

DEPARTEMENT DU CALVADOS
COMMUNE DE COMBRAY
« Impasse du Québec »
Lotissement de 12 lots à bâtir



PA2 : NOTE DE PRESENTATION – PROJET ARCHITECTURAL ET PAYSAGER

SOMMAIRE

1. Désignation	2
2. Présentation du site dans son contexte	
a. Localisation et connexions géographiques à grande échelle	2
b. Histoire communale et identité du site	2
c. Localisation et connexions géographiques à l'échelle de la commune	3
d. Contexte réglementaire du site (PLU, OAP, ...)	4
3. Présentation du site	
a. Les limites	5
b. Analyse paysagère	5
c. Vues proches et éloignées (PA6 et PA7)	7
d. Analyse urbaine	8
e. Les accès	9
f. Synthèse de la présentation du site	10
4. Principes d'aménagement	
a. Objectifs	11
5. Projet architectural et Paysager	
a. Description du projet	12
b. Projet paysager	13
c. Projet architectural	14
d. Coupes sur le projet	15
e. Traitement des voiries et réseaux	17

1. Désignation

Le projet de création d'un lotissement comprenant 12 lots se situe sur la commune de COMBRAY. Ce lotissement sera aménagé par la SARL TERRE D'AVENIR, domiciliée à « Le Douet », 14230 MONFREVILLE.

Le projet se situe sur la parcelle cadastrée ZB n°53, en zone AUc (zone à urbaniser à vocation principale d'habitat) couverte par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal CINGAL-SUISSE NORMANDE.

Une emprise de 5m de large le long de sa limite Nord est située en zone N (zone naturelle).

La parcelle ZB n°53 fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), visant la construction de 15 logements / hectare.

La superficie totale du projet est de 9 281 m².

2. Présentation du site dans son contexte

\\ Localisation et connexions géographiques à grande échelle

Le projet se positionne sur le territoire de la commune de COMBRAY, dans le Département du Calvados, en Normandie. La commune se situe au Sud de la ville de CAEN, proche de l'axe CAEN-FLERS (RD n°562), à environ 5 km au Sud-Est de THURY-HARCOURT – LE HOM par la route départementale n°254.

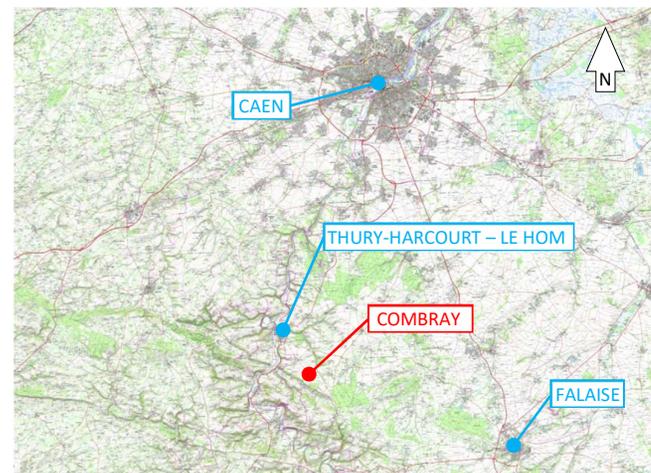
La commune de COMBRAY, d'une superficie de 4,51 km² et comptant 144 habitants en 2020, est une commune rurale, faisant partie de l'aire d'attraction de CAEN, qui regroupe 296 communes, pour une population comprise entre 200 000 et 700 000 habitants.

\\ Histoire communale et identité du site

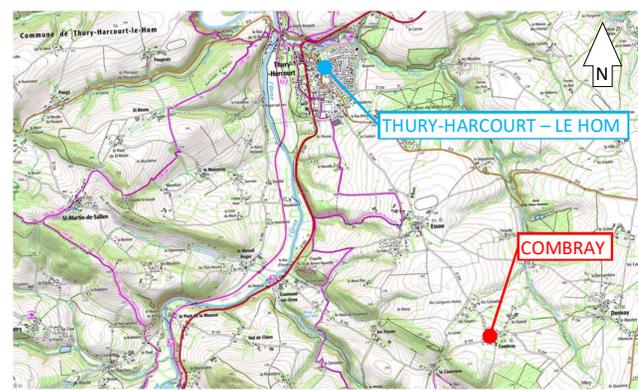
La commune de COMBRAY existe depuis au moins l'an 1000.

