

ÉTUDES PRÉALABLES À LA CRÉATION D'UNE ZAC  
SUR LA COMMUNE DE MOULT-CHICHEBOVILLE



NORMANDIE  
AMÉNAGEMENT



VAL  
ÈS COMMUNAUTÉ  
DE COMMUNES  
DUNES  
HISTOIRES D'AVENIR

RÉUNION PUBLIQUE 18 NOVEMBRE 2024  
Définition du plan d'aménagement

## Assistance à la maîtrise d'ouvrage



## Bureaux d'études



## Objectifs

### **PREMIÈRE PHASE :**

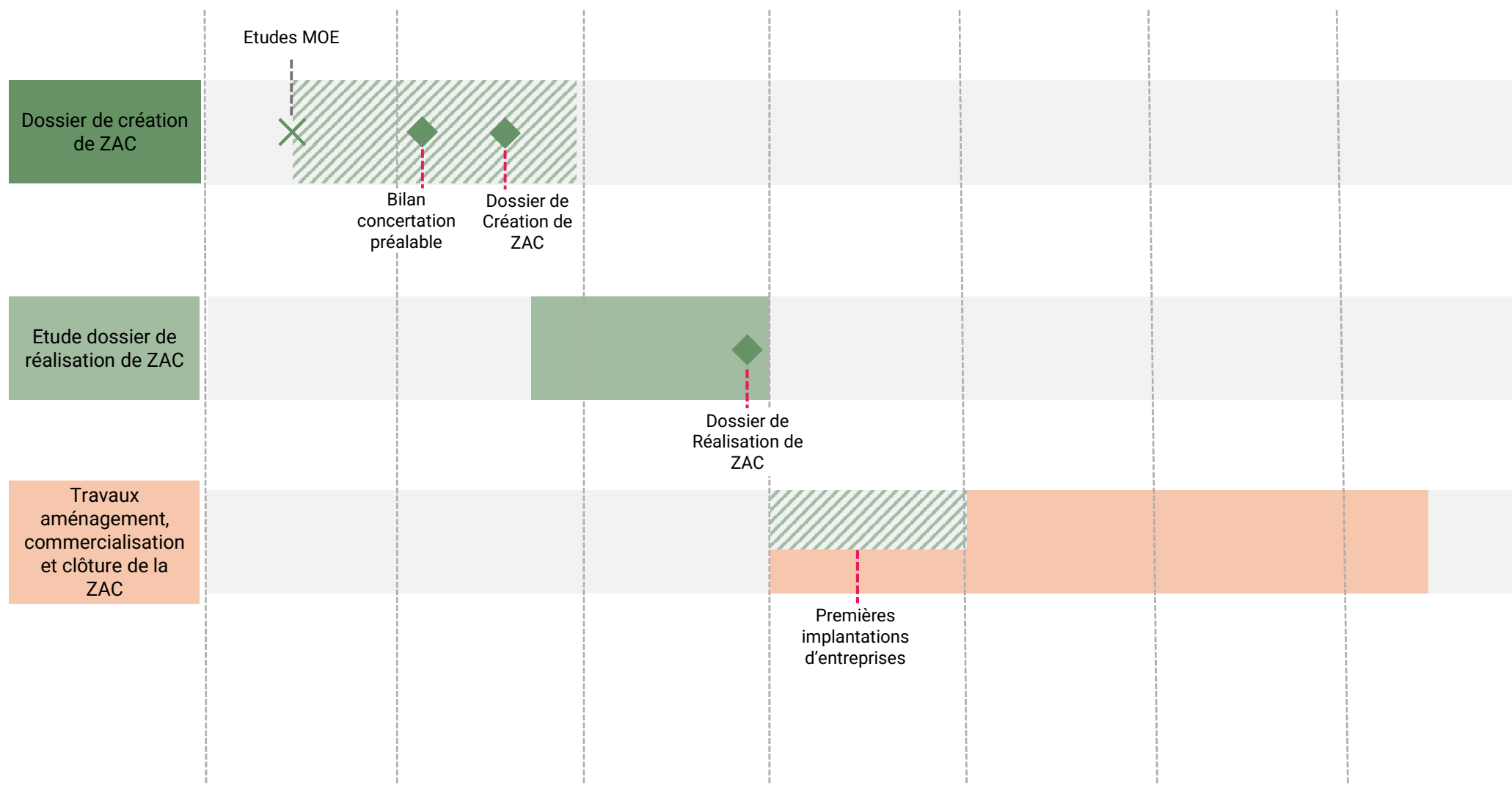
DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE ET DÉFINITION DES ENJEUX / INVARIANTS

