

# Demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation éventuelle d'une évaluation environnementale

Article R. 122-3 du code de l'environnement

*Ce formulaire sera publié sur le site internet de l'autorité environnementale  
Avant de remplir cette demande, lire attentivement la notice explicative*

## Cadre réservé à l'autorité environnementale

Date de réception :

Dossier complet le :

N° d'enregistrement :

### 1. Intitulé du projet

Création d'un lotissement sur la commune de CREULLY-SUR-SEULLES (14)  
Maîtres d'ouvrage : TERRANEA et ZAK&P

### 2. Identification du (ou des) maître(s) d'ouvrage ou du (ou des) pétitionnaire(s)

#### 2.1 Personne physique

Nom

Prénom

#### 2.2 Personne morale

Dénomination ou raison sociale

Co-maîtrise d'ouvrage : TERRANEA - ZAK&P

Nom, prénom et qualité de la personne  
habilitée à représenter la personne morale

M. LEGRAND - M. BUISSON

RCS / SIRET

4 4 4 7 7 8 6 9 0 0 0 0 3 2

Forme juridique

SAS TERRANEA

**Joignez à votre demande l'annexe obligatoire n°1**

### 3. Catégorie(s) applicable(s) du tableau des seuils et critères annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement et dimensionnement correspondant du projet

N° de catégorie et sous catégorie	Caractéristiques du projet au regard des seuils et critères de la catégorie (Préciser les éventuelles rubriques issues d'autres nomenclatures (ICPE, IOTA, etc.))
39.	Création d'un lotissement donnant lieu au dépôt d'un permis d'aménager sur le territoire d'une commune dotée d'un PLU (approuvé en février 2022) : opération d'aménagement dont la surface de plancher totale d'environ 19 080 m <sup>2</sup> et le terrain d'assiette couvrant une superficie d'environ 4.8 ha - Projet soumis à un dossier d'incidences au titre de la Loi sur l'Eau

### 4. Caractéristiques générales du projet

**Doivent être annexées au présent formulaire les pièces énoncées à la rubrique 8.1 du formulaire**

#### 4.1 Nature du projet, y compris les éventuels travaux de démolition

Création d'un lotissement de 62 lots et de 4 macrolots.

Opération d'aménagement sur une emprise totale de 48 229 m<sup>2</sup> environ, destinée à l'accueil d'habitations.

- Surface de plancher de 19 080 m<sup>2</sup>

- Nombre et typologie des logements : 62 lots individuels de 330 m<sup>2</sup> à 580 m<sup>2</sup> et 4 macrolots recevant 30 maisons individuelles groupées.

Soit un total de 92 logements

## 4.2 Objectifs du projet

- Réalisation d'un programme de 92 logements, regroupant habitat individuel et habitat individuel groupé
- Développement de l'offre de logements sur la commune de Creully-sur-Seulles dans la continuité de l'urbanisation existante, conformément au PLU
- Accroche de l'opération par rapport à l'environnement existant et notamment les rues existantes.

## 4.3 Décrivez sommairement le projet

### 4.3.1 dans sa phase travaux

Les travaux seront réalisés en plusieurs tranches et en deux phases de réalisation :

- 1ère phase :

- terrassements généraux nécessaires à la réalisation de la voirie (chaussées, trottoirs et sentes piétonnes)
- mise en place du réseau d'assainissement EP,
- mise en place du réseau d'assainissement EU,
- mise en place du réseau d'adduction d'eau potable,
- mise en place du réseau de desserte en électricité,
- mise en place du réseau pour l'éclairage public,
- mise en place du génie civil pour le téléphone,
- empierrement et revêtement provisoire de la voirie.

- 2ème phase :

- grattage et reprofilage,
- pose des bordures,
- pose des candélabres,
- exécution des revêtements définitifs de la voirie, des trottoirs et des sentes piétonnes,
- aménagement des espaces verts.

