logements, et pour les bâtiments à usage tertiaire. ».

- **Entrée charretière** : Espace aménagé depuis la voie pour donner accès à un terrain privé.

### **Article AU.13 : Espaces libres et plantations**

Le PLU précise notamment :

Les parcelles seront plantées d'arbres de moyenne ou basse tige à raison d'un arbre, au moins, par tranche de 300 m<sup>2</sup> de terrain.

En complément aux règles du P.L.U. en vigueur, les dispositions suivantes devront être respectées :

#### **Les lots et macrolots comprendront un espace végétalisé d'une superficie au moins égale à 30% de leur superficie totale.**

- La quantification de ces espaces ne comprend pas :
  - o Les aires de stationnement (imperméabilisées ou non).
  - o Les surfaces de circulation automobile (imperméabilisées ou pas).
- La quantification de ces espaces comprend :
  - o Les cheminements piétons.
  - o Les aires de jeux.
  - o Les espaces plantés en pleine terre (pelouse, massif, noues, arbres,...).
  - o Les toitures végétalisées et les dalles de couverture.

Pour les haies accompagnant les clôtures (type 1, type 2 et séparatives) :

- La création de haies mono-spécifiques (une seule essence) est interdite.
- Le Thuya et les résineux d'une manière générale, le Laurier palme et le Bambou sont interdits pour la création des haies.

Clôture de type 2 :

Les haies intégrées à ces clôtures seront des **haies champêtres basses taillées** et devront être composées exclusivement de minimum 5 essences parmi les suivantes : (nom latin)

- Acer campestre
- Amelanchier ovalis
- Carpinus betulus
- Cornus sanguinea
- Corylus avellana
- Crataegus monogyna et laevigata
- Euonymus europaeus
- Eleagnus umbellata
- Ilex aquifolium (P)
- Lonicera xylosotum
- Salix caprea
- Viburnum tinus
- Viburnum lantana

#### Clôture de type 1 et séparative :

Les haies intégrées à ces clôtures seront :

. des **haies fleuries arbustive** de petit à moyen développement et devront être composées exclusivement de 5 essences parmi les suivantes :

(nom latin)

- Abelia grandiflora
- Céanothe
- Choysia ternata
- Deutzia x kalmiiiflora
- Fusain, Euonymus fortunei
- Lavatera olbia 'Rosea
- Leycesteria formosa
- Lonicera fragrantissima
- Ligustrum vulgare
- Osmanthus x burkwoodi (P)
- Ribes sanguineum
- Rosa
- Spiree japonica
- Spiree vanhoutei
- Philadelphus coronarius
- Viburnum bodanense

. ou des **haies de grimpantes sur grillage** composées des essences parmi les suivantes :

(nom latin)

- Clematis alpina
- Lonicera periclymenum
- Vitis vinifera
- Hedera helix

Les arbres de moyenne ou basse tiges, plantés dans les jardins privés, seront choisis en tenant compte de leur développement et à l'ombre portée qu'ils produiront à terme. Les arbres fruitiers seront privilégiés.

Les haies et plantations seront soigneusement entretenues par les acquéreurs des lots.

## Article AU.14 : Coefficient d'occupation du sol

Les surfaces de plancher maximales par permis d'aménager sont les suivantes :

Permis d'aménager n°1	Permis d'aménager n°2	Permis d'aménager n°3
Surface de plancher maximale = <b>9.000 m<sup>2</sup></b>	Surface de plancher maximale = <b>9.000 m<sup>2</sup></b>	Surface de plancher maximale = <b>9.000 m<sup>2</sup></b>

La répartition de la surface de plancher entre les lots, sur chaque permis d'aménager, sera réalisée par l'aménageur conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

## Article AU15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Sans objet.

## AU16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Sans objet.

## Article 1AU.15 : Servitudes, obligations et informations

### Servitude équipements publics et réseaux :

Certains lots pourront être grevés d'une servitude d'implantation d'équipements publics à l'alimentation générale du lotissement.

Chaque lot devra supporter le passage des réseaux qui seraient nécessaires à l'alimentation générale du lotissement et son propriétaire devra permettre l'accès à toute personne ou entreprise qui serait chargée de l'entretien de ce réseau sans que cette servitude ne donne lieu à une quelconque compensation.

Les acquéreurs des lots souffriront notamment de l'implantation dans l'opération, et éventuellement à proximité de leur parcelle, d'un ou plusieurs postes de transformation électrique et d'un ou plusieurs containers poubelles enterrés.

### Obligation de retrait de portail :

Les lots et macrolots sont grevés d'une servitude de retrait de portail véhicule comme indiqué à l'article AU.12 ci-dessus, dans le but d'améliorer et faciliter l'accès et le stationnement sur chaque parcelle.

### Obligation de plantation sur les lots et macrolots :

Les lots et macrolots comprendront un espace végétalisé d'une superficie au moins égale à 30% de leur superficie totale, conformément à l'article AU.13 ci-dessus.

### Obligation de maintien d'une haie sur le lot n°18 :

L'acquéreur du lot n°18 a l'obligation de maintenir et entretenir la haie existante au fond du lot, en limite avec le chemin de la haie pendue.

### Obligation de se clore en fond de lot sur les lots n°38, 39, 40 et 41 :

Les acquéreurs des lots 38, 39, 40 et 41 ont l'obligation de se clore en fond de lot en limite avec la parcelle riveraine cadastrée section A n°725.

### Obligation de réalisation de clôtures :

L'article 11.6 ci-dessus et la plan PA09-10 précisent les linéaires de clôtures et les types de clôture imposés sur les lots et macrolots.

#### Talus sur les lots :

Suite aux travaux de voirie, des talus de rattrapage du terrain naturel peuvent apparaître sur les lots et macrolots en bordure des voiries et des espaces communs réalisés. Les acquéreurs supporteront la présence de ces éventuels talus.

#### Environnement du lotissement :

Les acquéreurs souffriront comme servitude de l'existence de différentes activités agricoles (fermes, passage d'engins agricoles, élevages, moutons, agriculture...) existantes ou pouvant être créées, à proximité immédiate de l'opération.

En particulier l'ensemble des acquéreurs souffriront de l'existence et de l'éventuel maintien dans le temps de hangars agricoles existants en particulier des hangars repérés au plan de l'état actuel-plan topographique (**PA03**).

#### Servitude de raccordement sur les voiries, réseaux et espaces communs du lotissement :

L'aménageur se réserve, tant pour lui que pour toute personne physique ou morale qu'il aurait autorisé, le droit d'utiliser les voies, les espaces communs, les ouvrages et les réseaux créés, pour la desserte et le raccordement aux réseaux des terrains et constructions voisines existantes ou futures, ou sur les terrains voisins, lui appartenant ou dont il deviendrait acquéreur, de toute opération future de lotissement ou de construction.

Cette réserve s'applique notamment à la voirie interne, aux espaces communs et à l'ensemble des réseaux prévus dans l'arrêté d'autorisation et les documents annexés.

En particulier le lotisseur confère au propriétaire du terrain situé au sud-est de l'opération et classé en secteur 1AUt, au PLU (parcelles A n°1005, 1007, 1006 partie et 1004 partie), le droit d'utiliser les voiries et espaces communs de l'ensemble de l'opération et de se raccorder aux réseaux et équipements du lotissement, à ses frais exclusifs, pour ses projets de construction.

#### Servitude de passage d'ordre public :

La voie d'entrée de l'opération sera également ouverte à la circulation publique des propriétaires des habitations desservies par le chemin de la haie pendue, et à tous autres usagers devant s'y rendre, de manière à ce que les propriétaires et usagers de ce chemin puissent bénéficier d'un nouveau débouché sécurisé sur la route RD221.

#### Servitude de passage d'engins agricoles :

Le lotisseur confère d'ores et déjà au propriétaire du terrain situé au sud-est de l'opération et classé en secteur 1AUt, au PLU, le droit de passage d'engin agricoles sur les voiries de l'opération en particulier pour desservir les terrains agricoles situés au nord-ouest de l'opération (parcelles cadastrées section ZC n°113 et ZC n°112 partie) par les voiries laissées en attente au nord-ouest.

#### Opération réalisée en différentes tranches et phases :

Les acquéreurs supporteront les éventuels désagréments générés pour le phasage et le tranchage de l'opération en plusieurs permis d'aménager.

### Article 1AU.16 : Prescriptions environnementales

Il est recommandé aux acquéreurs de se munir d'un équipement destiné au compostage. Celui-ci sera en matériaux facilement recyclables (bois ou PEHD).

En matière de récupération d'eau, toute installation hors sol devra être harmonieusement dissimulée ou intégrée sur le terrain, le moins visible possible depuis l'espace public avec l'utilisation d'équipement propre, en matériaux recyclables également.

(Fin du document)

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



# PA08 - Programme des travaux

Version 1 - première diffusion dépôt PA

02 Août 2019

## **I. GENERALITES**

Le présent dossier a pour objet de définir les travaux de viabilisation nécessaires à l'aménagement du lotissement d'habitations « Quartier Ouest » sur la Commune de CRESSERONS (CALVADOS).

Ces travaux sont pris en charge intégralement par le Maître d'Ouvrage, CLAUDE JEAN INVESTISSEMENT, 2 Boulevard Georges Pompidou, 14 000 CAEN.

Ils seront organisés et surveillés par le Maître d'Oeuvre, SODEREF INGENIERIE, ZI de la Gare, Route de Saint Pierre sur Dives, 14 370 MOULT.

Les travaux projetés portent sur la réalisation des ouvrages suivants :

- Terrassements et travaux préparatoires,
- Voiries,
- Assainissement séparatif (Eaux Pluviales et Eaux Usées),
- Tranchées,
- Réseau télécommunications (Génie Civil),
- Réseau d'eau potable
- Réseau Electricité Basse Tension,
- Réseau Gaz (à la diligence du lotisseur),
- Réseau d'éclairage public,
- Espaces verts, plantations.

Le lotissement sera réalisé en une seule tranche et en deux phases.

## **II. TERRASSEMENTS**

Il est prévu le nettoyage et tous les terrassements nécessaires à la réalisation des voies de desserte et des espaces verts.

## **III. VOIRIES – PARKINGS – ACCES AUX LOTS**

La voirie principale de desserte du lotissement sera raccordée à la RD221 et fera l'objet d'un aménagement spécifique en lien avec les services du Département.

Ces travaux sont hors programme d'aménagement du présent lotissement.

Les chaussées seront structurées pour permettre le passage des véhicules légers, des camions de défense incendie et des camions de ramassage des ordures ménagères. Une aire de retournement provisoire de 18m00 x 22m00 sera créée à l'interface avec le permis d'aménager n°2.

Equipements à mettre en place (se reporter aux différents plans PA8 joints).

Les types de bordures prévues au plan des revêtements et bordures (PA8a) sont donnés à titre indicatif.

La viabilité du terrain sera assurée par la mise en œuvre des équipements énumérés ci-après.

Le profil en travers général des chaussées sera de type monopente (Rue de Village) et de type bipente (impasse macrolots A, B, C et D) avec des pentes transversales de 2,5%.

Elles seront revêtues en enrobé et en revêtement différencié dans les carrefours, elles seront associées à des noues permettant de recueillir et d'infiltrer les eaux de ruissellement.

Les voiries seront construites en deux phases et conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, l'aménageur se réserve la possibilité de reporter, après la construction d'un certain nombre de logements, la réalisation des bordures, caniveaux, trottoirs, couches de roulement des chaussées, espaces verts et la mise en place des mâts d'éclairage public.

Il est à noter que les talus des voies seront réalisés, le cas échéant, sur le sol des lots.

#### **IV. CONSTITUTIONS**

Les constitutions sont données à titre indicatif, elles seront précisées en fonction des études géotechniques à mener.

##### **IV.1. Les chaussées seront constituées comme suit :**

###### Phase provisoire :

- Couche anticontaminante : Géotextile anticontaminant
- Couche de fondation : Grave 0/80 ou traitement de sol
- Couche de base : Grave 0/31,5
- Couche de roulement : Enduit bicouche ou grave bitume

###### Phase définitive :

- Nettoyage et reprofilage
- Couche d'accrochage
- Couche de roulement : BBSG 0/10 noir (revêtement différencié dans les carrefours)

##### **IV.2. Les parkings seront constitués comme suit :**

###### Phase provisoire :

- Couche anticontaminante : Géotextile anticontaminant
- Couche de fondation (lit drainant) : Grave 20/40
- Couche de base : Grave 0/31,5

###### Phase définitive :

- Nettoyage et reprofilage
- Couche de finition : revêtement perméable

#### **IV. 3. Les trottoirs seront constitués comme suit :**

- |                           |                              |
|---------------------------|------------------------------|
| - Couche anticontaminante | : Géotextile anticontaminant |
| - Couche de base          | : Grave 0/31,5               |
| - Couche de finition      | : BBSG 0/6 noir              |

### **V. RESEAUX D'ASSAINISSEMENT**

#### **V. 1. Conception du réseau**

Le réseau d'assainissement desservant les lots et macrolots de l'ensemble du programme sera du type séparatif suivant le tracé porté au plan d'assainissement (PA8b).

Le réseau eaux usées / eaux vannes se raccordera gravitairement au réseau existant Rue de Caen (RD221).

Les eaux de ruissellement de la voie structurante et des voies secondaires seront dirigées vers des noues de rétention et d'infiltration. Les surplus de l'ensemble seront dirigés vers 2 bassins de rétention et d'infiltration à créer dans la zone paysagère Sud/Ouest. Le projet définitif (nature et dimensionnement des ouvrages) sera précisé au dossier d'incidence au titre de la loi sur l'eau.

A l'intérieur des lots, les eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées privatives, en particulier celles issues des zones de stationnement non closes, et des toitures seront traitées par les acquéreurs sur le fonds de leur lot au moyen de tranchées d'infiltration dont les caractéristiques seront précisées dans le cadre du dossier d'incidence au titre de la loi sur l'eau.

Les objectifs recherchés dans cette gestion des eaux pluviales sont à la fois de diminuer la production des eaux de ruissellement (végétalisation des espaces verts, traitement des eaux des parties privatives à l'échelle de la parcelle, etc.) et d'infiltrer les eaux au plus proche des sites de production.

#### **V. 2. Dimensionnement des réseaux**

Les diamètres des canalisations seront calculés par application de la circulaire interministérielle n°77.284 du 22 Juin 1977 et le réseau sera réalisé selon le règlement d'assainissement.

#### **V. 3. Canalisations et ouvrages**

Les canalisations seront en P.V.C type bi-peau série CR8 pour les diamètres allant jusqu'à 300mm et en béton série 135A pour les diamètres supérieurs.

Les regards de visite seront d'une section intérieure circulaire de 1m00 et fermés par un tampon en fonte série lourde sous chaussée et en fonte série légère sous espaces verts.

Les radiers des boîtes de branchement seront à -1m30 quand cela est possible pour permettre le croisement des branchements avec les réseaux divers.

Les matériaux répondront aux prescriptions du cahier des clauses techniques générales du Ministère de l'Équipement.

Chaque lot est branché sur un regard de branchement Ø 250 intérieur à passage direct en P.V.C avec tampon et cadre en fonte classe 250kn à fermeture hydraulique pour les eaux usées. Les liaisons des boîtes aux collecteurs principaux seront assurées en Ø 160. Les boîtes seront implantées en limite de propriété sur le domaine public. Une antenne sera lancée sur 1m00 et obturée côté intérieur des parcelles pour raccordement ultérieur par l'acquéreur.

Il est précisé que la partie supérieure du branchement sera adaptée au niveau de l'environnement immédiat.