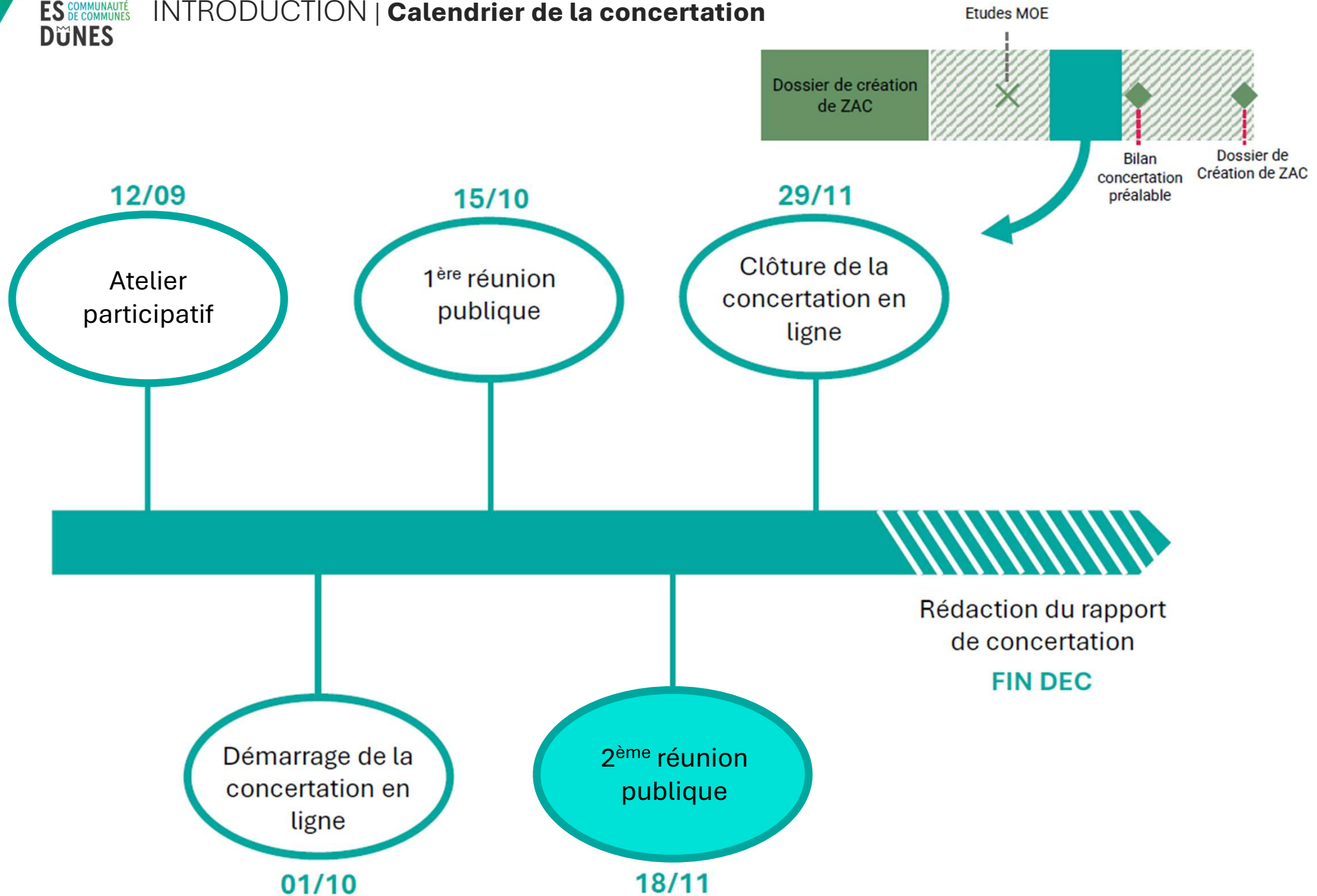
### **DEUXIÈME PHASE :**

PROPOSITION D'UN PLAN GUIDE

# CALENDRIER DU PROJET DE LA ZAC

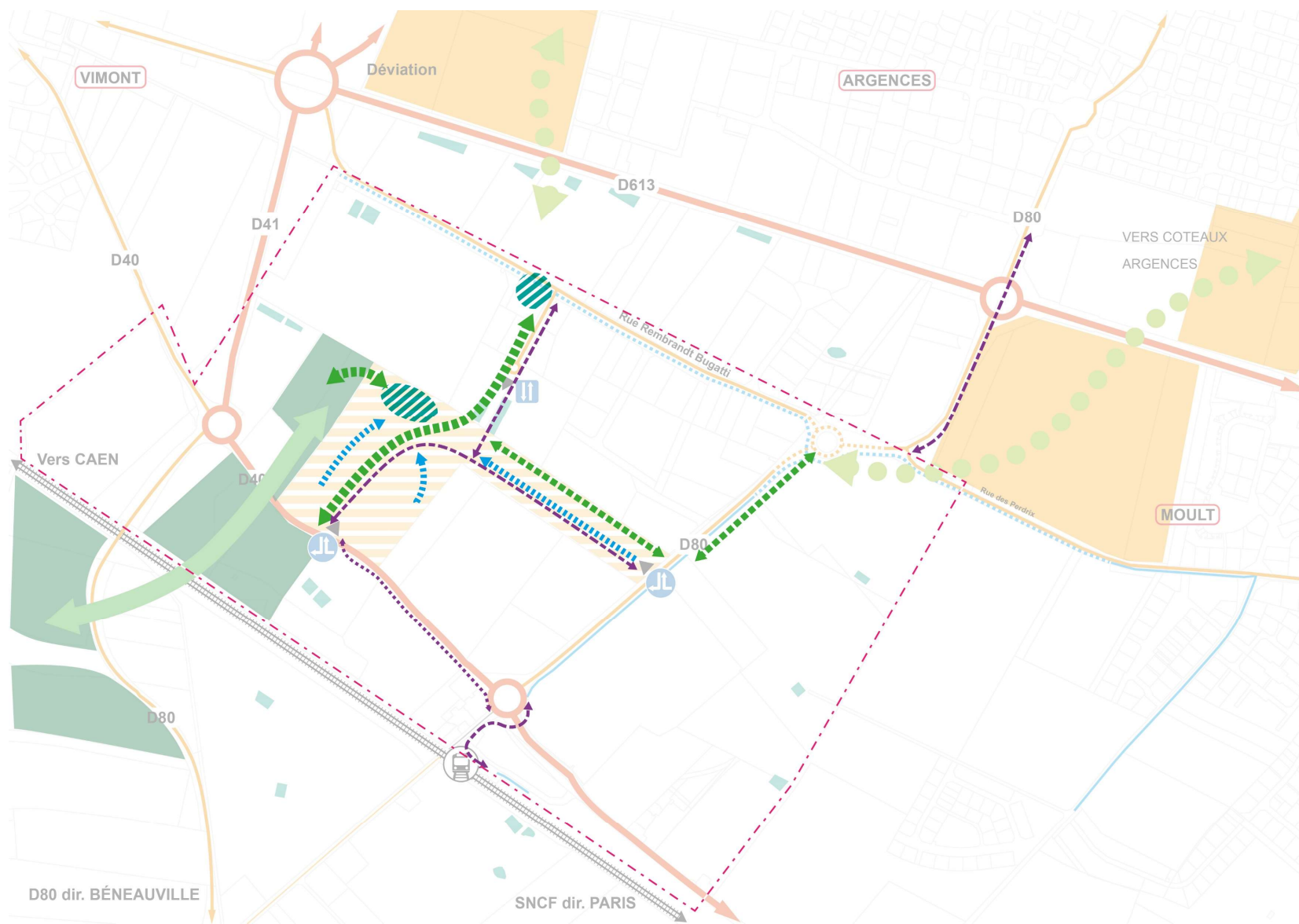
2024		2025		2026		2027		2028		2029		2030	
S1	S2	S1	S2	S1	S2	S1	S2	S1	S2	S1	S2	S1	S2