### 4.3.2 dans sa phase d'exploitation

- Maintenance et entretien des ouvrages (voirie, espaces publics, réseaux, ...)
- Trafic routier de desserte des logements et éventuelles activités compatibles et non nuisantes avec l'habitat

#### 4.4 A quelle(s) procédure(s) administrative(s) d'autorisation le projet a-t-il été ou sera-t-il soumis ?

La décision de l'autorité environnementale devra être jointe au(x) dossier(s) d'autorisation(s).

Demande de permis d'aménager  
Dossier d'incidences au titre de la loi sur l'eau

#### 4.5 Dimensions et caractéristiques du projet et superficie globale de l'opération - préciser les unités de mesure utilisées

Grandeurs caractéristiques	Valeur(s)
Superficie totale du projet	4,8 ha
Nombre de lots	62 lots + 4 macrolots
Estimation du nombre de logements	92 logements
Surface de plancher maximale envisagée	19 080 m <sup>2</sup>

#### 4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s)  
d'implantation

Commune de CREULLY-SUR-SEULLES  
(Calvados - 14)

Accès par l'Avenue des Canadiens, la  
Rue Guy de Maupassant, le Chemin  
rural n°15

Parcelle ZH n°286

Coordonnées géographiques<sup>1</sup>

Long. 0 ° 32 ' 16 " O Lat. 49 ° 16 ' 46 " N

Pour les catégories 5° a), 6° a), b)  
et c), 7° a), 9° a), 10°, 11° a) et b),  
22°, 32°, 34°, 38° ; 43° a) et b) de  
l'annexe à l'article R. 122-2 du  
code de l'environnement :

Point de départ :

Long. \_\_\_ ° \_\_\_ ' \_\_\_ " Lat. \_\_\_ ° \_\_\_ ' \_\_\_ "

Point d'arrivée :

Long. \_\_\_ ° \_\_\_ ' \_\_\_ " Lat. \_\_\_ ° \_\_\_ ' \_\_\_ "

Communes traversées :

Joignez à votre demande les annexes n° 2 à 6

4.7 S'agit-il d'une modification/extension d'une installation ou d'un ouvrage existant ?

Oui

Non

4.7.1 Si oui, cette installation ou cet ouvrage a-t-il fait l'objet d'une évaluation  
environnementale ?

Oui

Non

4.7.2 Si oui, décrivez sommairement les  
différentes composantes de votre projet et  
indiquez à quelle date il a été autorisé ?

<sup>1</sup> Pour l'outre-mer, voir notice explicative

## 5. Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée

Afin de réunir les informations nécessaires pour remplir le tableau ci-dessous, vous pouvez vous rapprocher des services instructeurs, et vous référer notamment à l'outil de cartographie interactive CARMEN, disponible sur le site de chaque direction régionale.

Le site Internet du ministère de l'environnement vous propose un regroupement de ces données environnementales par région, à l'adresse suivante : <http://www.developpement-durable.gouv.fr/-Les-donnees-environnementales-.html>.

Cette plateforme vous indiquera la définition de chacune des zones citées dans le formulaire.

Vous pouvez également retrouver la cartographie d'une partie de ces informations sur le site de l'inventaire national du patrimoine naturel (<http://inpn.mnhn.fr/zone/sinp/espaces/viewer/>).

Le projet se situe-t-il :	Oui	Non	Lequel/Laquelle ?
Dans une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type I ou II (ZNIEFF) ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet n'est pas inclus dans le périmètre des ZNIEFF recensées sur la commune : ZNIEFF de type 1 « Carrières d'Orival » et ZNIEFF de type 2 "Vallées de la Seulles et la Mue" (cf. annexe 8.2.2)
En zone de montagne ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans une zone couverte par un arrêté de protection de biotope ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet n'est pas situé dans le périmètre des Arrêtés de Protection de Biotope : "Anciennes carrières d'Orival" et "Basse Vallée de la Seulles" (cf. annexe 8.2.2)
Sur le territoire d'une commune littorale ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (nationale ou régionale), une zone de conservation halieutique ou un parc naturel régional ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Sur un territoire couvert par un plan de prévention du bruit, arrêté ou le cas échéant, en cours d'élaboration ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La commune de Creully est concernée par le classement sonore des infrastructures de transport (PPBE du réseau routier du Calvados de première et seconde échéance). La RD n°22 est classée en 3ème catégorie dans le classement sonore des infrastructures terrestres. Le projet n'est pas concerné par le périmètre de la zone de bruit liée à la RD n°22 (cf. annexe 8.2.3).
Dans un bien inscrit au patrimoine mondial ou sa zone tampon, un monument historique ou ses abords ou un site patrimonial remarquable ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet n'est pas situé dans le périmètre de protection d'un monument historique (cf. carte en annexe 8.2.5).

Dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet n'est pas situé en zone humide ni dans une zone de forte ou faible prédisposition à la présence de zone humide (cf. annexe n°8.2.4.).
Dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN) ou par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) ? si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	La commune de Creully n'est pas couverte par un plan de prévention des risques naturels.
Dans un site ou sur des sols pollués ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Aucun site pollué n'est recensé sur l'emprise du projet ou à proximité (source : BASOL).
Dans une zone de répartition des eaux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Eaux des nappes et bassins du Bajo-Bathonien Arrêté inter-préfectoral Orne-Calvados signé respectivement les 17/02 et 08/03/2017
Dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à la consommation humaine ou d'eau minérale naturelle?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet n'est pas situé dans le périmètre de protection d'un captage d'eau potable (cf. annexe n°8.2.7).
Dans un site inscrit ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet n'est pas situé dans le périmètre des sites inscrits recensés sur la commune ou à proximité : "Vallées de la Seullès, de la Thue et de la Mue", "Parc et avenues du Château de Manneville à Lantheuil" (cf. annexe n°8.2.2).
<b>Le projet se situe-t-il, dans ou à proximité :</b>	<b>Oui</b>	<b>Non</b>	<b>Lequel et à quelle distance ?</b>
D'un site Natura 2000 ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet est situé à environ 4.8 km du site « Anciennes carrières de la Vallée de la Mue » et à 6.8 km du site « Marais arrière-littoraux du Bessin ». (cf. annexe n°8.1.6).
D'un site classé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

6. Caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé humaine au vu des informations disponibles

6.1 Le projet envisagé est-il susceptible d'avoir les incidences notables suivantes ?

Veillez compléter le tableau suivant :

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
<b>Ressources</b>	Engendre-t-il des prélèvements d'eau ? Si oui, dans quel milieu ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Les eaux pluviales seront collectées, stockées puis infiltrées dans le sol (sous réserve d'une bonne perméabilité du sol - à confirmer suivant les résultats de l'étude de sol) . L'infiltration des eaux pluviales dans le sol n'engendrera pas de modification significative dans le fonctionnement des masses d'eau souterraines.
	Est-il excédentaire en matériaux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet n'est pas de nature à générer des excédents ou déficits particuliers et notables en matériaux.
	Est-il déficitaire en matériaux ? Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<b>Milieu naturel</b>	Est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Occupation actuelle : culture intensive.
	Si le projet est situé dans ou à proximité d'un site Natura 2000, est-il susceptible d'avoir un impact sur un habitat / une espèce inscrit(e) au Formulaire Standard de Données du site ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet est situé à environ 4.8 km du site « Anciennes carrières de la Vallée de la Mue » et à 6.8 km du site « Marais arrière-littoraux du Bessin ». (cf. annexe n°8.1.6).

	Est-il susceptible d'avoir des incidences sur les autres zones à sensibilité particulière énumérées au 5.2 du présent formulaire ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Occupation actuelle : cultures intensives Modification de l'usage actuel des terrains Urbanisation programmée au PLU
<b>Risques</b>	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet n'est pas soumis à un risque de remontée de nappe (cf. annexe n° 8.2.4). Une étude géotechnique sera réalisée sur l'emprise du projet. Le projet n'est pas situé en zone inondable (cf. annexe n°8.2.6).
	Engendre-t-il des risques sanitaires ? Est-il concerné par des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	
<b>Nuisances</b>	Engendre-t-il des déplacements/des trafics	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Au cours des travaux, trafic d'engins lié au chantier. Mesures prévues pour réduire les impacts du chantier. Le projet engendrera des déplacements liés à la circulation des futurs habitants du lotissement. Les accès au lotissement se feront depuis la Rue Guy de Maupassant et le Chemin rural. Liaisons douces avec l'Avenue des Canadiens (et la future piste cyclable). Aménagements sécurisés pour l'accès aux habitations.
	Est-il source de bruit ? Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	Le projet n'est pas de nature à générer des nuisances sonores significatives en dehors des périodes de chantier (impact temporaire).

