



Réalisation du lotissement « Les Hauts du Viaduc » sur la commune de Barentin (76)



NOTE NON TECHNIQUE

FEVRIER 2019





525, Avenue Henri Dunant
76230 BOIS-GUILLAUME
Tél : 06 20 56 26 68
Fax : 02 35 59 13 91

**Réalisation du lotissement « Les Hauts du Viaduc »
sur la commune de Barentin (76)**

NOTE NON TECHNIQUE

FEVRIER 2019

102 rue du Bois Tison
76160 ST JACQUES-SUR-DARNETAL
Tél : 02 35 61 30 19
Fax : 02 35 66 30 47

<http://www.alise-environnement.fr>



SOMMAIRE

1 - PERIMETRE ET OBJECTIFS DE L'OPERATION	6
1.1 - PERIMETRE D'ETUDE	6
1.2 - Objectifs de l'opération	7
2 - DESCRIPTION NON TECHNIQUE DU PROJET	8
2.1 - IDENTIFICATION DU PETITIONNAIRE	8
2.2 - LOCALISATION DU PROJET	9
2.2.1 - SITUATION ELOIGNEE	9
2.2.2 - SITUATION PROCHE	9
2.3 - HISTORIQUE DU PROJET	13
2.1 - JUSTIFICATION DU PROJET	13
2.2 - DESCRIPTION DES CARACTERISTIQUES PHYSIQUES DE L'ENSEMBLE DU PROJET	13
2.2.1 - INTENTIONS	13
2.2.2 - REALISATION	15
2.3 - Elements financierS	15

TABLE DES FIGURES

Figure 1 : Localisation des tranches du projet sur le périmètre d'étude	6
Figure 2 : Situation géographique	10
Figure 3 : Localisation du site d'études	11
Figure 4 Orientations d'aménagement inscrites dans le PLU sur le secteur du Catillon	14
Figure 5 : Plan d'aménagement prévu pour le secteur du Catillon	15

TABLE DES TABLEAUX

Tableau 1 : Identification du pétitionnaire.....	8
Tableau 2 : Localisation géographique de l'installation.....	9
Tableau 6 : Eléments financiers.....	15

TABLE DES PHOTOGRAPHIES

Photographie 1 : Centre-bourg de Barentin.....	12
Photographie 2 : Lotissement voisin au projet.....	12
Photographie 3 : Site du projet depuis la rue Catillon.	12

1 - Périmètre et objectifs de l'opération

1.1 - PERIMETRE D'ETUDE

Le périmètre d'études des expertises environnementales comprend la quasi-totalité de la zone identifiée comme 1AU au PLU de Barentin sur laquelle se situe le projet. Cette zone concerne un périmètre d'environ 7,8 hectares à actuellement en prairie.

Ce périmètre comprend :

- Une première partie du projet, située sur la partie nord de la zone 1AU. Cette partie sera évoquée sous l'appellation de « tranche 1 » dans la suite de ce document ;
- Une seconde partie du projet, située sur la partie centrale et la partie sud de la zone 1AU. Cette partie du projet sera évoquée sous l'appellation de « tranche 2 » dans la suite de ce document.

