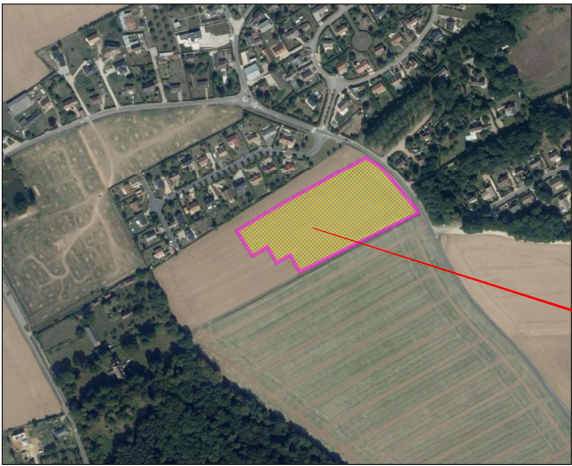


Les Charmilles
Parcelles cadastrées en section AC n° 62, 63, 64

PERMIS D'AMENAGER

Notice de présentation



Assiette du
permis d'aménager

Maître
d'ouvrage



Société ALTEAME
509, Contre-Allée Route de Neufchâtel
76230 ISNEAUVILLE
☎ 02.76.51.05.20

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

Bureau
d'études
HYDRAULIQUES



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

architecte



GAÏA PAYSAGISTE
213, rue du gros chêne
27910 PERRUEL
☎ 02.35.34.00.66

Plan de référence	INDICE	MODIFICATIONS	Date
ETD	A	Permis d'aménager première version	11/03/2025
AVP	B		
	C		
PRO	D		
DCE	E		
EXE	F		
	G		
...	G		

NOTA : Système des coordonnées planimétriques
rattachées au RGF 93 (CC49)
Les altitudes sont rattachées au NGF
système IGN 1969

Commune d'Aviron

Rue de l'Epinguet

PA2 – Notice descriptive

I – CONTEXTE URBANISTIQUE

1 – Présentation du projet

La présente demande de permis d'aménager est formulée par la société ALTEAME, sur une propriété appartenant à la société et à Mme VANDECANDELAERE Cécile située rue de l'Epinguet sur la commune d'Aviron.

2 – Assiette de l'opération.

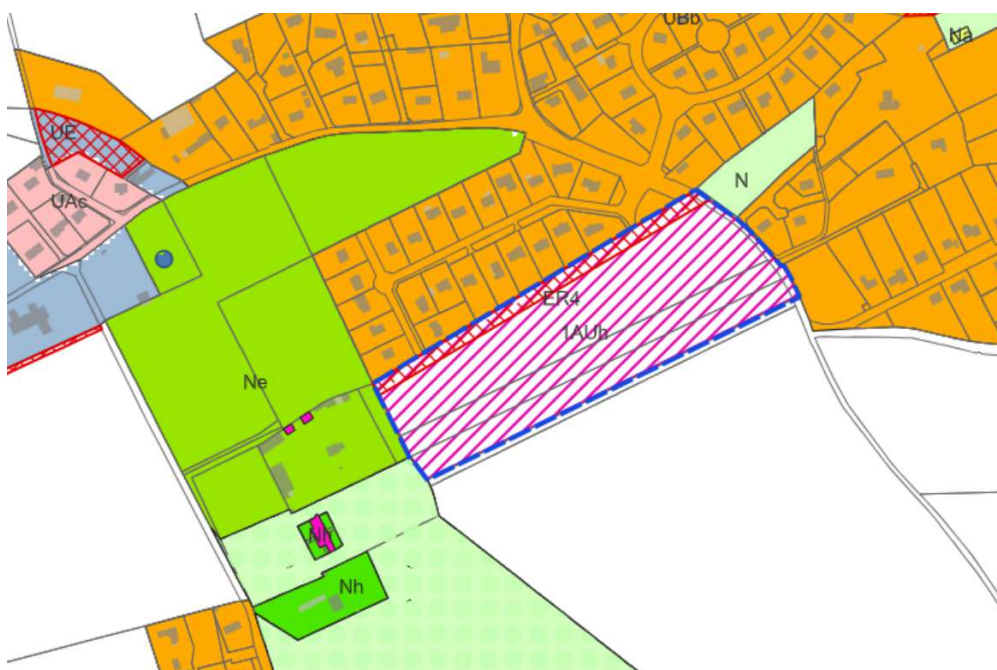
La propriété d'origine est constituée par les parcelles cadastrées :

