

A faint, light gray background illustration of a house with a large tree in front of it, spanning the width of the page behind the title.

PROJET D'AMENAGEMENT A MOULT-CHICHEBOVILLE ARTEMIS

ÉTUDE D'IMPACT – RÉSUMÉ NON TECHNIQUE

Ref : 23-021 // [Mai 2025](#) // [Ind_C](#)

I. PRESENTATION DU PROJET

La ville de Moulton-Chicheboville a besoin pour son développement démographique et économique d'élargir son offre en matière de logements. Cet objectif est également défini dans le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Caen.

Pour atteindre l'objectif, des secteurs d'une surface totale d'environ 41 ha ont été ouverts à l'urbanisation en 2015 dans le cadre de l'élaboration du PLU, dont la moitié a déjà été aménagée ou est en cours d'aménagement. Le présent projet d'étend sur 16,5 des 21 ha restants.

Le terrain d'assiette du projet est actuellement exploité en rotation de cultures. Il se situe dans la proximité immédiate de la limite urbanisée de Moulton à environ 15 minutes à pied au sud du bourg et de toutes ses commodités.

L'opération de présent projet prévoit la réalisation des voies, réseaux, espaces verts et cheminements qui permettront de desservir environ 370 logements ainsi qu'un parc d'environ 2 ha.

L'objet du présent document est de décrire de manière simple et condensée ces aménagements et leur impact potentiel sur l'environnement. Pour une version plus complète et technique, l'étude d'impact est également jointe à ce dossier.

II. CONTEXTE REGLEMENTAIRE

Compte tenu de la superficie du projet, les éléments suivants s'appliquent :

- Code de l'environnement :
 - Article R122-2 : Évaluation environnementale
 - Rubrique 39 : *Opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est supérieur ou égal à 10 ha ;*
 - Le terrain d'assiette du projet, de 16,5 ha, entraîne de fait une obligation d'établir une évaluation environnementale.
 - Article R214-1 : Dossier loi sur l'eau
 - 2.1.5.0 : *Rejet d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, la surface totale du projet, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet, étant :*
 - De 27,9 ha. Supérieure à 20 ha (Autorisation)

Des permis d'aménager seront déposés et c'est à ce titre qu'une évaluation environnementale est conduite.

III. SYNTHÈSE DES ÉLÉMENTS DU DIAGNOSTIC INITIAL DU SITE

Dans le cadre de l'étude d'impact et plus particulièrement pour permettre la conception du projet, il est réalisé un diagnostic complet du site et de son environnement. Celui a soulevé les contraintes, les objectifs et les atouts suivants :

Limites géographiques :

- À l'Ouest : Une parcelle agricole suivie de la zone industrielle de Moulton-Chicheboville.
- À l'Est : Des champs en grande culture et des marais.
- Au Sud-Est : Un hangar existant occupe une petite partie de la parcelle, tandis que le reste sera protégé par une haie paysagère et un talus pour minimiser l'impact sonore de la départementale.

Biodiversité :

- Conserver au maximum les haies et le verger du site pour assurer le maintien des espèces observées.
- Contribuer à créer et renforcer des continuités écologiques dans le projet.
- Le projet n'est pas situé dans ou à proximité d'une zone Natura 2000 ou ZNIEFF
- Le site ne présente pas de zone humide

Climat :

- Prendre en compte l'objectif du SRCAE (schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie) concernant l'utilisation de sources d'énergie décarbonée.
- Promouvoir dans les règlements de l'aménagement le recours aux d'énergies renouvelables.
- Mettre en œuvre dans le cadre des matériaux, des travaux, des process, des mesures permettant de réduire l'impact sur les gaz à effet de serre.

Gestion des eaux pluviales :

- Le site présente peu de dénivelé et un talweg¹ vers le nord
- Le bassin versant amont est situé au sud.
- L'exutoire du site, la Muance, présente un risque d'inondation. Il convient de gérer les eaux à la centennale pour limiter les inondations en aval.
- Le site est situé dans l'aire de protection éloignée des captages de Moulton.
- L'état écologique et chimique de la Muance est relativement bon et doit le rester.