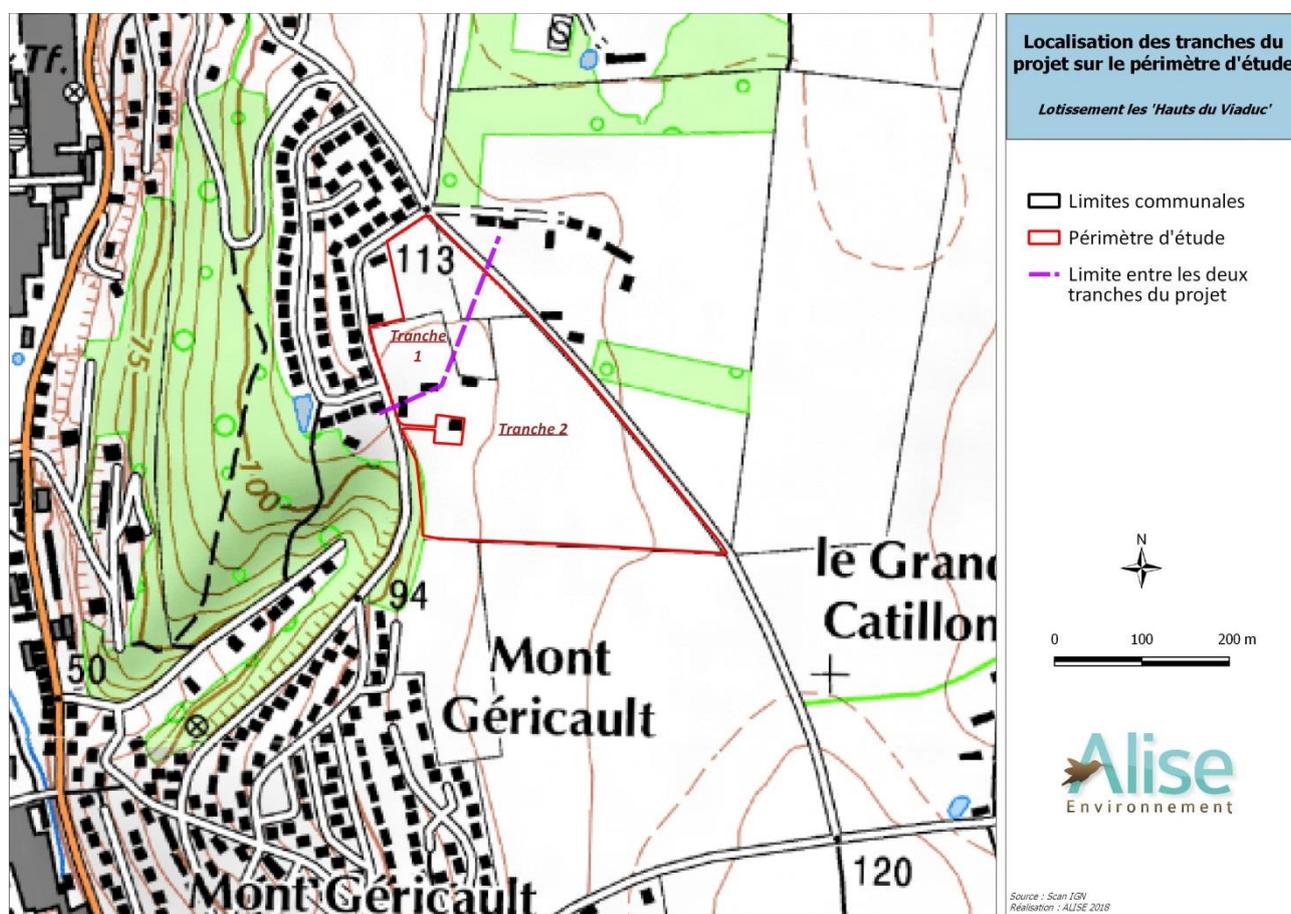


Figure 1 : Localisation des tranches du projet sur le périmètre d'étude

1.2 - OBJECTIFS DE L'OPERATION

La commune de Barentin a identifié trois orientations générales dans son PLU :

- Permettre le renouvellement équilibré de la population tout en assurant un fonctionnement ajusté des ressources urbaines ;
- Maintenir l'attractivité économique ;
- Assurer la cohérence de l'armature urbaine en confirmant l'identité du fond de la vallée comme cœur de territoire et en valorisant le cadre de vie, la biodiversité et le paysage.

Le projet de lotissement des « Hauts du Viaduc » s'inscrit dans le cadre de la première orientation du PLU. En effet, la population de Barentin a tendance à décroître, et le risque de vieillissement rapide est une des priorités de la commune.

Dans cette optique, la commune de Barentin a prévu la création de nouvelles zones à urbaniser afin de permettre la construction de logements assez nombreux pour assurer le renouvellement de la population.

Le site des « Hauts du Viaduc », a pour objectif d'aménager un lotissement comprenant la réalisation des voiries et équipements communs, ainsi que la viabilisation de 89 terrains à bâtir.

Par la réalisation de ces 89 logements, le projet répond aux attentes du PLU en termes de renouvellement de la population.