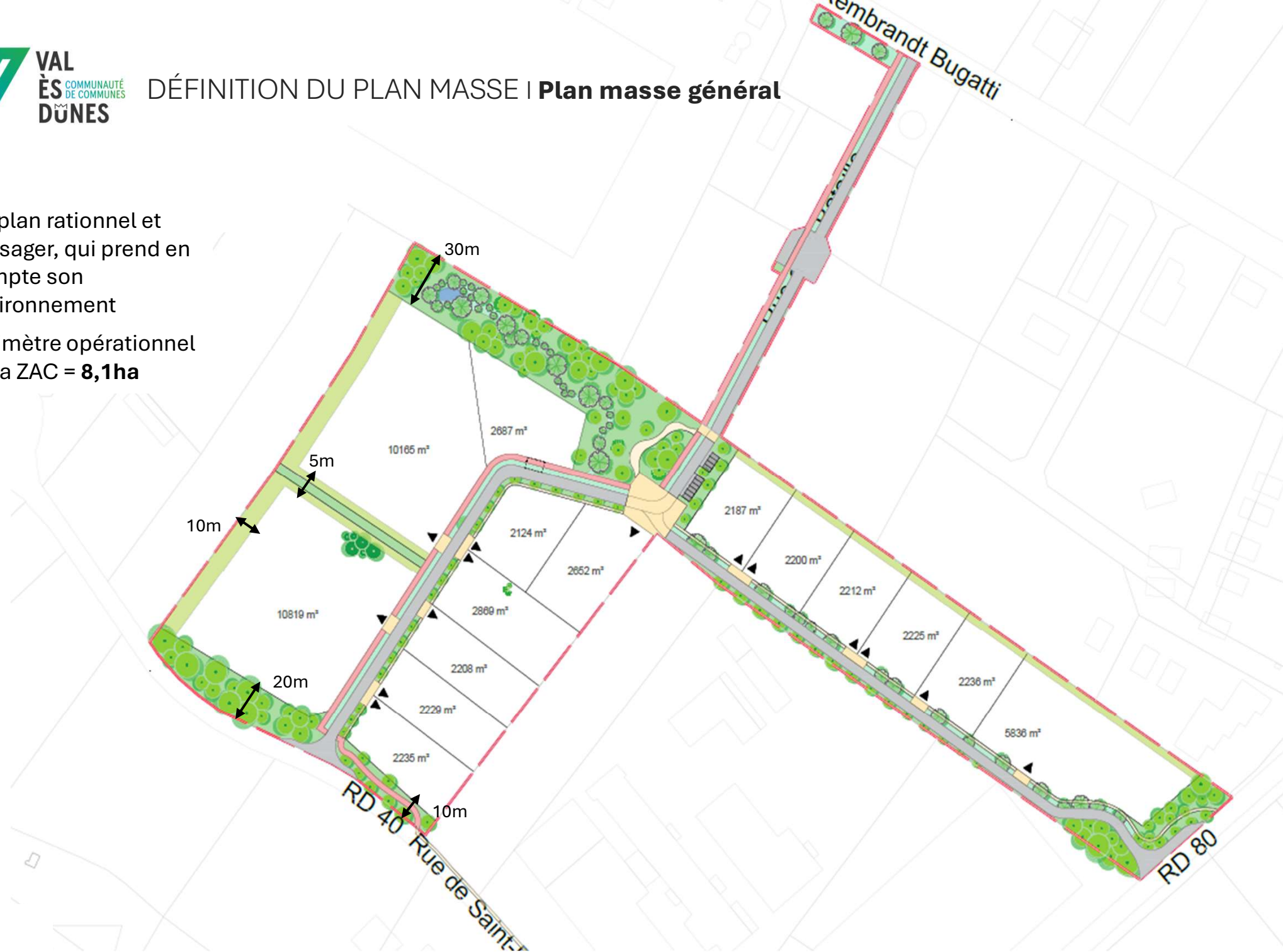
## Enjeux

LÉGENDE	
	PÉRIMÈTRE D'ÉTUDE
	PÉRIMÈTRE OPÉRATIONNEL
	VOIE À TRAFIC INTENSE
	VOIE SECONDAIRE
	VOIE CYCLABLE
	PROJETS AMÉNAGEMENTS
	ACCÈS À LA ZAC POSSIBLES
INVARIANTS	
	BOISEMENTS
	TERRAIN AGRICOLE
	CONTINUITÉ ÉCOLOGIQUE
	CONTINUITÉ ÉCO SECONDAIRE
	BASSINS EP PRIVÉS
ENJEUX	
	CONTINUITÉS À DÉVELOPPER
	PAYSAGEMENT OUVRAGE EP
	AXES DE RUISSELLEMENT
	MOBILITÉS DOUCES



## DÉFINITION DU PLAN MASSE | Plan masse général

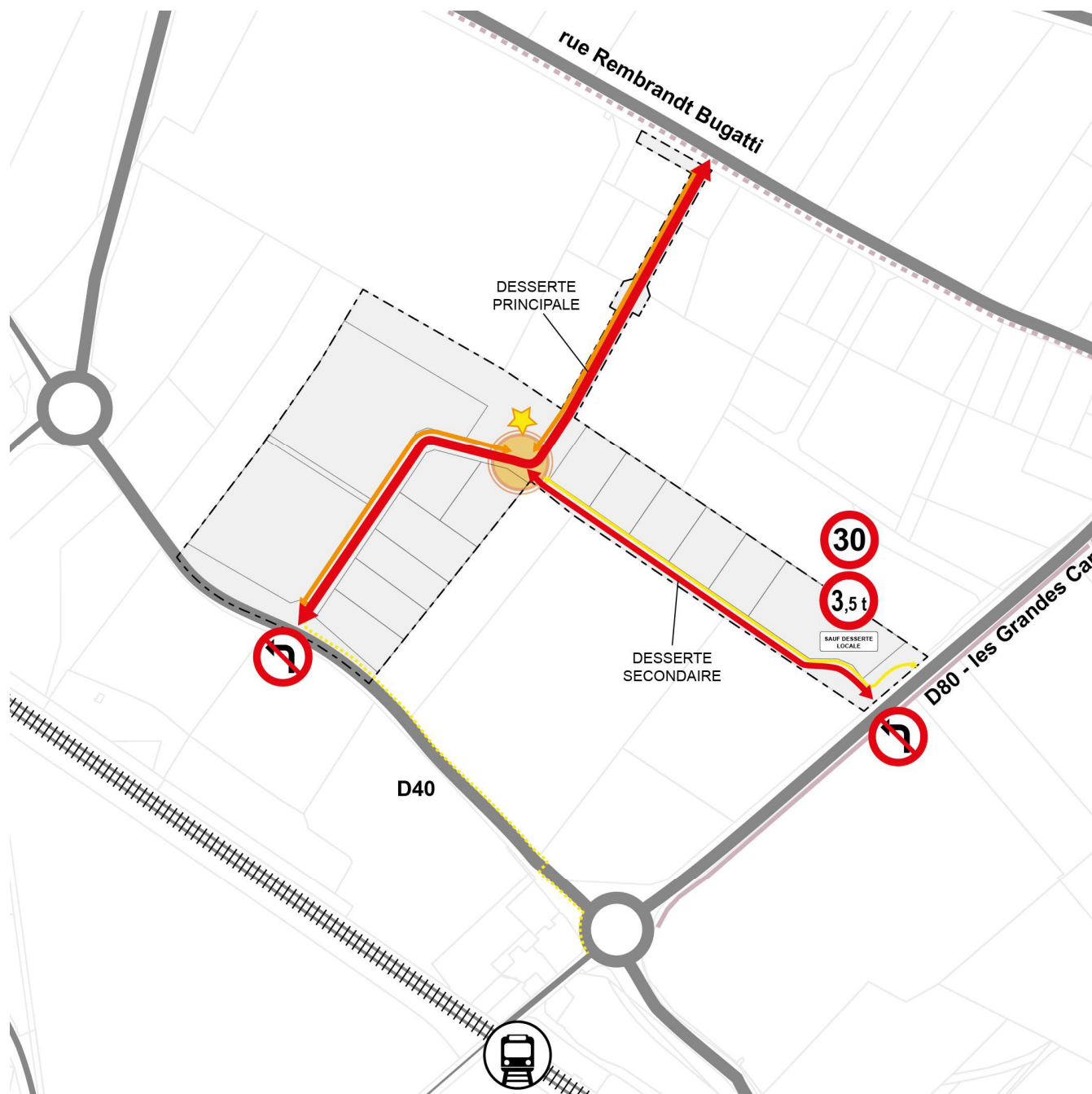
- Un plan rationnel et paysager, qui prend en compte son environnement
- Périmètre opérationnel de la ZAC = **8,1ha**