Desserte :

- L'accès principal au site se fait par une voie étroite dont l'aménagement en tourne à gauche sur la RD40 n'est pas adapté.
- Un maillage est possible avec les projets « la Fabrique » et « la Traverse » au nord.
- La localisation du site lui confère un accès rapide à la halte ferroviaire et au bourg de Moulton à pied et à vélo.
- Les réseaux passent à proximité mais une ligne haute tension aérienne traverse le site et un réseau de transport du gaz.

¹ Dépression dans un terrain constituant le fil d'eau des écoulements de surface

Réglementation

- Le projet doit être réalisé graduellement.
- La densité du projet doit être d'au moins 25 logements par hectare

Risques concernés par le site :

- Inondation : nul
- Sismique : faible
- Retrait gonflement des argiles : nul
- Cavité et mouvement de terrain : nul
- Radon : nul

Synthèse graphique



Figure 1 : Synthèse graphique des contraintes d'aménagement – Source : QuaranteDeux

IV. PRESENTATION DU PROJET

L'opération concerne une extension urbaine résidentielle au sud de la commune. Elle s'inscrit dans la continuité de la voie du Traité de Rome, entre le secteur déjà urbanisé et la route départementale.

Le projet a été défini par les intentions suivantes :

- **Intégrer le projet au grand paysage** grâce à un espace paysager harmonieux, répondant aux défis d'insertion dans le paysage environnant.
- **Préserver et valoriser de la végétation existante** et les infrastructures paysagères
- **Concevoir une gestion intégrée des eaux pluviales** au plus près du point de chute de chaque goutte même pour des épisodes exceptionnels.
- **Inventer un parc central emblématique** d'envergure, agissant comme la colonne vertébrale du projet, en synergie avec la volonté de la commune de créer une ceinture verte.
- **Rendre le parc accessible** et lui assurer un accès rapide et facilité pour l'ensemble des résidents et visiteurs du projet.
- **Permettre l'inclusivité** et l'accessibilité du domaine public quel que soit la mobilité.
- **Créer un quartier apaisé** par le biais de voies de desserte volontairement étroites pour favoriser une circulation apaisée des véhicules.
- **Garantir des modes de déplacements variés.** Le réseau de piste cyclable s'intègre au site et irrigue les espaces environnants vers le centre de Moulton et le parc préfigure des liaisons entre les centres de Moulton et Argences et la Gare. Un arrêt de bus est prévu sur la rue du Traité de Rome. Des parkings sont disséminés un peu partout dans l'opération.
- **Favoriser la mixité des typologies de logements** conformément aux demandes du SCOT et du PLU. Le projet prévoit des parcelles pour des maisons individuelles, des logements groupés, des logements individuels superposés et des logements collectifs.
- **Conduire le projet dans le cadre du label BiodiverCity®.** Cette démarche permet une prise en compte plus fine de l'environnement existant et la création d'aménités pour les futurs habitants et les Moultonchichebovillais. Le projet engendre la création de vastes zones végétalisées, incluant des espèces locales pour renforcer les écosystèmes existants.



Figure 2 : Plan d'aménagement global du projet - Source : JSD Moulton – QuaranteDeux



Figure 3 : Représentation d'ambiance d'une partie du projet (Permis d'Aménager C) - Source : QuaranteDeux

V. COMPARAISON DES SCENARIOS

1. SCENARIO ZERO

Le scénario zéro consiste à ne pas aménager ces parcelles et à les laisser dévolues à l'agriculture.

D'un point de vue environnemental, les haies seraient conservées et le terrain serait dédié à de l'agriculture intensive.

Les objectifs du SCOT et des PLU ne seraient pas atteints. L'évolution démographique de Moulton serait restreinte et la ville perdrait en dynamisme sans forcément atteindre la taille critique nécessaire pour satisfaire les emplois et les services attendus.

Enfin, la demande en logement sur le territoire de la commune est réelle puisque seulement 4,2% des logements de la commune étaient vacants en 2020 contre 8,1% au niveau national et les possibles habitants s'installeraient sur des communes limitrophes moins bien desservies en service et en transports

L'application de ce scénario semble présenter plus d'aspects négatifs que positifs. On serait dans un faux statu quo.

1. AUTRES SCENARIOS ETUDIES

Plusieurs scénarios d'aménagement ont été étudiés.

