

Chemin des Forrières

Parcelle cadastrée en section ZB n°55 à 58, 60 à 62, 189, 190, 201 et 203

PERMIS D'AMENAGER

Notice descriptive



Echelle : 1/500 ème

Maître
d'ouvrage



LES TERRES A MAISONS
Normandie
40 rue Gustave Eiffel
76230 Bois Guillaume
☎ 02.32.19.69.69

Géomètre
Expert



AGEOSE
Géomètre-expert
Voie du Futur
BP322
27103 VAL DE REUIL CEDEX
☎ 02.32.40.05.13

Bureau
d'études



SODEREF
Agence Normandie
620 Rue Nungesser et Coli
27930 GUICHAINVILLE
☎ 02.32.71.01.09

Architecte



ATELIER XV
M. Eoche-Duval
30 chemin de la planquette
76130 MONT SAINT AIGNAN
tél : 02.32.82.43.43

Plan de référence	INDICE	MODIFICATIONS	Date
ETD	A	Relevé topographique	05/08/22
AVP	B	Etablissement du plan projet	01/10/23
PRO	C	Modification du projet suite avis conseil municipal	07/01/24
	D	Dépôt permis d'aménager	07/01/24
DCE	E		
EXE	F		
...	G		
Dossier n° 220606			220606.dwg

NOTA : Système des coordonnées planimétriques rattachées au RGF 93 (CC49)
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 par la société Les Terres à Maisons Normandie, sur plusieurs propriétés sise chemin des Forrières sur la commune de CRIQUEBEUF SUR SEINE.

2 - Origine de la propriété

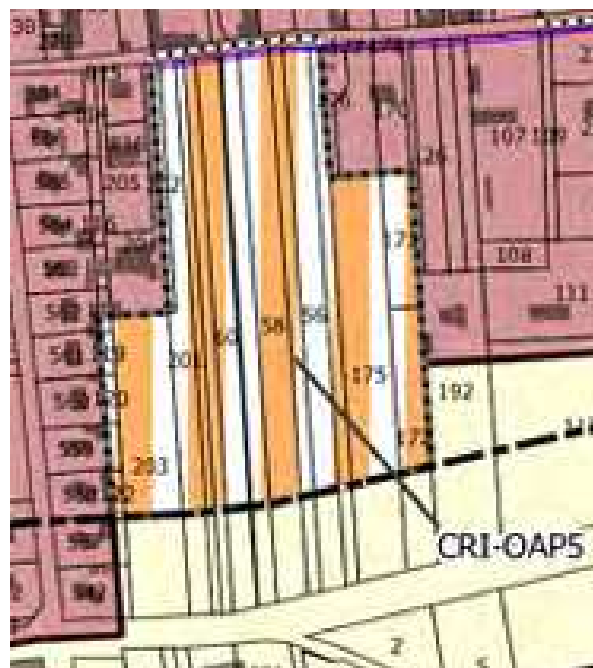
La propriété d'origine est constituée par les parcelles cadastrées :

Commune de Criquebeuf sur Seine		
Section	Numéro	Contenance cadastrale
ZB	203	31a 63ca
ZB	201	20a 60ca
ZB	62	9a 00ca
ZB	61	12a 30ca
ZB	60	22a 80ca
ZB	190	3a 38ca
ZB	189	16a 62ca
ZB	58	31a 00ca
ZB	57	13a 00ca
ZB	56	26a 00ca
ZB	55	15a 00ca
	TOTAL	2ha 01a 33ca

L'assiette de l'opération porte sur une superficie d'environ 19.794 m² environ à définir après bornage contradictoire.

3 – Dispositions d'urbanisme

La constructibilité du terrain est subordonnée aux dispositions de la zone AU du PLUi de la Communauté d'Agglomération SEINE EURE et notamment aux orientations d'aménagement de la zone « OAP rue des Forrières ».