- Un axe principal nord-sud
- Un axe secondaire reliant à la D80
- Deux entrées réglementées
- Un espace centré partagé

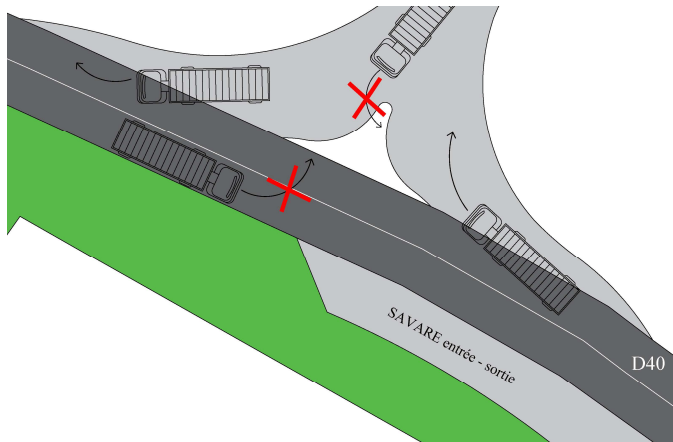
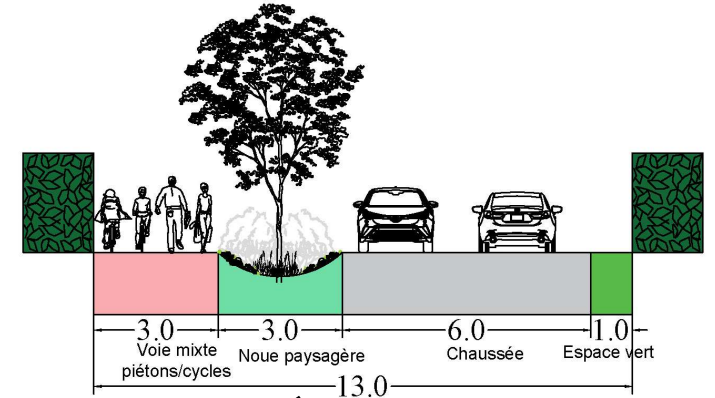
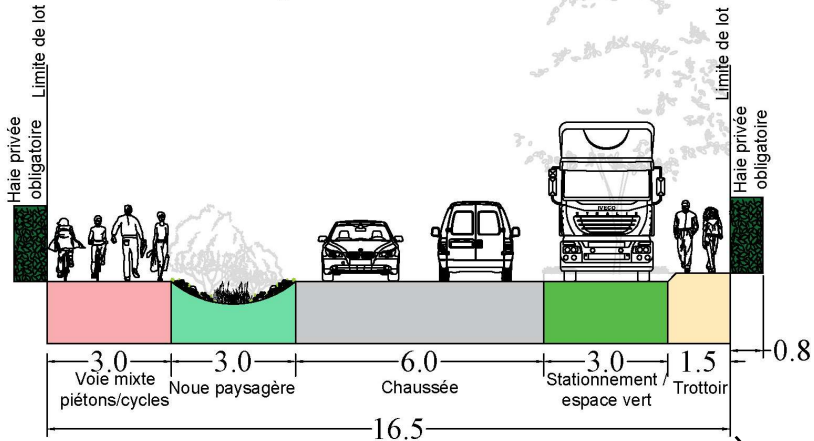
**LÉGENDE**

	CHAUSSÉE EXISTANTE
	VOIE CYCLABLE EXISTANTE OU EN PROJET
	CHAUSSÉE / POINTS DE RACCORDEMENT
	VOIE MIXTE PIÉTON/CYCLE
	CHEMINEMENT PIÉTON
	AMÉNAGEMENTS HORS PÉRIMÈTRE À PRÉVOIR
	ESPACE DE CONVIVIALITÉ
	ENTRÉE/SORTIE TOURNE À GAUCHE INTERDIT
	ZONE DE RENCONTRE - PLACETTE



