GEPPEC
Le Parc des Compétences
Rue du Bois Rond 76410 CLEON
Tél : 02.32.13.13.50
Mail : benoit.deheyn@geppec.com

DEPARTEMENT DE SEINE MARITIME (76)

COMMUNE DE SAINT-PAER

Lotissement « Le Clos De La Ferme»

Route de Duclair

41 terrains à bâtir, un lot bâti et un macrolot
(de 6 à 8 logements intermédiaires groupés)

DEMANDE DE PERMIS D'AMENAGER

PA.2 : NOTE DE PRESENTATION

Date : Décembre 2022 **Indice : C**

SOMMAIRE

1. GENERALITES 3

2. SITUATION GEOGRAPHIQUE ET DESSERTE DU TERRAIN 4

3. MORPHOLOGIE ET ETAT ACTUEL DU TERRAIN 5

4. CONTEXTE FONCIER 5

5. CONTEXTE REGLEMENTAIRE 5

6. CONTENU DU PROGRAMME 5

7. PRINCIPE D'AMENAGEMENT 6

8. LES TRAVAUX 8

1. GENERALITES

Plan de situation de la commune *(source : GoogleMap)*

Situé dans le sud du département de la Seine-Maritime (76), sur la rive droite de la Seine entre Rouen et Le Havre, Saint-Paër est une petite commune rurale située au Nord de Duclair.

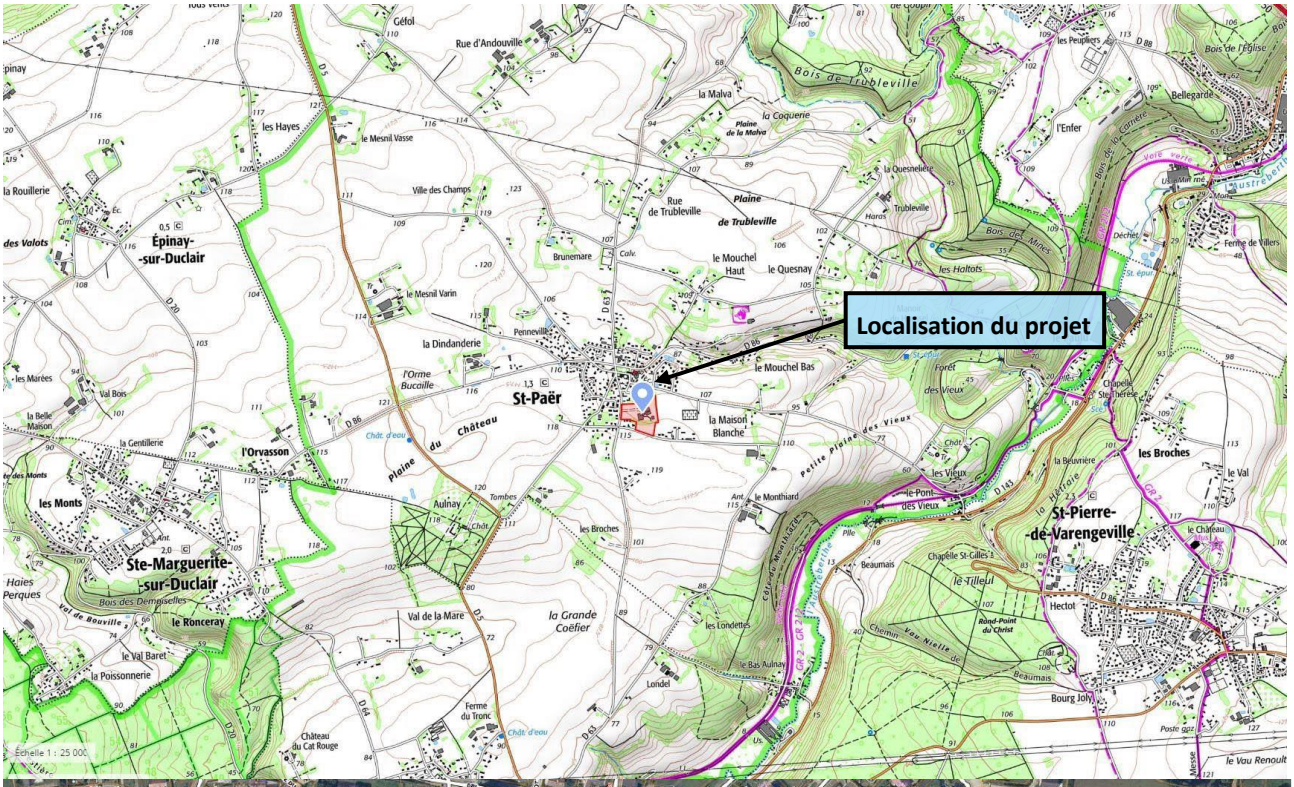
En 2019, selon l'INSEE, la ville comptait 1 311 habitants.