Tous les collecteurs et branchements dont la couverture sera inférieure à 0m80 seront enrobés de béton avec la pose d'un treillis soudé en radier.

## **VI. TRANCHEES TECHNIQUES**

Les réseaux seront posés en tranchée commune ouverte.

Il est prévu la réalisation de l'ensemble des tranchées techniques nécessaires aux réseaux : Eau potable - Electricité – Gaz (à la diligence du lotisseur) - Eclairage public - Fourreaux Télécommunications, ainsi que la mise en place des fourreaux de protection des différents réseaux en traversée de chaussée.

## **VII. FOURREAUX TELECOMMUNICATIONS ET FIBRE OPTIQUE**

Le lotissement sera raccordé sur les réseaux existants en limite de l'opération Rue de Caen suivant les prescriptions des opérateurs.

Un réseau de fourreaux de télécommunications sera installé conformément aux prescriptions techniques des opérateurs.

Chaque parcelle sera raccordée au réseau créé par deux fourreaux Ø 28 aiguillés en attente dans un regard de branchement de 40 x 40 recouvert d'un tampon béton positionné en limite de propriété sur le domaine privé.

L'infrastructure souterraine du réseau principal comprendra :

- Chambre de tirage type L1T, L2T ou L3T équipée des tringles de fixation pour câbles avec tampon série 250 KN sous trottoir, ou type L2C avec tampon série 400 KN sous voirie
- Fourreaux PVC aiguillés.

Le matériel à mettre en œuvre devra obtenir l'agrément des opérateurs concernés.

### **VIII. EAU POTABLE**

L'alimentation du lotissement sera installée conformément aux prescriptions du syndicat d'alimentation en eau potable et du projet qui sera réalisé en collaboration.

Seront réalisés les travaux suivants :

- La construction d'un réseau principal en tranchée technique, y compris tous accessoires nécessaires au bon fonctionnement du réseau, conduite en PVC.
- La réalisation des branchements particuliers pour l'alimentation des lots aboutissant dans un citerneau préfabriqué positionné en limite de propriété sur le domaine privé.

### **IX. ELECTRICITE**

L'alimentation en énergie électrique de ce lotissement se fera à partir du poste transformateur existant en limite d'opération Chemin de la Haie Pendue, ENEDIS indiquera les conditions de raccordement.

La distribution basse tension sera réalisée suivant les directives des services d'ENEDIS.

Les branchements seront raccordés au réseau principal au moyen de boîtes de dérivation. Les coffrets de branchement type CIBE seront posés sur socle en limite de propriété sur le domaine privé dans chaque lot créé.

Tous les lots seront desservis en 4 x 35 mm<sup>2</sup> + câble de téléreport, chaque propriétaire devra faire raccorder son installation en souterrain.

### **X. GAZ**

Le lotisseur se réserve la possibilité de desservir ou non l'opération en gaz.

En cas de desserte, le réseau de distribution en gaz sera réalisé par GRDF.

Les travaux comprendront la pose d'une canalisation principale et un branchement par lot en tranchée commune.

### **XI. ECLAIRAGE PUBLIC**

Le réseau d'éclairage public du programme sera raccordé à une armoire de commande à créer, par un câble souterrain posé en tranchée commune et un câble de mise à la terre.

Le réseau principal sera réalisé en câble (RVFV) HFG 1000 V conducteur en cuivre et isolation en PVC (type SYE2) et en parallèle avec un circuit de terre indépendant réalisé en câble cuivre nu. Le dimensionnement des ouvrages sera à valider par le SDEC.

Le matériel d'éclairage sera déterminé en collaboration avec la municipalité de CRESSERONS.

## **XII. SECURITE INCENDIE**

La sécurité incendie de l'opération sera assurée par le poteau existant à l'entrée de l'opération, Rue de Caen, et par un poteau à créer au cœur de l'opération dont l'emplacement devra être validé par le SDIS. Il sera alimenté par l'extension du réseau existant.

Dans l'hypothèse où les caractéristiques techniques de ce poteau n'atteindraient pas la conformité relative aux règles de défense incendie, l'aménageur s'engage à mettre en place un dispositif alternatif sur les recommandations du SDIS

## **XIII. ESPACES VERTS**

Ils seront réalisés conformément aux plans joints au présent dossier.

## **XIV. TRAVAUX A LA CHARGE DES ACQUEREURS**

Les acquéreurs des lots devront procéder au raccordement en souterrain de leur habitation aux diverses boîtes de branchement et coffrets de comptage, mis à leur disposition en limite de propriété.

Les dépenses relatives aux contrats et à la mise en place des organes de comptage seront également à leur charge.

Ils auront à leur charge la gestion des eaux de ruissellement de leur parcelle, en particulier celles issues des zones de stationnement privatives, par mise en place d'un dispositif d'infiltration. Les caractéristiques de ce dispositif seront précisées par le dossier d'incidence au titre de la loi sur l'eau.

Les acquéreurs auront à leur charge l'édification des clôtures de limite de propriété conformément aux dispositions du règlement du lotissement.

## **XV. GESTION DES ORDURES MENAGERES**

La collecte des déchets en porte à porte et le traitement des ordures ménagères sont assurés par la Communauté de Communes Cœur de Nacre.

Elle dispose de trois déchetteries et de cinq Points d'Apport Volontaire (PAV) pour le verre et les recyclables (informations et modalités sur le site [www.coeurdenacre.fr](http://www.coeurdenacre.fr), rubrique « collecte des déchets »)

(Fin du document)

Commune de Cresserons (14)

# Quartier Ouest

## Permis d'Aménager 02

---

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



# PA08 - Programme des travaux

Version 1 - première diffusion dépôt PA

02 Août 2019

## **I. GENERALITES**

Le présent dossier a pour objet de définir les travaux de viabilisation nécessaires à l'aménagement du lotissement d'habitations « Quartier Ouest » sur la Commune de CRESSERONS (CALVADOS).

Ces travaux sont pris en charge intégralement par le Maître d'Ouvrage, CLAUDE JEAN INVESTISSEMENT, 2 Boulevard Georges Pompidou, 14 000 CAEN.

Ils seront organisés et surveillés par le Maître d'Oeuvre, SODEREF INGENIERIE, ZI de la Gare, Route de Saint Pierre sur Dives, 14 370 MOULT.

Les travaux projetés portent sur la réalisation des ouvrages suivants :

- Terrassements et travaux préparatoires,
- Voiries,
- Assainissement séparatif (Eaux Pluviales et Eaux Usées),
- Tranchées,
- Réseau télécommunications (Génie Civil),
- Réseau d'eau potable
- Réseau Electricité Basse Tension,
- Réseau Gaz (à la diligence du lotisseur),
- Réseau d'éclairage public,
- Espaces verts, plantations.

Le lotissement sera réalisé en une seule tranche et en deux phases.

## **II. TERRASSEMENTS**

Il est prévu le nettoyage et tous les terrassements nécessaires à la réalisation des voies de desserte, des parkings publics et des espaces verts.

## **III. VOIRIES – PARKINGS – ACCES AUX LOTS**

Les chaussées seront structurées pour permettre le passage des véhicules légers, des camions de défense incendie et des camions de ramassage des ordures ménagères. Une aire de retournement provisoire de 18m00 x 22m00 sera créée sur le terrain riverain (section ZC n°114), propriété de l'aménageur, en extrémité de la rue de village.

Equipements à mettre en place (se reporter aux différents plans PA8 joints).

Les types de bordures prévues au plan des revêtements et bordures (PA8a) sont donnés à titre indicatif.

La viabilité du terrain sera assurée par la mise en œuvre des équipements énumérés ci-après.

Le profil en travers général des chaussées sera de type monopente (Rue de Village) ou de type bipente (Ruelle ou Venelle) avec des pentes transversales de 2,5%.

Elles seront revêtues en enrobé et en revêtement différencié dans les carrefours, elles seront associées à des noues permettant de recueillir et d'infiltrer les eaux de ruissellement.

Les voiries seront construites en deux phases et conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, l'aménageur se réserve la possibilité de reporter, après la construction d'un certain nombre de logements, la réalisation des bordures, caniveaux, trottoirs, couches de roulement des chaussées, espaces verts et la mise en place des mâts d'éclairage public.

Il est à noter que les talus des voies seront réalisés, le cas échéant, sur le sol des lots.

#### **IV. CONSTITUTIONS**

Les constitutions sont données à titre indicatif, elles seront précisées en fonction des études géotechniques à mener.

##### **IV.1. Les chaussées seront constituées comme suit :**

###### Phase provisoire :

- Couche anticontaminante : Géotextile anticontaminant
- Couche de fondation : Grave 0/80 ou traitement de sol
- Couche de base : Grave 0/31,5
- Couche de roulement : Enduit bicouche ou grave bitume

###### Phase définitive :

- Nettoyage et reprofilage
- Couche d'accrochage
- Couche de roulement : BBSG 0/10 noir (revêtement différencié dans les carrefours)

##### **IV.2. Les parkings seront constitués comme suit :**

###### Phase provisoire :

- Couche anticontaminante : Géotextile anticontaminant
- Couche de fondation : Grave 20/40
- Couche de base : Grave 0/31,5

###### Phase définitive :

- Nettoyage et reprofilage
- Couche de finition : Revêtement perméable

##### **IV. 3. Les trottoirs seront constitués comme suit :**

- Couche anticontaminante : Géotextile anticontaminant
- Couche de base : Grave 0/31,5
- Couche de finition : BBSG 0/6 noir

## **V. RESEAUX D'ASSAINISSEMENT**

### **V. 1. Conception du réseau**

Le réseau d'assainissement desservant les lots et macrolots de l'ensemble du programme sera du type séparatif suivant le tracé porté au plan d'assainissement (PA8b).

Le réseau eaux usées / eaux vannes se raccordera gravitairement au réseau existant Rue des Lys.

Les eaux de ruissellement de la voie structurante et des voies secondaires seront dirigées vers des noues de rétention et d'infiltration. Les surplus de l'ensemble seront dirigés vers un bassin de rétention et d'infiltration à créer dans la zone paysagère Nord. Le projet définitif (nature et dimensionnement des ouvrages) sera précisé au dossier d'incidence au titre de la loi sur l'eau.

A l'intérieur des lots, les eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées privatives, en particulier celles issues des zones de stationnement non closes, et des toitures seront traitées par les acquéreurs sur le fonds de leur lot au moyen de tranchées d'infiltration dont les caractéristiques seront précisées dans le cadre du dossier d'incidence au titre de la loi sur l'eau.

Les objectifs recherchés dans cette gestion des eaux pluviales sont à la fois de diminuer la production des eaux de ruissellement (végétalisation des espaces verts, traitement des eaux des parties privatives à l'échelle de la parcelle, etc.) et d'infiltrer les eaux au plus proche des sites de production.

### **V. 2. Dimensionnement des réseaux**

Les diamètres des canalisations seront calculés par application de la circulaire interministérielle n°77.284 du 22 Juin 1977 et le réseau sera réalisé selon le règlement d'assainissement.

### **V. 3. Canalisations et ouvrages**

Les canalisations seront en P.V.C type bi-peau série CR8 pour les diamètres allant jusqu'à 300mm et en béton série 135A pour les diamètres supérieurs.

Les regards de visite seront d'une section intérieure circulaire de 1m00 et fermés par un tampon en fonte série lourde sous chaussée et en fonte série légère sous espaces verts.

Les radiers des boîtes de branchement seront à -1m30 quand cela est possible pour permettre le croisement des branchements avec les réseaux divers.

Les matériaux répondront aux prescriptions du cahier des clauses techniques générales du Ministère de l'Equipement.

Chaque lot est branché sur un regard de branchement Ø 250 intérieur à passage direct en P.V.C avec tampon et cadre en fonte classe 250kn à fermeture hydraulique pour les eaux usées. Les liaisons des boîtes aux collecteurs principaux seront assurées en Ø 160. Les boîtes seront implantées en limite de propriété sur le domaine public. Une antenne sera lancée sur 1m00 et obturée côté intérieur des parcelles pour raccordement ultérieur par l'acquéreur.

Il est précisé que la partie supérieure du branchement sera adaptée au niveau de l'environnement immédiat.

Tous les collecteurs et branchements dont la couverture sera inférieure à 0m80 seront enrobés de béton avec la pose d'un treillis soudé en radier.

## **VI. TRANCHEES TECHNIQUES**

Les réseaux seront posés en tranchée commune ouverte.

Il est prévu la réalisation de l'ensemble des tranchées techniques nécessaires aux réseaux : Eau potable - Electricité – Gaz (à la diligence du lotisseur) - Eclairage public - Fourreaux Télécommunications, ainsi que la mise en place des fourreaux de protection des différents réseaux en traversée de chaussée.

## **VII. FOURREAUX TELECOMMUNICATIONS ET FIBRE OPTIQUE**

Le lotissement sera raccordé sur les réseaux créés dans le cadre de l'aménagement du PA n°1 suivant les prescriptions des opérateurs.

Un réseau de fourreaux de télécommunications sera installé conformément aux prescriptions techniques des opérateurs.

Chaque parcelle sera raccordée au réseau créé par deux fourreaux Ø 28 aiguillés en attente dans un regard de branchement de 40 x 40 recouvert d'un tampon béton positionné en limite de propriété sur le domaine privé.

L'infrastructure souterraine du réseau principal comprendra :

- Chambre de tirage type L1T, L2T ou L3T équipée des tringles de fixation pour câbles avec tampon série 250 KN sous trottoir, ou type L2C avec tampon série 400 KN sous voirie
- Fourreaux PVC aiguillés.

Le matériel à mettre en œuvre devra obtenir l'agrément des opérateurs concernés.

## **VIII. EAU POTABLE**

L'alimentation du lotissement sera installée conformément aux prescriptions du syndicat d'alimentation en eau potable et du projet qui sera réalisé en collaboration.

Seront réalisés les travaux suivants :

- La construction d'un réseau principal en tranchée technique, y compris tous accessoires nécessaires au bon fonctionnement du réseau, conduite en PVC.
- La réalisation des branchements particuliers pour l'alimentation des lots aboutissant dans un citerneau préfabriqué positionné en limite de propriété sur le domaine privé.

## **IX. ELECTRICITE**

L'alimentation en énergie électrique de ce lotissement se fera à partir d'un poste transformateur à créer, ENEDIS indiquera les conditions de raccordement.

La distribution basse tension sera réalisée suivant les directives des services d'ENEDIS.

Les branchements seront raccordés au réseau principal au moyen de boîtes de dérivation. Les coffrets de branchement type CIBE seront posés sur socle en limite de propriété sur le domaine privé dans chaque lot créé.

Tous les lots seront desservis en 4 x 35 mm<sup>2</sup> + câble de téléreport, chaque propriétaire devra faire raccorder son installation en souterrain.

## **X. GAZ**

Le lotisseur se réserve la possibilité de desservir ou non l'opération en gaz.

En cas de desserte, le réseau de distribution en gaz sera réalisé par GRDF.

Les travaux comprendront la pose d'une canalisation principale et un branchement par lot en tranchée commune.

## **XI. ECLAIRAGE PUBLIC**

Le réseau d'éclairage public du programme sera raccordé à l'armoire de commande créée dans le cadre de l'aménagement du PA n°1, par un câble souterrain posé en tranchée commune et un câble de mise à la terre.

Le réseau principal sera réalisé en câble (RVFV) HFG 1000 V conducteur en cuivre et isolation en PVC (type SYE2) et en parallèle avec un circuit de terre indépendant réalisé en câble cuivre nu. Le dimensionnement des ouvrages sera à valider par le SDEC.

Le matériel d'éclairage sera déterminé en collaboration avec la municipalité de CRESSERONS.