Coupe prolongement de la rue de la Bataille

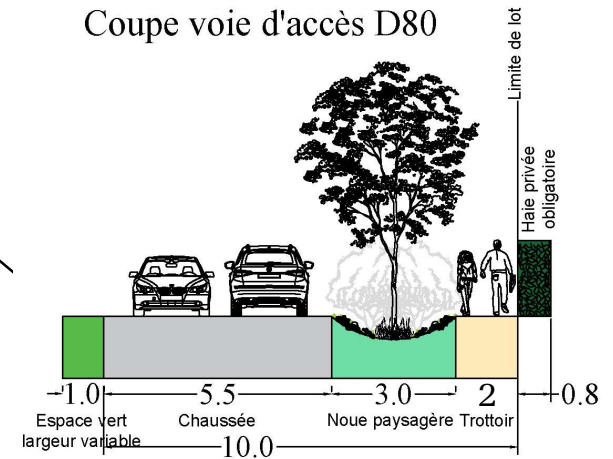
Coupe voie d'accès D40



Principe d'entrée/sortie sans franchir la séparation centrale de la RD



Coupe voie d'accès D80

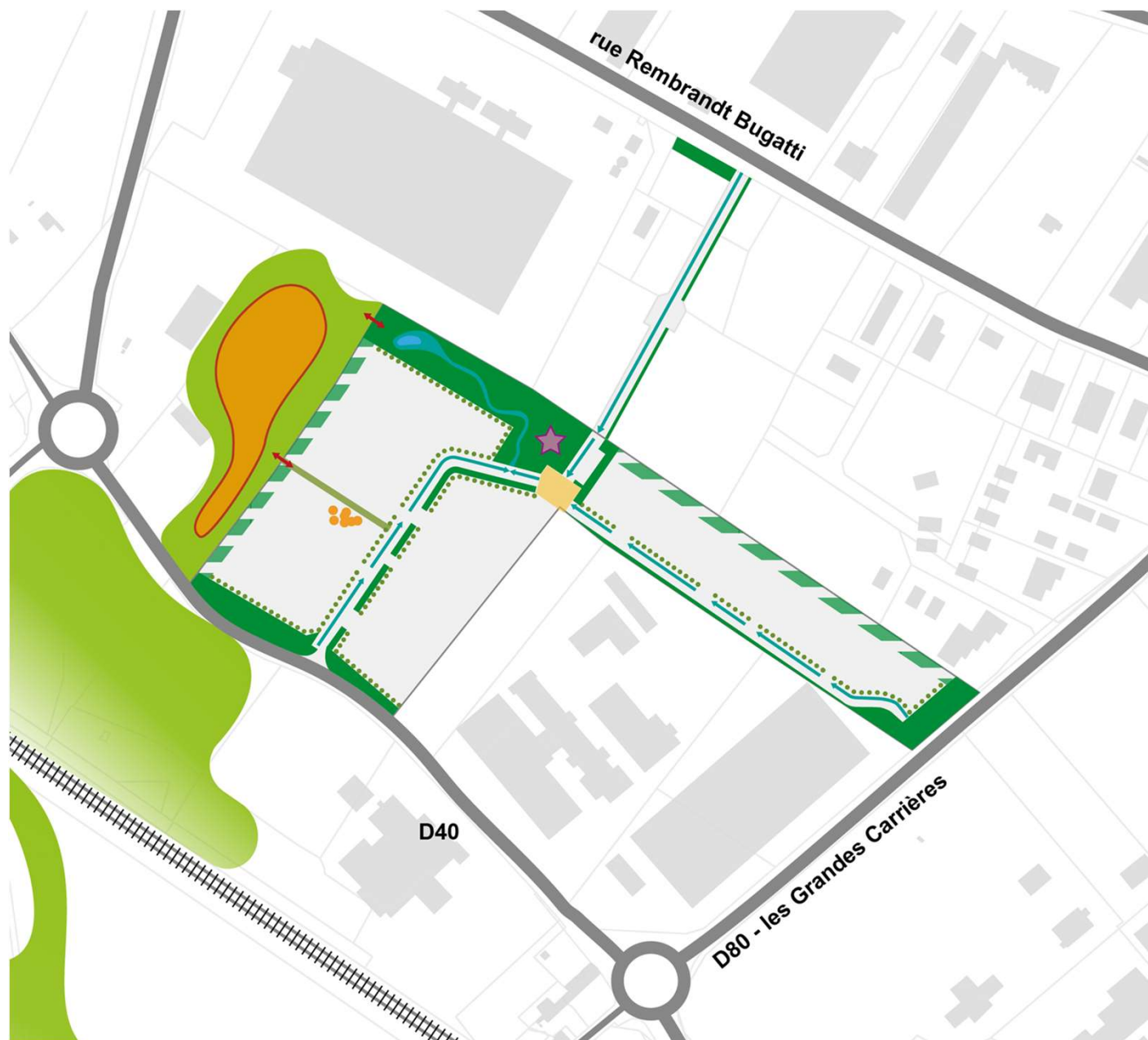




- Mesures ERC intégrées
- Un paysage du bien-être
- Traitement paysager des limites
- Traitement des eaux pluviales

**LÉGENDE**

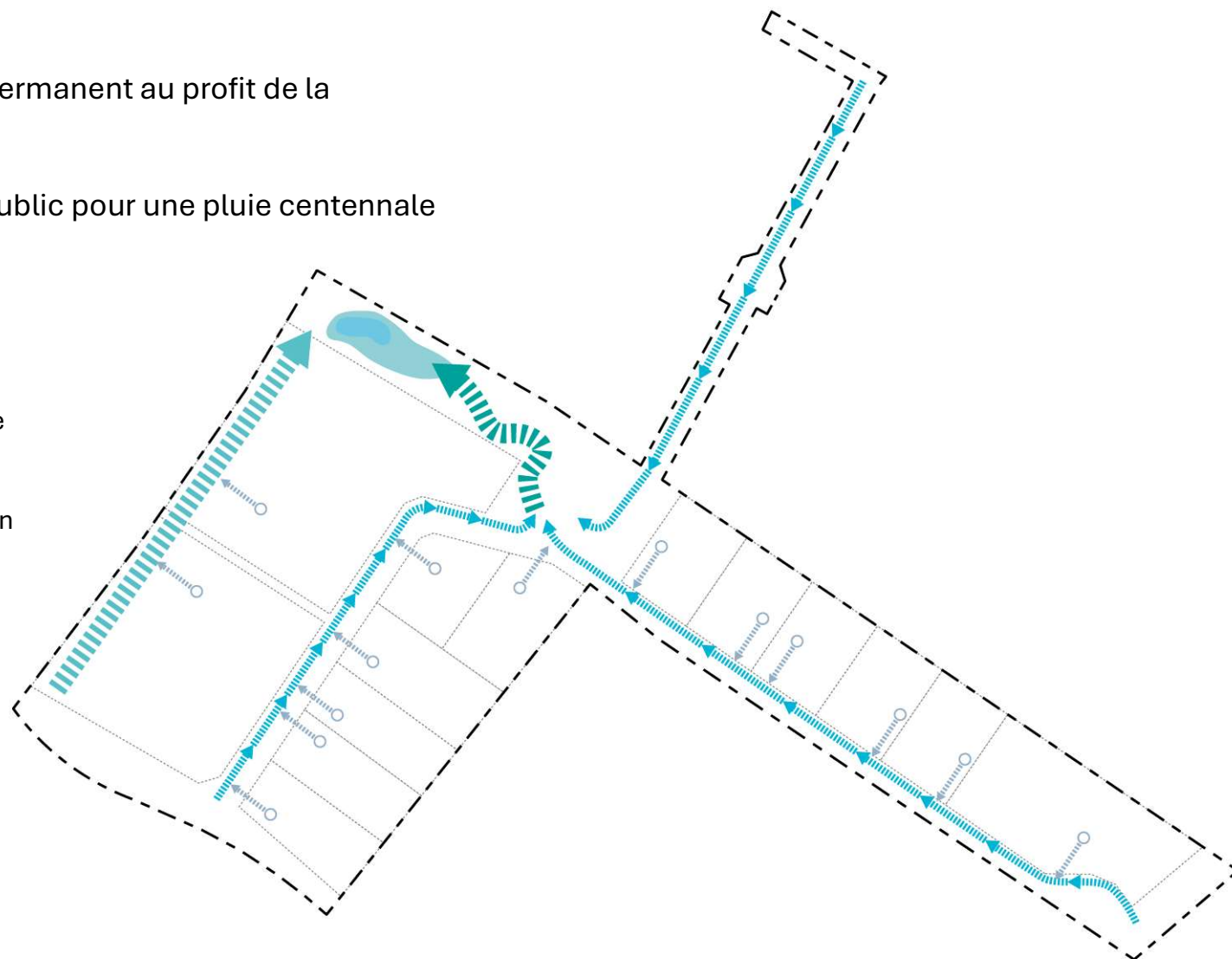
	TRAME VERTE EXISTANTE
	BIODIVERSITÉ
	PASSAGE FAUNISTIQUE
	HABITAT CONSERVÉ
	MESURE DE COMPENSATION
	NOUVEAUX PLANTÉS
	SURFACE D'INFILTRATION
	POINT D'EAU
	ESPACES VERTS PROGRAMMÉS
	FRANGES PAYSAGÈRES
	TRAITEMENT DES LIMITES
	AIRE DE RESTAURATION EN PLEIN AIR