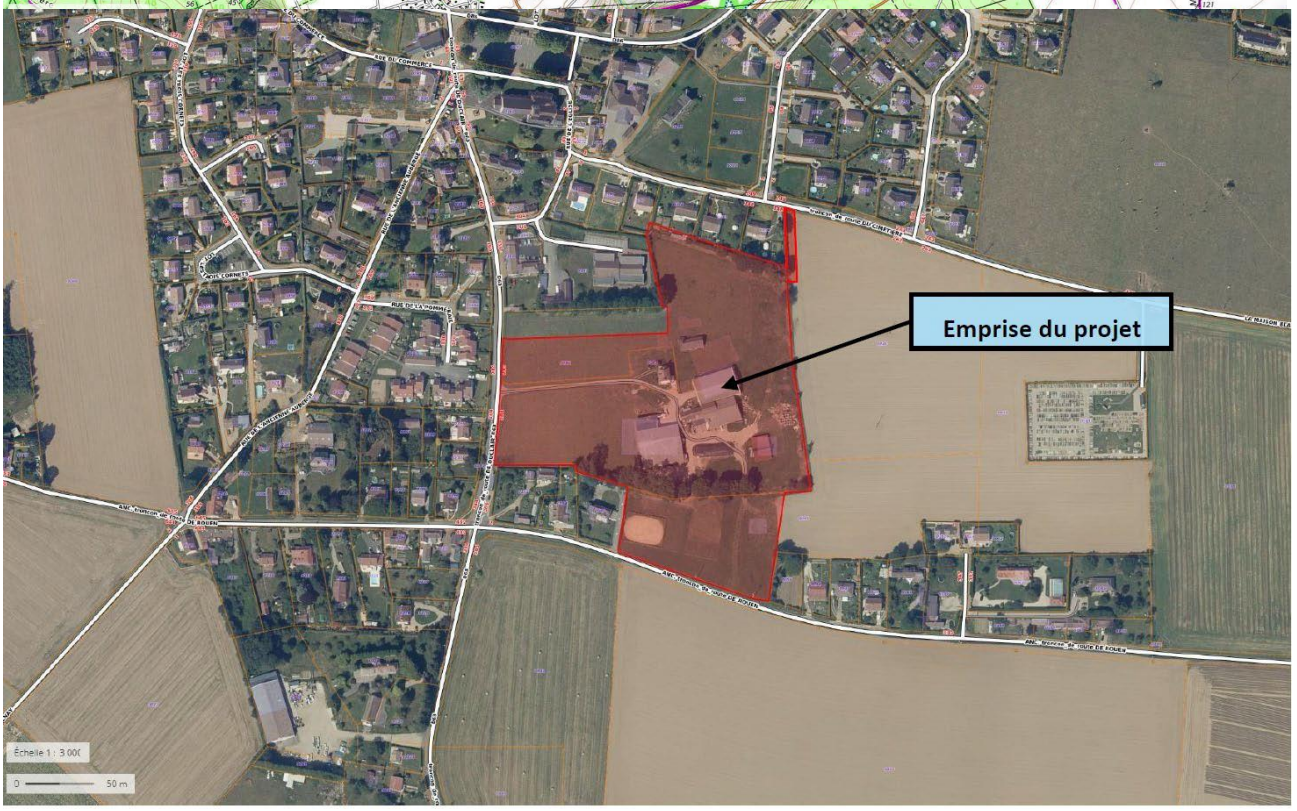
La commune fait partie de la Métropole Rouen Normandie, et s'intègre également dans le parc naturel régional des Boucles de la Seine Normande.