## **XII. SECURITE INCENDIE**

La sécurité incendie de l'opération sera assurée par le poteau existant Rue des Lys, celui créé dans le cadre de l'aménagement du PA n°1 et par un poteau à créer au cœur de l'opération dont l'emplacement devra être validé par le SDIS. Il sera alimenté par l'extension des réseaux existants.

Dans l'hypothèse où les caractéristiques techniques de ce poteau n'atteindraient pas la conformité relative aux règles de défense incendie, l'aménageur s'engage à mettre en place un dispositif alternatif sur les recommandations du SDIS

## **XIII. ESPACES VERTS**

Ils seront réalisés conformément aux plans joints au présent dossier.

## **XIV. TRAVAUX A LA CHARGE DES ACQUEREURS**

Les acquéreurs des lots devront procéder au raccordement en souterrain de leur habitation aux diverses boîtes de branchement et coffrets de comptage, mis à leur disposition en limite de propriété.

Les dépenses relatives aux contrats et à la mise en place des organes de comptage seront également à leur charge.

Ils auront à leur charge la gestion des eaux de ruissellement de leur parcelle, en particulier celles issues des zones de stationnement privatives, par mise en place d'un dispositif d'infiltration. Les caractéristiques de ce dispositif seront précisées par le dossier d'incidence au titre de la loi sur l'eau.

Les acquéreurs auront à leur charge l'édification des clôtures de limite de propriété conformément aux dispositions du règlement du lotissement.

## **XV. GESTION DES ORDURES MENAGERES**

La collecte des déchets en porte à porte et le traitement des ordures ménagères sont assurés par la Communauté de Communes Cœur de Nacre.

Elle dispose de trois déchetteries et de cinq Points d'Apport Volontaire (PAV) pour le verre et les recyclables (informations et modalités sur le site [www.coeurdenacre.fr](http://www.coeurdenacre.fr), rubrique « collecte des déchets »)

Le programme prévoit la création d'une plateforme pour la mise en place d'un container à verre par le concessionnaire.

(Fin du document)

Commune de Cresserons (14)

# Quartier Ouest

## Permis d'Aménager 03

---

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



# PA08 - Programme des travaux

Version 1 - première diffusion dépôt PA

02 Août 2019

## **I. GENERALITES**

Le présent dossier a pour objet de définir les travaux de viabilisation nécessaires à l'aménagement du lotissement d'habitations « Quartier Ouest » sur la Commune de CRESSERONS (CALVADOS).

Ces travaux sont pris en charge intégralement par le Maître d'Ouvrage, CLAUDE JEAN INVESTISSEMENT, 2 Boulevard Georges Pompidou, 14 000 CAEN.

Ils seront organisés et surveillés par le Maître d'Oeuvre, SODEREF INGENIERIE, ZI de la Gare, Route de Saint Pierre sur Dives, 14 370 MOULT.

Les travaux projetés portent sur la réalisation des ouvrages suivants :

- Terrassements et travaux préparatoires,
- Voiries,
- Assainissement séparatif (Eaux Pluviales et Eaux Usées),
- Tranchées,
- Réseau télécommunications (Génie Civil),
- Réseau d'eau potable
- Réseau Electricité Basse Tension,
- Réseau Gaz (à la diligence du lotisseur),
- Réseau d'éclairage public,
- Espaces verts, plantations.

Le lotissement sera réalisé en une seule tranche et en deux phases.

## **II. TERRASSEMENTS**

Il est prévu le nettoyage et tous les terrassements nécessaires à la réalisation des voies de desserte, des parkings publics et des espaces verts.

## **III. VOIRIES – PARKINGS – ACCES AUX LOTS**

Les chaussées seront structurées pour permettre le passage des véhicules légers, des camions de défense incendie et des camions de ramassage des ordures ménagères. Une aire de retournement provisoire de 18m00 x 22m00 sera créée sur le terrain riverain (section ZC n°114), propriété de l'aménageur, en extrémité de la venelle en impasse.

Equipements à mettre en place (se reporter aux différents plans PA8 joints).

Les types de bordures prévues au plan des revêtements et bordures (PA8a) sont donnés à titre indicatif.

La viabilité du terrain sera assurée par la mise en œuvre des équipements énumérés ci-après.

Le profil en travers général des chaussées sera de type monopente (Rue de Village) ou de type bipente (Ruelle ou Venelle) avec des pentes transversales de 2,5%.

Elles seront revêtues en enrobé et en revêtement différencié dans les carrefours, elles seront associées à des noues permettant de recueillir et d'infiltrer les eaux de ruissellement.

Les voiries seront construites en deux phases et conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, l'aménageur se réserve la possibilité de reporter, après la construction d'un certain nombre de logements, la réalisation des bordures, caniveaux, trottoirs, couches de roulement des chaussées, espaces verts et la mise en place des mâts d'éclairage public.

Il est à noter que les talus des voies seront réalisés, le cas échéant, sur le sol des lots.

#### **IV. CONSTITUTIONS**

Les constitutions sont données à titre indicatif, elles seront précisées en fonction des études géotechniques à mener.

##### **IV.1. Les chaussées seront constituées comme suit :**

###### Phase provisoire :

- Couche anticontaminante : Géotextile anticontaminant
- Couche de fondation : Grave 0/80 ou traitement de sol
- Couche de base : Grave 0/31,5
- Couche de roulement : Enduit bicouche ou grave bitume

###### Phase définitive :

- Nettoyage et reprofilage
- Couche d'accrochage
- Couche de roulement : BBSG 0/10 noir (revêtement différencié dans les carrefours)

##### **IV.2. Les parkings seront constitués comme suit :**

###### Phase provisoire :

- Couche anticontaminante : Géotextile anticontaminant
- Couche de fondation : Grave 20/40
- Couche de base : Grave 0/31,5

###### Phase définitive :

- Nettoyage et reprofilage
- Couche de finition : Revêtement perméable

##### **IV. 3. Les trottoirs seront constitués comme suit :**

- Couche anticontaminante : Géotextile anticontaminant
- Couche de base : Grave 0/31,5
- Couche de finition : BBSG 0/6 noir

## **V. RESEAUX D'ASSAINISSEMENT**

### **V. 1. Conception du réseau**

Le réseau d'assainissement desservant les lots et macrolots de l'ensemble du programme sera du type séparatif suivant le tracé porté au plan d'assainissement (PA8b).

Le réseau eaux usées / eaux vanne se raccordera gravitairement au réseau créé dans le cadre de l'aménagement du PA n°2.

Les eaux de ruissellement de la voie structurante et des voies secondaires seront dirigées vers des noues de rétention et d'infiltration. Les surplus seront dirigés pour partie vers le bassin de rétention et d'infiltration créé dans le cadre de l'aménagement du PA n°2 et vers un bassin d'infiltration à créer sous parkings en extrémité de la venelle en impasse. Le projet définitif (nature et dimensionnement des ouvrages) sera précisé au dossier d'incidence au titre de la loi sur l'eau.

A l'intérieur des lots, les eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées privatives, en particulier celles issues des zones de stationnement non closes, et des toitures seront traitées par les acquéreurs sur le fonds de leur lot au moyen de tranchées d'infiltration dont les caractéristiques seront précisées dans le cadre du dossier d'incidence au titre de la loi sur l'eau.

Les objectifs recherchés dans cette gestion des eaux pluviales sont à la fois de diminuer la production des eaux de ruissellement (végétalisation des espaces verts, traitement des eaux des parties privatives à l'échelle de la parcelle, etc.) et d'infiltrer les eaux au plus proche des sites de production.

### **V. 2. Dimensionnement des réseaux**

Les diamètres des canalisations seront calculés par application de la circulaire interministérielle n°77.284 du 22 Juin 1977 et le réseau sera réalisé selon le règlement d'assainissement.

### **V. 3. Canalisations et ouvrages**

Les canalisations seront en P.V.C type bi-peau série CR8 pour les diamètres allant jusqu'à 300mm et en béton série 135A pour les diamètres supérieurs.

Les regards de visite seront d'une section intérieure circulaire de 1m00 et fermés par un tampon en fonte série lourde sous chaussée et en fonte série légère sous espaces verts.

Les radiers des boîtes de branchement seront à -1m30 quand cela est possible pour permettre le croisement des branchements avec les réseaux divers.

Les matériaux répondront aux prescriptions du cahier des clauses techniques générales du Ministère de l'Equipement.

Chaque lot est branché sur un regard de branchement Ø 250 intérieur à passage direct en P.V.C avec tampon et cadre en fonte classe 250kn à fermeture hydraulique pour les eaux usées. Les liaisons des boîtes aux collecteurs principaux seront assurées en Ø 160. Les boîtes seront implantées en limite de propriété sur le domaine public. Une antenne sera lancée sur 1m00 et obturée côté intérieur des parcelles pour raccordement ultérieur par l'acquéreur.

Il est précisé que la partie supérieure du branchement sera adaptée au niveau de l'environnement immédiat.

Tous les collecteurs et branchements dont la couverture sera inférieure à 0m80 seront enrobés de béton avec la pose d'un treillis soudé en radier.

## **VI. TRANCHEES TECHNIQUES**

Les réseaux seront posés en tranchée commune ouverte.

Il est prévu la réalisation de l'ensemble des tranchées techniques nécessaires aux réseaux : Eau potable - Electricité – Gaz (à la diligence du lotisseur) - Eclairage public - Fourreaux Télécommunications, ainsi que la mise en place des fourreaux de protection des différents réseaux en traversée de chaussée.

## **VII. FOURREAUX TELECOMMUNICATIONS ET FIBRE OPTIQUE**

Le lotissement sera raccordé sur les réseaux créés dans le cadre de l'aménagement du PA n°2 suivant les prescriptions des opérateurs.

Un réseau de fourreaux de télécommunications sera installé conformément aux prescriptions techniques des opérateurs.

Chaque parcelle sera raccordée au réseau créé par deux fourreaux Ø 28 aiguillés en attente dans un regard de branchement de 40 x 40 recouvert d'un tampon béton positionné en limite de propriété sur le domaine privé.

L'infrastructure souterraine du réseau principal comprendra :

- Chambre de tirage type L1T, L2T ou L3T équipée des tringles de fixation pour câbles avec tampon série 250 KN sous trottoir, ou type L2C avec tampon série 400 KN sous voirie
- Fourreaux PVC aiguillés.

Le matériel à mettre en œuvre devra obtenir l'agrément des opérateurs concernés.

## **VIII. EAU POTABLE**

L'alimentation du lotissement sera installée conformément aux prescriptions du syndicat d'alimentation en eau potable et du projet qui sera réalisé en collaboration.

Seront réalisés les travaux suivants :

- La construction d'un réseau principal en tranchée technique, y compris tous accessoires nécessaires au bon fonctionnement du réseau, conduite en PVC.
- La réalisation des branchements particuliers pour l'alimentation des lots aboutissant dans un citerneau préfabriqué positionné en limite de propriété sur le domaine privé.

## **IX. ELECTRICITE**

L'alimentation en énergie électrique de ce lotissement se fera à partir des réseaux créés dans le cadre de l'aménagement du PA n°2, ENEDIS indiquera les conditions de raccordement.

La distribution basse tension sera réalisée suivant les directives des services d'ENEDIS.

Les branchements seront raccordés au réseau principal au moyen de boîtes de dérivation. Les coffrets de branchement type CIBE seront posés sur socle en limite de propriété sur le domaine privé dans chaque lot créé.

Tous les lots seront desservis en 4 x 35 mm<sup>2</sup> + câble de téléreport, chaque propriétaire devra faire raccorder son installation en souterrain.

## **X. GAZ**

Le lotisseur se réserve la possibilité de desservir ou non l'opération en gaz.

En cas de desserte, le réseau de distribution en gaz sera réalisé par GRDF.

Les travaux comprendront la pose d'une canalisation principale et un branchement par lot en tranchée commune.

## **XI. ECLAIRAGE PUBLIC**

Le réseau d'éclairage public du programme sera raccordé à l'armoire de commande créée dans le cadre de l'aménagement du PA n°1, par un câble souterrain posé en tranchée commune et un câble de mise à la terre.

Le réseau principal sera réalisé en câble (RVFV) HFG 1000 V conducteur en cuivre et isolation en PVC (type SYE2) et en parallèle avec un circuit de terre indépendant réalisé en câble cuivre nu. Le dimensionnement des ouvrages sera à valider par le SDEC.

Le matériel d'éclairage sera déterminé en collaboration avec la municipalité de CRESSERONS.

## **XII. SECURITE INCENDIE**

La sécurité incendie de l'opération sera assurée par les poteaux créés dans le cadre de l'aménagement des PA n°1 et n°2.

Dans l'hypothèse où les caractéristiques techniques de ces poteaux n'atteindraient pas la conformité relative aux règles de défense incendie, l'aménageur s'engage à mettre en place un dispositif alternatif sur les recommandations du SDIS

## **XIII. ESPACES VERTS**

Ils seront réalisés conformément aux plans joints au présent dossier.

## **XIV. TRAVAUX A LA CHARGE DES ACQUEREURS**

Les acquéreurs des lots devront procéder au raccordement en souterrain de leur habitation aux diverses boîtes de branchement et coffrets de comptage, mis à leur disposition en limite de propriété.

Les dépenses relatives aux contrats et à la mise en place des organes de comptage seront également à leur charge.

Ils auront à leur charge la gestion des eaux de ruissellement de leur parcelle, en particulier celles issues des zones de stationnement privatives, par mise en place d'un dispositif d'infiltration. Les caractéristiques de ce dispositif seront précisées par le dossier d'incidence au titre de la loi sur l'eau.

Les acquéreurs auront à leur charge l'édification des clôtures de limite de propriété conformément aux dispositions du règlement du lotissement.

## **XV. GESTION DES ORDURES MENAGERES**

La collecte des déchets en porte à porte et le traitement des ordures ménagères sont assurés par la Communauté de Communes Cœur de Nacre.