- Une superposition à la trame verte avec une gestion le plus possible en surface
- Bonne perméabilité
- Intégration d'un petit point d'eau permanent au profit de la biodiversité
- Gestion à la parcelle imposée
- Dimensionnement privé comme public pour une pluie centennale (imposition DDTM)

### Gestion de la pollution accidentelle:

- Maintient la perméabilité des noues et plantation d'espèces phytoépurations.
- En cas de pollution, celle-ci est confinée dans les premières couches de terre, réduisant ainsi sa propagation.
- Limitation de la dispersion de la pollution à l'ensemble du réseau et simplification de la gestion des incidents.







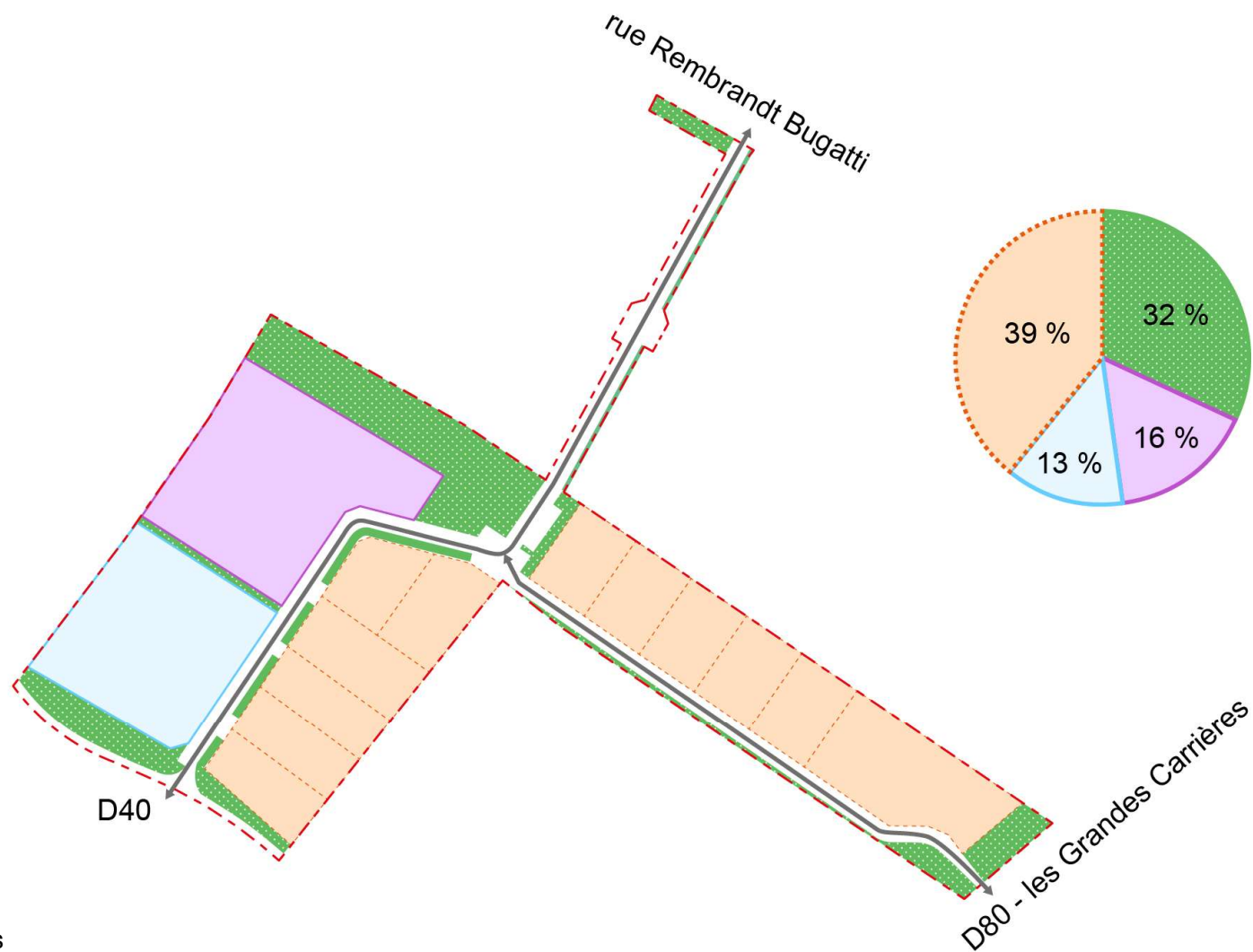
### GESTION DES EAUX PLUVIALES

-  NOUES VOIRIES
-  SURVERSES OUVRAGES PRIVÉS
-  NOUE LARGE EN FOND DE PARCELLES
-  NOUE FILTRANTE (ESP. PUBLIC)
-  PRAIRIE INONDABLE
-  MARE

