



GÉOMÈTRES-EXPERTS

Brice MERMIN et Emmanuel STOREZ

LISIEUX · DIVES-SUR-MER · PONT-L'ÈVEQUE · DOZULE

FELIX PERRET
Architecte DPLG
2 Place Jules Gouley
27500 Pont Audemer

Septembre 2018

MOYAUX – Indivision BOURDREZ

NOTICE DESCRIPTIVE DU TERRAIN ET DU PROJET D'AMENAGEMENT



PIECE PA 2
LOTISSEMENT d'habitations 62 lots – 65 logements –

Le projet d'aménagement d'ensemble dit La Ferronnière consiste à organiser un lotissement d'habitations de 62 parcelles de 410 à 1000 m². Cet aménagement devra recueillir 65 logements minimum selon les règles du Scot et du PLUI.

Le périmètre global du lotissement est de 53 070 m², donnant une densité brute globale de 12,2 logements/hectare.

L'indivision BOURDREZ, le lotisseur, désire y aménager un lotissement d'habitations individuelles de 62 lots sur des terrains situés en zone 1Auc du PLUI approuvé.

Cependant, ce projet d'ensemble sera scindé en 3 tranches de projet dont chacune fera l'objet d'un dépôt de Permis d'Aménager concomitant.

Tranche n°1 : 34 lots sur une superficie de 30 057 m² soit une densité de 12.3 logements/hectare

Tranche n°2 : 19 lots sur une superficie de 15 958 m² soit une densité de 11.9 logements/hectare

Tranche n°3 : 9 lots sur une superficie de 7 053 m² soit une densité de 12.8 logements/hectare

L'indivision BOURDREZ est actuellement propriétaire de l'ensemble de l'unité foncière, parcelles AC n°422. Il y aura donc unicité du maître d'ouvrage sur l'ensemble de l'opération, soit pour les trois permis d'aménager.

Les accès aux réseaux pour desservir ce lotissement le La Ferronnière 1 se feront depuis le domaine public. Ensuite La Ferronnière 2 sera desservi par l'aménagement des réseaux en attente par le La Ferronnière 1 et enfin La Ferronnière 3 sera desservi par l'aménagement des réseaux en attente par le La Ferronnière 1 et 2.

L'accès routier du projet d'ensemble se fera par un nouvel aménagement au droit de la rue de la Ferronnière et du CD n°137.

1. ETAT INITIAL : « physique et paysage du terrain considéré »

Le terrain est situé dans une zone urbaine classée en zone 1Auc du PLUI en zones pavillonnaires.

Il est bordé au Nord par la rue de la Ferronnière et des pavillons, à l'Est par deux habitations et un verger, au Sud par le complexe salle des fêtes, gymnase et terrains de sport et à l'Ouest par un espace agricole.

Les essences et les sujets à planter au sein du projet seront d'essences indigènes. Une liste des essences à planter est jointe en annexe du présent document.

Ce projet constituera l'urbanisation principale de la zone Sud-ouest du village de Moyaux. Le lotissement s'inscrit dans le cadre de la dernière mouture du PLU ancien et repris dans le cadre du PLUI approuvé à ce jour.

Il n'existe actuellement une construction sur le terrain faisant l'objet du périmètre du lotissement.

Le terrain est en pâture depuis les années 1970, non planté et en pente régulière vers le Nord-Ouest de 1,6%.

Ce projet entend répondre également aux attentes suivantes :

- **Densité brute de 12 logements par hectare sur l'ensemble des 3 permis d'aménager**
 - **Gestion des eaux pluviales au sein du projet (DLE à venir)**
 - **Raccordement des eaux usées au collecteur public**
 - **Voiries hiérarchisées et adaptées au projet**
 - **Projet très proche du centre du village avec tous les commerces de proximité**
 - **Collecte des ordures ménagères par la collectivité**
 - **Haies nouvelles constituées d'essences indigènes (essences locales indigènes)**

L'indivision BOURDREZ a fait procéder à des études de sol et à une étude de délimitation de zone humide (rapport joint au dossier fait le BET ALCEA).

2. LE PARTI : « création d'un nouveau quartier de 65 logements ».

Le parti d'aménagement retenu cherche à conserver l'esprit donné à cette zone 1AUc par la commune et les souhaits du lotisseur, tout en intégrant les contraintes topographiques, réseaux et celles du PLUI.

