P.A-2

DEPARTEMENT DE L'EURE
COMMUNE DE CHÂTEAU SUR EPTE

Rue des orchidées
Parcelle cadastrée en section ZA n° 207 et 208

"Résidence de l'Epte "

PERMIS D'AMENAGER
Notice descriptive

Maître d'ouvrage
altitude lotissement
Immeuble Magelan III
509, Contre Allée - Route de Neufchâtel
76230 ISNEAUVILLE
02.76.51.05.22

Géomètre-Expert
AGÉOSE GÉOMÈTRES EXPERTS
GÉOMÈTRE - EXPERT
AGEOSE
Géomètre-expert
Voie du Futur
BP322
27103 VAL DE REUIL CEDEX
02.32.40.05.13

Bureau d'études
Soderef BUREAU D'ETUDES INFRASTRUCTURES
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 INGÉNIERIE
&COTONE ING&NIERIE
8 Rue du Docteur Suriray
76 600 - LE HAVRE
02.76.32.85.21
08.11.38.29.63

Plan de référence	INDICE	MODIFICATIONS	Date
ETD	A	Edition initiale	01/12/2016
AVP	B	Modification gestion pluviale	25/01/2017
PRO	C	PA deuxième dépôt	22/08/2017
DCE	D		
EXE	E		
...	F		
	G		

Dossier n° 161002 — 161002.dwg

PA2 - NOTICE DESCRIPTIVE

I – CONTEXTE URBANISTIQUE

1 – Présentation du projet

La présente demande de permis d'aménager est formulée par la société ALTITUDE LOTISSEMENT titulaire d'un compromis de vente sur une propriété appartenant à M. et Mme CAIGNET Claude.

Elle est située :

- Département de l'Eure (27)
- Commune de CHATEAU SUR EPTE

2 - Origine de la propriété

La propriété d'origine est constituée de la parcelle cadastrée en section ZA n° 208 pour une contenance de 1ha 64a 02ca.

La demande porte sur l'ensemble de l'unité foncière explicitée ci-dessus pour une superficie à définir après arpentage et bornage (liseré magenta discontinu sur les plans PA1, PA3, PA4 et PA9).

3 – Dispositions d'urbanisme

La constructibilité du terrain est subordonnée aux dispositions de la zone 1AU du plan local d'urbanisme.

II – PRESENTATION DE L'ETAT INITIAL DU TERRAIN

1 – Caractéristiques de la commune

CHATEAU SUR EPTE, commune d'environ 609 habitants s'étend sur une superficie de 5 km².

La commune de Château sur Epte est au croisement des voies départementales D181 et D 6014 qui relient respectivement Vernon à Gisors d'une part et Rouen à Pontoise d'autre part. Par la route, il faut parcourir 15 km depuis les Andelys ou Gisors.
L'urbanisation de la commune se concentre sur le lieu-dit des « Bordeaux de St-Clair » sur les rives de l'Epte.

2 – Localisation géographique

Le terrain du lotissement se trouve en continuité direct du bourg dans une dent creuse entre un secteur loti et la voie départementale D146. Il se trouve à moins de 500 m de la mairie et des commerces de proximité.

3 – Environnement bâti

a – Densité

L'environnement bâti est de type pavillonnaire. Ce sont des logements individuels regroupés dans des lotissements aménagés autour du centre.

b – Aspect extérieur

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

c – Réseaux

Le raccordement aux différents réseaux (électricité, eau potable, téléphone) sera effectué à partir de ceux présents sous l'emprise de la rue des orchidées (voir le plan de l'état actuel PA3 et PA8 plans des réseaux divers et assainissement). Les bassins d'infiltrations présents aux extrémités de la dite rue seront comblés et les eaux de ruissellement seront gérées avec les eaux du lotissement

4 – Environnement naturel et paysager

a – Relief

Le terrain d'assiette du projet est un champ. La pente de son assiette est constante (environ 4 %) et principalement orientée selon l'axe Nord-Ouest vers Sud-Est.

b – Eléments paysagers

Le terrain est en état de terre agricole libre. Des arbres de haut jet forment un écran végétal en contre-bas et de l'autre coté de la D146. Des haies paysagères, des clôtures et murs délimitent le secteur bâti environnant au sud et à l'ouest
Au nord, la vue est dégagée sur le versant dit de la « cote du trésorier ».

III – PRESENTATION DU PROJET

1 – Aménagement du terrain

L'opération projetée consiste en la création de 20 lots :
19 lots de terrain à bâtir d'une superficie comprise entre 700 et 900 m² environ,
1 lot de voirie, d'équipements communs et d'espaces verts d'une superficie de 2800 m² environ,

2 – Organisation et composition des aménagements nouveaux

Le terrain est relié au village, dans la continuité de la trame urbaine et des réseaux existants par la RD146 d'une part et la rue des orchidées d'autre part grâce à un sentier piéton spécialement aménagé à cet effet. Cette nouvelle urbanisation sera économe en espace puisqu'elle présente une densité d'environ 12 terrains à bâtir par hectare.

Le projet prévoit de récupérer l'intégralité des eaux pluviales de la voirie nouvelle et existante dit des orchidées, des trottoirs, des allées, des lots, et des espaces verts dans des noues paysagères et un bassin d'infiltration raccordées entre eux par des canalisations. Ces aménagements permettent de pouvoir gérer de façon intégrale une pluie centennale.

Chaque acquéreur à l'obligation de récolter les eaux pluviales tombées sur son lot et de les diriger vers la boite de branchement prévue à cet effet.

L'assainissement des eaux usées sera individuel et autonome. L'étude des terres et des dispositifs de traitement seront étudiés avec l'instruction des permis de construire.

De même, les critères définissant l'implantation, l'aspect, le volume et le style des constructions seront à préciser dans les dossiers de demande de permis de construire des acquéreurs conformément aux prescriptions du PLU et du règlement du présent permis d'aménager.

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.

4 – 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.

5 – Ordures ménagères

Les ordures ménagères seront ramassées au droit des lots 1 à 9 et des lots 12 à 19.
Pour les lots 10 et 11 une aire sera créée à l'entrée de l'impasse prévue pour la présentation des containers d'ordures.

6 – Accès et stationnement

Le portail de chaque lot sera implanté à 5,00 mètres en retrait de la desserte commune de telle sorte qu'il soit formé une zone temporaire de deux stationnements en dehors de la voirie. Cette aire, sera aménagée par les acquéreurs de chaque lot. Sur certains lots l'emplacement des entrées charretières pourra être imposé. (voir PA.9)

7 – Traitement des limites de terrain

Au droit des limites des lots avec la voie nouvelle, les espaces verts et les noues, chaque propriétaire devra planter une haie composé d'essences locales. Elle sera implantée à 50 cm de la limite de propriété.
Une haie champêtre composée d'essences locales sera plantée sur un merlon, le tous à la charge de l'aménageur. Elle bordera le nord de l'opération afin de créer un rideau végétale entre la zone urbanisée et agricole.
Pour les haies privatives séparatives, les acquéreurs seront libres de choisir les végétaux excepté ceux appartenant à la famille des Cupressaceae (thuya, cyprès des lawson, etc…) ainsi que les Lauriers.
S'il en est prévu, le projet de clôture, portail, portillon, etc… devra obligatoirement être joint à la demande de permis de construire. Les clôtures sur limite séparative seront constituées d'un grillage de couleur : vert, gris ou noir
Les propriétaires des lots 9 à 12 devront maintenir, conforter et entretenir les arbres de haut-jet mis en place par l'aménageur.