Elle dispose de trois déchetteries et de cinq Points d'Apport Volontaire (PAV) pour le verre et les recyclables (informations et modalités sur le site [www.coeurdenacre.fr](http://www.coeurdenacre.fr), rubrique « collecte des déchets »)

(Fin du document)

Commune de Cresserons (14)

# Quartier Ouest

## Permis d'Aménager 01



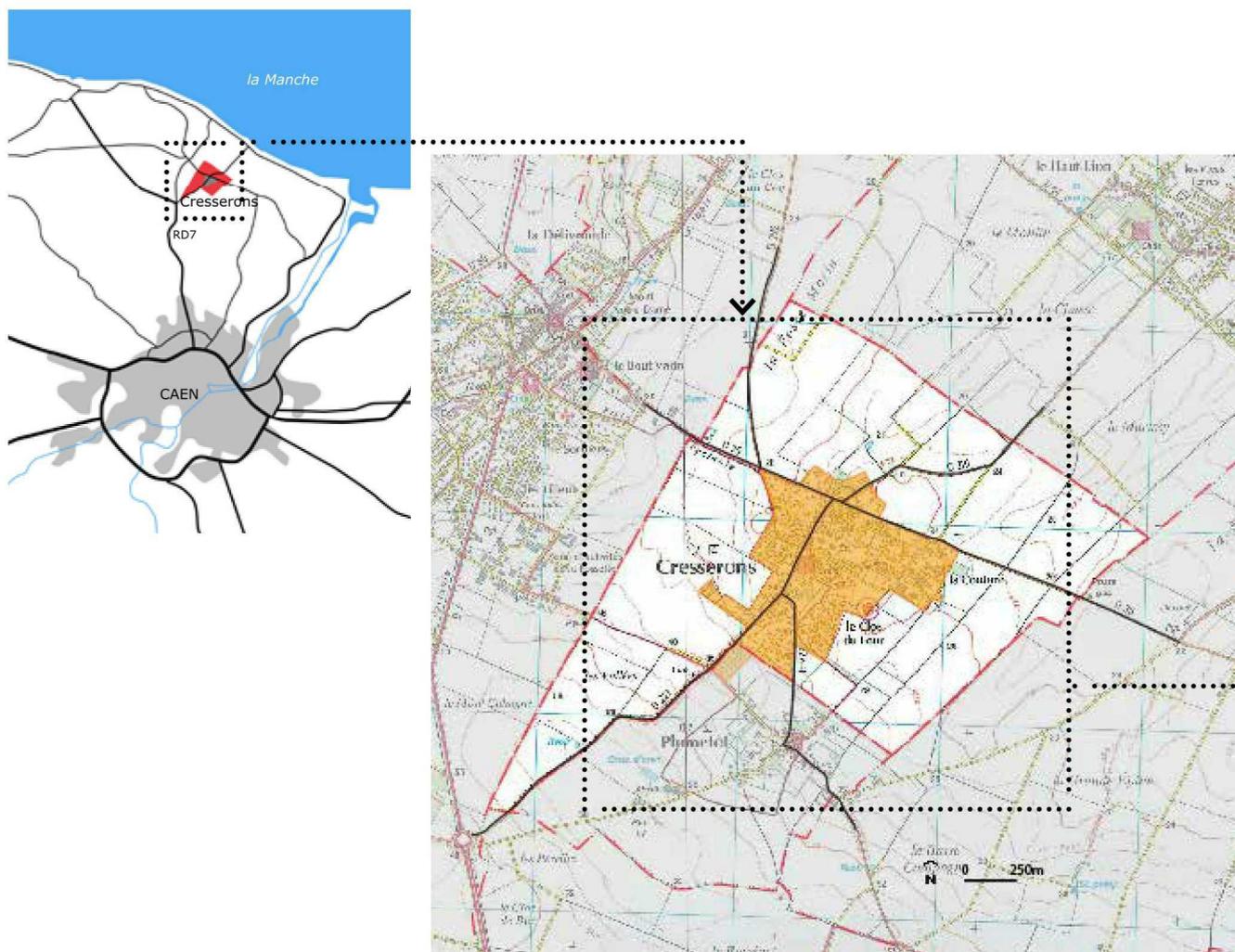
## PA02 - notice de présentation

Version 1 - première diffusion dépôt PA

2 août 2019

# Partie 1

## Présentation de l'état initial du terrain dans son contexte

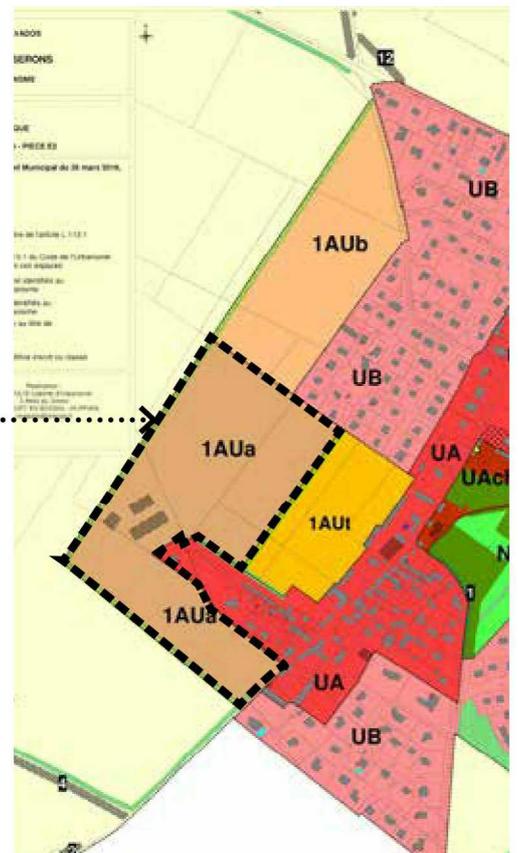
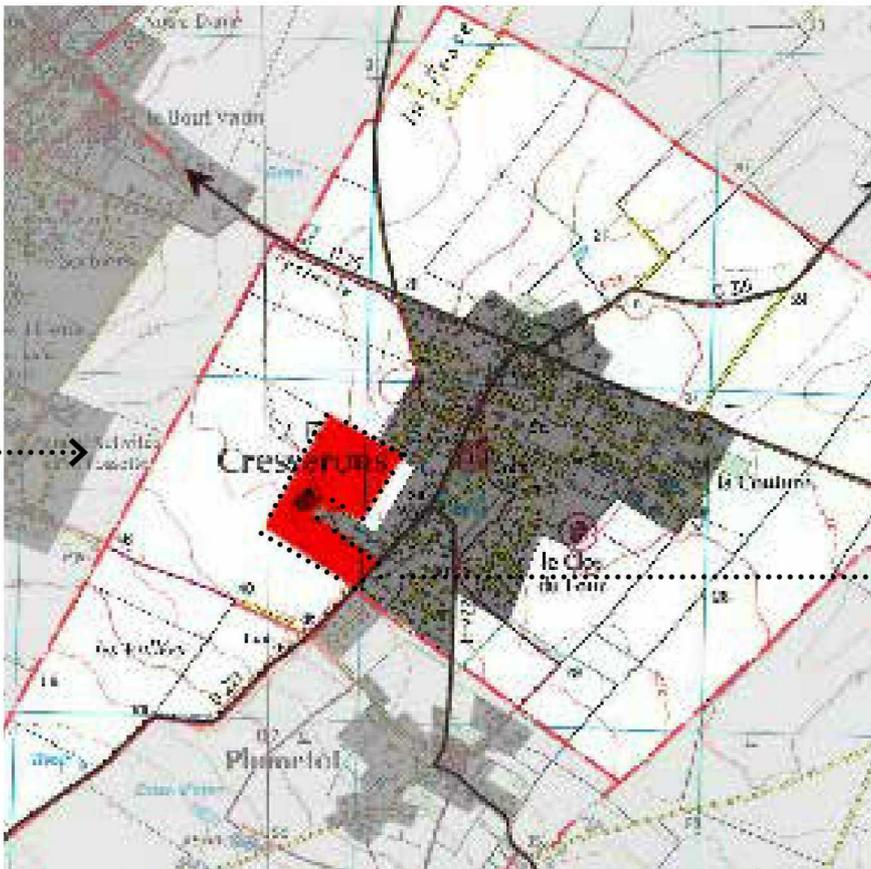


### Contexte générale et situation

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



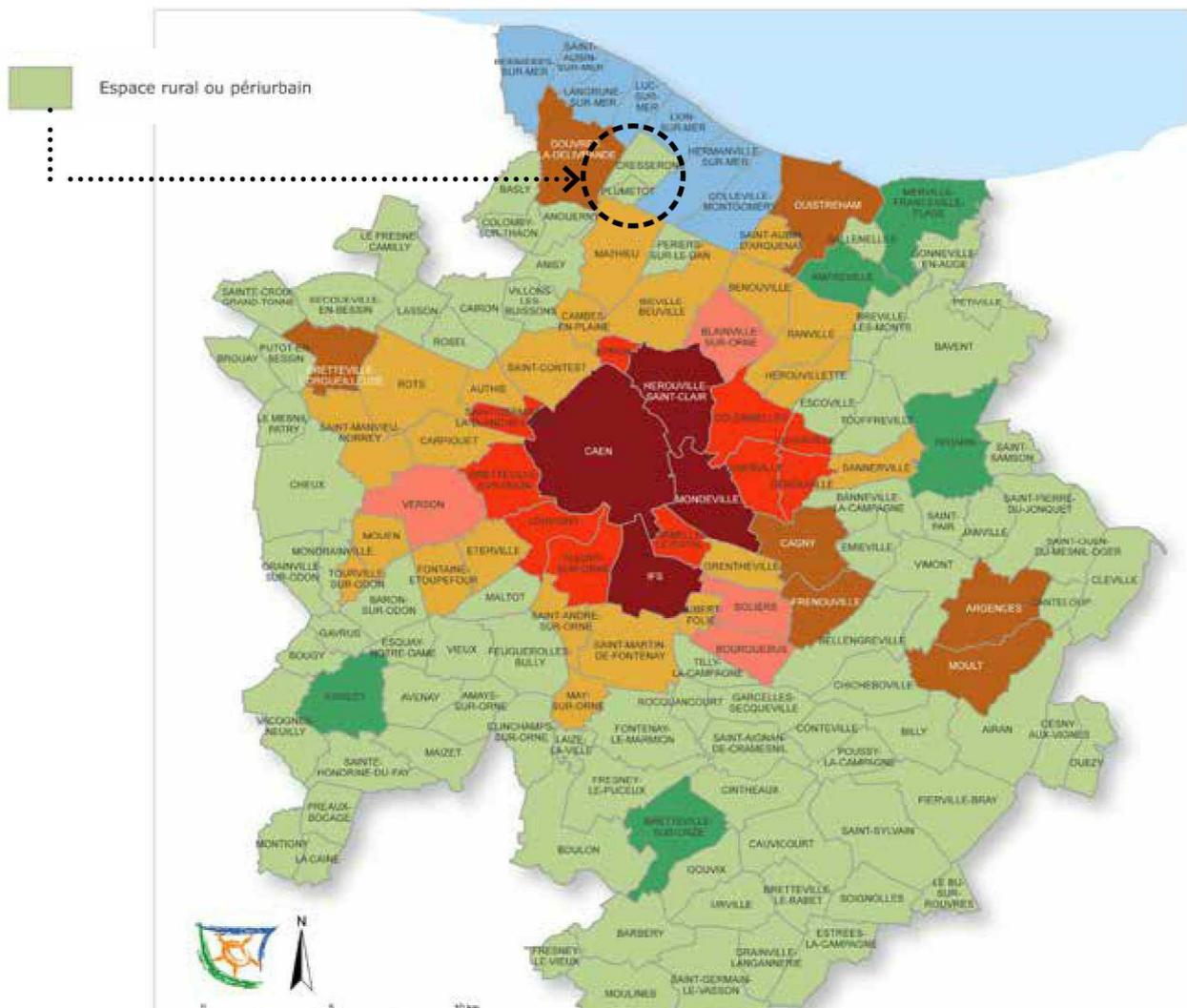
# Contexte réglementaire

## 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 <sup>2</sup>	25 %
Couronne urbaine	Pas de règle	30 log / ha	40 %	350 m <sup>2</sup>	25 %
Pôle de proximité d'agglomération	Pas de règle	30 log / ha	40 %	350 m <sup>2</sup>	20 %
Couronne périurbaine proche	Pas de règle	20 log / ha	60 %	500 m <sup>2</sup>	20 %
Pôle principal	Pas de règle	25 log / ha	60 %	500 m <sup>2</sup>	20 %
Pôle relais	Pas de règle	20 log / ha	60 %	500 m <sup>2</sup>	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

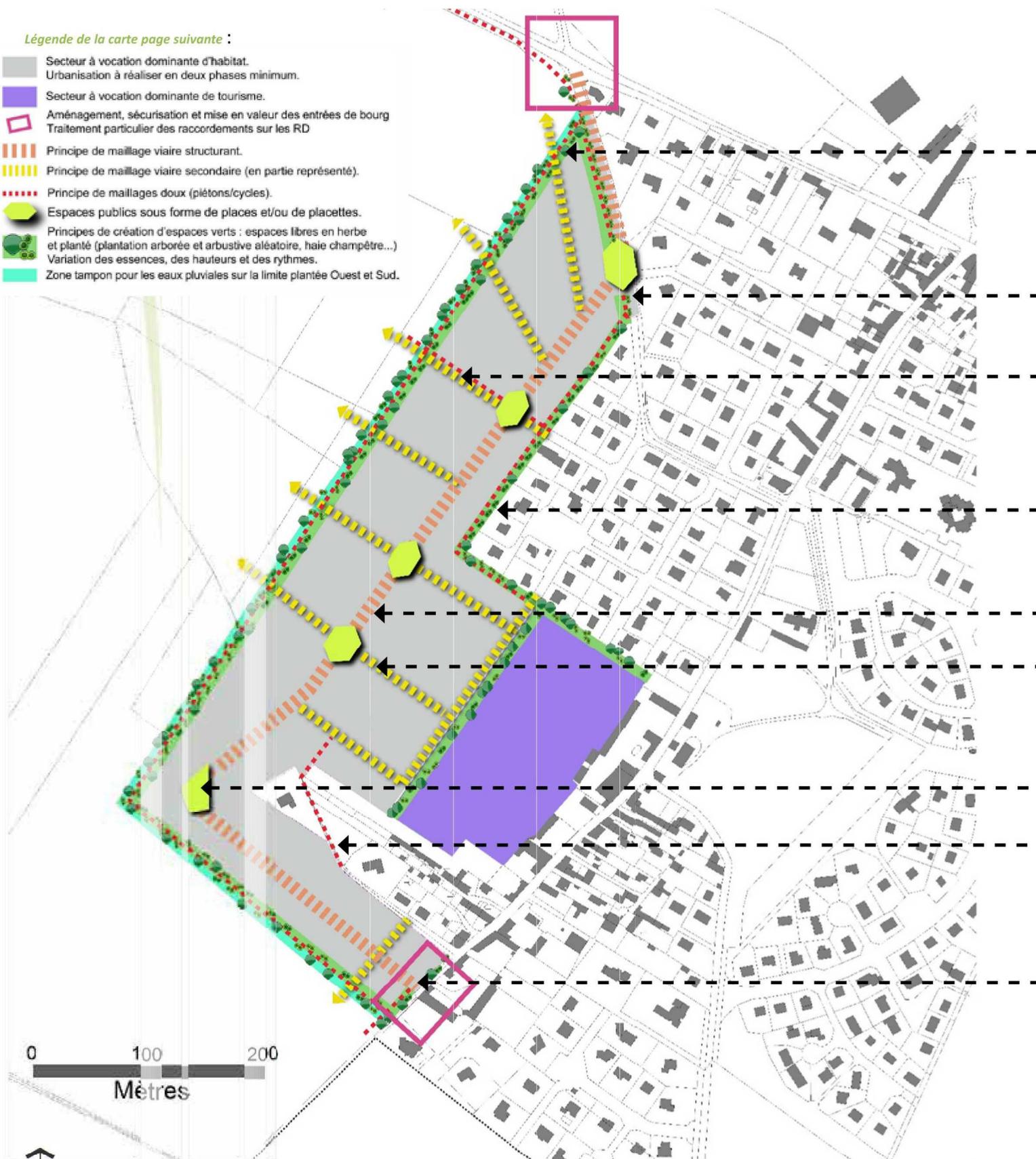
## Contexte réglementaire communal : le Plan Local d'Urbanisme

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 planté (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

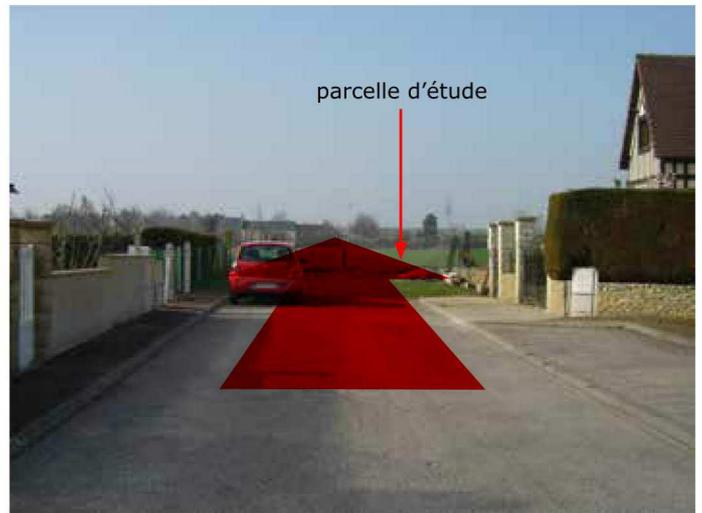
Aménagement de la RD221  
Ces travaux sont hors programme des travaux de l'aménagement.  
La réalisation de cet aménagement se fera en lien avec les services du Département