C'est une commune rurale, à densité faible.

Le site concernant l'opération d'aménagement se situe en zone AUc, à caractère naturel à urbaniser.



Localisation par rapport aux agglomérations de CAEN, FALAISE et THURY-HARCOURT – LE HOM



Localisation par rapport à l'agglomération de THURY-HARCOURT – LE HOM

\\ Localisation et connexions géographiques à l'échelle de la commune

Le site de projet se situe au Nord de la zone urbanisée de la commune, en limite de Zone N du PLUi, avec un accès depuis la rue des Gosselins (RD n°254).

Un deuxième accès est envisageable, via l'Impasse du Québec, au Sud.

Le terrain est proche de l'Eglise Saint-Martin, datant du XIème siècle, mais remaniée à maintes reprises.



Localisation du projet

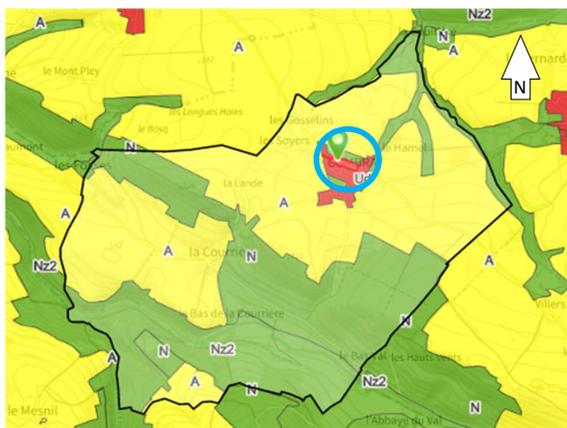


Localisation du projet

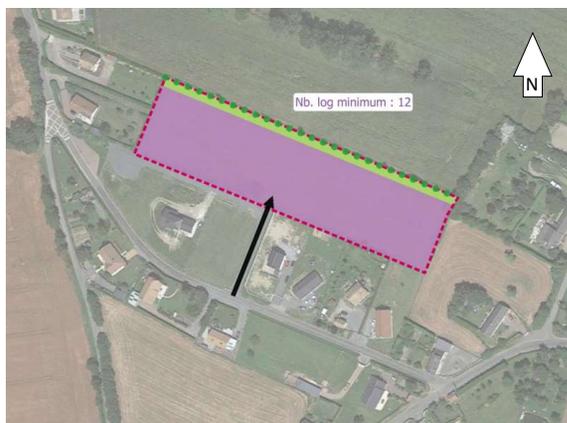
\\ Contexte règlementaire du site

Le projet est situé en zone AUC (zone à urbaniser à vocation principale d'habitat) du PLUi.

Une bande de 5m de large le long de sa limite Nord est zone N (zone naturelle).



Vue d'ensemble du Plan Local d'Urbanisme intercommunal CINGAL-SUISSE NORMANDE sur la commune de COMBRAY



Extrait du schéma d'Orientation d'Aménagement et de Programmation sur la commune de COMBRAY

- Principe d'espaces paysagers et/ou naturels à préserver, à valoriser ou à créer
- Espace de jardins à préserver
- Secteur dédié à la création d'espaces paysagers ou jardinés



Extrait du Plan Local d'Urbanisme intercommunal CINGAL-SUISSE NORMANDE sur la commune de COMBRAY

Le terrain de l'opération est concerné par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur la commune de COMBRAY, figurées au PLUi.

Les principales dispositions relatives à cette zone est la vocation principale d'habitat, et la création d'espaces paysagers ou jardinés.