Communes limitrophes :

- Saint-Pierre-de-Varengeville (Sud-est).
- Duclair (Sud).
- Sainte-Marguerite-sur-Duclair (Sud-Ouest).
- Épinay-sur-Duclair (Ouest).
- Blacqueville (Nord-Ouest).
- Bouville (Nord).
- Villers-Écalles (Est).

2. SITUATION GEOGRAPHIQUE ET DESSERTE DU TERRAIN





Plan de situation du terrain dans la commune (source : Géoportai)

Le projet se situe au Sud-Est du centre-bourg de Saint-Paër, à l'interface entre la zone agglomérée au Nord et les terres agricoles au Sud.

Le terrain est accessible directement depuis la Route de Duclair qui longe sa limite Ouest, et l'Ancienne Route de Rouen qui longe sa limite Sud.

Un accès piéton existe également depuis le parking de la salle polyvalente situé au Nord.

3. MORPHOLOGIE ET ETAT ACTUEL DU TERRAIN

Le terrain se présente comme un corps de ferme désaffecté et en friche : plusieurs bâtiments agricoles subsistent ainsi qu'une maison d'habitation.

4. CONTEXTE FONCIER

L'emprise de l'opération est constituée de quatre parcelles cadastrées respectivement :
ZN 262 ; ZN 263 ; ZN 55 (pour partie) ; ZN 34 (pour partie)

5. CONTEXTE REGLEMENTAIRE

La zone 1AUB2 du PLUi

Le terrain de l'opération se situe dans la zone 1AUB2 du PLUi de la Métropole Rouen Normandie en vigueur sur la Commune, à la date de création du lotissement.

La zone 1AUB2 correspond aux secteurs d'urbanisation future dont la morphologie urbaine se rapprochera de celle observée dans les zones UBA2 et UBB2 (tissu d'habitat individuel moyennement dense à peu dense des pôles de vies et bourgs et villages).

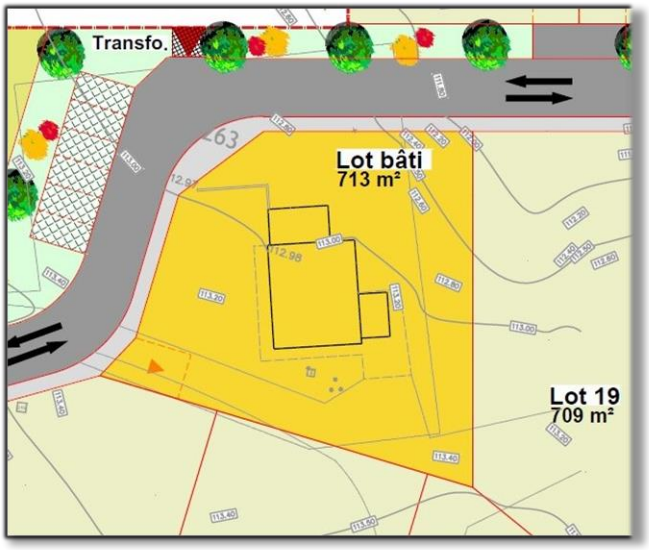
L'OAP route de Duclair : Dans le PLUi, la zone 1AUB2 du terrain fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation : l'OAP « Route de Duclair ». Cette OAP intègre un Emplacement Réservé (ER) au nord-ouest identifié sous le code 631ER06 d'une surface de 2939 m², et dédié à la création d'un Parc de stationnement public.