# 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 m<sup>2</sup> à +/- 706 m<sup>2</sup> (500 m<sup>2</sup> 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

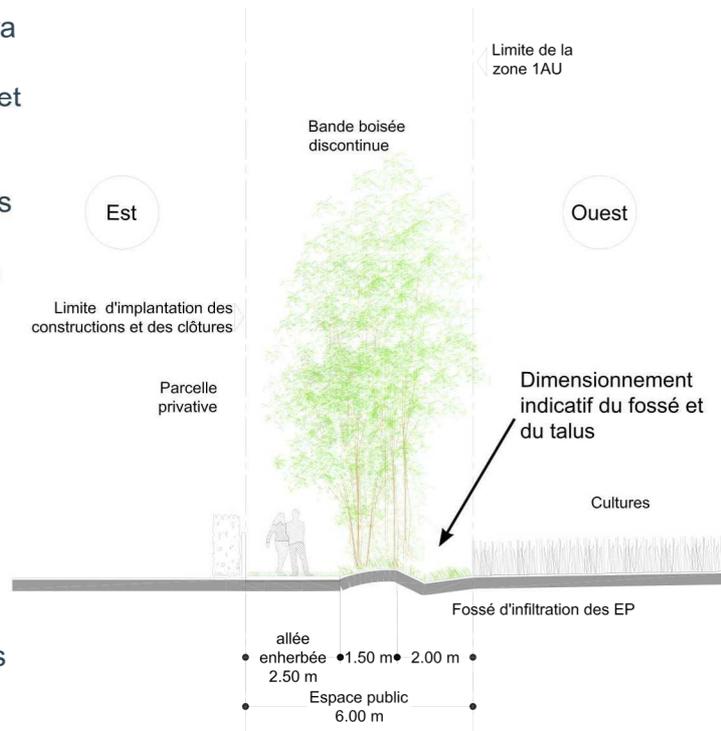
Le traitement des limites de parcelle et sa constitution fait également partie du projet d'aménagement et contribuera à la qualité paysagère du quartier qui se veut «jardiné». (voir plus loin le chapitre consacré aux plantations)

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.

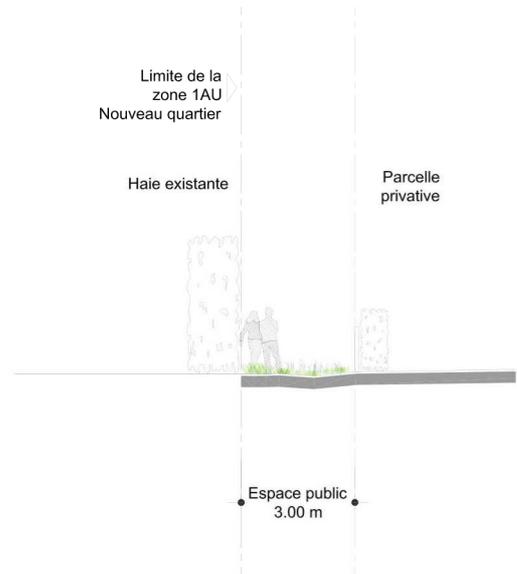


**Photo référence :**  
Bourguébus  
Illustration donnée à titre d'exemple

## Frange de village



## Frange de transition

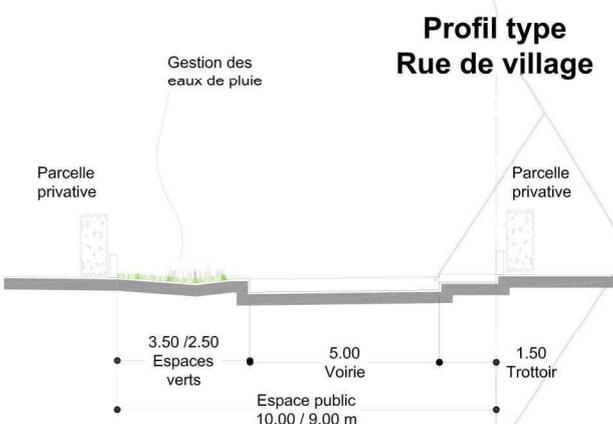


# Déplacements

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.



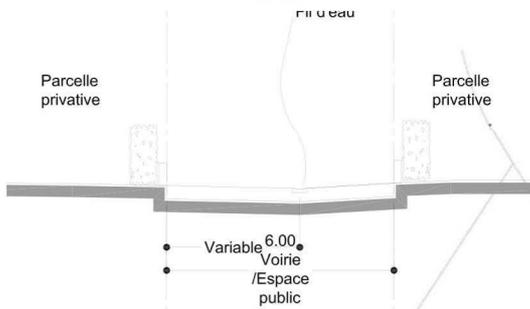
**Photo référence :**  
Quartier du Mont Gripon à Pont-l'Évêque.  
Illustration donnée à titre d'exemple



# 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



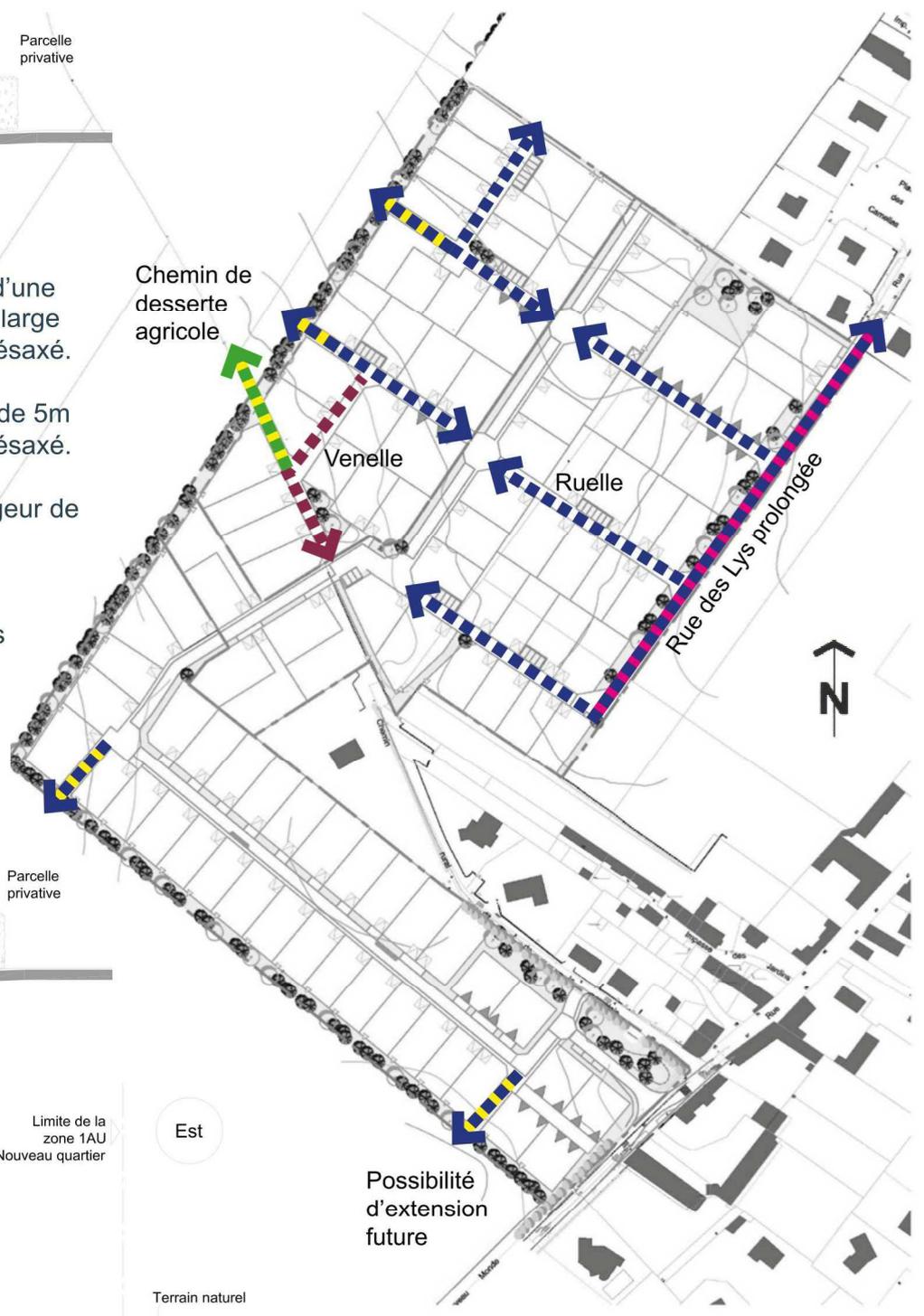
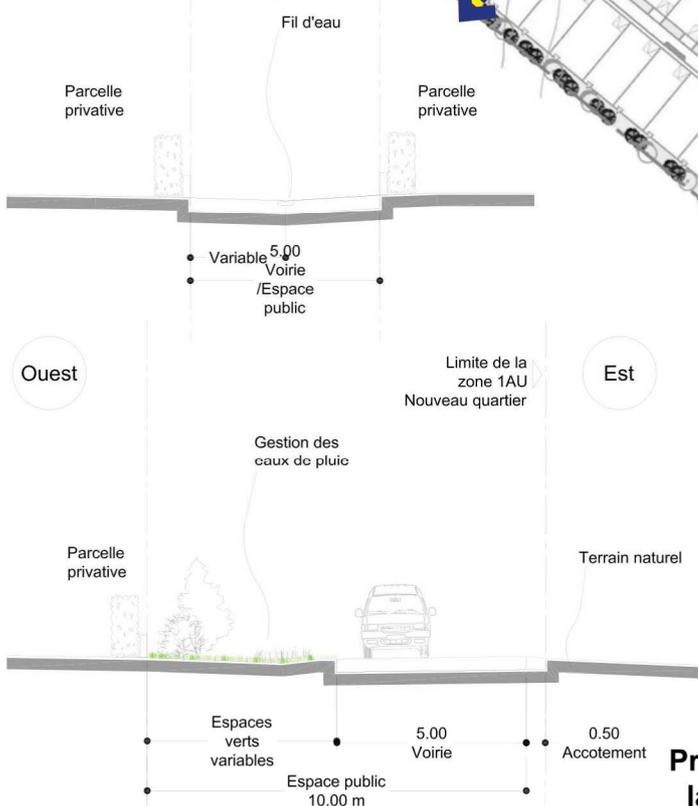
Les ruelles sont constituées d'une plateforme unitaire de 6m de large avec un fil d'eau central ou désaxé.

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



## Prolongement de la Rue des Lys

# 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

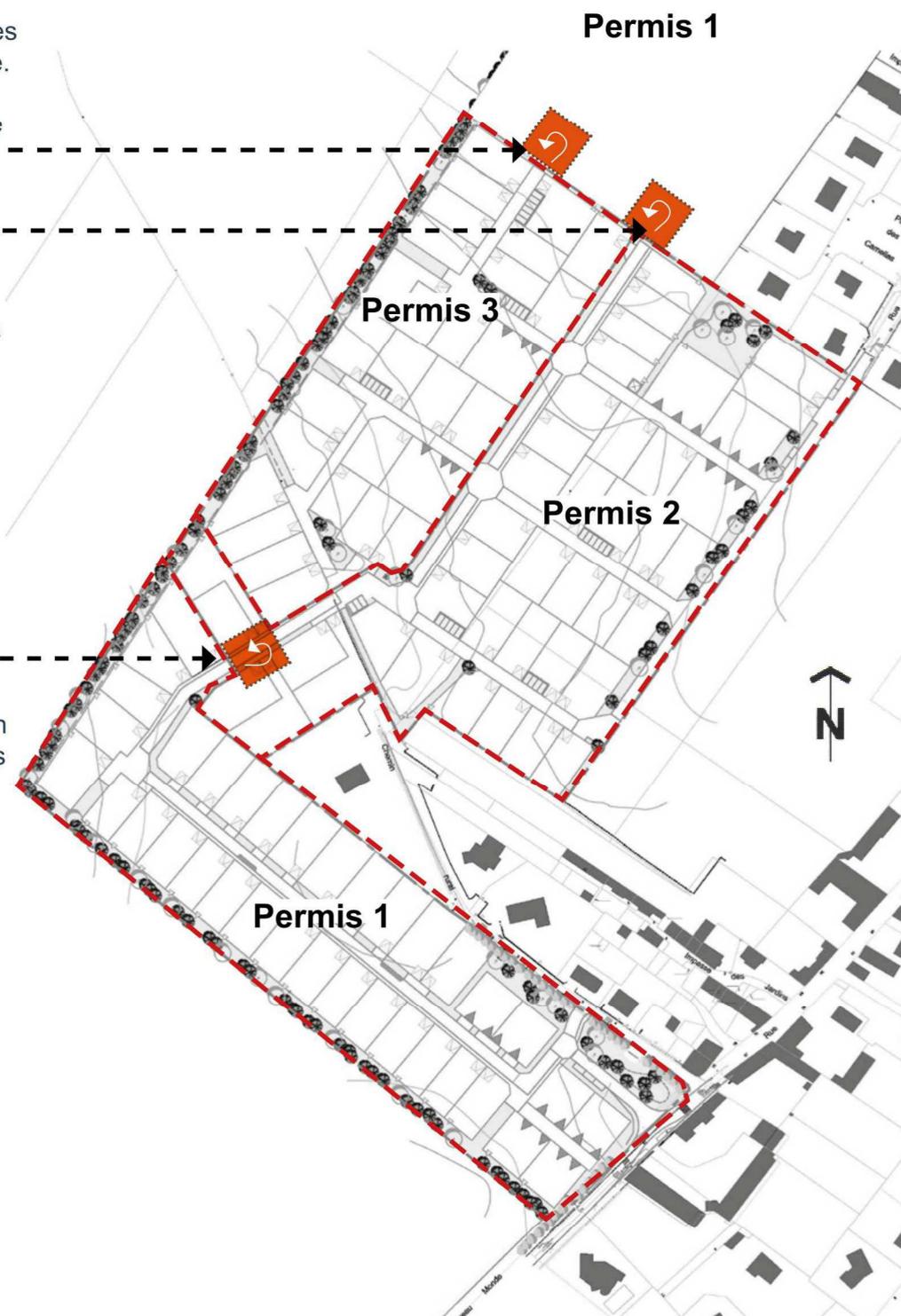
La chicane de retournement est provisoire en attendant les voiries de la phase ultérieure. La venelle actuellement en impasse ne le sera donc que provisoirement.

## 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

# Gestion des eaux pluviales

Voir le programme des travaux (pièce **PA08**)

## Stationnement

Sur l'espace public, des places de stationnement seront réalisées par l'aménageur par poches ou ponctuellement sur l'ensemble de l'opération (les trois PA confondus)

Sur chaque parcelle de lot libre, deux places de stationnement sont réalisées par l'acquéreur sur sa parcelle: 5m de large x 5m de profondeur mini.