## PROGRAMMATION

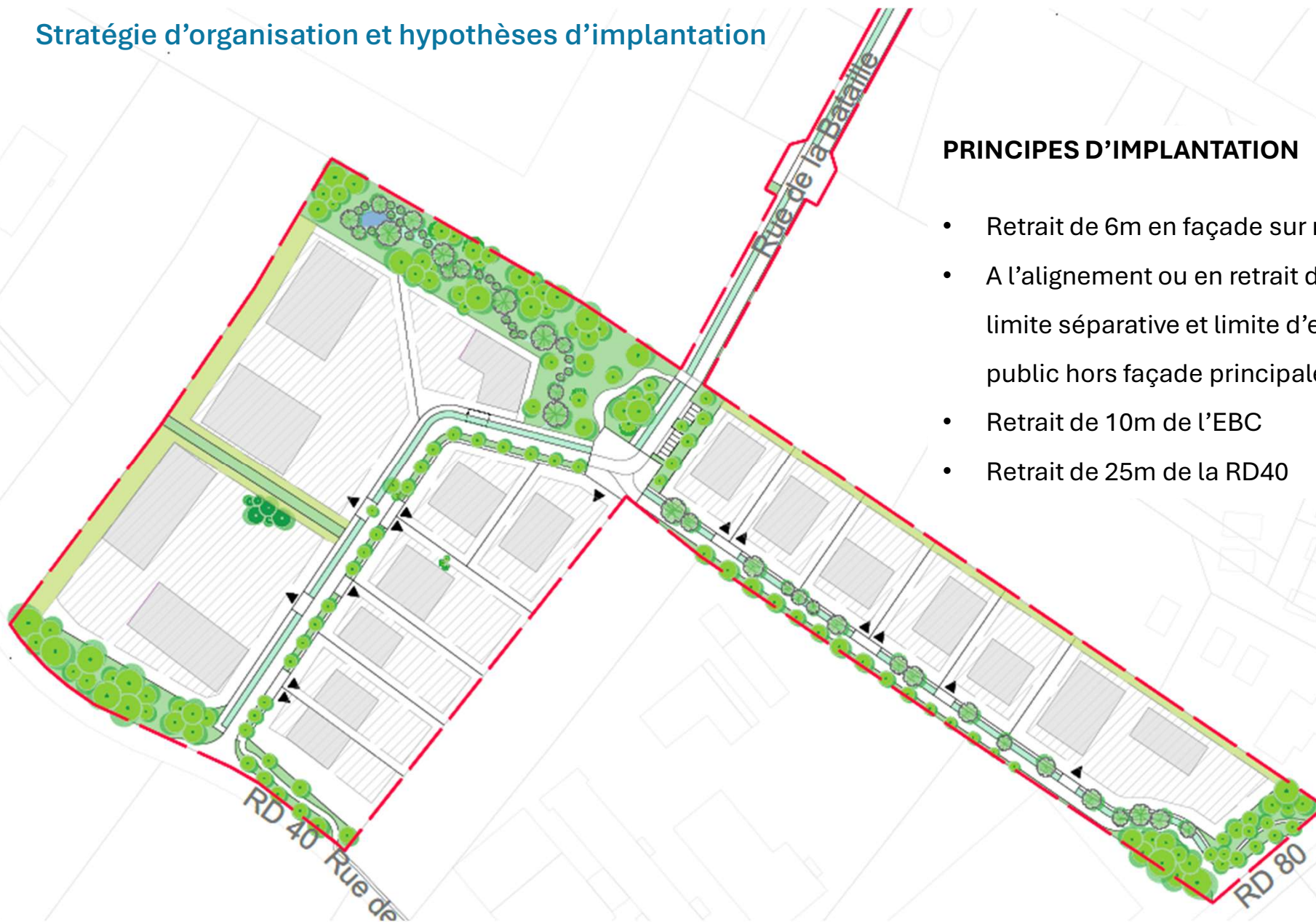
Opérations groupées de type :

-  VILLAGE ARTISANAL
-  PEPINIERE D'ENTREPRISES
-  LOTS CESSIBLES
-  ESPACES PUBLICS



Nota : le découpage est indicatif, les surfaces de lots seront adaptées en fonction des enjeux de densité ainsi que des besoins des futurs preneurs

## Stratégie d'organisation et hypothèses d'implantation



### PRINCIPES D'IMPLANTATION

- Retrait de 6m en façade sur rue
- A l'alignement ou en retrait de 4m en limite séparative et limite d'espace public hors façade principale
- Retrait de 10m de l'EBC
- Retrait de 25m de la RD40

### CHERCHER LA COHERENCE DANS LA DIVERSITE DES PROJETS ET LA QUALITE

Premières orientations architecturales envisagées:

- Encourager l'utilisation de matériaux d'origine renouvelable, ayant un faible impact environnemental, dans les constructions des bâtiments d'activités: intégrer au minimum **30 % de matériaux biosourcés** dans la composition globale des matériaux
- **Imposer l'utilisation du bois sur 30% de chaque façade donnant sur un espace public** comme fil rouge architectural (participant au seuil des 30% de matériaux biosourcés)
- Veiller à l'éclairage naturel et à la création d'ouvertures pour animer les façades sur rue
- Travailler soigneusement les entrées
- Maximiser la compacité des bâtiments et inciter à la création de SDP à l'étage



## SIGNALETIQUE PUBLIQUE CLAIRE ET MARQUEUR D'IDENTITE

- Totem d'entrée de zone
- Plans de localisation des entreprises
- Signalétique pensée aussi pour les modes doux
- Identité visuelle qualitative de la zone : choix d'un style, d'une couleur etc...



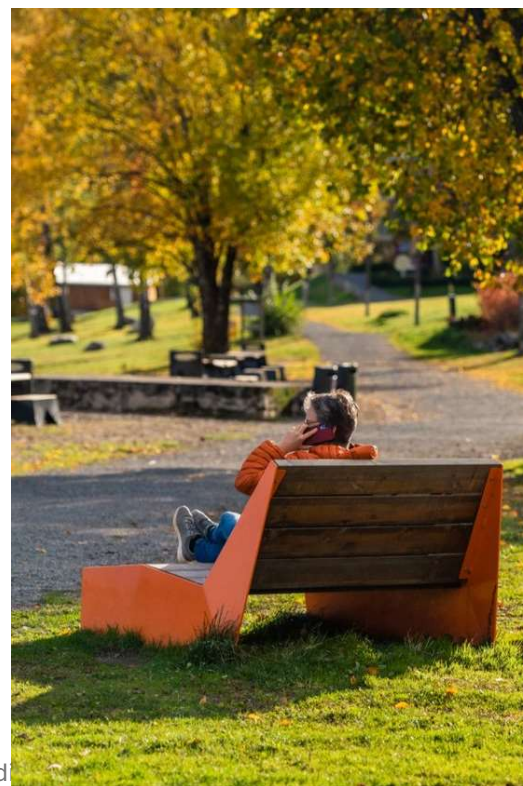
### TRADUCTION DANS LE PROJET

- Revêtement poreux obligatoire sur les stationnements publics et privés (*stationnements voitures - hors place PMR*)
- Plantations autour des parkings
- Limiter les surfaces imperméables = agir pour limiter l'îlot de chaleur urbain