3. Présentation du site

\\ Les limites

Le terrain de l'opération est jouté :

- Au Nord, par un terrain agricole (ZB n°56) classé en zone N
- Au Sud et à l'Ouest, par des parcelles bâties classées en zone Ud (zone urbaine aérée à vocation principale d'habitat)

\\ Analyse paysagère

Le site du projet constitue actuellement un herbage.

- Il est actuellement entièrement clôturé, avec un accès sur la rue des Gosselins (RD n°254), au Nord-Ouest.



Vue aérienne du site du projet

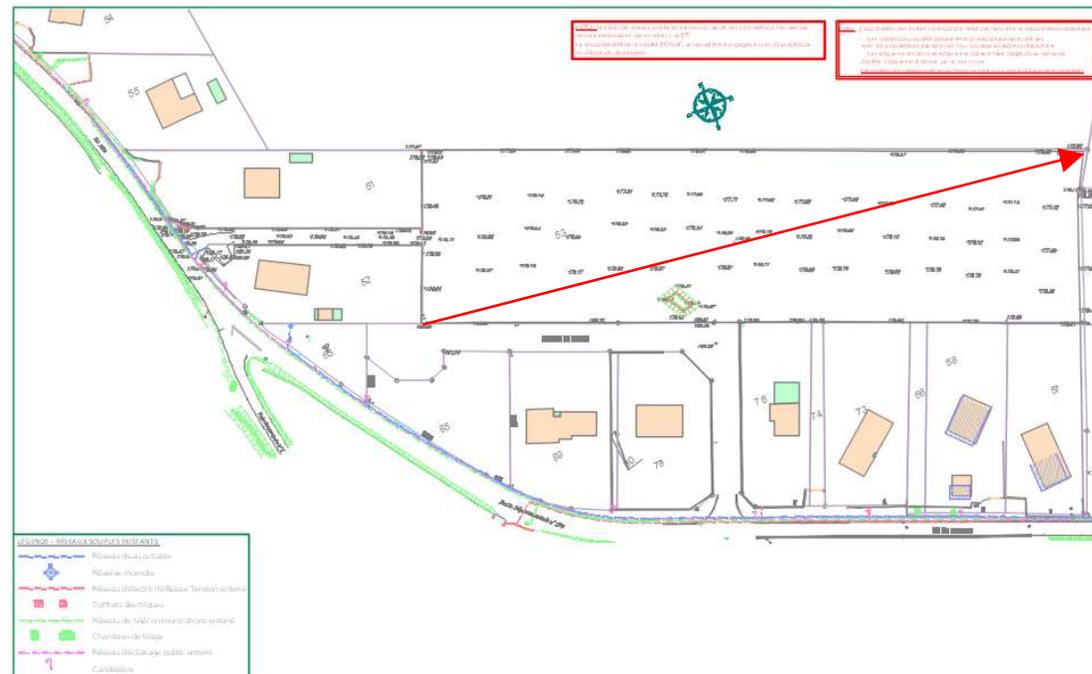


Vue depuis l'accès actuel au site du projet, à l'Ouest



Vue depuis l'impasse du Québec, au Sud du site du projet

Le site de projet se situe sur un terrain naturel présentant une pente, variant entre une altitude haute de 180.80 m à l'extrémité Ouest et une altitude basse de 175.55 m à l'extrémité, soit une pente moyenne d'environ 2,7%.



Levé topographique

\\ Vues proches et éloignées (PA6 et PA7)

Situation du terrain dans le paysage lointain (PA7)



Vue du site du projet, depuis l'impasse du Québec

Situation du terrain dans le paysage proche (PA6)



Vue du site du projet, depuis l'angle Ouest vers l'Est

\\ Analyse urbaine

Le patrimoine bâti à proximité du site du projet est constitué d'un ensemble d'habitations relativement récentes, à l'Ouest et au Sud, et d'habitations plus anciennes mais rénovées, à l'Est.

