



**Aménagement de la Frange de bourg, Pîtres**

## **ANNEXE 9**

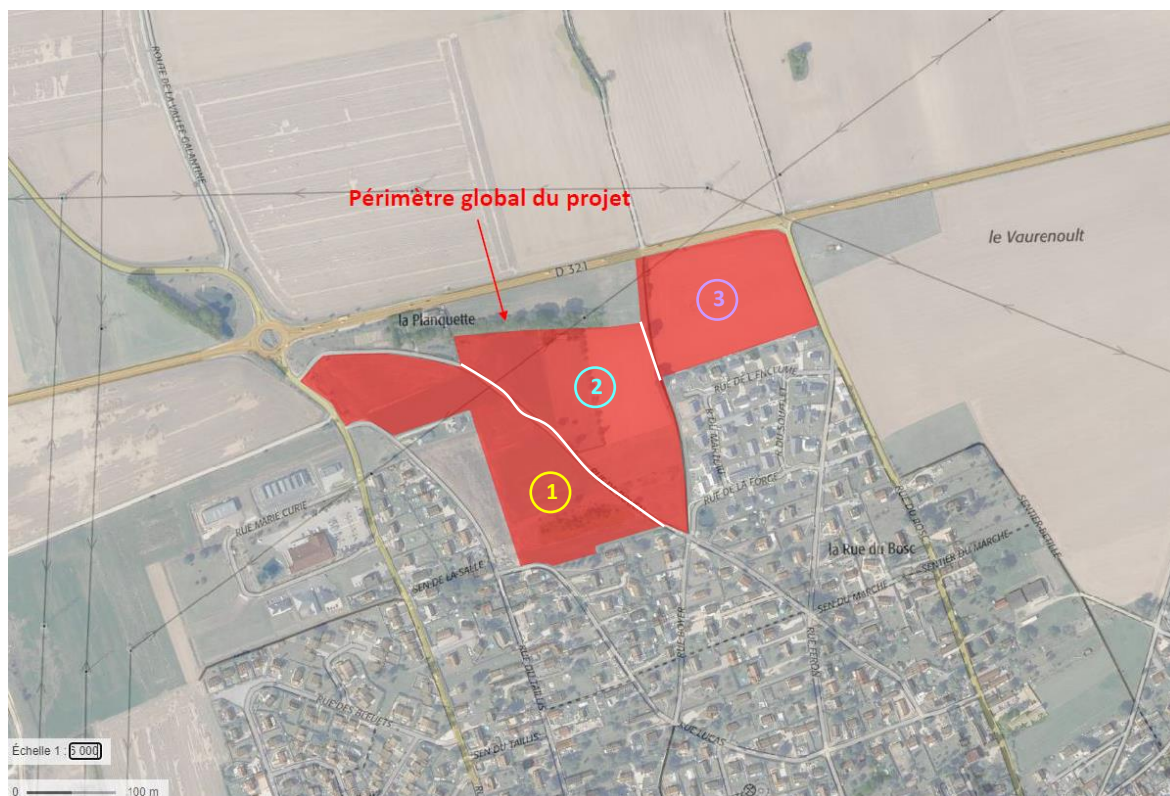
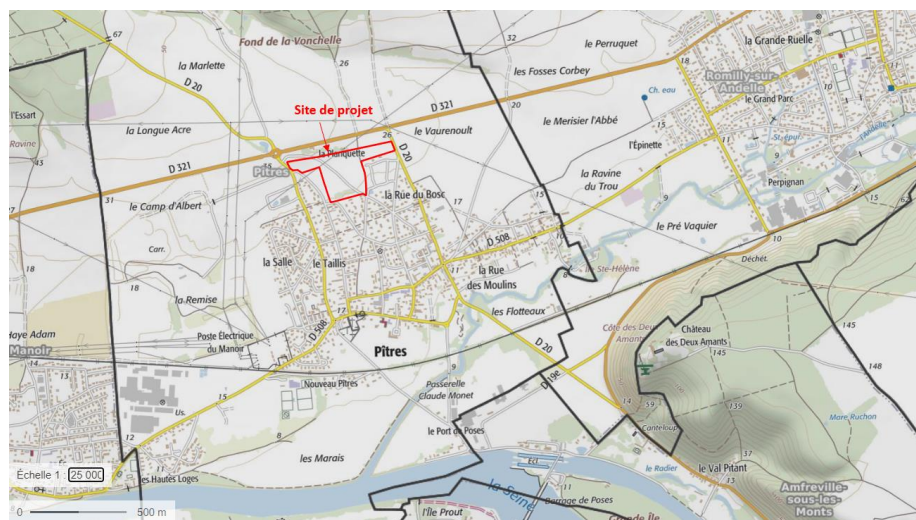
# **Note de présentation synthétique**