L'OAP de ce secteur du dossier PLUI est en fait la résultante d'une modification du PLU engendrée par ce projet.

Des nombreuses réunions avec le CAUE, la Commune et des services concessionnaires ont permis également l'élaboration concertée de ce projet.

Pour ce projet d'ensemble, les lots 1 à 62 seront libres de constructeurs.

Il est donc proposé la création d'un nouvel ensemble résidentiel de 62 lots pour 65 logements minimum, dit La Ferronnière.

Le projet obtiendra une densité globale de 12 logements/hectare, ce qui limite la création et l'aménagement d'espaces communs, qui sont réduits aux voiries, sente, parkings et pour la gestion des eaux pluviales. Cependant cela permet de créer des parcelles de superficies variées se limitant à 1000 m².

Les voies nouvelles seront en enrobés, ainsi que les trottoirs et les parkings.

49 places seront créées au sein de l'opération d'ensemble.

La circulation piétonne doit être protégée dans ce projet.

Quatre liaisons douces seront créées à l'Est au Sud pour desservir le lotissement vers des équipements publics.

Les voiries de type 3 selon les coupes en travers types dit voirie partagée, le piéton y restera prioritaire.

Un emplacement dédié à l'installation d'un local vélo sera disponible à l'entrée du lotissement au Nord Est.

Selon la hiérarchisation des voies, les chaussées auront une largeur de 4,50 à 5,50 mètres et les trottoirs de 1,50 à 3,00 mètres.

Les espaces verts seront engazonnés et plantés d'arbres d'essences locales.

Conformément au PLUI, les largeurs de chaussées et de plates formes sont calibrées en fonction de l'importance du trafic et de l'affectation proposée.

La collecte des ordures ménagères sera assurée par la collectivité et au porte à porte.

Le projet n'engendrera pas d'arrachage de haie.

Les voies nouvelles seront sans impact direct sur le voisinage.

Dans le règlement du lotissement il est tout de même imposé principalement :

- des zones constructibles
- d'interdire les sous-sols
- imposition des entrées de chaque lot
- des impositions sur les clôtures et les haies nouvelles

Chaque parcelle aura un accès direct et indépendant de 5 mètres de large minimum sur les voies nouvelles du lotissement.

Chaque lot devra prévoir 2 places de stationnement minimal dans sa parcelle. Les portails d'entrée seront reculés de 5 mètres par rapport au nouvel alignement.

L'implantation des constructions et les entrées des lots en limite Nord et Est des parcelles sont privilégiés dans ce projet. Aucune construction ne sera implantée en limite de son fond de terrain.

Chaque lot sera raccordé aux réseaux EU, ENEDIS, Telecom et AEP.

D'après l'étude de perméabilité réalisée par EGSOL, la perméabilité du terrain est très faible et n'est pas suffisante pour réaliser des ouvrages favorisant l'infiltration dans le sol. En raison de la faible perméabilité et du risque de remontée de nappe entre 0 et 1 m de profondeur, les eaux pluviales issues des toitures des lots privés seront collectées et dirigées dans les ouvrages du domaine public. Les ouvrages du domaine public auront un débit de fuite régulé et limité vers le réseau pluvial communal. Le débit de fuite sera limité à 15 l/s, soit 3 l/s/ha.

Le dossier global loi sur l'eau (qui sera déposé sur l'ensemble des 3 PA) viendra donner les solutions techniques complémentaires pour gérer les réseaux pluviales au sein de l'opération.

Une étude de délimitation des zones humides a été réalisée par le BET ALCEA, notifiant l'absence de zone humide.

Toutes les nouvelles seront faites dans le futur domaine public.

Les équipements techniques communs propres du lotissement seront l'éclairage public Led avec son armoire de commande, les voiries et ses accessoires, les espaces verts, les espaces dédiés à la gestion des eaux pluviales et des aménagements futurs créés par la commune.

Aucune ASL ne sera créée, une convention de remise direct des équipements communs entre le lotisseur et la Mairie sera jointe à chaque dossier de PA.

