



GÉOMÈTRES-EXPERTS

Brice MERMIN et Emmanuel STOREZ

LISIEUX DIVES-SUR-MER / PONT-L'ÉVÊQUE DOZULE

Géomètres-Experts Associés
72 rue Saint Méline BP 62 14130 Pont l'Evêque
contact.pontleveque@abac-geo.fr
Tel : 02 31 64 17 90

Pont l'Évêque, juillet 2016

MONTVILLE

NOTICE DESCRIPTIVE DU TERRAIN ET DU PROJET **D'AMENAGEMENT**



PIECE PA 2

Le projet d'aménagement consiste à organiser un lotissement d'habitations de 29 parcelles de 551 m² de superficie moyenne.

Le périmètre du lotissement est de 20 528 m², y compris les voies d'accès et espaces verts. La densité brute du projet est donc de 14 logements/hectare.

Les accès aux réseaux pour desservir ce lotissement se feront depuis des réseaux publics sur le domaine public.

L'accès routier au lotissement se fera par la rue du Lieupin. Une sente piétonne desservira le chemin pédestre au Nord du projet, dit chemin des randonneurs.

A noter que le projet ne sortira pas directement sur la voie départementale dit du bois Isambert n°47. L'agence routière ARD 76 a été contactée à ce sujet.

Le lotisseur a fait procéder, par le BET EXPLOR-E en novembre 2015, à une vérification de l'absence d'indices pouvant être en relation avec une cavité souterraine au droit du projet. Suite au rapport, le nouveau périmètre de sécurité est en dehors de périmètre du lotissement.

Un dossier loi sur l'eau a été réalisé en 2016 par le BET ECOTONE sur l'ensemble du projet.

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

Le terrain est classé en zone AUh du PLU de la commune.

Il est bordé au Nord par le chemin des randonneurs et un golf, à l'Est par des pavillons, au Sud par deux maisons d'habitation et la rue du bois Isambert CD n°47 et à l'ouest par un espace naturel.

Il existe actuellement des anciennes constructions agricoles en l'état de ruine sur le terrain faisant l'objet du périmètre du lotissement. Elles seront démolies par le lotisseur.

Au préalable, deux maisons d'habitations ont été détachées par division foncières en vue de les exclure de l'opération. Ces deux maisons ont un accès direct sur le CD n°47, mais celle située le plus à l'Est, en accord avec le lotisseur pourra avoir une issue par les voies du lotissement via une voie de 4 mètres de large entre les lots 7 et 8.

Le terrain est en pré non planté avec deux haies peu remarquables axées Nord-sud. Le terrain présente une pente légère et régulière vers l'Ouest de 3% moyen.

Une canalisation d'eau potable Ø75 PVC traverserait (d'après un plan DT) le terrain en fond de parcelle des lots.

Les pièces du dossier présentent plusieurs vues existantes du site.

2. LE PARTI :

Le parti d'aménagement retenu cherche à conserver l'esprit donné à cette zone AUh et à son OAP.

Des réunions de présentation du projet se sont déroulées en mairie en présence du service instructeur pour valider le plan masse du projet.

Les lots 1 à 29 seront libres de constructeurs.

Trois franges paysagères seront instituées au sein de l'opération :

- 1) A l'est des lots 1 à 3
- 2) Au sud du lot 15
- 3) A l'Ouest des lots 16 à 20

Ces franges paysagères seront plantées par le lotisseur ensuite l'entretien et le maintien des sujets seront à la charge des acquéreurs.

La voirie le long des lots 14 à 18 se terminant sur l'espace dédié à la gestion des eaux pluviales offrira un cône de vue sur le hameau existant dit des vaux férêts.

La voie nouvelle dite structurante sera bordée de noues engazonnées et plantées permettant l'écoulement des eaux pluviales vers le bassin de rétention, ainsi que deux trottoirs. La voirie interne sera à double sens. La chaussée sera en enrobés d'une largeur de 5 mètres.

Trois petites chaussées en impasses desserviront deux lots par chaussée.

Trois poches de parkings communs seront réalisées pour un total de 29 places. Les deux poches de stationnement à l'Ouest seront arborées.

Le trottoir principal de 1,50 m de large débouchera sur une sente piétonne qui ira déboucher sur le chemin piétonnier dit chemin des randonneurs, assurant ainsi une continuité piétonne.

Les espaces verts seront engazonnés et plantés.

Toutes les essences seront de type indigène. Les haies existantes Nord-Sud seront supprimées, au profit des franges paysagères, afin de permettre la constructibilité des lots et favoriser leur ensoleillement.

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 avec trois dépôts au sein de l'opération en apport volontaire, à disposer par le lotisseur. Ces emplacements seront clôturés et aménagés pour une bonne intégration qualitative dans le site.

Le retournement du camion d'ordures ménagères se fera au droit des lots 13 et 19.

Les voies nouvelles seront sans impact direct sur le voisinage.

La vitesse des véhicules sur les voiries internes sera règlementée de manière à favoriser le piéton. Vitesse limitée à 30kms/h à l'intérieur du lotissement.

Le règlement du lotissement imposera principalement :

- des zones de non-aedificandi des constructions principales d'habitations
- des impositions sur les entrées sur certain lots
- des impositions sur les clôtures et les haies nouvelles
- des impositions de planter des sujets d'essences locales à raison de 2 minimum par lot.
- les sous-sols sont interdits
- obligation d'inscrire dans murets techniques les coffrets ERDF en alignement des voies.

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.

Chaque lot sera raccordé aux réseaux EU, ERDF, FT et AEP.

Une défense incendie sera créée au Sud du lot 21, selon les prescriptions du SDIS. La plateforme de stationnement des engins de secours incendié sera traitée de type voirie lourde, chevauchant partiellement la continuité piétonne.

En ce qui concerne les eaux pluviales des lots privatifs, l'acquéreur doit réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant la gestion de ses eaux pluviales et sans stagnation dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs. Des préconisations sont imposées dans le dossier loi sur l'eau avec notamment des zones de massif drainant à réaliser de 10 et de 15 m³ selon les lots.

Le dossier loi sur l'eau sera soumis à déclaration.

Les équipements techniques communs propres du lotissement seront les voiries et ses accessoires, les espaces verts, le bassin EP, la défense incendie et l'armoire d'éclairage public avec les candélabres.

Une ASL sera instituée par le lotisseur pour ce lotissement.