Commune d'Aviron		
Section	Numéro	Contenance cadastrale
AC	62	2ha 15a 76ca pour partie
AC	63	67a 57ca
AC	64	74a 77ca
	TOTAL	3ha 58a 10ca

L'assiette de l'opération porte sur une superficie de 30965m² environ. L'assiette sera exactement définie après le bornage contradictoire.

3 – Dispositions d'urbanisme

La constructibilité du terrain est subordonnée aux dispositions de la zone 1AUh du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal d'Evreux Portes de Normandie.



L'emplacement réservé en en dehors de l'assiette du permis d'aménager.
L'opération est également soumise aux orientations ci-dessous.



II – PRESENTATION DE L'ETAT INITIAL DU TERRAIN

1 – Caractéristiques de la commune

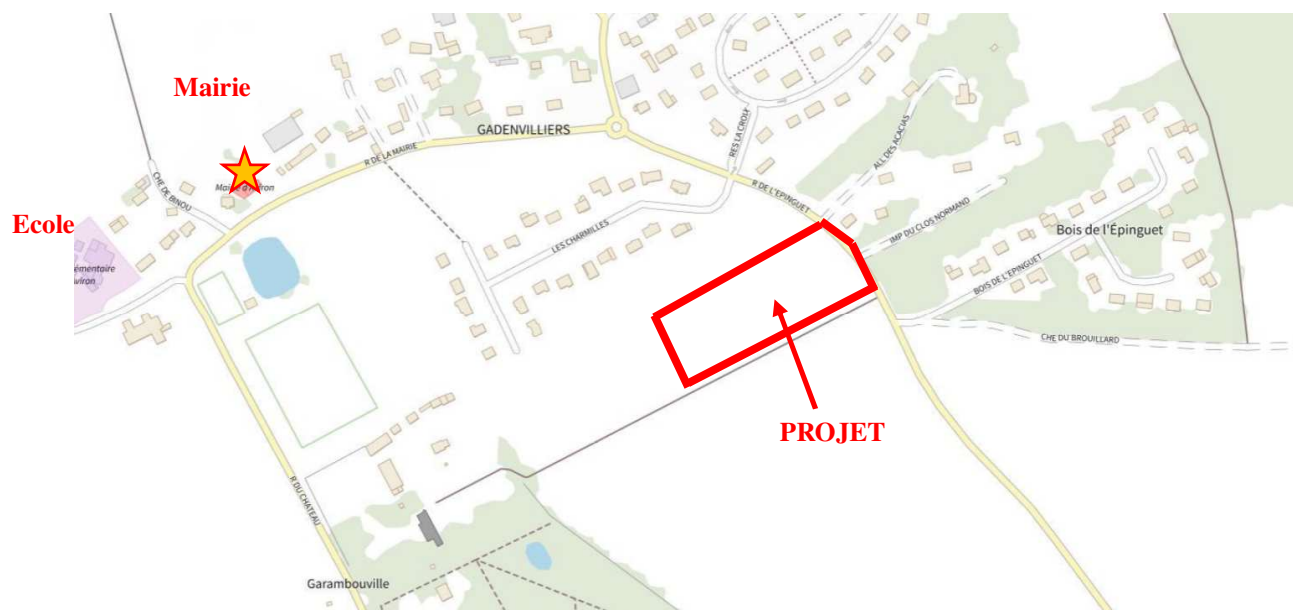
AVIRON est une commune du département de l'Eure. Elle se situe au Nord d'EVREUX sur le haut du coteau. AVIRON fait partie de la Communauté de Communes Evreux Portes de Normandie. La population de la commune est d'environ 1100 habitants.

2 – Localisation géographique

La commune se situe à 5 kilomètres du centre d'EVREUX soit environ 8 minutes en voiture. La commune est desservie par des transport en commun.