L'Eglise Saint-Martin, située non loin au Sud, date du XIème siècle, mais a été remaniée à maintes reprises.

La Mairie, située à proximité du terrain, a été aménagée dans un bâtiment ayant probablement abrité l'école.



Habitations relativement récentes



Mairie



Eglise de Saint-Martin, datant du XIème siècle



Localisation du projet

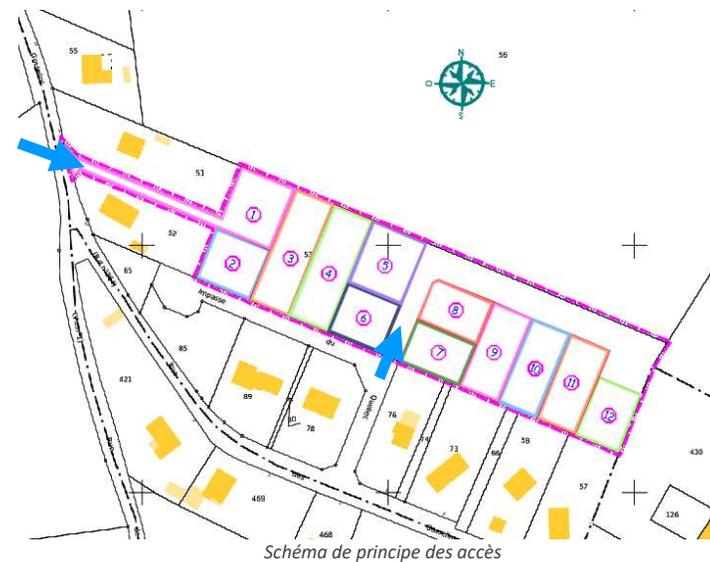


Habitations anciennes mais rénovées

\\ Les accès

Le projet prévoit le maintien de l'accès actuel, à l'ouest, pour desservir le lot n°1.C e lot demeurera grevé d'une servitude de passage au profit des parcelles contiguës cadastrées ZB n°51 ZB n°52, même si la parcelle ZB n°51 dispose d'un accès direct depuis la route départementale.

Les autres lots s'accéderont soit directement depuis l'impasse du Québec, soit depuis la voie nouvelle raccordée sur cette impasse.



Accès existant, à l'Ouest



Accès à créer, au Sud, depuis l'impasse du Québec

\\ Synthèse de la présentation du site



4. Principes d'aménagement

\\ Objectifs

Le terrain de projet se situe dans la zone AUc (zone à urbaniser à vocation principale d'habitat) du PLUi, entre l'espace agricole et le patrimoine historique, que la commune souhaite préserver en assurant la qualité des futurs aménagements et des constructions dans le respect de l'identité rurale communale. Le projet doit contribuer aux objectifs du scénario démographique de la commune.

Les enjeux poursuivis à travers le schéma d'aménagement du projet sont les suivants :

- Enjeux urbains :
 - o Participer à l'extension du tissu urbain de la commune, vers le Nord.
- Enjeux sociologiques
 - o Favoriser la proximité et les échanges des habitants avec le tissu urbain existant (liaisons véhicules, piétons...)
- Enjeux paysagers
 - o Traiter les limites de l'opération et leur perception dans le paysage environnant
 - o Equilibrer les aménagements paysagers et les surfaces urbanisées (continuité des trames végétales)
- Enjeux environnementaux
 - o Intégrer les principes de développement durable dans la conception de l'aménagement (gestion équilibrée des ressources, déplacements urbains, respect de l'environnement, formes urbaines, contexte social et mixité...)
- Enjeux énergétiques
 - o Optimiser les orientations du bâti pour favoriser les apports solaires et lumineux.

5. Projet architectural et paysager

\\ Description du projet

Le projet prévoit la création de 12 lots libres destinés à la construction de maisons individuelles.

L'entrée principale de l'opération se fera par l'impasse du Québec, au Sud.

L'accès actuel, débouchant sur la rue des Gosselins (RD n°254), à l'Ouest, est maintenu pour desservir le lot 1.