## IDENTIFICATION ET PRESENTATION SOMMAIRE DU PROJET

### Le site de projet

Le site est localisé sur la commune de Pitres, au sud-est de Rouen et au nord de Louviers, dans le département de l'Eure. La commune se situe dans la vallée de la Seine et la vallée de l'Andelle.

L'emprise du projet se situe au sud de la RD 321, et est bordée à l'ouest par la rue de la Salle et à l'est par la RD 20.



**Figure 1 : Localisation du site d'étude**  
(Source : Géoportail)

## Les intervenants

Le Maître de l'Ouvrage est l'aménageur foncier Terres à Maisons :

### LES TERRES A MAISONS NORMANDIE

40, rue Gustave Eiffel, Espace Leader

76230 BOIS GUILLAUME

N°SIRET : 403 097 801 00035

Le contact en charge du dossier est Monsieur Faïçal MAALI, Responsable Technique :

Tél : 02 32 19 69 69,

Mail : fmaali@lesterresamaisons.fr

## Présentation

Le projet d'ensemble, faisant l'objet de la présente demande d'examen au cas par cas, est constitué par trois opérations qui seront réalisées en différé :

- **1<sup>ère</sup> phase (en jaune)** : environ **41 lots** sur un terrain d'assiette de **28 755m<sup>2</sup>** soit une surface de plancher d'environ **8 200m<sup>2</sup>**,
- **2<sup>ème</sup> phase (en bleu)** : environ **40 lots** sur un terrain d'assiette de **29 657m<sup>2</sup>** soit une surface de plancher d'environ **8 000m<sup>2</sup>**,
- **3<sup>ème</sup> phase (en violet)** : environ **17 lots** sur un terrain d'assiette de **12 645m<sup>2</sup>** soit une surface de plancher d'environ **3 400m<sup>2</sup>**,

Le projet, réalisé en 3 opérations, s'étend sur une superficie de 7,10 ha. Il comprend l'aménagement global de 98 lots de constructions individuelles sur des parcelles de 330 à 1000 m<sup>2</sup>.

