

Rue du Docteur Robert SALLES

Rue des Catillons

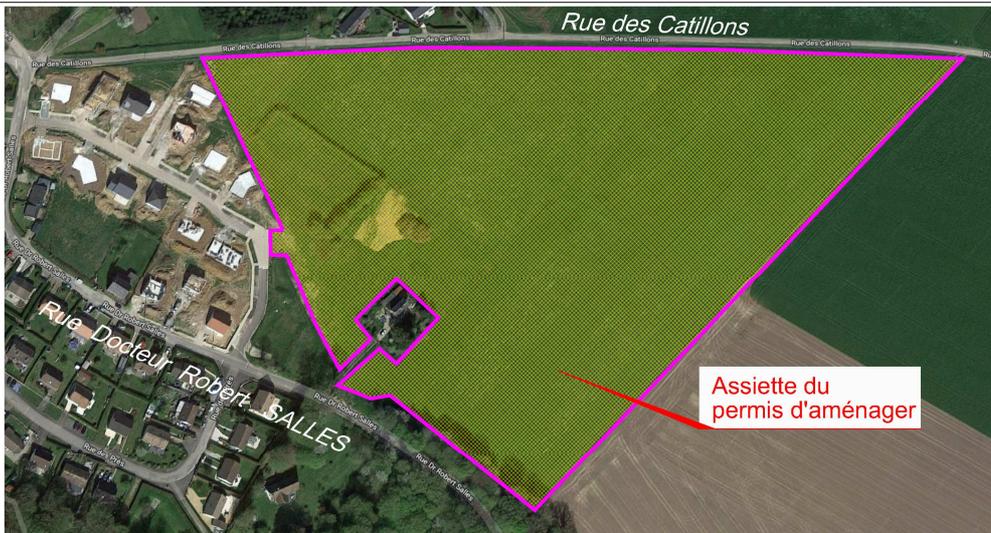
Rue Simone VEIL

Parcelles cadastrées en section AH n° 25, 26, 98, 99, 101, 102, 104, 105,
106, 107, 109, 110, 111, et 133p

Résidence "Les Hauts du Viaduc" (Tranche 2)

PERMIS D'AMENAGER

Notice descriptive



Maître
d'ouvrage



**SARL LES TERRAINS
NORMANDS**
525, rue Henri Dunant
76130 BOIS GUILLAUME

Géomètre-Expert



AGEOSE
Géomètre-expert
Voie du Futur
BP322
27103 VAL DE REVUIL CEDEX
☎ 02.32.40.05.13
📠 02.32.50.59.91



GÉOMETRE - EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

Bureau
d'études



SODEREF
Agence Normandie
Rue Karl Heinz Bringer
27950 SAINT MARCEL
☎ 02.32.71.01.09
📠 02.32.51.18.32

Bureau
d'études
HYDRAULIQUE



&COTONE ING&NIERIE
8 Rue du Docteur Suriray
76 600 - LE HAVRE
☎ 02.76.32.85.21
📠 08.11.38.29.63

Architecte

**Stefano
Borgiattino**
Architecte hmomp

N° nat 082469
SIREN 812 664 787

3 rue Françoise le Camus
27400 LOUVIERS

banstefano.archi@gmail.com
+33 (0)6 31 69 64 61

Plan de référence	INDICE	MODIFICATIONS	Date
ETD	A	Version initiale tranche 2	10/01/2019
AVP	B		
PRO	C		
	D		
DCE	E		
EXE	F		
...	G		

Dossier n°130217 130217-PA-TRANCHE-2.dwg

NOTA : Système des coordonnées planimétriques rattachées au RGF 93 (CC50)
Les altitudes sont rattachées au NGF système IGN 1969

PA2 - NOTICE DESCRIPTIVE

I – CONTEXTE URBANISTIQUE

1 – Présentation du projet

La présente demande de permis d'aménager est formulée sur une propriété appartenant à la société LES TERRAINS NORMANDS, une autre partie appartenant à la commune de BARENTIN (axe de ruissellement) et une petite zone de la parcelle AH n°133 correspondant à la voirie du lotissement « LES HAUTS DU VIADUC » tranche I et appartenant toujours à la société LES TERRAINS NORMANDS.