Le terrain du lotissement se trouve au Sud-Est du centre du village. Il se situe à environ 400m à pied de la Mairie et de l'école.

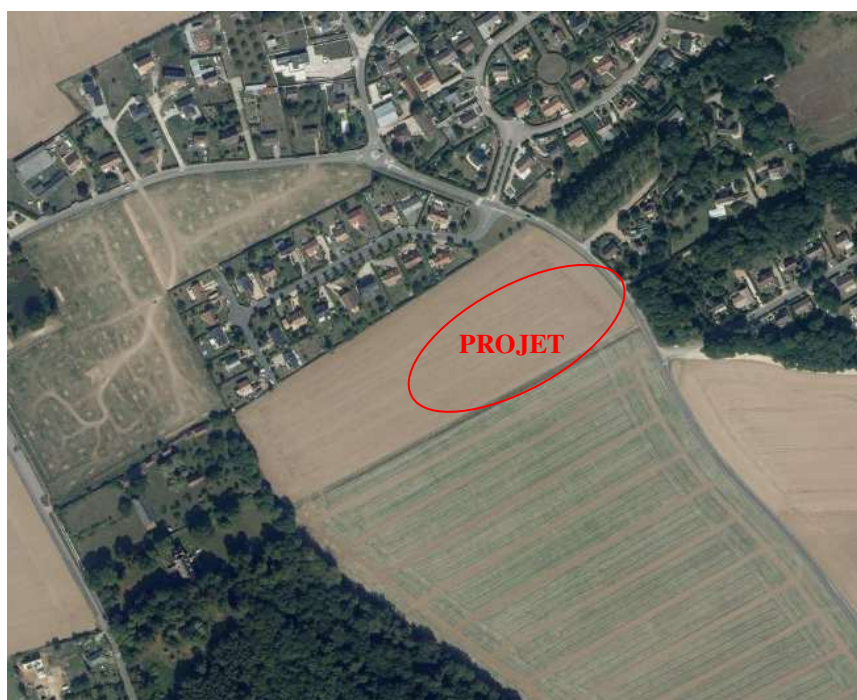




3 – Environnement bâti

a – Densité

L'ensemble des parcelles bâties situées à proximité du terrain présente une superficie hétérogène allant de 500 m² à 1000 m² environ. De fait le tissu urbain est relativement aéré.



b – Aspect extérieur

Le bâti existant est assez homogène : les constructions sont principalement des pavillons d'aspect traditionnel. 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 et eaux usées) sera effectué à partir de ceux présents sous l'emprise de la rue de l'épinguet et sous le chemin des Charmilles.

4 – Environnement naturel et paysager

a – Relief

Le terrain d'assiette du projet à une pente régulière avec un point bas au niveau de la rue de l'Epinguet.