## TRADUCTION DANS LE PROJET

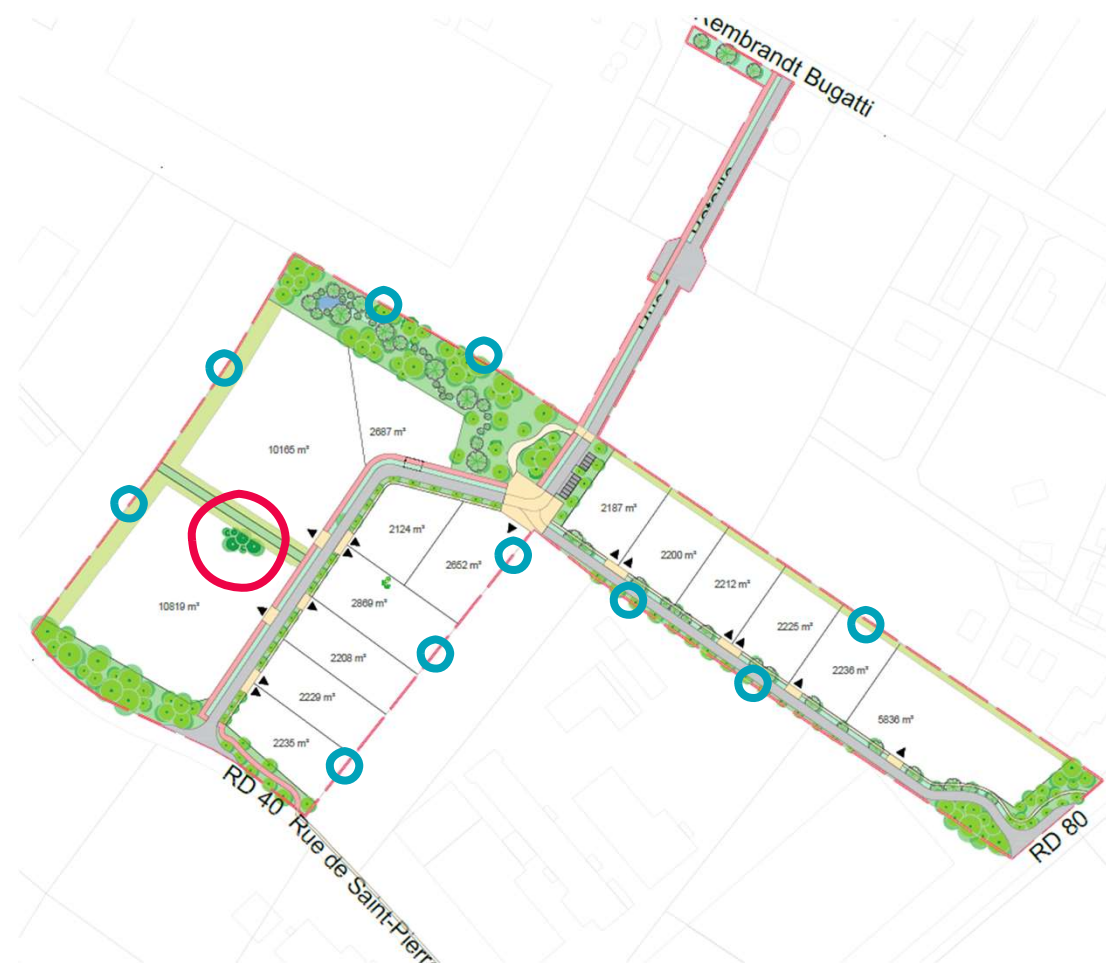
- Créer des espaces publics conviviaux et beaux
- Diversifier les usages: actif ou détente, seul ou à plusieurs





#### 4 objectifs sont à atteindre:

- **maintien d'une zone naturelle considérée comme « de biodiversité »** : strate arborée utilisée pour une nidification de colombidés + strate herbacée pour les plantes patrimoniales
- **maintien sur zone durant la période des travaux des reproductions de l'avifaune locale via l'apposition de nichoirs à oiseaux et gîtes à mammifères en amont du chantier**
- **mise en place d'une planification précise des différentes phases de chantier et de leur lieu afin de réduire au maximum les dérangements en période de reproduction**, notamment pour le lézard de murailles ou l'alouette des champs dont la reproduction débute en avril.
- **maintiens des corridors écologiques par l'utilisation obligatoire de grillage à maille large en phase chantier et à terme pour les preneurs de lots**



Grâce à la séquence ERC, aux mesures qui seront mises en place et à une planification des phases de travaux, **l'absence de perte nette peut être atteinte pour ce projet de création de ZAC.**

Toutefois et dans la vision de **gain de biodiversité**, 3 actions peuvent être mises en place :

- **Aménager trois strates de végétation dans le projet paysager (herbacée + arbustive + arborée)**
- **Intégrer un point d'eau (mare naturelle avec pentes douces)**
- **Maintenir et compléter les nichoirs déjà installés**

## **SUIVI DES MESURES COMPENSATOIRES**

Afin de s'assurer de l'effectivité des mesures choisies et de leur résultat. Il sera nécessaire de proposer un calendrier soit :

- Mise en place en amont des premiers travaux (en automne).
- Assurance de leur maintien pendant la première phase des travaux (printemps suivant).
- Vérification de leur utilisation (post' période de reproduction en début septembre).

Biodiversit'up se propose pour réaliser ce suivi.

En année n+1 et n+3 post' travaux, un suivi naturaliste sera à réaliser via un bureau d'étude spécialisé Faune Flore.



NORMANDIE  
AMÉNAGEMENT



Pour toute information  
Merci de contacter

M. François KUNTZ  
Chargé d'opérations  
[f.kuntz@normandie-amenagement.fr](mailto:f.kuntz@normandie-amenagement.fr)

M. Damien EUDELIN  
Chargé de projet – Urbaniste  
[Damien.eudeline@atelierld.com](mailto:Damien.eudeline@atelierld.com)