La zone A du PLUi : Elle correspond aux secteurs du territoire qui nécessitent une protection en raison d'un potentiel agronomique et économique.

6. CONTENU DU PROGRAMME

Le projet consiste en la réalisation des aménagements nécessaires à la viabilisation d'un lot bâti et de 41 lots de terrains à bâtir, libres de choix de constructeurs, et destinés à recevoir une habitation familiale de type individuel. L'opération prévoit également un macrolot destiné à recevoir 6 à 8 logements intermédiaires groupés.

Conformément à l'OAP, la maison d'habitation est conservée et correspond au lot bâti matérialisé en orange sur le PA4 du présent permis d'aménager. La surface du terrain s'y rattachant sera d'environ 713m². Les règles de construction ou de rénovation applicables seront celles du PLUi en vigueur et du règlement du présent lotissement.



7. PRINCIPE D'AMENAGEMENT

(Se référer au Plan de composition et d'aménagement paysager « PA.4 »)

Les principes d'aménagement du projet respectent les orientations de l'OAP « Route de Duclair ».

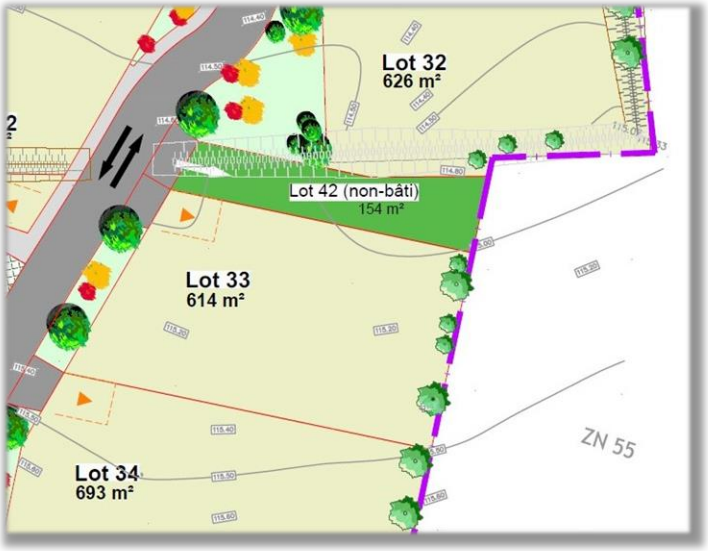
Voies paysagées : Le principe d'aménagement du projet, consiste à changer l'image minérale et rectiligne du lotissement traditionnel, grâce à la création de voies de circulation qui s'accompagne de noues plantées plurifonctionnelles, permettant la collecte et le stockage des eaux pluviales, favorisant ainsi l'intégration paysagère de l'opération.

La trame viaire sera hiérarchisée :

- La **voie primaire à double sens** en forme de « L » relie l'entrée principale à l'Ouest Route de Duclair, à l'entrée secondaire au sud-est sur l'Ancienne Route de Rouen.
- La **voie secondaire à sens unique bouclée** relie les deux tronçons de la voie primaire.
- Les lots 22, 23, 24 et 25, sont desservis par une impasse qui bénéficie d'une aire de retournement.
- Les lots 4 et 5 à l'Ouest sont desservis par une petite impasse.

Un accès piéton : Conformément à l'OAP, le projet bénéficiera d'un accès piéton depuis le parking existant de la salle polyvalente au Nord, via le futur parking réalisé sur l'emplacement réservé mitoyen à l'opération au Nord-Ouest.