Dans un premier temps, l'atelier Vert Latitude a réalisé une esquisse en 2017 sur la demande de la municipalité de l'époque dans le cadre de l'élaboration du PLU.

Le projet se caractérise par un parc s'articulant de part et d'autre du réseau de transport de gaz et d'un réseau viaire en quadrillage. La bande le long de la RD40 est dédiée aux activités.

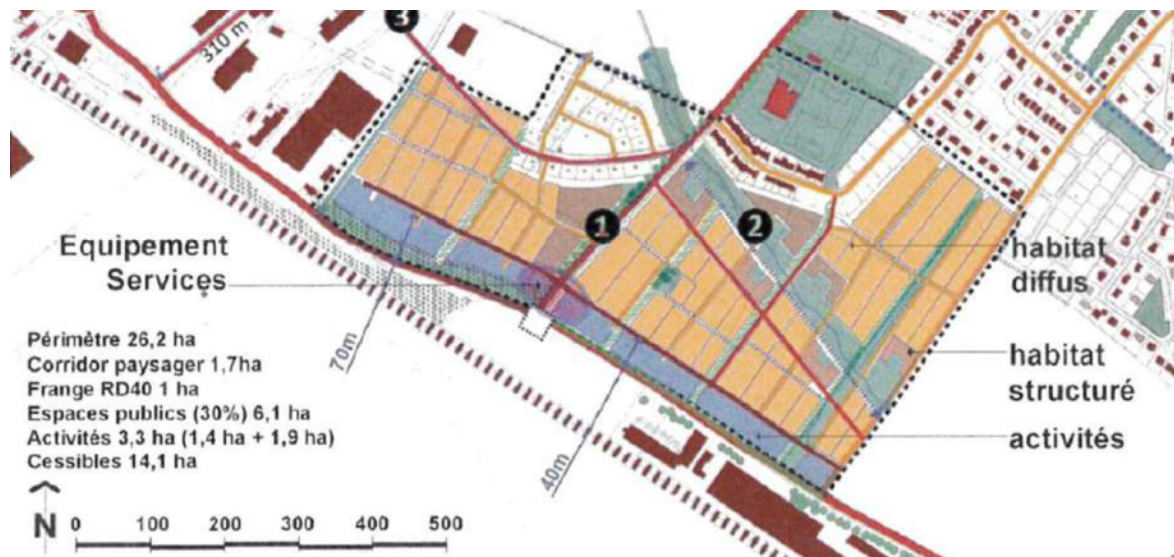


Figure 4 : Esquisse de 2018 - Vert Latitude

Quelques années plus tard, l'équipe composée d'Infraservices et de Parkour Paysage a proposé une esquisse en 2021 à la demande des nouveaux élus. Celle-ci conserve les éléments structurant de la trame verte et recompose les voies circulables secondaires de manière plus hiérarchisée.



Figure 5 : Esquisse de 2021 - Infraservices et Parkour Paysage

En 2024, la municipalité de Moulth a publié un appel à projet pour la réalisation d'un lotissement d'environ 300 logements au sud de la commune. C'est l'entreprise 3J Promotion qui a été retenue pour la réalisation de ce projet. Le maître d'œuvre de cette opération sera l'entreprise QuaranteDeux. L'esquisse suivante a été réalisée.



Figure 6 : Esquisse de 2024 - QuaranteDeux

Contrairement aux projets précédents, l'espace autour du gaz est aménagé en voirie. Cette décision fait suite à des échanges avec GRDF qui conclut à la nécessité de ne pas planter d'arbres dans l'emprise. Ainsi le parc se réoriente d'ouest en est pour faciliter la liaison avec la halte ferroviaire située à l'ouest.

Sur les demandes de la mairie, une place importante est laissée à la part de logements collectifs (en jaune).

Comparaison entre les scénarios étudiés et le projet retenu

Différence notable	Impact environnementale et sanitaire
Localisation du parc • Parc initialement prévu sur la canalisation de gaz • Eloigné des axes principaux • Centralité dans le projet • Usage communal // extra quartier	Plantation d'arbres et création de zone de biodiversité qui été impossible sur l'emplacement initial. Mise à distance des espaces publics et privés. Aménité à l'échelle de la commune
Liaison active vers la gare	Favorisation des mobilités actives pour réduire les liaisons pendulaires motorisées.
Non construction de la partie ouest et densification du reste du projet	Moins de terre agricole impactée.
Création d'un maillage vert • Création de liaisons avec les espaces verts alentours • Renforcement de la voie du traité de Rome • Gestion des eaux pluviales en surface	Participation au maintien et au renforcement de la trame verte et bleue. Maintien des espèces en place.