2 - Description non technique du projet

2.1 - IDENTIFICATION DU PETITIONNAIRE

Tableau 1 : Identification du pétitionnaire

Nom :	Les Terrains Normands
Adresse :	525 avenue Henri Durant 76290 BOIS-GUILLAUME
Tél. :	06 20 58 26 68
Fax. :	02 35 59 13 91
N° SIREN :	453 968 392
Représentant:	Monsieur DEMOULINS – Gérant
Référent technique :	Monsieur DEMOULINS SARL Les Terrains Normands Tél : 06.20.58.26.68 Email : lesterrainsnormands@orange.fr

2.2 - LOCALISATION DU PROJET

2.2.1 - SITUATION ELOIGNEE

Le site d'étude est localisé sur la commune de Barentin dans le département de la Seine-Maritime. Le tableau suivant synthétise la localisation géographique du site d'étude :

Tableau 2 : Localisation géographique de l'installation

Région	Normandie
Département	Seine Maritime
Arrondissement	Rouen
Canton	Pavilly
Commune	Barentin
Communes voisines	Bouville, Pavilly, Goupillière, Fresquiennes, Pissy-Pôville, Roumare, Saint Pierre de Varengueville, Viller Écalles

Barentin appartient à la Communauté de Communes Caux Austreberthe qui s'étend sur 9 communes : Barentin, Pavilly, Viller-Écalles, Bouville, Blacqueville, Goupillières, Limésy, Emanville et Sainte-Austreberthe. La communauté de commune s'étend sur 66 km² et regroupait, en janvier 2017, 25 306 habitants.

A vol d'oiseau, le site d'étude se trouve :

- à environ 15 km au nord-ouest de Rouen,
- à 6 km au sud de Saint Austreberthe.

2.2.2 - SITUATION PROCHE

Le site d'étude se trouve au nord de la commune, au lieu-dit du Catillon. L'environnement proche du site est principalement constitué d'habitat pavillonnaire entouré de terres agricoles. Plusieurs boisements et alignements d'arbre se situent à proximité du site.

L'altitude sur le site varie entre + 100 et + 113 m N.G.F.

La Figure 2, page suivante, présente la localisation de Barentin et la Figure 3 présente la localisation du site d'étude sur la carte I.G.N. au 1/25 000.