Les lots 2, 3 et 4 s'accéderont directement depuis l'impasse du Québec.

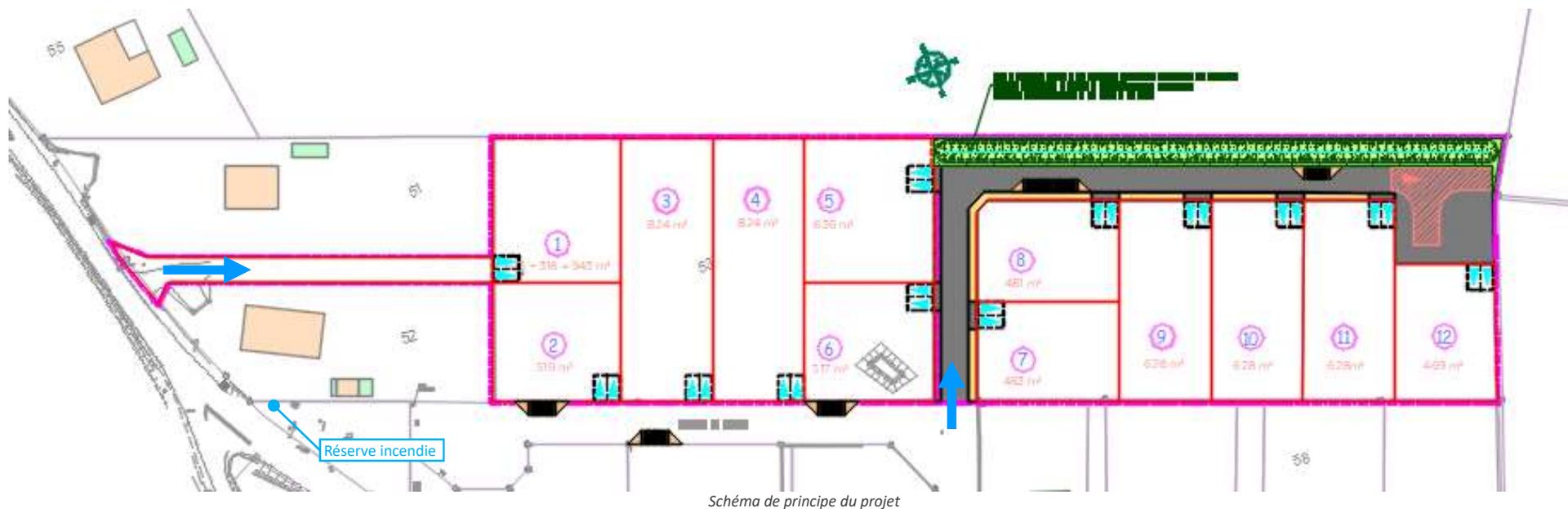
Les autres lots seront desservis par une voie d'accès, à double sens, qui se terminera par une aire de retournement, conforme aux dispositions du SDIS.

Une noue paysagère sera aménagée entre cette voie d'accès et la limite Nord du projet, afin de recueillir les eaux pluviales, conformément aux dispositions de l'OAP

La noue aménagée par le lotisseur suivant le même profil, au droit des lots 1, 2, 3, 4, demeurera grevée d'une servitude de maintien et d'entretien.

Une réserve incendie enterrée de 120 m³ a été aménagée sur la parcelle ZB n°65, disposant d'une colonne d'extraction.

UN poteau d'incendie existe à l'extrémité Nord de la rue Saint Martin (cf page 10), au début du lieu-dit « le Hamel».



\\ Projet paysager

Ambiances

Le projet s’inscrit dans un environnement rural qui sera préservé. Le terrain d’opération est bordé de clôtures type poteaux bois/barbelés, plantées de haies éparées. Conformément à l’Opération d’Aménagement et de Programmation, une frange de 5 m de largeur, le long de la limite Nord avec la parcelle ZB n°56, devra faire l’objet d’un aménagement paysager.