La société LES TERRAINS NORMANDS est titulaire d'un droit de passage et de réseaux sur les parcelles appartenant à la commune et correspondant à l'axe de ruissellement.

Elle est située :

- Département de Seine Maritime (76)
- Commune de BARENTIN

2 - Origine de la propriété

Les terrains concernés par l'opération sont constitués par les parcelles cadastrées en sections AH n°25, 26, 98, 99, 101, 102, 104, 105, 106, 107, 109, 110, 111 et 133p :

Section	Numéro	Contenance cadastrale	Propriétaire
AH	25	3ha07a79ca	LES TERRAINS NORMANDS
AH	26	1ha67a84ca	LES TERRAINS NORMANDS
AH	98	6a98ca	COMMUNE DE BARENTIN
AH	99	1a13ca	LES TERRAINS NORMANDS
AH	101	16a04ca	LES TERRAINS NORMANDS
AH	102	11a99ca	COMMUNE DE BARENTIN
AH	104	9a41ca	LES TERRAINS NORMANDS
AH	105	10a24ca	COMMUNE DE BARENTIN
AH	106	2a60ca	COMMUNE DE BARENTIN
AH	107	25a90ca	LES TERRAINS NORMANDS
AH	109	44a09ca	LES TERRAINS NORMANDS
AH	110	11a62ca	COMMUNE DE BARENTIN
AH	111	6a23ca	COMMUNE DE BARENTIN
AH	133	46a24ca	LES TERRAINS NORMANDS
	TOTAL	6ha68a10ca	

La demande porte sur les parcelles AH n°25, 26, 98, 99, 101, 102, 104, 105, 106, 107, 109, 110, 111 et sur une partie de la parcelle AH n° 133 pour une contenance totale de 6ha22a70ca à définir précisément après arpentage et bornage contradictoire de l'assiette (liseré pointillés rose sur le plan PA3).

3 – Dispositions d'urbanisme

La constructibilité du terrain est subordonnée aux dispositions de la zone IAU du plan local d'urbanisme de la commune.

II – PRESENTATION DE L'ETAT INITIAL DU TERRAIN _____

1 – Caractéristiques de la commune

BARENTIN, commune d'environ 13 000 habitants s'étend sur une superficie de 1 274 hectares.

La ville de BARENTIN est située à l'intersection des grands axes routiers qui joignent Paris au Havre et Dieppe à la Vallée de la Seine. Distante de 15 km de Rouen et d'Yvetot, c'est une localité en plein essor qui s'inscrit dans le cadre verdoyant et agréable de la vallée touristique de l'Austreberthe.

2 – Localisation géographique du site

Le site d'étude se situe au nord de la commune de Barentin, au nord du lieu-dit du Mont Géricault. Il est bordé par la rue des Catillons à l'est et par la rue du Docteur Robert Salle au nord et à l'ouest. Le lieu-dit le plus proche de la zone d'étude est celui du Petit Catillon.

A vol d'oiseau, le site d'étude se trouve à environ 15 km au nord-ouest de Rouen et à 6 km au sud de Saint-Austreberthe.

Le site d'étude est localisé à 1,5 km de la mairie de Barentin et accolé à un lotissement déjà existant.

3 – Environnement du site

Le projet est situé sur des parcelles utilisées en majorité pour de la prairie de fauche. Ces parcelles sont constituées d'herbages non exploités.

Le périmètre d'étude est bordé par :

⇒ Des zones urbanisées et bâties, la partie nord-ouest du projet est composée de logements pavillonnaires denses. La partie nord est constituée d'habitations en cours de construction correspondant à la tranche I du lotissement.

⇒ des parcelles agricoles au sud et à l'est.

⇒ un petit bois au sud-ouest.

⇒ la rue des Catillons à l'est, la rue du Docteur Robert Salle à l'ouest et la nouvelle rue Simone Veil au nord.

Le bâti existant est assez homogène : les constructions sont principalement des pavillons d'aspect plutôt contemporain. Les murs sont enduits en couleurs claires. Les toitures sont constituées d'ardoises naturelles ou de tuiles plates ou mécaniques.

4 – Accès et réseaux

Les réseaux (électricité, eau potable, eaux usées, téléphone) sont présents sous la nouvelle rue Simone Veil au niveau de la tranche n°1 du lotissement « Les Hauts du Viaduc » (voir le plan PA.8 PLANS DES RESEAUX DIVERS ET D'ASSAINISSEMENT EU/EP).