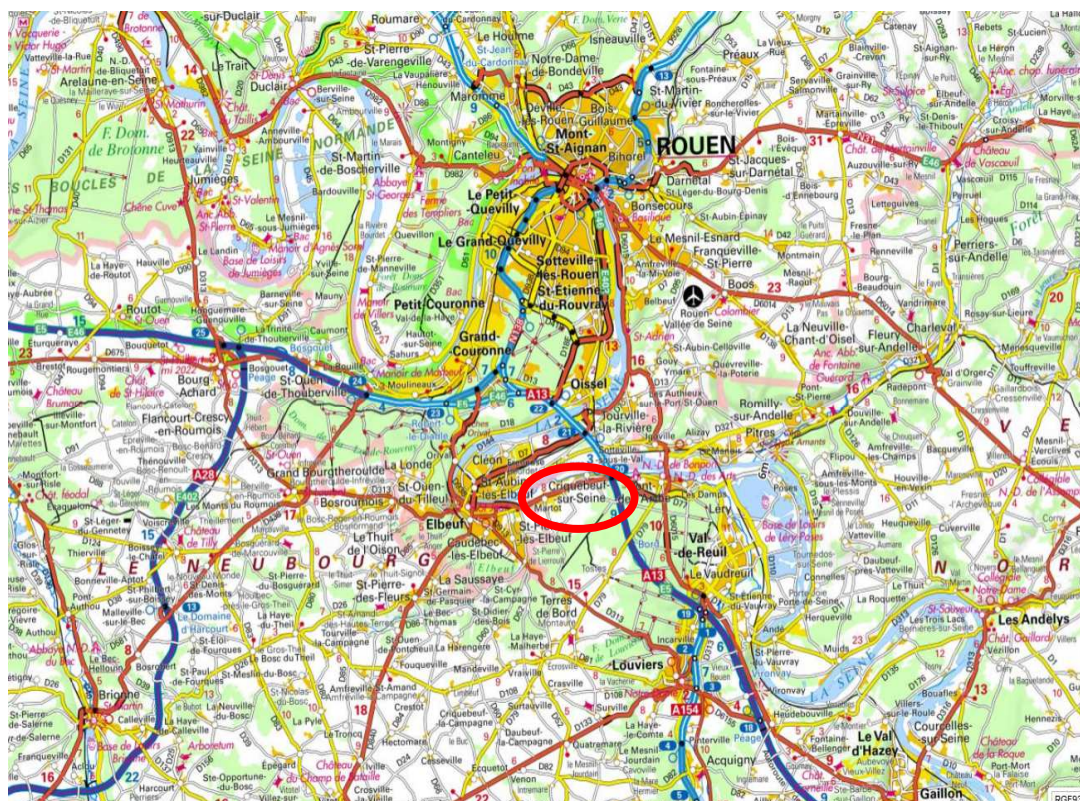


II – PRESENTATION DE L'ETAT INITIAL DU TERRAIN _____

1 – Caractéristiques de la commune

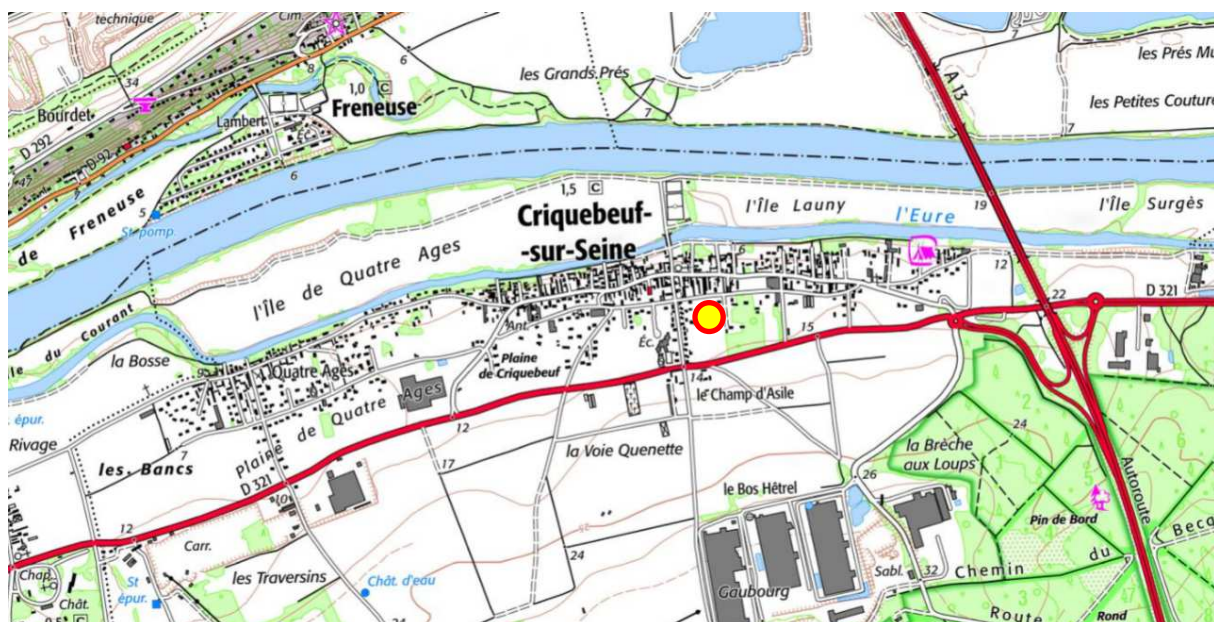
CRIQUEBEUF SUR SEINE est une commune d'environ 1500 habitants qui se situe sur l'axe de l'autoroute A13 reliant Paris à la côte Normande.

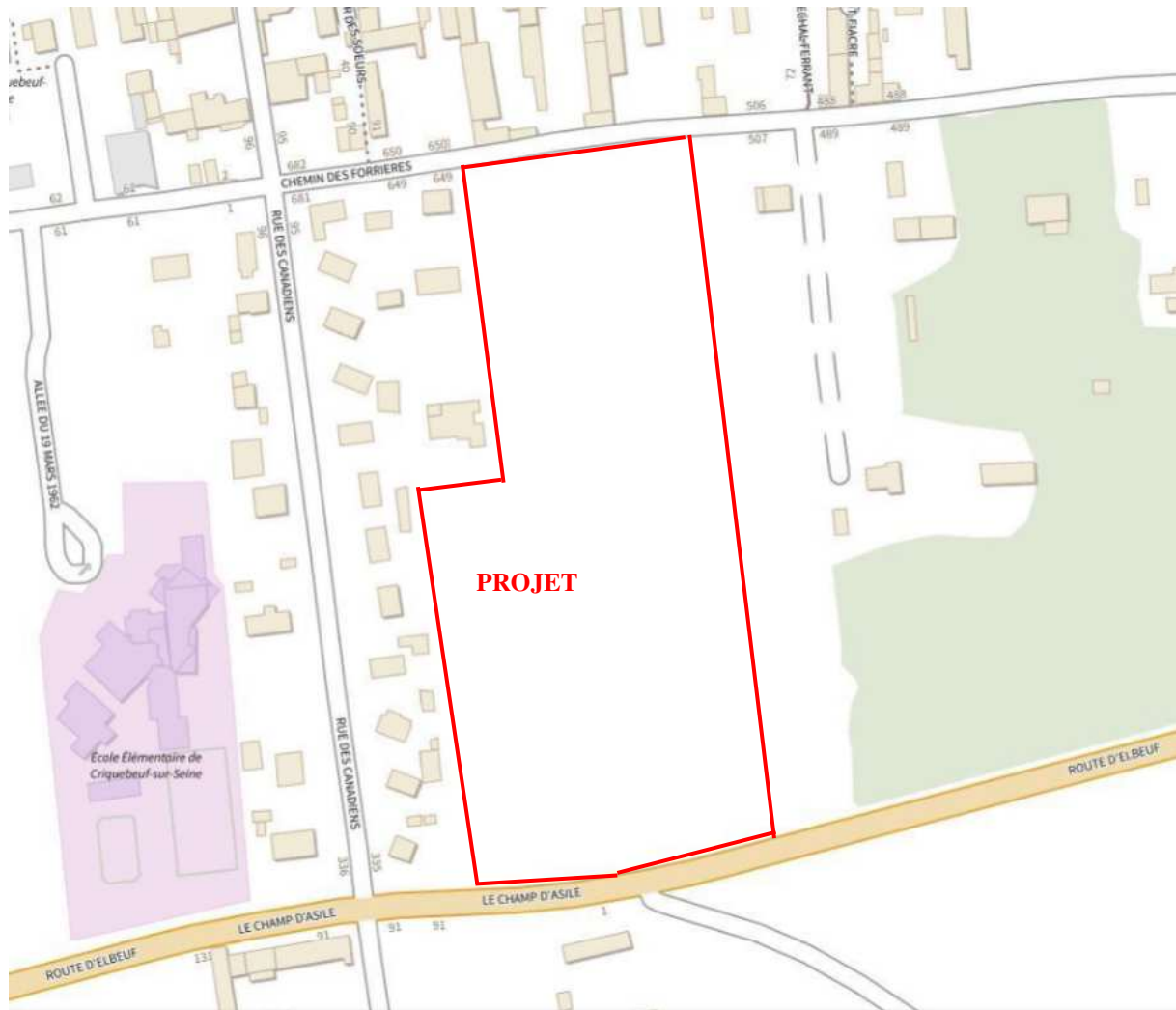
CRIQUEBEUF SUR SEINE est idéalement positionnée entre la limite de l'Eure et de la Seine Maritime. Il y a 30 minutes en voiture pour rejoindre le centre de Rouen, 10 minutes pour rejoindre le centre d'Elbeuf ou de Pont de l'Arche, et 15 minutes pour rejoindre le centre de Louviers. Un des atouts majeurs de la commune est son échangeur autoroutier gratuit.



