

Demandeur :

TERRES A MAISONS
Espace Leader
Rue Gustave Eiffel
76230 BOIS GUILLAUME

Architecte :

ATELIER XV ARCHITECTES
30 Chemin de la Planquette
76130 MONT SAINT AIGNAN



*Vu par être
annoncé en
PA MOT du
28 juillet 2025*

**Résidence Julien FERON
SAINT JEAN DU CARDONNAY -76-**



**LE MAIRE,
Jacques NIEL**

PA2



NOTICE DE PRESENTATION

Incluant les pièces PA5, PA6 et PA7



GE360

**GÉOMÈTRES EXPERTS
BUREAU D'ÉTUDES VRD**

Benoît SANTUS
Olivier JUMENTIER
Erwan QUINIOU
Benjamin LEMOINE

ZAC Plaine de la Ronce
1042 rue Augustin Foucher - 76230 Bois Guillaume
Tél 02 35 70 54 60 Fax 02 35 15 28 45
geometres@ge360.fr

Atelier XV
a r c h i t e c t e s

Sommaire

Sommaire	2
I. Présentation de la demande.....	3
1) Objet de la demande :	3
2) Localisation du terrain dans l'environnement lointain PA7	3
3) Localisation du terrain dans l'environnement proche PA6	4
4) Contexte réglementaire du site :	4
II. Etat initial du terrain et de ses abords.....	5
1) Présentation du site	5
a) Occupation du sol sur l'emprise du projet :	5
b) Environnement paysager :	5
c) Architecture existante :	5
d) Planche photographique.....	6
III. Présentation du projet	8
1) Description des aménagements réalisés	8
2) Paysagement de l'opération	8
3) Coupes projet.....	9

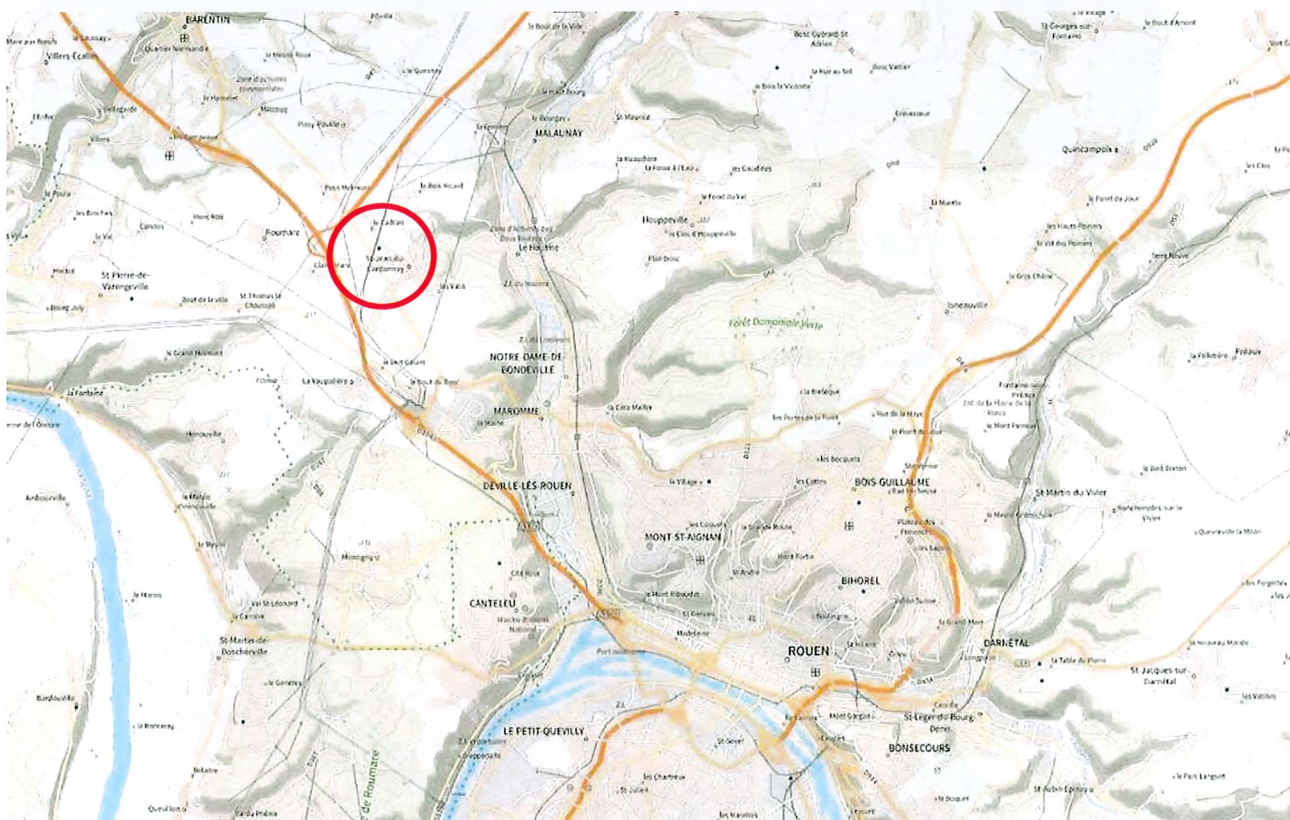
I. Présentation de la demande.