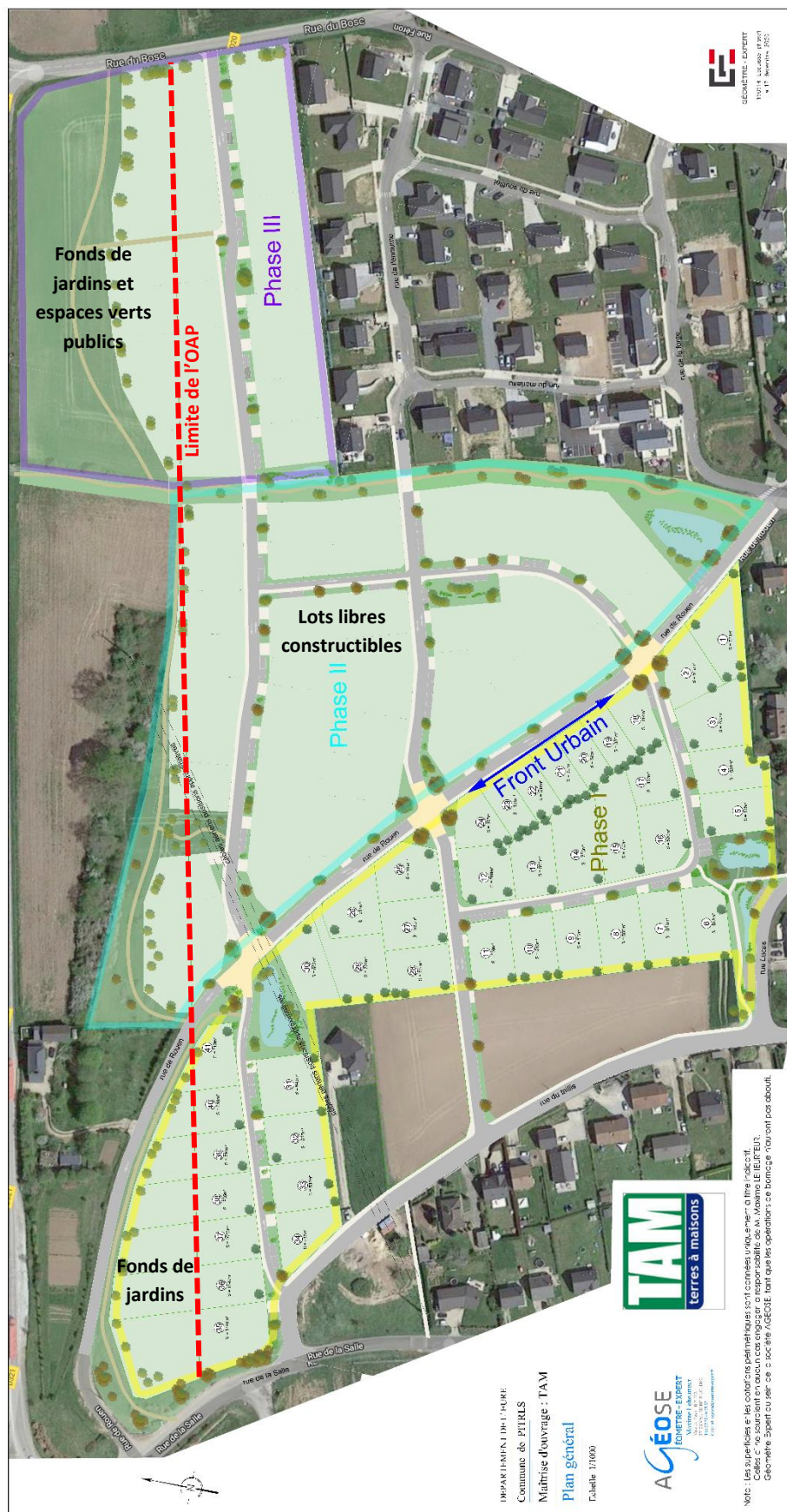
Le phasage opérationnel n'est pas complètement établi, seule la phase 1 est opérationnelle dans l'immédiat. Chaque phase fera l'objet de son propre permis d'aménager.

Les autres phases viendront successivement dans un moyen terme. C'est pourquoi le découpage des lots individuels projeté n'est actuellement pas défini dans les opérations 2 et 3. Seuls les grands principes d'aménagement (voiries, circulations douces, espaces verts, gestion des eaux) sur l'ensemble des phases sont proposés.

Cependant, pour plus de clarté et au vu des liens évidents entre les trois opérations, le projet global est donc présenté comme un aménagement d'ensemble.

Le reste du secteur global d'OAP n'est actuellement pas en projet à moyen terme. Il s'agit d'une frange Est déconnectée de ce premier aménagement d'ensemble. La rue du Bosc (RD20) marquant une frontière nette et permettant de prévoir un aménagement indépendant. Il fera l'objet de ses propres autorisations d'urbanisme et d'environnement à la définition de celui-ci.





## LA COMPATIBILITE DU PROJET AVEC L'OAP FRANGE DE BOURG DU PLUI-H DE L'AGGLOMERATION SEINE-EURE

---

### Programmation

Le projet d'aménagement porte sur une superficie de 7,10 ha pour la construction de 98 logements, soit une densité de 13,80 log./ha, compatible avec celle prévue dans l'OAP (14 log./ha).

Différentes superficies de parcelles sont proposées, allant d'environ 330 m<sup>2</sup> à 1000 m<sup>2</sup>, de manière à répondre aux besoins de diverses catégories d'habitants comme il est prescrit dans l'OAP.

Le projet d'aménagement prévu par Terres à Maisons porte sur la phase 1 de l'OAP et la partie nord-ouest de la phase 2, jusqu'à la RD 20. Ces deux phases ne seront pas réalisées en une opération : la phase 1 de l'OAP est découpée en deux opérations (opération 1 et opération 2) qui se prolongent dans la phase 2 de l'OAP. De cette manière, la partie nord de l'OAP est réalisée en deux temps, comme le prescrit l'OAP. La phase 2 de l'OAP, jusqu'à la RD 20 sera elle aussi réalisée en deux temps (opération 2 et opération 3).

A l'est de la RD20, le secteur compris dans l'OAP ne fait pas l'objet d'un projet à ce stade, ni à moyen terme. La commune souhaitant se concentrer sur le présent projet qui s'étalera dans le temps pour assurer la dynamique des équipements, commerces et services de Pîtres.