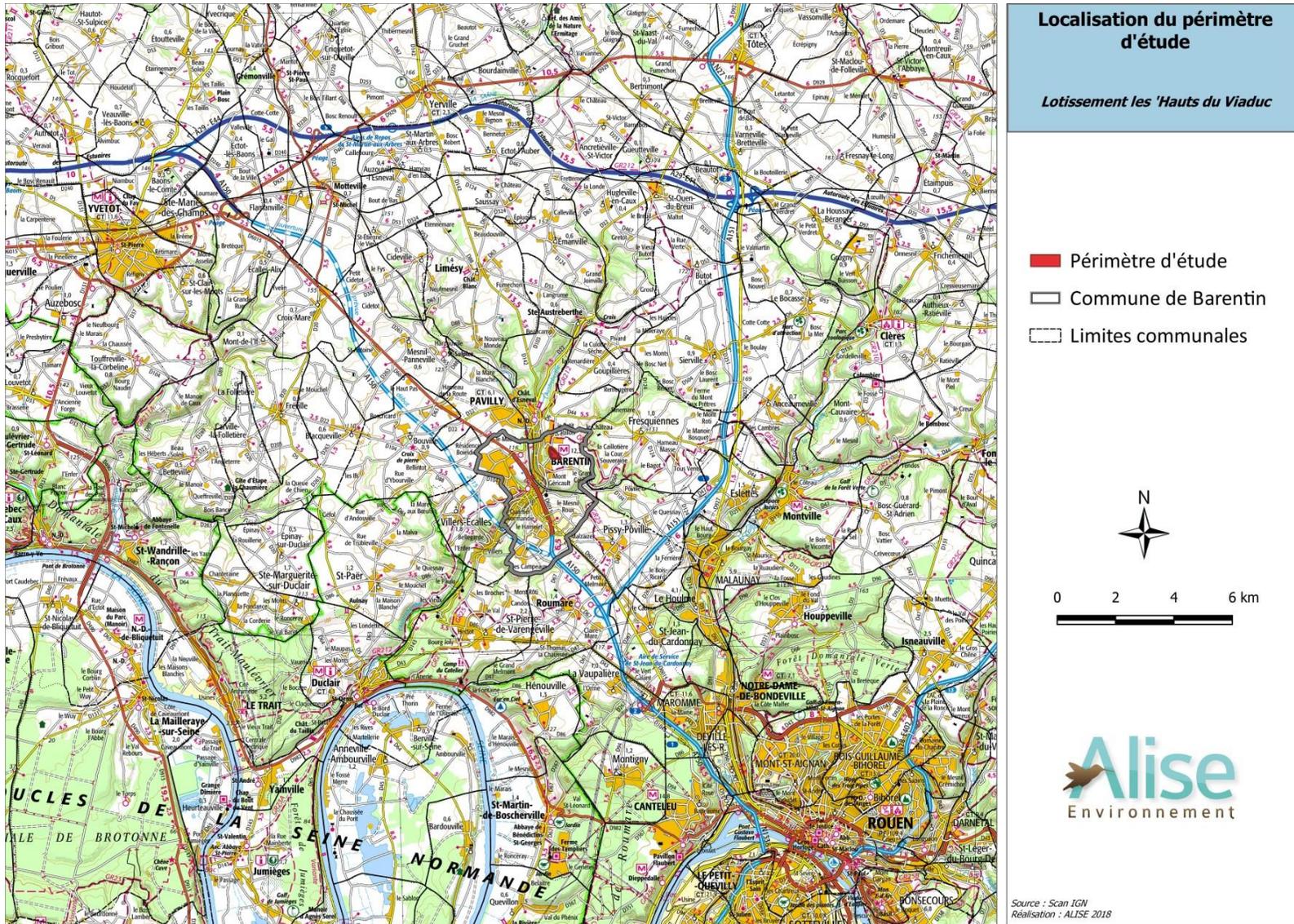


Figure 2 : Situation géographique

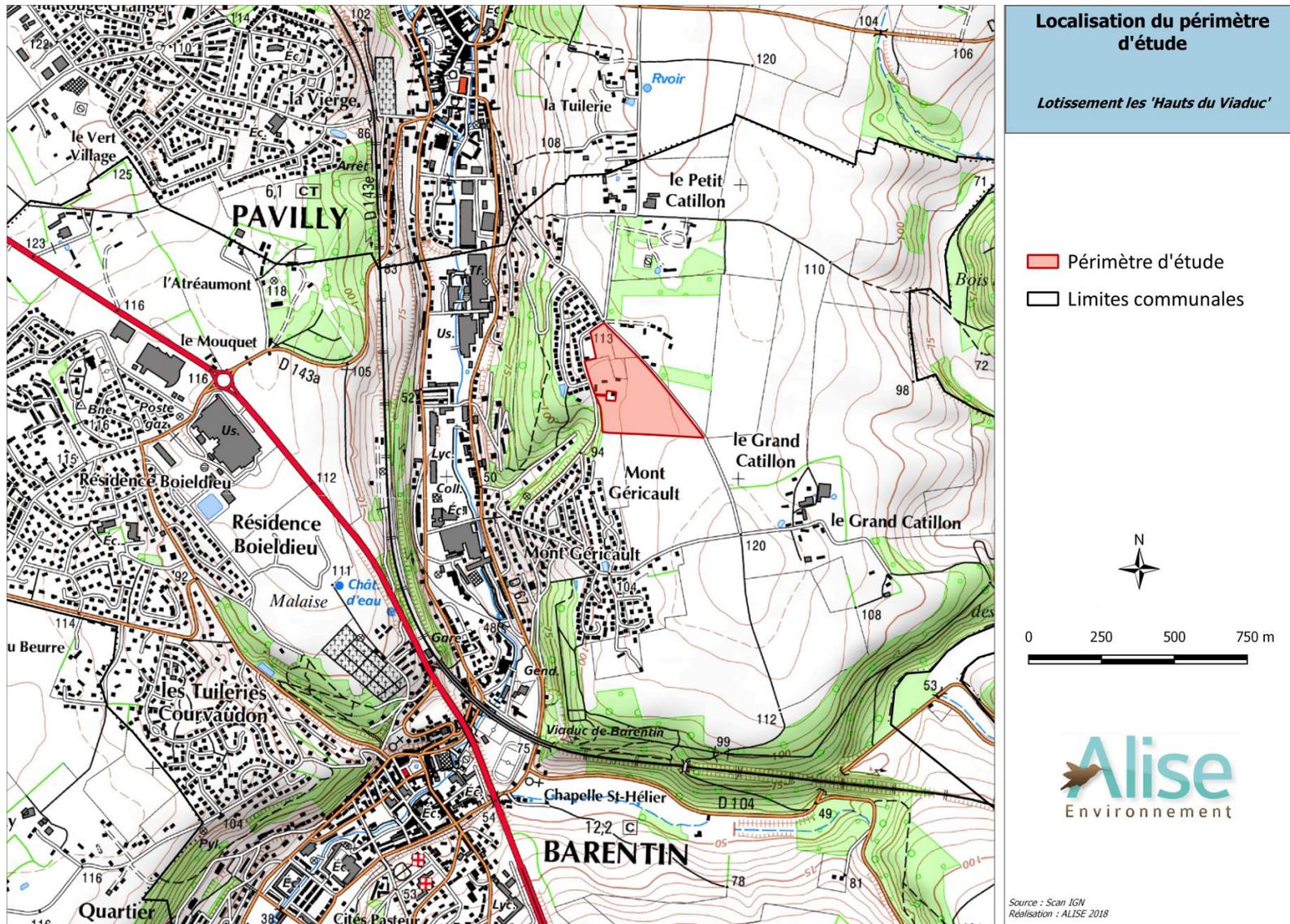


Figure 3 : Localisation du site d'études



Photographie 1 : Centre-bourg de Barentin



Photographie 2 : Lotissement voisin au projet.



Photographie 3 : Site du projet depuis la rue Catillon.

2.3 - HISTORIQUE DU PROJET

La commune de Barentin, lors de la rédaction de son PLU, a identifié le secteur concerné par le projet (site du Catillon) comme un secteur à urbaniser.

Une demande de dérogation à la limitation établie par l'article L.122-2 du Code de l'urbanisme a été réalisée sur ce secteur ainsi que sur le secteur de Malaize, situé au nord du centre-bourg de la commune, afin de pouvoir ouvrir ces secteurs à l'urbanisation.

Cette dérogation a été accordée par le préfet le 8 juin 2009, ce qui a permis d'ouvrir ces deux secteurs à l'urbanisation à des fins d'habitats.

Les secteurs du Catillon et du Malaize représentent respectivement 8,7 et 4,4 hectares anciennement à vocation agricole et naturelle.

2.1 - JUSTIFICATION DU PROJET

La commune de Barentin est une commune urbaine d'une superficie de 12,74 km² pour 12 491 habitants. Barentin a vu sa population diminuer de 0,8% entre 2009 et 2014. Un des objectifs de la commune est ainsi d'augmenter son nombre d'habitants par la création de nouveaux logements.

En effet, la commune de Barentin reste attractive par sa proximité avec la métropole de Rouen, et la présence de nombreux équipements sur son territoire.

2.2 - DESCRIPTION DES CARACTERISTIQUES PHYSIQUES DE L'ENSEMBLE DU PROJET

2.2.1 - INTENTIONS

Le projet de lotissement des « Hauts du Viaduc » représente un périmètre d'environ 7,8 hectares situé en continuité d'un lotissement existant. Ce périmètre est délimité au nord et à l'ouest par la rue du Docteur Robert Salle, et à l'est par la rue des Catillons.

Le projet a pour intention de réaliser un lotissement de 89 lots à bâtir en suivant les orientations d'aménagements inscrites dans le PLU de la commune pour ce secteur.