b – Eléments paysagers

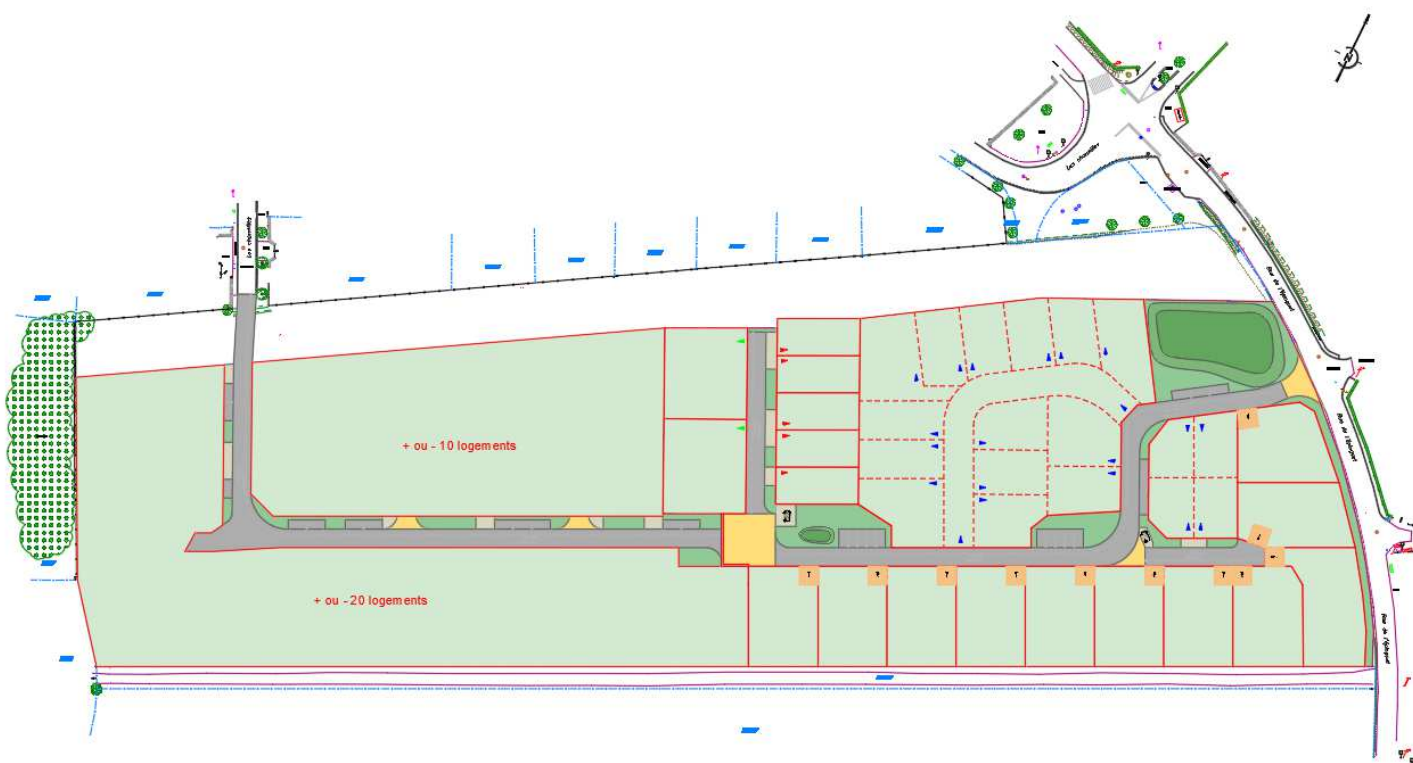
Le terrain est composé d'un terrain un champ cultivé. Il n'y a pas d'arbre remarquable sur le terrain. Les propriétés riveraines sont un peu végétalisées et présentes parfois des haies en limite.

III – PRESENTATION DU PROJET ET TRAVAUX PROJETES _____

1 – Aménagement du terrain

Le programme est soumis à l'orientation d'aménagement mentionnée ci-dessus. Notre opération tient compte des directives de cette programmation :

- Un espace de 15m de large est laissé entre la résidence des Charmilles et l'opération pour l'aménagement par la commune et la communauté de communes de l'axe de ruissellement.
- Les limites extérieures de l'opération seront plantées selon la notice paysagère. Il sera créé une frange paysagère afin « d'isolé » le programme immobilier de la partie agricole. Le masque végétal créé servira à insérer l'opération dans son environnement.
- Une voirie mixte en sens unique sera créée entre la rue de l'Épinguet et la résidence des Charmilles.
- Dans cette première tranche, il sera créé 35 logements soit un minimum de 20 logements par hectare
- Cette première phase d'aménagement de la zone 1AUh ne nuit pas à la poursuite de l'urbanisation selon le premier permis d'aménager référencé PA 027 031 23 F 0001 obtenu le 26 octobre 2023.



L'opération projetée consiste en la création de 22 lots et 35 logements :

- 18 lots de terrain à bâtir libre de constructeur
- 1 lot de voirie et espaces verts (lot 21)
- 2 lots à bâtir pour des opérations de logements groupés (lot 2 pour 4 logements ; lot 20 pour 13 logements)
- 1 lot conservé par l'aménageur et correspondant aux attentes de réseaux et voirie (lot 22)

La destination principale de l'opération est le logement.