ANNEXE N°1 : LISTE DES VEGETAUX AUTORISES ENTRANT DANS LA COMPOSITION DES HAIES

Essences locales de haut jet, à fort développement :

- Alisier (feuillu caduc)
- Aulne glutineux (secteurs humides) (feuillu caduc)
- Charme (feuillu caduc)
- Châtaigner (feuillu caduc)
- Chêne pédonculé (feuillu caduc)
- Chêne sessile (feuillu caduc)
- Erable champêtre (feuillu caduc)
- Erable sycomore (feuillu caduc)
- Frêne commun (feuillu caduc)
- Hêtre sylvestre (feuillu caduc)
- Hêtre pourpre (feuillu caduc)
- Marronnier d'Inde (feuillu caduc)
- Merisier (feuillu caduc)
- Noyer commun (feuillu caduc)
- Poirier (feuillu caduc)
- Saule blanc (feuillu caduc)
- Sorbier domestique (Cormier) (feuillu caduc)
- Sorbier des oiseleurs (feuillu caduc)
- Tilleul à petites feuilles (feuillu caduc)

Essences locales pour haies buissonnantes domestiques (taillées) :

- Aubépines (feuillu caduc)
- Buis (feuillu persistant)
- Charme commun (feuillu caduc)
- Cornouiller sanguin (feuillu caduc)
- Erable champêtre (feuillu caduc)
- Hêtre sylvestre (feuillu caduc)
- Houx (feuillu persistant)
- If (feuillu persistant)
- Orme champêtre (feuillu caduc)
- Prunellier (feuillu caduc)
- Troène (à la rigueur) (feuillu persistant)

Essences locales pour haies vives ou libres – type haie bocagère :

Aubépines (feuillu caduc)
Bourdaïne (feuillu caduc)
Cerisier (feuillu caduc)
Charme (feuillu caduc)
Cornouïller mâle (feuillu caduc)
Cornouïller sanguin (feuillu caduc)
Eglantier (feuillu caduc)
Erable champêtre (feuillu caduc)
Houx (feuillu persistant)
Néflier (feuillu caduc)
Noisetier (feuillu caduc)
Prunellier (feuillu caduc)
Saule des vanniers (feuillu caduc)
Sureau noir (feuillu caduc)
Viorne obier (Viburnum) (feuillu caduc)

Essences pour massifs fleuris ou haies variées fleuries :

Amélançhier (feuillu caduc)
Cassis (feuillu caduc)
Céanothe (feuillu persistant)
Cognassier du Japon (feuillu caduc)
Cytise (feuillu caduc)
Forsythia (à la rigueur) (feuillu caduc)
Framboisier (feuillu caduc)
Groseillier à fleurs (feuillu caduc)
Groseillier à fruits (feuillu caduc)
Lilas (feuillu caduc)
Millepertuis arbustif (feuillu persistant)
Noisetier (feuillu caduc)
Potentille arbustive (feuillu persistant)
Seringat (feuillu caduc)
Spirée (feuillu caduc)
Weigelia (feuillu caduc)

**ANNEXE N°2 : DEFINITION D'UNE ESSENCE LOCALE ET LISTE DES
ESSENCES NON LOCALES INTERDITES**

Espèce qui vit à l'état naturel dans la région ou le milieu dont elle est originaire : on parle aussi de végétation « indigène » ou « autochtone ».

A titre indicatif : ne sont pas des essences régionales et, à ce titre, sont interdites **en haies**: (genres et espèces) :

Arbuste aux bonbons (Callicarpa)
Argousier (Hippophae)
Aucuba du Japon
Bambou (tous types)
Berberis, épine vinette
Buisson ardent (Pyracantha)
Chalef (Elaeagnus)

Chèvrefeuille nitida, pileata (Lonicera)
Cotoneaster
Cotonnier (Cotinus)
Cyprès bleu, d'Italie, d'Arizona, de Leyland, ... (Cupressus)
Faux Cyprès (Chamaecyparis)
Fuchsia
Fusain (Evonymus), hormis le Fusain d'Europe
Hibiscus
Juniperus
Laurier (palme, cerise, noble, sauce, du Portugal, ...), hormis le laurier tin
Peuplier d'Italie
Photinia
Pieris Andromède
Prunus décoratif
Skimmia
Symphorine
Tamaris
Thuja et, d'une manière générale, tout type de conifère, hormis l'if commun.