# 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 privées 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 **10.0700m<sup>2</sup>**, soit près de 13,8% de la surface totale de l'opération (74.440 m<sup>2</sup>). 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 **16.063m<sup>2</sup>**

La surface végétalisée totale de l'opération sera de **26.133m<sup>2</sup>**, 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 <sup>2</sup>	2 930 m <sup>2</sup>	2 060 m <sup>2</sup>	10 070 m <sup>2</sup>
Surfaces cessibles	16 854 m <sup>2</sup>	21 772 m <sup>2</sup>	14 917 m <sup>2</sup>	53 543 m <sup>2</sup>
dont 30% en EV	5 056 m <sup>2</sup>	6 532 m <sup>2</sup>	4 475 m <sup>2</sup>	16 063 m <sup>2</sup>
<b>Total EV</b>	<b>10 136 m<sup>2</sup></b>	<b>9 462 m<sup>2</sup></b>	<b>6 535 m<sup>2</sup></b>	<b>26 133 m<sup>2</sup></b>
Total PA	25 303 m <sup>2</sup>	30 383 m <sup>2</sup>	18 757 m <sup>2</sup>	74 443 m <sup>2</sup>
<b>Pourcentage par permis d'aménager</b>	<b>40%</b>	<b>31%</b>	<b>35%</b>	<b>moyenne de 35% pour les trois PA</b>

# 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*

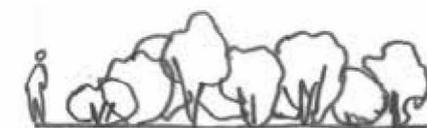
*Leycesteria formosa*

*Spirea 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 burkwoodi*



*Acer campestre*

*Crataegus*

*Euonymus europaeus*

*Amelanchier*

*Amelanchier*

*Ligustrum vulgare*

**ANNEXE 4 :**

**Plan masse  
Gestion des eaux usées et des eaux pluviales**

**Source : VERT LATITUDE - SODEREF**

Commune de Cresserons (14)

## Quartier Ouest Permis d'Aménager général

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  
75, rue d'Alsace - 75015 PARIS  
Tel : 02.31.26.94.68



BET VRD  
**SODIREF 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



## PA08b - Plan d'assainissement eaux usées - eaux pluviales

Version 1 - première diffusion dépôt PA

Echelle : 1/500  
02 Août 2019



**ANNEXE 5 :**

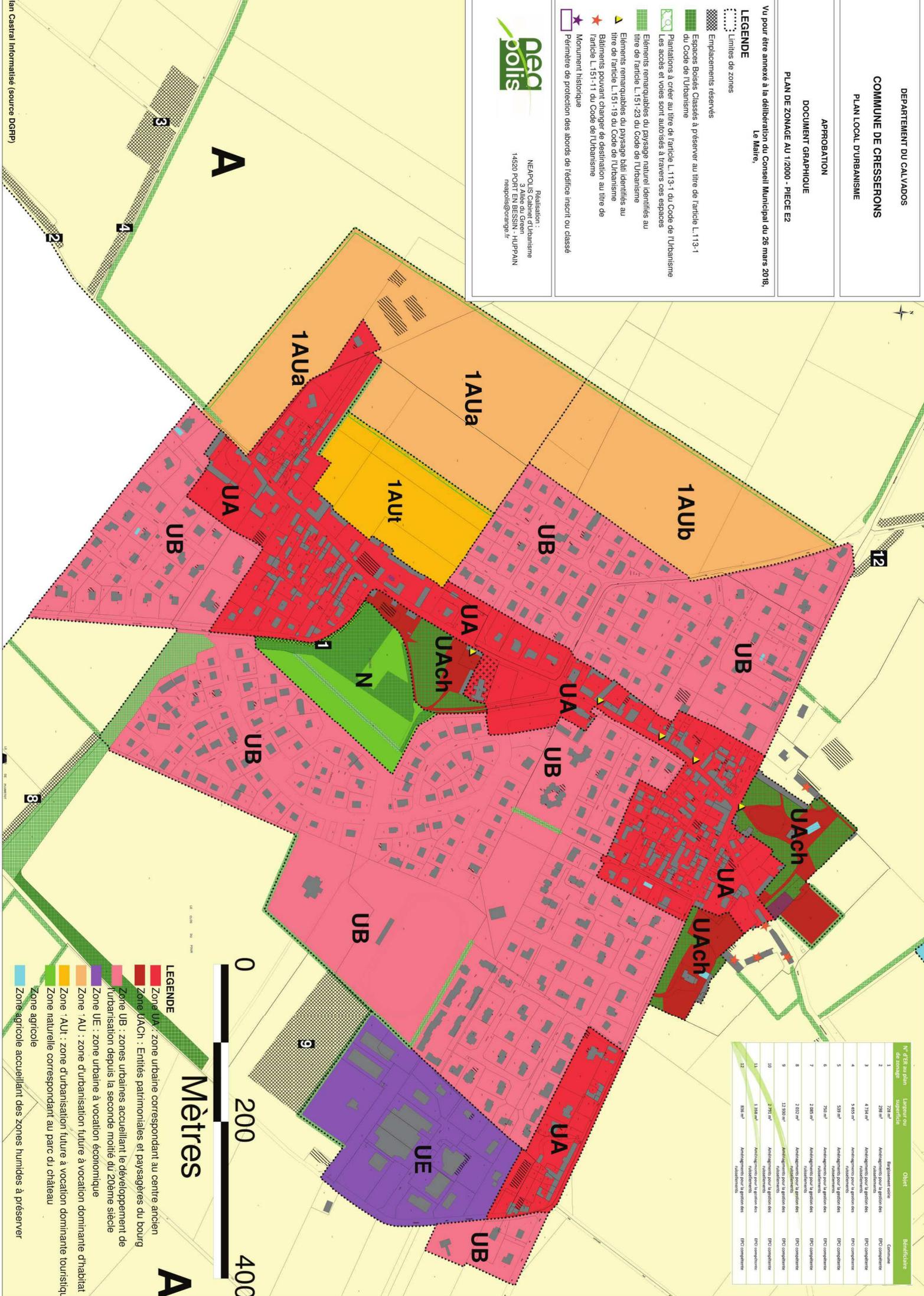
**Extrait du plan de zonage du PLU +  
règlement de la zone + OAP**

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du 26 mars 2018,  
Le Maire,

LEGENDE

-  Limites de zones
-  Emplacements réservés
-  Espaces Boisés Classés à préserver au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme
-  Plantations à créer au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme
-  Les accès et voies sont autorisés à travers ces espaces
-  Eléments remarquables du paysage naturel identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme
-  Eléments remarquables du paysage bâti identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme
-  Bâtimens pouvant changer de destination au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme
-  Monument historique
-  Périmètre de protection des abords de l'édifice inscrit ou classé

Platination :  
NEAPOUS Cabinet d'Urbanisme  
3 Allée du Green  
14520 FORT EN BESSIN - HUPPAIN  
neaipolis@orange.fr



N° d'ESZ au plan de zonage	Surface au mètre carré	Objet	Bénéficiaire
1	228 m²	Aménagement voies	Commune
2	4 734 m²	Aménagements pour 3 parcelles des résidences	EPIC Compagnie
3	4 734 m²	Aménagements pour 3 parcelles des résidences	EPIC Compagnie
4	5 824 m²	Aménagements pour 3 parcelles des résidences	EPIC Compagnie
5	520 m²	Aménagements pour 3 parcelles des résidences	EPIC Compagnie
6	250 m²	Aménagements pour 3 parcelles des résidences	EPIC Compagnie
7	2 088 m²	Aménagements pour 3 parcelles des résidences	EPIC Compagnie
8	2 088 m²	Aménagements pour 3 parcelles des résidences	EPIC Compagnie
9	12 930 m²	Aménagements pour 3 parcelles des résidences	EPIC Compagnie
10	2 734 m²	Aménagements pour 3 parcelles des résidences	EPIC Compagnie
11	1 368 m²	Aménagements pour 3 parcelles des résidences	EPIC Compagnie
12	888 m²	Aménagements pour 3 parcelles des résidences	EPIC Compagnie

0 200 400  
Mètres

**LEGENDE**

-  Zone UA : zone urbaine correspondant au centre ancien
-  Zone UACh : Entités patrimoniales et paysagères du bourg
-  Zone UB : zones urbaines accueillant le développement de l'urbanisation depuis la seconde moitié du 20ème siècle
-  Zone UE : zone urbaine à vocation économique
-  Zone AU : zone d'urbanisation future à vocation dominante d'habitat
-  Zone naturelle correspondant au parc du château
-  Zone agricole
-  Zone agricole accueillant des zones humides à préserver

## TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

### CHAPITRE 1 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AU

#### SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

##### Article 1 – 1AU : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation et le caractère de la zone.
- Les projets commerciaux de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
  - Les parcs d'attraction
  - Les terrains de camping et caravanage
  - Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs
  - Les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage
  - L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs
- L'implantation de constructions ou installations nouvelles liées à l'exploitation agricole et/ou à l'élevage.
- Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.

Dans les secteurs des zones 1AU, dans lesquels la profondeur de la nappe phréatique en situation de très hautes eaux, est comprise **entre 0 et 1 mètre**, (Cf Pièce E3<sup>6</sup>), seront interdits :

- Les constructions et installations avec sous-sols ;
- Les constructions et installations nécessitant un assainissement individuel (sauf avis favorable du SPANC)
- Les constructions et installations envisageant l'infiltration des eaux pluviales dans le sol.

Dans les secteurs des zones 1AU, dans lesquels la profondeur de la nappe phréatique en situation de très hautes eaux, est comprise **entre 1 et 2.5 mètres**, (Cf Pièce E3), seront interdits :

- Les constructions et installations avec sous-sols ;
- Les constructions et installations nécessitant un assainissement individuel (sauf avis favorable du SPANC)

<sup>6 6</sup> La pièce E3 renseigne de la profondeur de la nappe phréatique à la date d'approbation du présent PLU. Cette cartographie de l'aléa pouvant évoluer, le document graphique E3 est donné à titre de référence, mais les données actualisées de la DREAL resteront la meilleure source pour gérer les droits des sols.

## **Article 2 – 1AU : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

### 2.1 Conditions générales d'urbanisation :

Les occupations et utilisations du sol ne peuvent être réalisées que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

La réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.

La réalisation de l'opération doit être compatible avec la poursuite d'une urbanisation cohérente de la zone satisfaisant aux conditions particulières définies ci-dessous.

### 2.2 Conditions particulières par secteurs :

L'ouverture des secteurs à l'urbanisation devra se faire sous réserve que soient réalisés, au fur et à mesure, les équipements internes à la zone :

- le réseau d'eau,
- le réseau d'eau pluviale, si techniquement nécessaire,
- le réseau d'assainissement,
- le réseau d'électricité,
- le réseau d'éclairage public,
- la voirie,
- la protection incendie.

L'aménagement des secteurs à urbaniser sera autorisé sous réserve d'être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation.

### 2.3 Occupations et utilisations du sol admises dans les secteurs :

#### **Rappels (extraits du rapport de présentation) :**

Certains secteurs du territoire peuvent être soumis à des **phénomènes de retrait-gonflement des sols argileux**. Cette connaissance ne conduit pas à devoir interdire ou limiter les nouveaux projets. Toutefois les constructeurs doivent être incités à :

- faire une reconnaissance géotechnique sur la parcelle ;
- réaliser les fondations appropriées ;
- consolider les murs porteurs ;
- désolidariser les bâtiments accolés ;
- éviter les variations d'humidité à proximité des bâtiments.

Le zonage parasismique de la France place la commune de CRESSERONS en **zone de sismicité « 1 »** (risque très faible). Ce zonage implique l'application de règles parasismiques pour les constructions neuves.

Le règlement du PLU rappelle donc que ce classement ne conduit pas à devoir interdire les nouvelles constructions mais soumet les bâtiments, équipements et installations de catégorie III et IV aux règles de construction parasismique (eurocodes 8).

Sont admis, sous réserve des conditions fixées dans les conditions générales du présent article :

- Les constructions à usage d'habitation, d'artisanat, de commerces, de services, de bureau et d'équipement collectif à condition que les activités exercées ne créent pas de nuisances (bruit, fumées, odeurs, poussières, trépidations, circulation automobile abusive, etc....) ou de dangers incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

- Les aménagements, les transformations, les réhabilitations et les extensions des constructions existantes ;
- Les changements de destination des constructions existantes, sous réserve que leur nouvel usage soit compatible avec l'habitat ;
- Les aires et parcs de stationnement, ouverts au public, sous réserve de recevoir un traitement paysager ;
- Les aires de jeux et de sports (non motorisés), et les espaces verts ouverts au public,
- La reconstruction à l'identique après sinistre d'un bâtiment régulièrement édifié, à condition que la construction neuve respecte les différentes servitudes ;
- Les installations classées soumises à déclaration à condition qu'elles n'entraînent pas de dangers ou des nuisances pour le voisinage les rendant incompatibles avec la vocation principale de la zone.
- Les affouillements et exhaussements des sols, nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée et à la création ou à la restructuration de talus plantés.
- Les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux de transport, de distribution d'énergie ou d'eau, dès lors que toute disposition est prise pour leur insertion dans l'environnement.

En zone 1AUt, sont seules autorisées :

- Les constructions à usage d'habitation sous condition d'être destinées à l'hébergement touristique (chambres d'hôtes, meublés de tourisme, gîtes, etc...) ;
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier, à l'exception des terrains de camping et des parcs résidentiels de loisirs ;
- Les aires et parcs de stationnement, ouverts au public, sous réserve de recevoir un traitement paysager ;
- Les affouillements et exhaussements des sols, nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée et à la création ou à la restructuration de talus plantés.
- Les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article 3 – 1AU : Accès et voiries**

#### 3.1 Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil.

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Toute opération devra prévoir sur son unité foncière un cheminement accessible aux personnes à mobilité réduite reliant les emprises publiques ou les voies à l'entrée des logements collectifs.

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que la nature et l'intensité du trafic.

### 3.2 Voirie :

Les terrains doivent être desservis par des emprises publiques ou des voies dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les nouvelles voies, publiques ou privées, d'une longueur supérieure à 40 mètres, se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour faire demi-tour.

## **Article 4 – 1AU : Desserte par les réseaux**

Le terrain d'opération doit être directement raccordable aux réseaux existants d'eau, d'assainissement, de voirie et d'électricité.

### 4.1 Eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

### 4.2 Eaux usées :

En zone d'assainissement collectif, le PLU rappelle l'obligation de raccordement posée aux articles L.1331-1 et suivants du Code de la Santé Publique.

Les réseaux sur la parcelle doivent être séparatifs.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités vers les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

### 4.3 Eaux pluviales :

Selon la nature du sol, le pétitionnaire prendra les mesures pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, conformément au Code Général des Collectivités Territoriales.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

### 4.4 Autres réseaux

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain.

Doivent être, par ailleurs, prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets (EDF, GDF), pour l'éclairage public éventuellement et pour les réseaux de télécommunication. Ces coffrets doivent s'intégrer au mieux dans le paysage.

### 4.5 Dispositions permettant la collecte sélective des déchets

Les constructions, à l'exception des maisons individuelles au sens du code de la construction et de l'habitation, doivent comporter des locaux ou dispositifs (abris couverts, bornes enterrées...) pour le stockage des déchets.

Ces installations doivent être suffisamment dimensionnées de manière à recevoir tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets et être facilement accessibles depuis la voie de desserte.

## **Article 5 – 1AU : Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

## **Article 6 – 1AU : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

### ***Champ d'application :***

Les dispositions de l'article 6 régissent l'implantation des constructions implantées le long des voies et emprises publiques ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient de statut public ou privé.