Création de merlons anti-bruit pour lutter contre les nuisances sonores au sud	Meilleure pérennité de l'aménagement et mise à distance de la route
Horaire d'éclairage nocturne réduit	Diminution de l'impact sur la trame noire

VI. IMPACTS ATTENDUS

Les principaux impacts attendus sont les suivants :

- Impacts temporaires au cours du chantier (poussières, bruits, ...).
- Augmentation du volume de flux de véhicule négligeable compte tenu des flux de circulation existants sur site.
- Pas d'impact négatif sur le milieu hydraulique superficiel avec une gestion des eaux pluviales très volontariste et ne présentant pas de rejet hors de l'opération.
- Impact positif en termes de biodiversité par le maintien des haies qui sont confortées et la création du parc
- Impact positif sur la trame verte et bleue par la création d'un paysagement très qualitatif de l'opération.
- Pas d'impact sur une zone naturelle ou protégée (type NATURA 2000). Les espèces de ces territoires sont inféodées au milieu humide et non présentes sur le site.
- [Choix du site limitant les impacts sur les zones humides, les zones vulnérables vis-à-vis de la biodiversité et de l'habitat puisque ces enjeux y sont faibles.](#)
- Impact économique sur les entreprises agricoles pris en compte et compensé.

VII. MESURES D'EVITEMENT / REDUCTION / COMPENSATION

Il s'agit ici d'un récapitulatif des principales mesures décrites dans le dossier.

1. POINTS POSITIFS :

- Aspect démographique : le statut de pôle principale de Moulst-Chicheboville sera conforté

2. MESURES D'EVITEMENT

- **Toutes les haies présentes sur site sont conservées :**
 - Le parti pris paysager est de s'appuyer sur le patrimoine végétal en place et de construire l'opération sur cette base. Cela permet d'éviter de détruire le patrimoine naturel présent et la seule source de biodiversité actuellement en place. Ceci pourra se vérifier sur place par rapport au diagnostic déjà établi.

3. MESURES DE REDUCTION

- **Confortement du de la trame verte et bleue :**
 - L'aménagement du site prévoit de multiplier les typologies d'espaces verts : haies, zones humides pour la gestion des eaux pluviales, fonds de parcelles aménagés, travail sur les strates de végétation (Herbacées, arbustifs, arborescent, ...). Cela va contribuer à créer des biotopes variés et de créer des corridors permettant aux différentes

espèces de se déplacer d'une zone à l'autre, de passer d'une zone de nourrissage à une zone de nidification ou de repli, ...

- Pendant la **période de travaux**, des actions seront mises en place pour minimiser les impacts du chantier.
- **Gestion des eaux pluviales sur une protection centennale :**
 - le fait de réaliser des ouvrages de gestion des eaux pluviales sur ce niveau de protection permet de réduire de manière importante l'impact du projet sur les écoulements pluviaux. Il a été prévu de pouvoir traiter un épisode météorologique d'occurrence centennale.
 - Ces solutions sont intégrées au budget global des travaux de l'opération.
 - Les solutions de conception hydraulique seront vérifiées par les services de l'Etat suite à la communication des plans de récolement des ouvrages exécutés.
- La mise en place d'un **projet paysager** :
 - Le projet paysager qualitatif mis en place influe sur plusieurs thématiques du projet :
 - Il permet des ouvertures sur les éléments remarquables autour du projet.
 - Il limite la perception du projet depuis l'extérieur du site par la création d'une haie périphérique autour du projet
 - Il permet aussi de créer un espace de vie ouvert à chacun et permettant aux personnes de profiter du site via les chemins piétons créés.
 - Enfin par le biais de l'intégration de toutes les strates de végétation, il permet de recréer des biotopes propices à la biodiversité.

4. MESURES DE COMPENSATION

- Une étude agricole a été menée pour définir les impacts du projet sur l'agriculture. Le montant de la compensation est défini à 166 644 €.