Sur les espaces privés, les futurs acquéreurs auront l’obligation de respecter, entretenir et maintenir les aménagements paysagers ou jardinés réalisés par le lotisseur.

Par conséquent, les lots 1, 3, 4 et 5 demeureront grevés d’une servitude de maintien et d’entretien de cette frange paysagère.

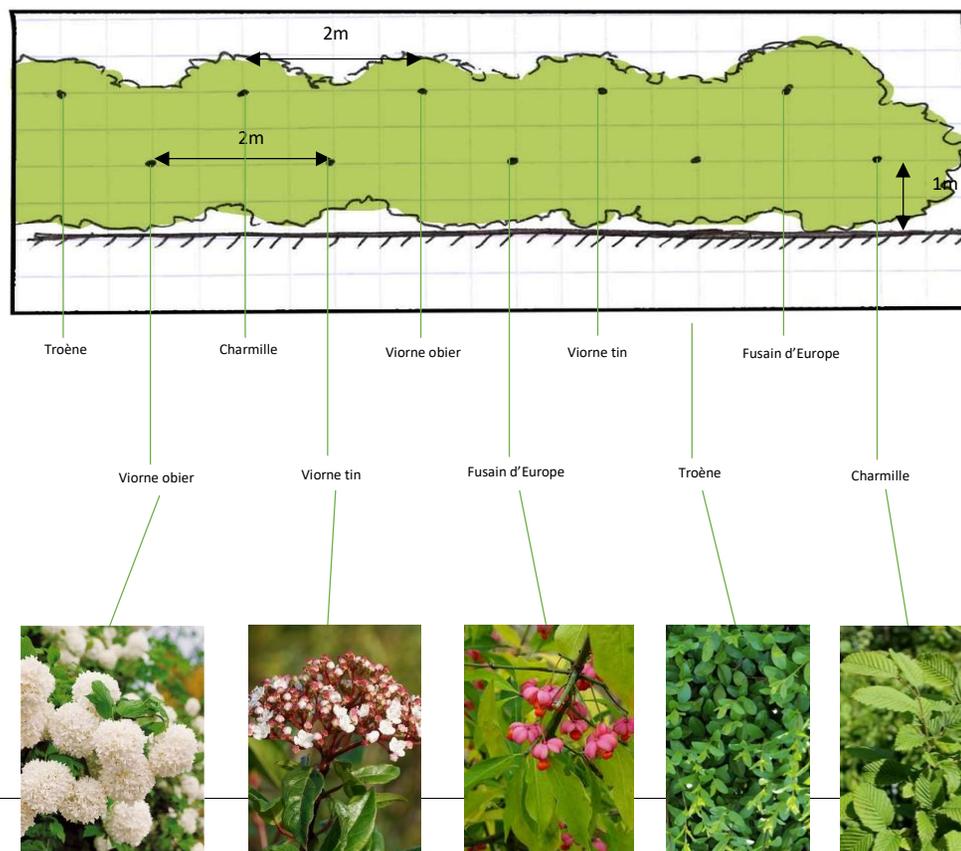
Sur l’espace commun, comme en espace privatif, le lotisseur aménagera une noue et un talus plantés sur deux rangs en alternance d’arbres de haut jet, de bosquets (cépées) ou de haies bocagères ayant pour vocation de récolter les eaux pluviales, tout en respectant l’obligation de l’OAP.

Palette végétale

Les haies seront plantées d’essences locales (ou adaptées au climat) diverses, caduques et persistantes, afin de favoriser la biodiversité, de type : charmille, troène, viorne tin, viorne obier, fusain d’Europe.

Les arbres de haut jet comprendront notamment des arbres de hautes tiges d’essences locales de type Aulne, Bouleau, Charme, Châtaignier, Chêne, Erable, Frêne, Hêtre, Merisier, Orme, Robinier, Saule, Sorbier des oiseleurs, Tilleul ou Tremble.

Une essence fruitière (pommier, poirier, prunier, etc...) devra être présente tous les 25 mètres.