	<p>Engendre-t-il des odeurs ?</p> <p>Est-il concerné par des nuisances olfactives ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<p>Engendre-t-il des vibrations ?</p> <p>Est-il concerné par des vibrations ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>Le projet n'est pas de nature à générer des vibrations en dehors des périodes de chantier (circulation et mouvement des véhicules de chantier : impact temporaire).</p>
	<p>Engendre-t-il des émissions lumineuses ?</p> <p>Est-il concerné par des émissions lumineuses ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Le projet n'est pas de nature à générer des émissions lumineuses autres que celles habituellement engendrées par la situation du site à proximité d'un milieu urbain résidentiel. Un éclairage public sera mis en place au sein du quartier d'habitat, au niveau des voiries et des cheminements. Les émissions lumineuses existantes sont liées aux lotissements existants au Nord et à l'Ouest.</p>
<b>Emissions</b>	<p>Engendre-t-il des rejets dans l'air ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<p>Engendre-t-il des rejets liquides ?</p> <p>Si oui, dans quel milieu ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Collecte des eaux pluviales et stockage dans des ouvrages de rétention et d'infiltration, puis régulation avant rejet par infiltration dans le sol (sous réserve d'une bonne perméabilité du sol - à confirmer suivant les résultats de l'étude de sol).</p> <p>Un dossier d'incidences au titre de la Loi sur l'Eau sera réalisé.</p>
	<p>Engendre-t-il des effluents ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Gestion des eaux usées : collecte des eaux usées, raccordement au réseau communal existant puis traitement par la station d'épuration de Creully. Station de traitement des eaux usées d'une capacité de 4 000 E/H pour une population actuellement de l'ordre de 2 700 E/H ; soit une réserve de capacité théorique de l'ordre de 1 300 E/H. La station d'épuration de Creully a été dimensionnée pour répondre aux besoins des projets d'urbanisation à venir (source : PLU).</p>
	<p>Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>La collecte des déchets ménagers est organisée sur le secteur par la Communauté de Communes Seullès Terre et Mer.</p>

<b>Patrimoine / Cadre de vie / Population</b>	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme, aménagements), notamment l'usage du sol?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Occupation actuelle : cultures intensives Modification de l'usage actuel du terrain Projet s'inscrivant dans la continuité des zones urbanisées existantes et planifié au document d'urbanisme

**6.2 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'être cumulées avec d'autres projets existants ou approuvés ?**

Oui  Non  Si oui, décrivez lesquelles :

**6.3 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'avoir des effets de nature transfrontière ?**

Oui  Non  Si oui, décrivez lesquels :

**6.4 Description, le cas échéant, des mesures et des caractéristiques du projet destinées à éviter ou réduire les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine (pour plus de précision, il vous est possible de joindre une annexe traitant de ces éléments) :**

Le projet ne génère pas d'incidences significatives sur le milieu naturel, du fait de son environnement et de sa situation urbaine. L'aménagement de ce secteur, programmé au PLU (modification en février 2022), s'inscrit en continuité directe de l'urbanisation et s'intègre dans le tissu existant. Le projet est conçu de façon à connecter ce nouvel ensemble d'habitat avec les équipements, lotissements et accès alentour.