### ***Alignement***

L'alignement, au sens du présent article, désigne la limite entre le domaine public et le domaine privé et/ou la limite d'emprise d'une voie privée.

### ***Modalités de calcul des reculs***

Le recul des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction jusqu'au point le plus proche de l'alignement, non compris les éléments de construction tels que les clôtures, les rampes d'accès, les débords de toiture, les corniches, etc....

### ***Règles d'implantation***

#### ***Construction principale***

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait. Le retrait est d'une distance minimale de 3 mètres.

#### ***Autres constructions (qui ne sont pas principales) - annexes***

Les autres constructions peuvent s'implanter avec un recul minimal de 3 mètres par rapport à la limite d'emprise publique.

#### ***Constructions à vocation de services publics ou d'intérêt public***

Les constructions à vocation de services publics ou d'intérêt public peuvent s'implanter avec un recul minimal de 1 mètre par rapport à la limite d'emprise publique.

### ***Dispositions particulières***

Une implantation à l'alignement ou en retrait à une distance inférieure à 3 m peut être admise, quand elle a pour but de souligner la composition d'un espace public, notamment une place ou un angle de rue.

Le long des cheminements doux, non ouverts à la circulation automobile et quel que soit leur largeur, les constructions peuvent s'implanter en limite ou en retrait.

## **Article 7 – 1AU : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### ***Champ d'application :***

Les dispositions de l'article 7 régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui séparent le terrain d'assiette de la construction du ou des terrains voisins.

### ***Modalité de calcul des retraits :***

Le retrait est la distance comptée de tout point de la construction, jusqu'au point le plus proche de la limite séparative.

Sont pris en compte dans le calcul du retrait, les balcons, les terrasses accessibles ne disposant pas d'un mur écran d'une hauteur minimum de 1,9 m et tout élément de construction d'une hauteur supérieure à 0,6m au-dessus du niveau du sol.

Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait, les éléments de modénature, les auvents, les débords de toiture ni les parties enterrées des constructions.

**Règles d'implantation :****Construction principale**

L'implantation du bâtiment par rapport aux limites séparatives peut se faire, soit sur limite, soit en respect du léger recul<sup>7</sup> soit avec un recul minimal de 2 mètres.

Pour les constructions implantées sur limite ou en léger recul, le projet démontrera que les effets de masque d'une parcelle sur l'autre seront limités :

- Soit grâce à la limitation de la hauteur de la construction projetée : la hauteur n'excèdera pas 3,2m à l'égout du toit ou à l'acrotère ;
- Soit lorsque la construction projetée s'adosse à des constructions de dimensions équivalentes et joignant déjà la limite séparative.

En cas d'implantation sur limite ou en léger recul<sup>7</sup>, les servitudes de vues, imposées par le Code Civil, devront être respectées. L'ouverture d'un jour, ouverture laissant passer la lumière, mais ne permettant pas la vue et demeurant fermée, est néanmoins autorisée, pour les murs non mitoyens situés sur limite ou en léger recul.

**Autres constructions (qui ne sont pas principales) - annexes**

Les autres constructions peuvent s'implanter sur limite, en léger recul<sup>7</sup> ou à une distance minimale de 2 mètres par rapport à la limite séparative.

**Constructions à vocation de services publics ou d'intérêt public**

Les constructions à vocation de services publics ou d'intérêt public peuvent s'implanter sur limite, en léger recul<sup>7</sup> ou à une distance minimale de 2 mètres de la limite séparative.

**Article 8 – 1AU : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

**Article 9 – 1AU : Emprise au sol**

Non réglementé.

**Article 10 – 1AU : Hauteur des constructions****Modalité de calcul :**

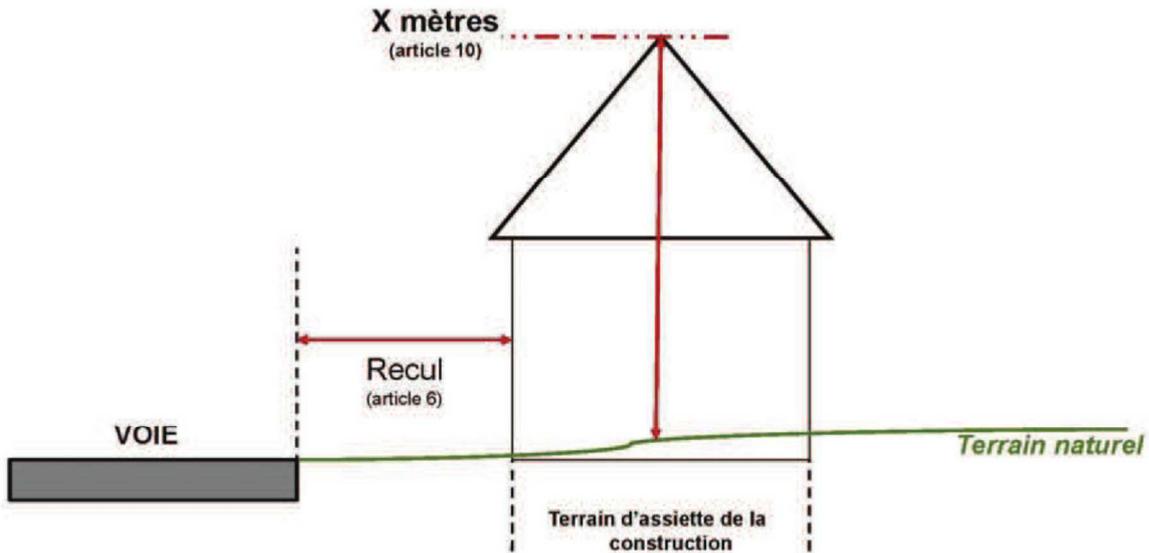
Les hauteurs de constructions sont mesurées de la façon suivante :

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage à partir d'un point moyen du terrain d'assiette de la construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau le plus haut du terrain naturel sur l'emprise de la construction de plus de 0,6 m.

<sup>7</sup>L'implantation en léger recul par rapport aux limites séparatives permet le débord de toit par rapport au nu de la façade et l'entretien de la construction avec un recul maximal de 0.70 mètres.

**Mode de calcul : par rapport à un point moyen du terrain d'assiette de la construction :**



**X = nombre de mètres fixé dans le règlement**

**Hauteur des constructions :**

Les ouvrages de faibles emprises (cheminées, paratonnerre) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout ou à l'acrotère, et 9 mètres au faîtage.

**Dispositions particulières**

Des hauteurs différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement d'un service public, qui compte tenu de leur caractère réclament une hauteur supérieure à celle fixée ci-dessus.

**Article 11 – 1AU : Aspect extérieur :**

11.1 Dispositions générales :

En référence à l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, les constructions et installations à édifier ou à modifier doivent participer, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, à l'intérêt et à la mise en valeur des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains, et à la conservation des perspectives monumentales. A ce titre, l'implantation et l'architecture des constructions neuves devront privilégier les effets de continuité du point de vue des gabarits, des séquences urbaines, des rythmes horizontaux et verticaux.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis, sous réserve d'assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Adaptation au terrain naturel

Le terrain naturel devra conserver son caractère. Tout mouvement de terre important (remblai ou déblai) est interdit, sauf dans le cadre d'une recomposition du terrain si la topographie de celui-ci le justifie ou dans le cadre d'un aménagement paysager spécifique (par exemple, talus planté).

Constructions contemporaines ou bioclimatiques

Des dispositions différentes de celles prévues aux paragraphes 11.2 et suivants pourront être admises pour des constructions d'architecture contemporaine ou bioclimatique se distinguant par leur valeur créative, l'usage de matériaux de qualité, le dessin de formes nouvelles ou le respect de l'environnement.

11.2 Les matériaux

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing d'aggloméré, etc...) est interdit.

11.3 Les couleurs

Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et notamment :

- a. Permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction
- b. Respecter l'ambiance chromatique de la rue ou de l'opération d'ensemble.

Ces règles de couleurs ne s'appliquent pas aux menuiseries extérieures de la construction.

11.4 Toitures

Les toitures à pans et les toitures terrasses devront s'insérer dans le gabarit défini à l'article 10 du présent règlement.

Les toits courbes sont autorisés quand ils participent à une architecture contemporaine.

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existantes dans l'environnement communal.

Les panneaux solaires doivent s'intégrer harmonieusement à la toiture, en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

11.5 Façades :

Les constructions s'inscrivant dans un front bâti ne doivent pas contrarier son ordonnancement.

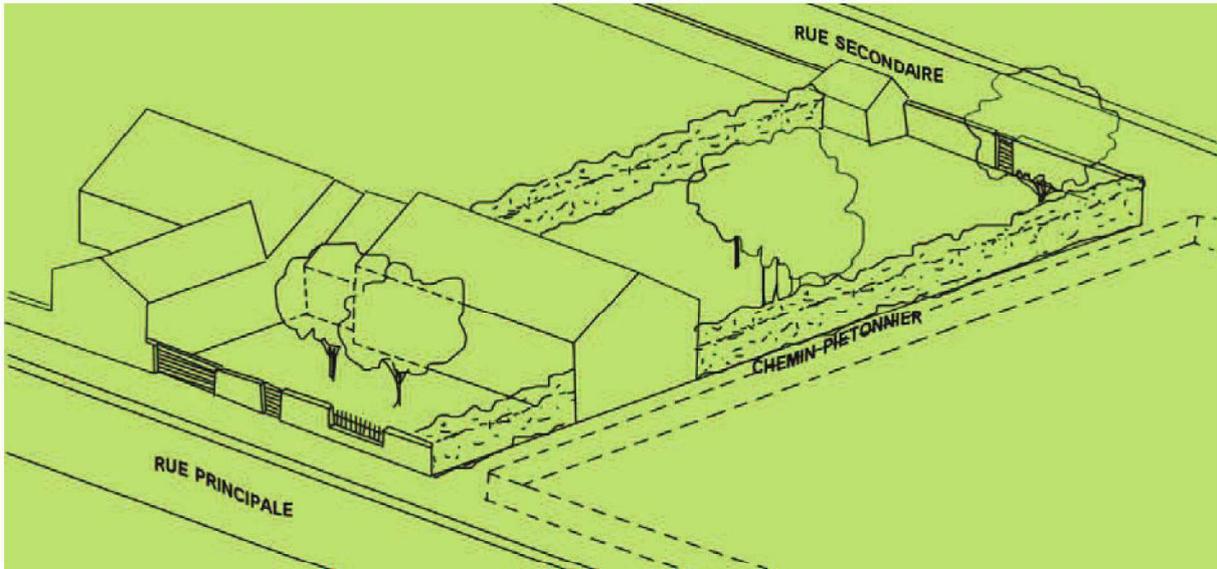
Les travaux d'aménagement et d'extension sur une construction existante doivent avoir pour effet de mettre en valeur l'harmonie du front bâti dans lequel elle se situe.

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement harmonieux de toutes les façades et murs pignons, y compris pour les annexes à la construction principale.

11.6 Clôtures :**Les hauteurs des clôtures**

En bordure des emprises publiques, la hauteur maximale d'une clôture est de 1,5 m. Des hauteurs plus importantes, sans toutefois dépasser 2 m et sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, pourront être autorisées dans les cas suivants :

- En bordure des chemins piétonniers ;
- En bordure des espaces publics non ouverts à la circulation automobile ;
- En fond de parcelle, lorsque la parcelle du projet est située entre 2 voies.



En limite séparative, la hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 m.

**La composition des clôtures<sup>8</sup> :**

***En limite d'emprise publique, ouverte à la circulation automobile :***

La clôture assure la transition entre l'espace privé et l'espace public et participe à la qualité du paysage urbain. Une attention particulière doit donc être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

- En évitant la multiplicité des matériaux ;
- En recherchant la simplicité des formes et des structures,
- En tenant compte du bâti et du site environnants.

Les coffrets de comptage, boîtes à lettres, etc... doivent être soigneusement intégrés à ces clôtures.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, le traitement des clôtures en limite d'emprise publique devra faire l'objet de prescriptions précises inscrites dans le règlement de lotissement ou d'un projet inséré au plan d'aménagement en vue de favoriser l'homogénéité de l'opération.

Les clôtures éventuelles peuvent être constituées par des haies composées d'essences locales doublées ou non d'un grillage sombre, des murs en pierres ou en maçonnerie enduite, des grilles ou des barreaudages ou par des dispositifs associant ces différents éléments.

***En limite d'espaces publics non ouverts à la circulation automobile (espaces libres et paysagers – sentes piétonnes – etc...) :***

Les clôtures seront constituées par des haies composées d'essences locales doublées ou non d'un grillage sombre.

***En limite séparative :***

Les clôtures éventuelles peuvent être constituées par des haies composées d'essences locales doublées ou non d'un grillage, des murs en pierres ou en maçonnerie, des parois en bois, des grilles ou des barreaudages ou par des dispositifs associant ces différents éléments.

Malgré, les dispositions précédentes, pour les parcelles dont une ou plusieurs des limites séparatives sert de frontière avec une zone A ou N, les clôtures sur ces limites devront être impérativement doublées d'arbres de moyenne ou basse tige ou de haies bocagères.

<sup>8</sup> Cf. ANNEXE 2

## **Article 12 – 1AU : Stationnement :**

Le stationnement et les aires de manœuvre des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doivent être assurés en dehors du domaine public.

Ces règles ne s'imposent pas dans le cas de l'aménagement ou de la transformation de constructions existantes à des fins d'habitations, ni dans le cas d'extensions de la surface habitable à l'intérieur de la construction existante, sous condition de ne pas réduire les possibilités de stationnement existantes sur l'unité foncière concernée. Ces règles s'imposent en revanche dans le cadre des changements de destination des bâtiments.

Ces règles de stationnement ne s'imposent pas pour les logements locatifs aidés, financés avec un prêt aidé par l'Etat.

### **12.1 Règles relatives au stationnement des véhicules automobiles**

Pour les autres constructions à usage d'habitation, le nombre de place de stationnement exigé, par logement, est de deux places au minimum, quelque soit la surface de plancher.

Ces aires de stationnement devront comprendre une surface de 25 m<sup>2</sup> minimum non close, aménagée par les futurs propriétaires.

Pour les bâtiments à usage de bureaux, d'artisanat, de commerces, il est exigé la création de 2 places au minimum quelque soit la surface de plancher, et d'une place de stationnement par tranche entamée de 40m<sup>2</sup> de surface de plancher.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain ou dans son environnement immédiat le nombre de places nécessaire au stationnement des véhicules automobiles, il pourra être fait application des dispositions de l'article L.151-33 du code de l'urbanisme : « Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. »

### **12.2 Règles relatives au stationnement des deux roues non motorisés :**

Des aires de stationnement sécurisées pour les vélos devront être réalisées pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour les bâtiments neufs d'habitation groupant au moins deux logements, et pour les bâtiments à usage tertiaire.

## **Article 13 – 1AU : Espaces libres et plantations – espaces boisés classés :**

Les normes ne s'appliquent pas au projet d'extension créant moins de 50% de surface de plancher supplémentaire par rapport à celle existante avant le commencement des travaux.

### ***Espaces libres et plantations***

Les espaces non bâtis devront être végétalisés, quelle que soit la taille de l'opération, afin d'améliorer le cadre de vie et d'optimiser la gestion des eaux.

La surface végétalisée doit être au moins égale à **25 %** de l'opération d'ensemble pour les zones 1AU et de l'unité foncière pour la zone 1AUt. Cette proportion de surface végétalisée est à quantifier sur les espaces publics et privés du projet.