1) Objet de la demande :

- La présente demande concerne l'obtention d'un permis d'aménager pour la création de 18 terrains à bâtir et de deux macrolots.
- Le terrain d'assiette du Permis d'Aménager est d'environ 1.7 ha.
- Les parcelles concernées sont cadastrées Section AB n°81, 82, 1068 pour partie et 1124 pour partie.

2) Localisation du terrain dans l'environnement lointain PA7

- La commune de SAINT JEAN DU CARDONNAY est située dans le département de la Seine Maritime, en région Normandie.
- La commune est desservie par la D6015, D267 D90 et est proche d'un accès à l'autoroute A151.
- En 2020, la commune comptait 1338 habitants pour une superficie de 7.52 km² environ, soit une densité de 178 hab/km².
- Le terrain est situé au Nord Ouest de la commune.



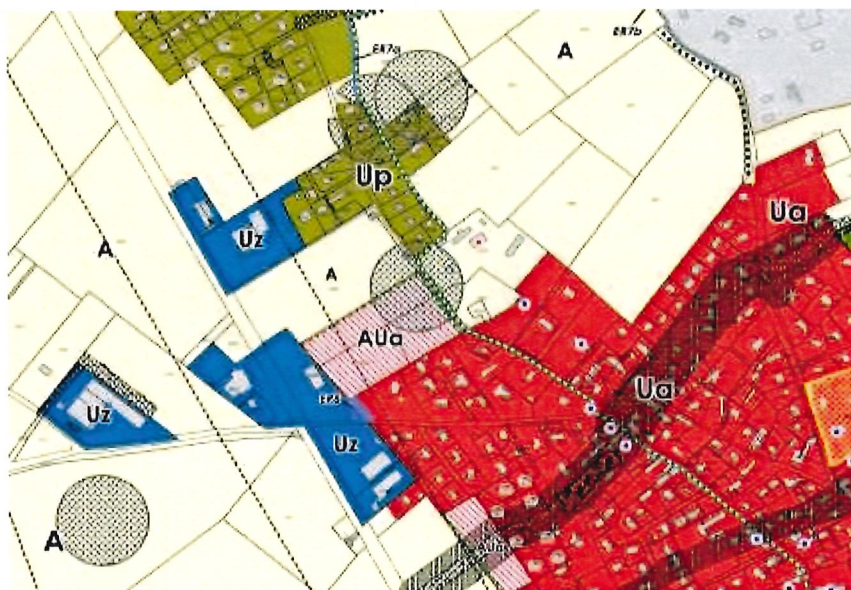
3) Localisation du terrain dans l'environnement proche PA6

- Le terrain d'assiette de l'opération est dans un secteur urbanisé situé au Nord Ouest de la commune.
- Il est bordé :
 - Au Nord, par un champs (zone agricole)
 - A l'Ouest, par une entreprise
 - A l'Est par la route du Cadran
 - Au Sud par des maisons et jardins