### Voiries, accès et stationnement

La rue de Rouen, du fait de sa centralité géographique, est utilisée comme axe structurant. Des rues secondaires seront créées à partir de cette rue, certaines rejoindront des rues adjacentes existantes notamment la rue de l'Enclume et la rue du Bosc à l'est et la rue de la Salle à l'ouest (deux nouvelles connexions y sont prévues).

Une voie cyclable et piétonne est prévue dans la zone tampon avec la RD 321, au nord du site du projet. Elle sera connectée à une seconde voie cyclable qui traverse le site du nord au sud et qui donne sur le carrefour entre la rue de Rouen et la rue de la Forge. Ces voies cyclables permettent de connecter le secteur d'est en ouest, du nord au sud et de le connecter au quartier au sud du site.

Ces deux principaux axes de modes doux sont connectés à un réseau de cheminement eux-mêmes reliés aux voies existantes, comme prescrit dans l'OAP (rue de la Salle, rue du Taillis, rue Lucas notamment). Ce maillage permet d'inciter à l'utilisation des mobilités décarbonées pour profiter des commerces, services et équipements du bourg de Pîtres.

Une soixantaine de places de stationnement perméables seront aménagés sur l'ensemble du site, de manière à permettre la visite de visiteurs.

### Qualité environnementale, paysagère et gestion des risques et nuisances

Une zone tampon est prévue entre les habitations et la RD 321, de manière à protéger les futurs habitants des nuisances sonores liées à cet axe. Cette zone sera plantée et sera aménagée d'une piste cyclable qui permet de connecter le secteur en interne mais aussi avec les constructions voisines déjà existantes.

Une coulée verte est prévue du nord au sud du projet, depuis le carrefour entre la rue de Rouen et la rue de la Forge. Cette coulée verte permet notamment d'assurer un aménagement de lisière et espace naturel, d'apporter une qualité paysagère au site et d'y maintenir une trame verte à l'échelle du site du projet, en plus d'être un axe doux, de promenade des futurs habitants et des résidents aux alentours.

Les arbres existants seront maintenus au maximum, de nouveaux seront plantés, en limite du projet et en interne, de manière à maintenir une qualité paysagère, de renforcer la biodiversité et de limiter les ruissellements.

La superficie de 30% minimum d'espace perméable sera respectée dans chaque terrain constructible. De même que la plantation d'au moins un arbre, d'essence locale, par terrain à bâtir ainsi que l'interdiction de clôtures en murs et murets pleins. Ces éléments seront vérifiés lors du dépôt des permis de construire.

La vue sur le coteau de la Seine est préservée par la mise en place de la zone tampon et par l'implantation jardins au nord des parcelles.

La mare, située hors du site de projet, au nord-ouest, est identifiée en tant que secteur sensible. Les mesures d'interdiction de murs ou murets pleins, qui seront respectées, permettent de préserver ce milieu humide riche en biodiversité.

### **Qualité architecturale**

Le projet de Terres à Maisons prévoit l'aménagement du secteur qui viendra accueillir, à terme des constructions. Elles seront réalisées en lots libres pour les constructions individuelles et par un bailleur, pour les constructions en front urbain sur la rue de Rouen.

Concernant la qualité architecturale des constructions (hauteur, mixité des formes urbaines, implantation, volume, matériaux et couleurs, façade et toiture) seront conformes aux prescriptions de l'OAP. Ils participeront à une qualité architecturale du projet qui sera intégré dans son environnement par une végétalisation importante des espaces publics et privés.

Pour assurer la bonne intégration paysagère du projet, un architecte coordinateur viendra s'assurer de la cohérence architecturale globale des constructions.

### **Espaces publics**

L'OAP Frange de bourg prescrit l'aménagement d'un espace public au sud du site, au croisement entre la rue de Rouen et la coulée verte. Cet espace est prévu par le projet d'aménagement de Terres à Maisons, par l'aménagement d'un bassin de rétention planté et des espaces verts. Deux autres espaces similaires sont prévus sur le site, dans la phase 1 au nord et au sud.



**ATELIER D'AMENAGEMENT DURABLE S.A.S.**

SIRET : 813 575 289 00026

34 rue du 8 mai 1945  
76680 SAINT-SAËNS

damien.garnier@2ad-environnement.net  
07.84.17.59.26.