2 – Localisation géographique du site

Le terrain objet de la demande se situe dans le centre de la commune entre le Chemin des Forrières et la RD n°6015 reliant l'Eure à la Seine Maritime.





a – Densité

L'ensemble des parcelles bâties situées à proximité du terrain présente une superficie hétérogène allant de 400 m² à 800 m² environ. De fait le tissu urbain est relativement dense.

b – Aspect extérieur

Le terrain est une friche non exploitée depuis plusieurs années.

Le bâti existant autour du projet est composé principalement soit des constructions ayant entre 50 et 5 ans d'existence qui sont en murs enduit d'une couleur claire ; soit des constructions récentes qui sont également en murs enduit d'une couleur claire.

Les toitures sont constituées de tuiles plates, mécaniques de couleur brune ou rouge foncé, ou d'ardoises, ou de tuiles noires.

Le centre du village qu'en a lui est plus caractéristique et composé de maisons anciennes implantées en limite de propriété et/ou en limite de rue avec des murs des constitués principalement de briques rouges ou de pierres.

Bâti ancien à proximité du projet :



Bâti récent à proximité du projet :



c– Réseaux

Le raccordement aux différents réseaux (électricité, eau potable, téléphone et assainissement des eaux usées) sera effectué à partir de ceux présents sous l'emprise du chemin des Forrières

Les assainissements seront de type collectif.

4 – Environnement naturel et paysager

a – Relief

Le terrain d'assiette du projet est presque plat. On peut noter une variation altimétrique de 4m entre la route Départementale et le chemin des Forrières soit moins de 2% de pente.

b – Eléments paysagers

Le terrain est des anciennes terres de culture pour du maraichage. Les propriétés riveraines sont arborées et des haies sont présentes en limites de propriété.





III – PROJET

1 – Aménagement du terrain

Le projet correspondant à la première phase d'aménagement comme il est prévu dans l'orientation d'aménagement du PLUi.