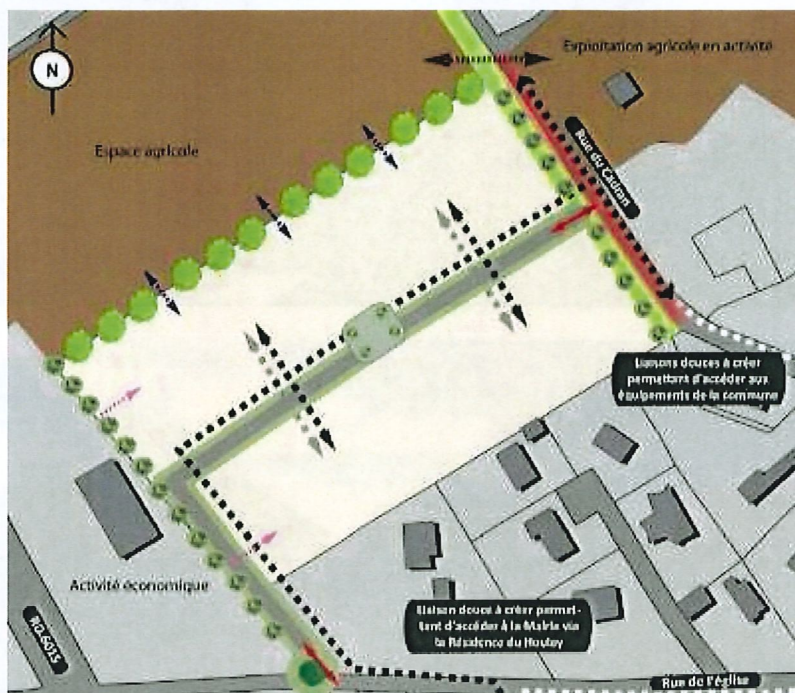


4) Contexte réglementaire du site :

- Le site du projet est classé en zone AUa du PLU



- Le terrain fait l'objet d'une OAP



- L'emprise totale du projet étant supérieure à 1 hectare, un dossier au titre de la Loi sur l'Eau sera instruit par la DISE au titre du code de l'environnement.

II. Etat initial du terrain et de ses abords.

1) Présentation du site

a) Occupation du sol sur l'emprise du projet :

- Le site est en nature de pré.

b) Environnement paysager :

- La route du Cadran est située à l'Est du terrain.
- Il n'y a pas d'arbres remarquables sur le site.

c) Architecture existante :

- Les constructions situées dans l'environnement immédiat sont de style variées et utilisent divers matériaux : enduit, briques, tuiles, ardoises.



d) Planche photographique



Vue de l'Accès Est



Vue de l'Accès Sud



III. Présentation du projet

1) Description des aménagements réalisés

- Création de 18 lots à bâtir libres de constructeur destinés à l'implantation d'habitations individuelles et de 2 macrolots destinée à la réalisation de programmes de logements plus denses (le lot 7 pourra accueillir un maximum de 6 logements, le lot 14 pourra accueillir un maximum de 8 logements).
- Ces deux derniers lots pourront être transformés en lots individuels.
- Les surfaces des lots individuels s'étaleront de 400m² à 707m².
- Les surfaces des deux macrolots sont de 1048 et 1349 m².
- L'opération sera accessible depuis la Route du Cadran et la Rue de l'Eglise.
- Une voie principale reliera les deux routes existantes au lotissement. Celui-ci sera constitué d'une chaussée partagée de 4,00 m de large minimum, et permettra de desservir l'intérieur de l'opération.
- La chaussée partagée intégrera une zone piétonne réalisé en béton désactivé ou en enrobé avec un marquage afin de faciliter la circulation des piétons (zone 20 Km/h – zone de rencontre).
- Le gabarit et les rayons de giration des voies principales sont adaptées à la circulation des engins de secours et de collecte des OM.
- Les amorces des entrées charretières seront traitées en béton désactivé.
- Un espace de rencontre sera aménagé au sein de l'opération à l'entrée Est du chemin de liaison.
- 14 places de stationnement seront créées le long de la voie publique afin de permettre les stationnements des visiteurs.
- Un merlon planté sera créé pour marquer la limite avec la zone agricole.
- Deux bandes enherbées ont été aménagées entre les lots 8 et 9 et 11 et 12 pour assurer l'accessibilité au terrain situé au Nord.
- La gestion des eaux pluviales sera traitée à l'échelle du projet, conformément à l'étude préparée par la société Ecotone. Conformément à la demande formulée par la police de l'eau (dans le cadre du permis d'aménager initial), les eaux pluviales du bassin versant amont à l'opération seront prises en compte. La collecte du bassin versant amont se fera via des noues qui seront situées en amont de la zone constructible. Ces ouvrages font parties des occupations du sol autorisé en zone A au titre de l'article 2.7 (gestion des ruissellements superficiels + lutte contre l'inondation). Le tamponnement de ce volume sera effectué dans l'ouvrage de gestion des eaux pluviales situé dans l'opération.
- Un poteau incendie sera mis en place par l'aménageur ;

2) Paysagement de l'opération

- L'aménageur prendra à sa charge le paysagement des espaces communs, du merlon planté en arrière des lots 8 à 12, et de la zone paysagère des lots 7 et 8, tel que présenté dans le plan paysager.

3) Coupes projet