\\ Projet architectural

Stationnement

Les acquéreurs devront aménager sur chaque lot un espace privatif non clos de 5m par 5m minimum au droit de la voirie pour accueillir le stationnement des véhicules. Le plan valant règlement graphique précise les linéaires dans lesquels la réalisation de cet espace est interdit.

Le lotisseur aménagera six places de stationnement visiteurs, dont trois dans l'emprise de la voie nouvelle, et trois dans l'emprise de l'impasse du Quebec

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction doit être implantée à l'alignement de fait, s'il existe. Dans le cas contraire, les constructions devront être implantées soit à l'alignement de droit, soit en retrait de 5 m maximum de l'alignement de droit.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions seront implantées soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins 2 m par rapport à la limite séparative.

Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 70 % de la superficie totale de la parcelle.

Un coefficient minimum de perméabilité de 60% par rapport à la superficie des espaces libres devra être respecté

Hauteur des constructions

Le nombre de niveaux des constructions est limitée à Rez-de-Chaussée, deux étages et un niveau de combles.

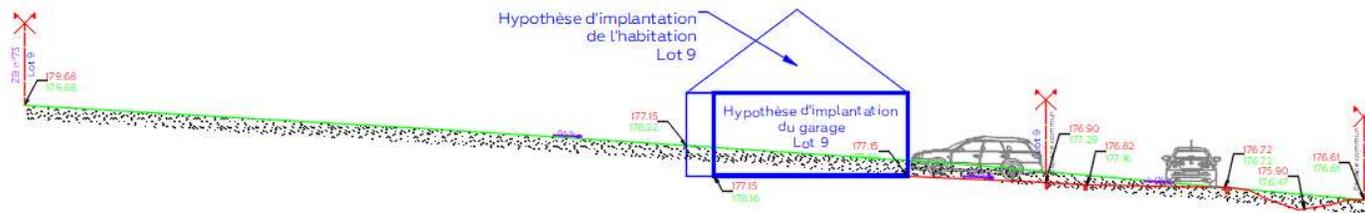
Clôtures

En alignement de la voie publique, la hauteur des clôtures est limitée à 1,50 m.

Ces clôtures pourront être constituées soit de matériaux destinés à rester apparents ou recouverts d'un enduit teinté dans la masse, soit de lisses, soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale d'un mètre, surmonté ou non par un dispositif de claire voie, d'une lisse ou d'une grille, soit d'une haie doublée ou non d'un grillage sur potelets, ou tout autre dispositif à claire voie.

\\ Coupes sur le projet

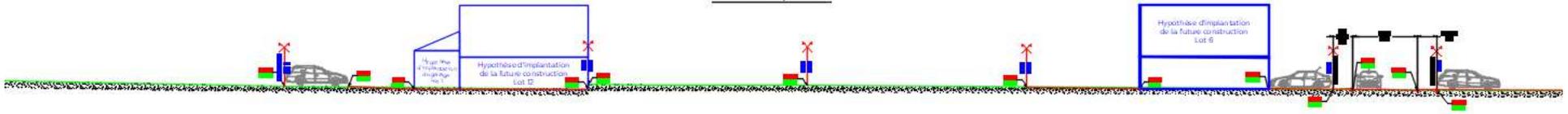
COUPE A-A'
Echelle : 1 / 200°



A noter : La représentation du bâti sur les coupes n'a pour but que d'appréhender un gabarit, et ne saurait tenir lieu d'un projet architectural définitif de la construction projetée sur les lots

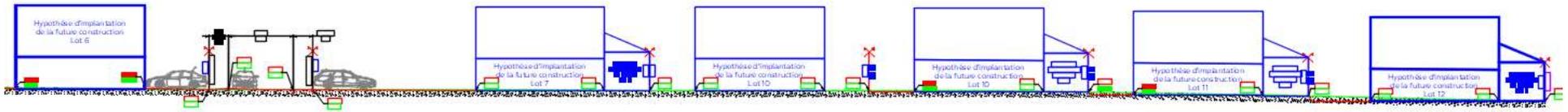


COUPE B-B'
Echelle : 1/200°



A noter : La représentation du bâti sur les coupes n'a pour but que d'appréhender un gabarit, et ne saurait tenir lieu d'un projet architectural définitif de la construction projetée sur les lots