Une attention particulière est portée à l'intégration de ce futur quartier et au traitement de ses espaces, en travaillant sur un accompagnement paysager (frange paysagère au Sud et à l'Est, plantations d'arbres,...). Une trame verte et piétonne sera ainsi réalisée au sein du projet. Le projet s'est attaché à aménager des liaisons douces pour rejoindre facilement les équipements existants (arrêts de bus,...), et notamment la future piste cyclable le long de la RD (emplacement réservé communal).

Le projet fera l'objet d'un dossier d'incidences au titre de la Loi sur l'Eau, qui permettra de prendre en compte la gestion des eaux pluviales et les incidences du projet sur l'environnement d'un point de vue hydraulique (impacts quantitatifs et qualitatifs).

**7. Auto-évaluation (facultatif)**

Au regard du formulaire rempli, estimez-vous qu'il est nécessaire que votre projet fasse l'objet d'une évaluation environnementale ou qu'il devrait en être dispensé ? Expliquez pourquoi.

[Empty space for response]

**8. Annexes**

**8.1 Annexes obligatoires**

Objet		
1	Document CERFA n°14734 intitulé « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - <b>non publié</b> ;	<input checked="" type="checkbox"/>
2	Un plan de situation au 1/25 000 ou, à défaut, à une échelle comprise entre 1/16 000 et 1/64 000 (Il peut s'agir d'extraits cartographiques du document d'urbanisme s'il existe) ;	<input checked="" type="checkbox"/>
3	Au minimum, 2 photographies datées de la zone d'implantation, avec une localisation cartographique des prises de vue, l'une devant permettre de situer le projet dans l'environnement proche et l'autre de le situer dans le paysage lointain ;	<input checked="" type="checkbox"/>
4	Un plan du projet <u>ou</u> , pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux catégories 5° a), 6° b) et c), 7°, 9°, 10°, 11°, 12°, 13°, 22°, 32, 38° ; 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement un projet de tracé ou une enveloppe de tracé ;	<input checked="" type="checkbox"/>
5	Sauf pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux 5° a), 6° b) et c), 7°, 9°, 10°, 11°, 12°, 13°, 22°, 32, 38° ; 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement : plan des abords du projet (100 mètres au minimum) pouvant prendre la forme de photos aériennes datées et complétées si nécessaire selon les évolutions récentes, à une échelle comprise entre 1/2 000 et 1/5 000. Ce plan devra préciser l'affectation des constructions et terrains avoisinants ainsi que les canaux, plans d'eau et cours d'eau ;	<input checked="" type="checkbox"/>
6	Si le projet est situé dans un site Natura 2000, un plan de situation détaillé du projet par rapport à ce site. Dans les autres cas, une carte permettant de localiser le projet par rapport aux sites Natura 2000 sur lesquels le projet est susceptible d'avoir des effets.	<input checked="" type="checkbox"/>

**8.2 Autres annexes volontairement transmises par le maître d'ouvrage ou pétitionnaire**

Veillez compléter le tableau ci-joint en indiquant les annexes jointes au présent formulaire d'évaluation, ainsi que les parties auxquelles elles se rattachent

Objet
8.2.1 : Extrait du zonage du PLUi 8.2.2 : Localisation des ZNIEFF 8.2.3 : Localisation du projet sur la carte de classement sonore des infrastructures terrestres 8.2.4 : Localisation du projet par rapport aux territoires humides et au risque de remontée de nappe 8.2.5 : Localisation du projet par rapport au périmètre de protection des monuments historiques 8.2.6 : Localisation du projet par rapport aux zones inondables 8.2.7 : Localisation des captages d'eau potable

**9. Engagement et signature**

Je certifie sur l'honneur l'exactitude des renseignements ci-dessus

Fait à Saint-Contest et Carpiquet

Signature

  
SAS TERRANEA  
2 rue Martin Luther King  
14280 SAINT CONTEST

le, 27/07/2022

**zak&p**  
La profession immobilière autrement

1 rue des Monts Panneaux - 14650 CARPIQUET  
Tél. : 02 50 53 23 92

Siège social : Route de Bully - 14210 AMAYE SUR ORNE  
lbuisson@zakp.immo  
Sarl au capital de 10 000 €  
RCS Caen : 813 531 795