La quantification des espaces végétalisés ne comprend pas :

- les aires de stationnement (imperméabilisées ou non) ;
- les surfaces de circulation automobile (imperméabilisées ou non).

La quantification des espaces végétalisés comprend :

- les cheminements piétons,
- les aires de jeux,
- les espaces plantés en plein terre (pelouse, massif, noues, arbres....)
- les toitures végétalisées et les dalles de couverture.

Les parcelles seront plantées d'arbres de moyenne ou basse tige à raison d'un arbre au moins par tranche de 300 m<sup>2</sup> de terrain.

On veillera à limiter l'imperméabilisation des surfaces de stationnement et de circulation. Les aires et parcs de stationnement, ouverts au public, devront recevoir un traitement paysager.

Les plantations seront réalisées avec des essences et des végétaux de la région.

**Les espaces paysagers repérés** au document graphique dénommé "plan de zonage" sont protégés au titre de l'article L.151-23° du Code de l'Urbanisme pour leur qualité paysagère ou écologique. Ils sont à préserver, à requalifier ou à mettre en valeur.

Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément du paysage identifié, en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à une autorisation préalable. Cette mesure s'applique à la suppression définitive d'éléments bocagers et non à la gestion courante des haies (recepape, balivage...). La destruction d'un élément du paysage identifié pourra être autorisée pour les raisons suivantes :

- pour assurer la sécurité des biens et des personnes,
- pour éviter les risques sanitaires (allergie par exemple),
- pour garantir la qualité phytosanitaire des arbres,
- pour faciliter les conditions d'exercice de l'activité agricole ou des services publics (élargissement d'accès – nouvel accès, etc...).

Si elle est autorisée par la commune, la destruction de certains linéaires bocagers sera compensée par la création de nouveaux linéaires ou l'amélioration de linéaires existants (colmatage de brèches, regarnissage de haies discontinues, etc...).

Conditions des mesures compensatoires :

- le demandeur doit reconstituer un linéaire au moins identique à celui détruit ;
- le demandeur doit au minimum reconstituer le même type d'ouvrage que celui détruit (talus planté, talus nu, haie) ;
- les travaux d'embellissement du siège d'exploitation (haies ornementales) ne constituent pas une mesure compensatoire.

**Les espaces boisés classés** à conserver, à protéger ou à créer, inscrits au document graphique dénommé "plan de zonage", sont soumis aux dispositions de l'article L.113-2 du Code de l'Urbanisme qui précise qu'est interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Les coupes et abattages sont soumis à autorisation préalable.

Pour les plantations à créer, définies sur le règlement graphique du PLU, la création de voies et d'accès est autorisée à travers ces espaces.

## **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article 14 – 1AU : Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.

**Article 15 – 1AU : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performance énergétique et environnementales**

Les dispositifs d'énergies renouvelables ainsi que les aménagements destinés à améliorer les performances énergétiques des constructions sont admis.

Toute opération devra prévoir des dispositifs de rétention des eaux de pluie, soit à la parcelle, soit à l'échelle de l'ensemble de l'opération.

Pour les équipements publics, tout dispositif technique de production autonome d'énergie décarbonée (solaire, biomasse, géothermie,...) est autorisé.

En zone 1AUt, les projets touristiques portant sur une surface de plancher de plus de 10 000 m<sup>2</sup> devront progressivement couvrir leurs besoins en énergie de manière à atteindre la couverture complète en 2025.

**Article 16 – 1AU : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Toute opération devra prévoir des dispositifs permettant l'intégration de réseaux de communications numériques (gainés, fourreaux...).

# Orientations d'Aménagement et de Programmation

## SECTEUR :

## La frange Ouest du bourg de CRESSERONS



## Contexte et localisation

Le secteur visé par les Orientations d'Aménagement et de Programmation est situé à l'Ouest et au Sud-Ouest du bourg de CRESSERONS et constitue un ensemble d'environ 12 ha. Cette localisation, en périphérie immédiate des tissus existants et à proximité du centre, lui confère un atout indéniable pour le développement de nouveaux quartiers à dominante résidentielle.

Les principaux enjeux et objectifs pour ce secteur sont :

- Qualification et mise en sécurité des entrées de bourg, située au Nord-Ouest et au Sud (RD35 et RD21) ;
- Traitement des nouvelles franges bâties : par la création d'une composition paysagère en limite Ouest et Sud du secteur, afin d'assurer une transition paysagère équilibrée entre les espaces agricoles et les futurs quartiers.
- Prévoir des voies adaptées au futur trafic engendré et envisager les possibilités d'extensions éventuelles dans l'avenir;
- Gestion intégrée des eaux pluviales;
- Une offre de logement diversifiée et des formes urbaines adaptées;
- Une urbanisation progressive en plusieurs phases;
- Développer le maillage piétonnier entre les quartiers existants et futurs.

## Les objectifs de l'aménagement

Le développement urbain des zones AU devra assurer un **lien urbain, et une perméabilité pour les déplacements en modes doux** entre les quartiers pavillonnaires existants et les futurs quartiers.

Une relative compacité des formes urbaines devra être mise en œuvre **avec une densité nette moyenne de 15 logements par hectare**.

Quelques services et équipements de proximité pourront y être intégrés afin d'assurer une mixité des fonctions urbaines.

Le programme de construction devra mettre en œuvre **une mixité de l'offre en logements**.

Pour favoriser cette diversité, il est imposé la réalisation :

- d'au moins 20% de logements collectifs et/ou intermédiaires et parmi cette offre, un minimum de 20% de logements de type T3 sera produit;
- d'au moins 10% de logements aidés (logement locatif social, l'accès sociale à la propriété et le logement conventionné privé) - Cet objectif pourra être réévalué et/ou abandonné, au moment de l'autorisation d'urbanisme, en fonction de la politique de dotation et d'agrément en matière de Logements Locatifs Sociaux (LLS);
- d'une mixité dans la taille des parcelles.

Pour le secteur 1AU :

Surface totale : 12 ha

Réceptivité théorique : 144 logements (densité moyenne nette de 15 logements par hectare).

Pour le secteur 1AUt

Surface totale : 2,5 ha

Vocation dominante touristique (hébergements et activités)

Toutes les dispositions nécessaires à la réalisation des aménagements sur le réseau routier départemental devront être prises en concertation avec le Conseil Départemental du Calvados, avant le dépôt des autorisations d'urbanisme.

# Orientations d'Aménagement et de Programmation

## Les principes d'aménagement

- ❑ **Organisation globale du site – principes d'accès et de desserte (principes obligatoires – Cf Schéma de principe)**
  - L'aménagement devra assurer l'aménagement, la sécurité, la qualification et la mise en valeur des entrées de bourg (au Nord-Ouest et au Sud du bourg) : ces aménagements auront comme objectifs de faciliter les flux et de mettre en valeur les entrées de ville – Un traitement particulier des raccordements sur la réseau routier départemental (RD35 et RD221) devra être effectué.
  - Deux accès principaux seront à aménager et à sécuriser, sur la rue de la Charrière et sur la RD221;
  - L'accès par la rue de la Charrière s'articulera autour d'une nouvelle place publique.
  - La partie Nord de la Rue de la Charrière, utilisée par les usagers du secteur, devra être réaménagée pour répondre aux besoins inhérents au futur trafic automobile (élargissement et sécurisation des circulations douces).
  - La piste cyclable, permettant de relier Douvres-la-Délivrande, sera prolongée en direction du centre-bourg.
  - Une desserte résidentielle principale pour ces nouveaux quartiers sera créée : cette voie répondra à une desserte locale et proposera un usage mixte pour les piétons, cyclistes et véhicules motorisés (cheminements piétons/cycles pouvant être intégrés ou distincts).
  - Ce maillage routier principal pourra être complété par une desserte interne secondaire (venelles ou allées de riveains, en partie représentées sur le schéma de principes). Ce maillage secondaire se connectera aux quartiers périphériques (rue des Lys et des Coquelicots).
  - Des liaisons douces (piétons et cycles) permettant de circuler au sein même des nouveaux quartiers et de créer des liens avec les quartiers périphériques seront créées;
  - Des interrelations seront à créer entre les quartiers existants et projetés, mais aussi des possibilités préservées vers l'Ouest et le Sud.

- ❑ **Accessibilité (principes obligatoires)**

Tous les aménagements y compris extérieurs devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.

- ❑ **Implantations des constructions (principes obligatoires)**

Les nouvelles constructions s'implanteront de façon à permettre une utilisation optimum de la lumière et de l'énergie solaire.

- ❑ **Confort thermique des constructions (principes obligatoires)**

L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire, notamment), la mise en œuvre de l'habitat passif, ainsi qu'un éclairage naturel optimal.

- ❑ **Les stationnements (principes obligatoires)**

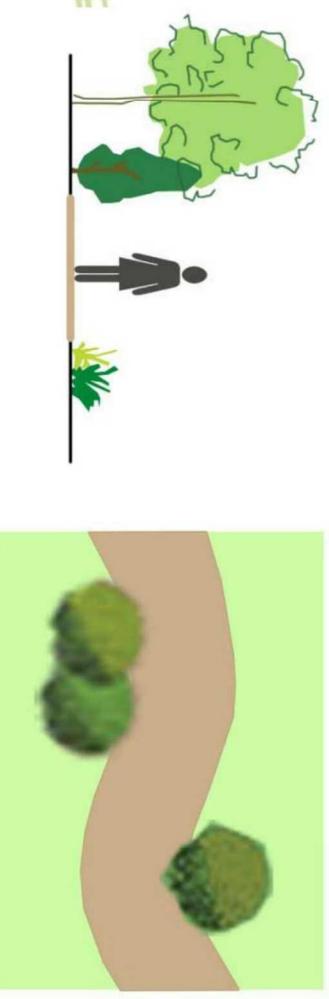
Le stationnement s'effectuera selon le règlement de la zone, sur le domaine privé, mais des places extérieures (mutualisées aux différents usages du quartier) seront prévues en complément pour les visiteurs. L'aménagement de ces places sera simple, et ne gênera ni la circulation, ni les piétons. L'aménagement devra également prévoir un emplacement sécurisé et abrité pour les cycles, en capacité cohérente avec les occupations. Ces stationnements pourront être collectifs ou individualisés.

- ❑ **Liaisons douces (principes obligatoires)**

Le maillage des liaisons douces sera développé, en respectant l'esprit du schéma de principes, afin d'irriguer les futurs quartiers, de relier les quartiers périphériques, mais aussi pour assurer un tour de village (trange Ouest du site). En bordure du quartier de La Londe, une bande tampon inconstructible d'environ 3 à 5 m sera notamment le siège d'une sente piétonne.

Ces cheminements piétons/cycles devront offrir des raccourcis et permettre de découvrir les quartiers lors d'une promenade (recherche de facilité de déplacements et de convivialité : accompagnement végétal, bancs...).

## CHEMIN INTEGRE DANS UN ESPACE VERT



haie sur talus

promenade piétonne

zone tampon pour eaux pluviales (servitude)

parcelle agricole

parcelle privée



# Orientations d'Aménagement et de Programmation

## ❑ Gestion des eaux pluviales (principes obligatoires)

L'opération devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Aussi une compensation de l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle, devra être mise en œuvre par :

- une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention paysagers et/ou de puits d'infiltration. Les surfaces des espaces des cheminements, des trottoirs, des stationnements ainsi que les voies secondaires seront revêtues de matériaux perméables.
- L'aménagement des espaces collectifs (espaces verts, stationnements, voiries etc.) seront réalisés de façon à stocker temporairement les eaux. A cette fin, les principes recommandés ci-après pourront être mis en œuvre.

## ❑ Gestion des eaux pluviales (recommandations)

Les typologies d'ouvrage de rétention des eaux pluviales recommandées sont les noues dans les espaces verts, les fossés, les prairies inondables, les bandes enherbées, les décaissements légers des stationnements, etc...

La végétalisation des toitures pourra être mise en œuvre.

Les opérations d'aménagement prévoiront des dispositifs de stockage et de recyclage des eaux pluviales (arrosage des espaces verts, des jardins, etc...).

## ❑ Insertion et traitements paysagers (principes obligatoires)

➤ Les nouvelles constructions feront l'objet d'une intégration paysagère de qualité : au cours de chaque phase d'urbanisation, les nouvelles franges urbaines créées devront être traitées de manière à assurer une transition équilibrée entre les espaces agricoles et naturels environnants et les nouveaux quartiers d'urbanisation.

- Cette intégration paysagère sera traitée de façon naturelle : plantations de haies bocagères, d'arbres et arbustes d'essences régionales.
- Pour les haies situées en couronnement des futurs quartiers, qui resteront sur le domaine public, une bande d'environ 2 m devra être maintenue à leurs abords afin de faciliter leur entretien.
- Les plantations et les aménagements paysagers sont à répartir dans l'espace du projet et sur les parcelles privées, autour du bâti.
- Les clôtures participent à l'espace collectif, un soin particulier devra être apporté. Ainsi, seront préconisées les clôtures végétales (haies bocagères libres et d'espèces variées).
- Les haies seront constituées d'essences variées (au minimum 3 espèces distinctes) et avec au minimum 50% d'espèces caduques. Les haies monospécifiques sont proscrites.
- Les bassins de rétention des eaux pluviales, les noues et les fossés seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager.

## ❑ Dimensionnement et traitement des voiries intérieures (principes obligatoires)

Elles devront éviter les surlargeurs de chaussée, facteurs d'accélération de la vitesse automobile et d'imperméabilisation des sols : leur aménagement et leur traitement devront assurer une circulation apaisée, et un usage mixte pour les différents modes de déplacements. L'objectif recherché est de ne pas favoriser les reports de flux et la vitesse.

Le traitement et l'aménagement des voies et emprises publiques ne devront pas entraver les circulations agricoles.

Ainsi les espaces le long des voies pourront être plantés d'arbres en alignements, ou de bandes vertes enherbées pouvant intégrer des noues, fossés, et cheminements piétons et cycles.

## ❑ Le découpage parcellaire (principes obligatoires)

Il conviendra d'éviter le découpage systématique en terrains aux formes et tailles identiques. Les formes trop complexes sont malgré tout à éviter.

Par ailleurs, les parcelles de tailles variées favorisent la mixité sociale et la vie de quartier, et offrent une variété urbaine et paysagère, très éloignée de la monotonie des lotissements résidentiels au parcellaire régulier.

### 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 planté (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.

DEPARTEMENT DU CALVADOS

COMMUNE DE CRESSEROINS

PLAN LOCAL D'URBANISME

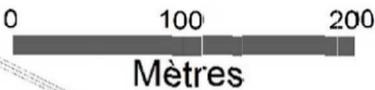
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

SCHEMA DE PRINCIPES

- Secteur à vocation d'habitat. L'urbanisation à réaliser en deux phases minimum.
- Secteur à vocation dominante de tourisme.
- Aménagement, sécurisation et mise en valeur des entrées de bourg (aménagement particulier des rocades/entrées sur les RD)
- Principe de maillage viatique sécurisant.
- Principe de maillage viatique secondaire (en partie représenté).
- Principe de maillages doux (piétonniers/cyclistes).
- Espaces publics sous forme de places et/ou de placettes.
- Principes de création d'espaces verts : espaces libres en herbe et plantés (parterres arborés et allées bocales, "sans champêtre...")
- Mutualité des espaces, des hauteurs et des rythmes.
- Zone "à reconstruire" : les zones pavillonnaires à réintégrer (anciennes et/ou)



Réalisation  
34-1-13 21 Cabinet d'Architecture  
JABRIS du Grand  
14220 PORT DE CRESSERON - L'IMPASSE  
maison@orange.fr



*Orientations d'Aménagement et de Programmation*