COUPE B-B'
Echelle : 1/200°



A noter : La représentation du bâti sur les coupes n'a pour but que d'appréhender un gabarit, et ne saurait tenir lieu d'un projet architectural définitif de la construction projetée sur les lots

\\ Traitement des voiries et réseaux

Voiries :

L'accès existant, préservé au profit du lot 1, ne nécessite pas d'aménagement particulier.

L'impassé du Québec, intégrée au lotissement communal antérieur n'offre aujourd'hui qu'une structure provisoire. Le revêtement final sera mis en place par la commune à la fin des travaux de construction du nouveau lotissement.

La voie nouvelle présentera une largeur de 5 m, bordée d'un trottoir de de 1.20m à 1,50 m de largeur suivant le cas, et s'achève à l'est par une aire de retournement.

Les emprises de voies aménagées dans le cadre du lotissement, auront les caractéristiques définies au plan Voirie – Espaces verts – Réseaux divers (PA8b).

Collectes des ordures ménagères :

La collecte des ordures ménagères se fera au porte-à-porte. La voie d'accès et l'aire de retournement créées sont dimensionnées de façon à permettre la circulation des engins de collecte.

Réseaux :

Les réseaux souples existants (Eau Potable, Electricité, Télécoms) desservent actuellement les habitations le long de la rue des Gosselins (RD n°254).

Les raccordements du projet pourront être réalisés sous la chaussée de l'impassé du Québec, avant réfection de celle-ci.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales devront être collectées et gérées par chaque acquéreur sur sa parcelle.

Les eaux pluviales de ruissellement de la voie seront collectées par la noue paysagère au Nord.

L'évacuation des eaux pluviales se fera par infiltration.

Eaux usées

En l'absence de réseau Eaux Usées, les futures habitations devront s'équiper d'un assainissement individuel.

Eau potable

L'aménageur établira le réseau d'alimentation en eau potable à l'intérieur du programme tel qu'il figure au plan Voirie – Espaces verts – Réseaux divers (PA8b).

La conduite sera posée sous chaussée en tranchée commune et raccordée au réseau existant, rue des Gosselins (RD n°254).

Electricité

Le lotisseur réalisera le réseau basse tension par câbles enterrés alimentant les coffrets de distribution comme indiqué au plan Voirie – Espaces verts – Réseaux divers (PA8b). Le lotissement sera raccordé à partir du point de livraison mis à disposition par ENEDIS.

Eclairage

L'aménageur établira le réseau d'éclairage public à l'intérieur du programme tel qu'il figure au plan Voirie – Espaces verts – Réseaux divers (PA8b).

Le réseau sera alimenté depuis une armoire à créer dans le cadre de l'opération, positionnée sur le trottoir, près du premier candélabre.

L'éclairage sera réalisé par des candélabres, de type déterminé en accord avec la municipalité.

Télécommunication

Le lotisseur réalisera l'infrastructure du réseau de télécommunications comme indiqué au plan Voirie – Espaces verts – Réseaux divers (PA8b). Le réseau sera raccordé au réseau existant, rue des Gosselins (RD n°254).

Le réseau sera posé en tranchées communes.

Le lotisseur fera poser les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.

Défense incendie

Les voiries sont adaptées à l'approche et l'accès des véhicules contre l'incendie.

L'opération sera défendue :

- Par la réserve enterrée à l'Ouest de l'aire de retournement de l'impasse du Quebec
- Par le poteau incendie existant rue Saint Martin

Association syndicale libre

Les espaces communs du lotissement seront gérés par une Association Syndicale Libre, jusqu'à leur transfert éventuel dans le domaine public communal.