L'accès est possible via un carrefour sécurisé par la présence d'un plateau surélevé, aménagé sur la rue Simone Veil.

5 – Description du terrain à aménager

Le périmètre d'étude se situe sur une zone qui varie entre + 106 et + 112 m N.G.F.

La pente de son assiette est croissante (2 % à 11 %) et orientée vers le point bas situé à l'ouest du terrain.

Un axe de ruissellement identifié au PLU de la commune traverse le site.

Ces parcelles sont constituées d'herbages non exploités.

Le terrain comporte un arbre de haut-jet et quelques vieilles haies.

III – PROJET

1 – Présentation du projet

L'opération projetée consiste en la création de 74 lots :

- 72 lots de terrain à bâtir d'une superficie moyenne de 600 m²,
- 1 lot de voirie et d'équipements communs.
- 1 lot bassins et espaces verts.

Suivant le tableau annexé à l'article R122-2 du Code de l'Environnement (version au 14 juin 2017), la tranche 2 a été soumise à demande au-cas-par cas. Cette demande a été soumise aux services de l'état 2016. La décision du préfet a soumis cette tranche du projet à la réalisation d'une étude d'impact. Pour la réalisation de l'étude d'impact, la décision a été prise de conserver le périmètre originel du projet, à savoir l'ensemble de la zone 1AU. L'objectif est de garder une continuité dans les prospections écologiques en se montrant vertueux quant aux possibles impacts de la totalité du projet sur l'environnement.

L'accès à la résidence s'effectuera par la tranche 1 du lotissement « Les Hauts du Viaduc » débouchant sur la rue Docteur Robert Salles à deux endroits différents.

Pour permettre la liaison entre la tranche 1 et 2 de la résidence « Les Hauts des Viaduc », la commune de Barentin autorise LES TERRAINS NORMANDS, par le biais d'une convention signée chez le notaire, d'effectuer des aménagements sur les parcelles communales AH n°98, 102, 105, 106, 108, 110 et 111.

Le projet est également soumis à un dossier de loi sur loi.



Plateau surélevé présent dans la tranche 1 du lotissement

2 – Organisation et composition des aménagements nouveaux

a) Les accès

A l'intérieur de l'emprise du projet, les voiries seront en enrobé, à double sens pour l'axe structurant et à sens unique pour les deux autres voies. Toutes les voies seront accessibles aux services de lutte contre les incendies et aux véhicules de ramassage des déchets. Elles seront également doublées d'un trottoir en béton.

Une aire en béton d'au moins 5m x 5m sera créée à l'entrée de chaque lot, de telle sorte qu'il soit formé une zone temporaire de stationnements en dehors de la voirie. Elle sera à la charge de l'aménageur.

b) Ramassage des déchets

Les ordures ménagères seront ramassées au droit de chaque lot.

c) Réseaux

Un réseau d'assainissement collectif des eaux usées sera mis en place dans le cadre de l'opération. Ce réseau collectera les eaux usées de toutes les parcelles du projet, et sera raccordé au réseau communal existant rue Simone Veil. L'ensemble du réseau d'assainissement sera dirigé vers la station d'épuration située sur la commune de Villers-Ecalles.

Les eaux pluviales issues des voiries et des lots seront gérées par le biais de noues d'infiltration dont le surplus sera redirigé vers les bassins de stockage et d'infiltration. Chaque acquéreur devra évacuer ses eaux pluviales par la boîte de branchement EP située au droit de son lot. Cependant les acquéreurs ont la possibilité de créer une citerne enterrée avec une surverse vers la boîte de branchement.

Les bassins de rétentions ainsi que les espaces destinés à la gestion des eaux pluviales seront enherbés et plantés à certains endroits de vivaces adaptées au milieu. Un axe de ruissellement identifié au PLU de la commune traverse le site. Selon les prescriptions de la police de l'eau, et pour répondre au règlement de la commune, cet axe de ruissellement sera laissé libre. Aucune plantation d'arbre ou arbuste n'est autorisée, l'ensemble de l'axe de ruissellement sera semé d'essences de prairie florale. Des talus plantés d'essences locales seront créés sur le bord de cet axe de ruissellement dans les lots et à la charge de l'aménageur. Les acquéreurs auront

l'obligation d'entretenir et de conserver ce talus et les plantations.