Un accès à la parcelle agricole : Une bande d'espace vert située au Sud-Est du projet et correspondant au lot n°42 sera créée afin de permettre d'accéder au restant de la parcelle ZN55. En effet, cette partie de terrain agricole se retrouve enclavée avec le projet d'aménagement. Il a donc été convenu avec le propriétaire vendeur de laisser un accès pour les engins agricoles. Ce lot n°42 ne sera pas viabilisé et aucune amorce de réseaux n'y sera réalisée. Le solde de la parcelle ZN 55 restera non constructible.



Un espace vert creux paysagé : Planté de bosquets d'arbres et d'arbustes, celui-ci recueillera les eaux pluviales de l'opération, au point bas situé au Nord du terrain.

Un maillage de haies bocagères : Le Règlement écrit et graphique du lotissement impose la plantation et l'entretien de haies champêtres en limite publique de parcelle. Celles-ci vont recréer un « mini-bocage » et un maillage de « corridors verts » propices à la biodiversité.

Conformément à l'OAP, la limite Est du terrain de l'opération sera plantée d'une haie champêtre.

Un parcellaire offrant une variété de formes lots : Le principe est d'offrir une variété de formes de parcelles évitant le phénomène de répétition, et donnant un large choix aux futurs acquéreurs.

Stationnement visiteurs : Le projet prévoit la création de 28 places de stationnement visiteurs en revêtement poreux type « ever-green », réparties le long des voies de circulation.

Collecte des ordures ménagères : La collecte des ordures ménagères se fera en mode porte-à-porte, excepté pour les lots 2, 4, 22, 23, 24 et 25 qui bénéficieront d'une petite aire de ramassage des Ordures Ménagères (O.M.) à l'entrée de chacune de leur impasse respective.

Sécurité incendie : La voie primaire qui relie les deux entrées ainsi que la voie secondaire respectent aisément les normes du SDIS 76. L'aire de retournement de l'impasse au Nord qui dessert les lots 22, 23, 24 et 25 est aux normes du SDIS 76. La faible longueur de la petite impasse à l'Ouest qui dessert les 2 lots 4 et 5 est aux normes du SDIS 76. (cf : Plan des travaux PA8b).

8. LES TRAVAUX

Les travaux envisagés comprennent :

- La démolition des bâtiments agricoles
- La réalisation de la voirie, des noues végétalisées et de l'espace vert creux.
- La réalisation des réseaux de desserte électricité, télécommunications, AEP, éclairage public et EU.
- La plantation des noues et de l'espace vert creux.

Le plan de travaux (PA.8a), le programme des travaux (PA.8b) et les coupes de principes (PA 8c) définissent les caractéristiques des voies et les modalités techniques de raccordement aux réseaux d'eau potable, d'électricité, d'assainissement, de télécommunications en attente en limite de propriété.

Assainissement EP et EU

Les raccordements de la surverse des Eaux pluviales du bassin et du réseau Eaux usées se feront au nord sur la Route du Cimetière via une emprise foncière (en lanière) au nord-est prise sur la parcelle agricole voisine (cadastrée ZN34).

Modalités de raccordement :

- La surverse des eaux pluviales du bassin de l'opération se raccordera au nord dans le bassin de rétention existant (parcelle cadastrée ZN242) le long de la Route du Cimetière, via la noue prévue dans la lanière et un busage existant sous la route.

- Le raccordement des eaux usées du secteur ouest (lots 1, 2, 3, 4, 5 et une partie du macrolot) se fera directement sur le réseau EU existant sur la Route de Duclair.
  Pour tous les autres lots, le raccordement des eaux usées se fera directement sur le réseau EU existant sur la Route du Cimetière au nord, via la canalisation EU du projet prévue dans la lanière foncière. L'entretien de cette canalisation se fera au niveau du regard EU prévu au sud de la lanière foncière. Son accès se fera depuis le portail du bassin au niveau de l'aire de retournement, grâce à une bande en terre-pierre carrossable aménagée à cette intention le long de la limite sud-est du bassin.