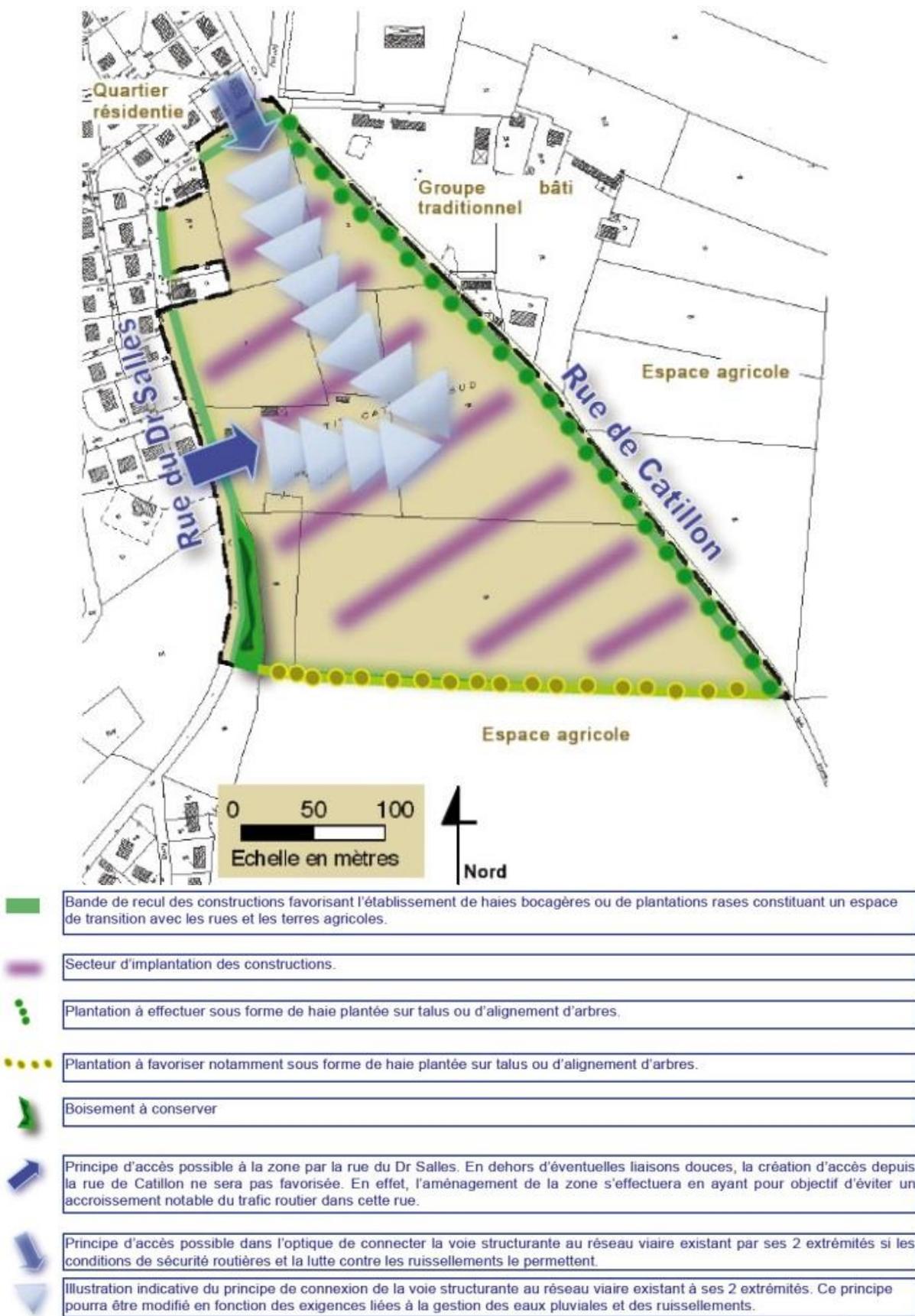


Figure 4 Orientations d'aménagement inscrites dans le PLU sur le secteur du Catillon

2.2.2 - REALISATION

L'opération d'aménagement est prévue en deux tranches (voir Figure 5). La tranche N°1 de l'opération d'aménagement a déjà été réalisée et des habitations sont en cours de construction.



Figure 5 : Plan d'aménagement prévu pour le secteur du Catillon

2.3 - ELEMENTS FINANCIERS

A ce stade du projet, le foncier étant déjà maîtrisé, les postes de dépense sont les suivants :

Tableau 3 : Eléments financiers

Source : Les Terrains normands

Coût global		
1 800 000 €		
Aménagement des réseaux	Aménagement de la voirie	Espaces verts
370 000 €	1 180 000 €	250 000 €