Le projet prévoit la création de 25 lots :

- 19 lots de terrain à bâtir à vocation principale d'habitation pour des maisons individuelles. Des constructions ayant une autre destination pourront être autorisées dans la mesure où elles ne constituent pas un trouble à la destination principale du site.
- 1 macrolot à vocation principale d'habitation pour des logements groupés et/ou intermédiaires. Des constructions ayant une autre destination pourront être autorisées dans la mesure où elles ne constituent pas un trouble à la destination principale du site.
- 1 lot correspondant à l'élargissement du chemin des Forrières.
- 1 lot correspondant à l'arrêt de bus le long de la route Départementale
- 1 lot correspondant aux espaces et équipements commun (voirie et espaces verts)
- 2 lots conservés par l'aménageur

Le lot 14 peut accueillir 8 logements soit 27 logements au maximum sur l'opération.

Le projet autorise au maximum 32 lots au cas où le macrolot serait subdivisé par le biais de permis de construire groupés valant division.

Les lots 8 à 12 sont composés d'une partie constructible nommé avec un indice « a » et une partie inconstructible nommé avec un indice « b ».



Cette première phase laisse une possibilité d'aménagement du surplus de la zone située dans le périmètre de l'orientation d'aménagement. Une voie en sens unique raccordée sur les deux amorces laissées en attente permet une desserte cohérente pour finir l'urbanisation du secteur.



2 – Organisation et composition des aménagements nouveaux

Le projet sera desservi par une voirie en double sens en impasse. La voirie sera bordée par un trottoir et des espaces verts accueillant des noues et quelques stationnements.

Le chemin piéton déconnecté de la voirie relira le chemin des Forrières jusqu'à l'arrêt de bus le long de la route Départementale.

Les lots à bâtir devront réaliser leur portail en recul de la voirie de façon à créer deux places de stationnement sur leur terrain privé (le lot 14 n'est pas concerné par cette règle). L'aménageur va réaliser 14 places de stationnement en matériaux perméables sauf la place PMR qui sera en enrobé. Ce qui porte le nombre de stationnement à 52.

L'accès des futurs lots devront être réalisés sur la voie nouvelle conformément au plan du règlement graphique.

Les critères définissant l'implantation, l'aspect, le volume et le style des différentes constructions seront définis dans les dossiers de demande de permis de construire. Ils devront respecter le règlement du lotissement.

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. Des terrassements

seront nécessaires mais ils devront être réfléchis pour que la construction s'adapte à la topographie et pas l'inverse. Tous les talus créés devront être paysagés et plantés.

La voirie sera bordée tout le long de noues pour une gestion douce de l'hydraulique des espaces communs. Ces noues seront paysagées, ainsi la chaussée créée aura un caractère rural, aéré et paysagé. (cf notice paysagère)

Les eaux de ruissellement des espaces communs seront tamponnées et infiltrées dans les noues. Ces ouvrages hydrauliques seront peu profonds et paysagés.



Les acquéreurs des lots devront gérer leurs eaux pluviales sur leurs parcelles en réalisant des ouvrages hydrauliques conformément à la notice hydraulique et au règlement écrit joints à la demande de permis d'aménager.

Les raccordements aux réseaux existants (eau, électricité, télécom et assainissement eaux usées) sont à la charge de l'aménageur.

Afin de paysager l'opération et de l'intégrer dans son environnement il sera planté par les acquéreurs une haie d'essences locales sur les limites extérieures de l'opération. Mais c'est l'aménageur qui plantera la haie sur la limite EST de l'opération. De même l'aménageur posera une clôture composée de pieux bois et maille 10x10 sur la limite EST (cf règlement écrit). L'aménageur plantera également une haie le long du chemin des Forrières.

Les acquéreurs devront également planter des haies d'essences locales selon les prescriptions du règlement graphique et écrit.

Le dossier sera également soumis à la police l'eau au titre du dossier de déclaration de loi sur l'eau.