2 – Organisation et composition des aménagements nouveaux

Le projet est desservi par une voirie mixte en double sens afin de réduire l'impact de l'aménagement tant sur le plan paysager et sur le plan hydraulique. Le sens de circulation est indiqué sur les plans. Cette voie sera bordée tout le long d'un espace vert paysager accueillant des noues pour une gestion hydraulique douce. Ainsi la chaussée créée aura un caractère rural, aéré et paysagé.



PA 2



Image d'exemple – non contractuel

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

Il y a aura 16 places de stationnement visiteur réalisées par l'aménageur.

Il sera aménagé un accès en béton par les acquéreurs des lots (sauf les lots 2, 20) qui sera non clôt afin de créer deux places de stationnement visiteur par lot.

Il sera demandé aux acquéreurs de prévoir un autre stationnement à l'intérieur de leur parcelle (sauf les lots 2, 20).

Pour les lots n°2, 20 il sera demandé une place de stationnement par logement.

Soit 87 places à l'échelle de l'opération.

Les acquéreurs des lots devront gérer leurs eaux pluviales sur leurs parcelles en réalisant des ouvrages hydrauliques.

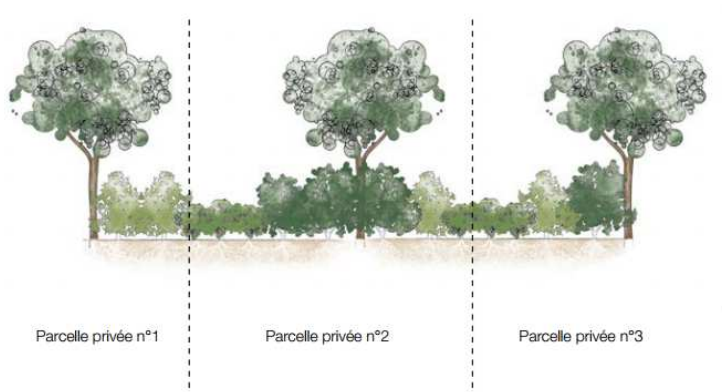
Les raccordements aux réseaux existants (eau, électricité, télécom, eaux usées) sont à la charge de l'aménageur.

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 PLUi.

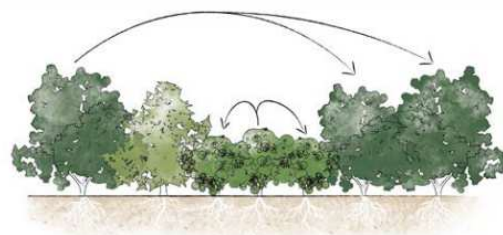
Il est souhaitable que les constructions fassent l'objet d'un projet d'intégration argumenté, illustré et justifié par rapport au respect du site et de l'environnement. L'implantation de la maison devra également tenir compte de la meilleure exposition solaire possible. L'habitation devra en outre, par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

Afin de paysager l'opération et de l'intégrer dans son environnement il est sera planté par les acquéreurs une haie d'essence locale sur les limites avec la voirie nouvelle. Il en est de même avec certaines limites séparatives. Le type de haie et les essences sont indiquées dans la notice paysagère.

Le schéma ci-dessous image le principe de plantation naturelle :



Naturelle



Alternée

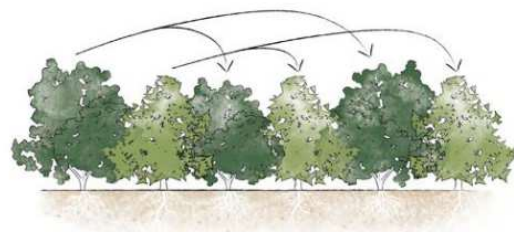




Image d'exemple – non contractuel

Les eaux de ruissellement des espaces communs seront tamponnées et infiltrées dans les noues tout le long de la voirie. Ces ouvrages hydrauliques seront peu profonds et paysagés. Le surplus non infiltré sera dirigé vers un bassin de stockage et d'infiltration situé au point bas de l'opération. Le projet est soumis à un dossier de déclaration Loi sur l'Eau.



Image d'exemple – non contractuel