Des coffrets et regards individuels seront implantés au droit de chaque lot pour permettre à chaque acquéreur de raccorder sa construction aux réseaux eau, électricité, télécom, eaux usées et eaux pluviales. Les coffrets seront encastrés dans des murets techniques installés à la charge de l'aménageur.

d) Constructions

La construction des maisons est laissée aux acquéreurs.

Les critères définissant l'implantation, l'aspect, le volume et le style des constructions seront définis dans les dossiers de demande de permis de construire des acquéreurs et devront respecter le règlement du PLU et les règlements du lotissement (PA.9 et PA.10).

Il est souhaitable que les constructions fassent l'objet d'un projet d'intégration argumenté, illustré et justifié par rapport au respect du site et de l'environnement. L'implantation de la maison devra également tenir compte de la meilleure exposition solaire possible. L'habitation devra en outre, par sa dimension, son volume et la nature des matériaux employés, présenter un aspect compatible avec l'environnement bâti.

e) Espaces collectifs

Les voiries nouvelles, les espaces verts et les trottoirs aménagés dans le cadre de ce projet seront gérées par l'association syndicale formée à cet effet. Ils pourront être intégrés dans le domaine communal une fois les habitations achevées.

f) Traitement paysager

De par sa localisation en bordure d'urbanisation, le lotissement formera la nouvelle frange urbaine de la commune sur le secteur du Catillon.

Le plan d'aménagement et le règlement prévoient la création de talus plantés d'essences arbustives locales. De plus, dans la continuité du paysage arboré actuel, la plantation d'arbres de haut-jet, à la charge de l'acquéreur, est prévue sur chaque lot.



Frange paysagère envisagée (vue à l'extérieur du lotissement)

Plusieurs aménagements paysagers sont également prévus à l'intérieur du lotissement :

- Plantation d'arbres et arbustes le long des voiries,
- Plantation d'essence de prairie florale dans le couloir de l'axe de ruissellement,
- Noues végétalisées
- Plantations de haies vives d'essences locales au droit des lots en limite avec les voiries et autres espaces communs, à la charge des acquéreurs.

g) Mesures de protection du milieu naturel

Les multiples plantations d'arbres, arbustes et les plantes vivaces au niveau des zones de dépressions les plus humides. Ces espaces pourront devenir favorables à la

biodiversité en créant des petits milieux de vie pour la petite faune locale ou un milieu relais.

Les impacts sur le paysage sont réduits par la proposition d'aménagements qui intègrent le lotissement dans un espace vert et arboré.

Une autre zone sera également maintenue libre pour conserver un axe de ruissellement et d'espace de « respiration ». Cet espace vert sera recouvert par une prairie fleurie et bordé de haie et arbres de haut-jet.

De nombreuses espèces végétales peuvent se développer dans ces espaces ouverts et lumineux. Ces milieux seront fauchés tardivement afin de protéger la faune qui pourrait s'y abriter (petits mammifères, insectes notamment) et pourrait permettre par la même occasion le renouvellement des espèces semées et l'installation de nouvelles espèces remarquables.

La plantation d'une haie le long de l'espace vert comprenant les bassins de stockages permettra d'isoler cette partie et la rendra plus attractive.

L'ensemble des espaces verts libres, tous bordés de haie, contribuent à la mise en place d'une trame noire, créant ainsi un corridor qui pourra être exploité par les espèces de Chiroptères lucifuges.

Une attention particulière sera également apportée aux espèces exotiques envahissantes en interdisant, dans le règlement (PA.10), leurs plantations.

Le porteur de projet prévoira de ne pas installer d'éléments lumineux dans l'ensemble des espaces verts, de limiter les éclairages en direction des haies, d'utiliser des lampes dirigeant la lumière exclusivement vers le sol, de réduire la puissance des lampes et réduire la durée de l'éclairage le soir en été.

Des nichoirs pour oiseaux ou des gîtes à insectes pourront être installés dans les espaces verts communs et les jardins afin de créer des habitats de substitutions aux habitats naturels.

Les clôtures devront avoir des mailles de 10cm x 10cm minimum au niveau du sol et sans soubassement afin de permettre les déplacements des petits mammifères.