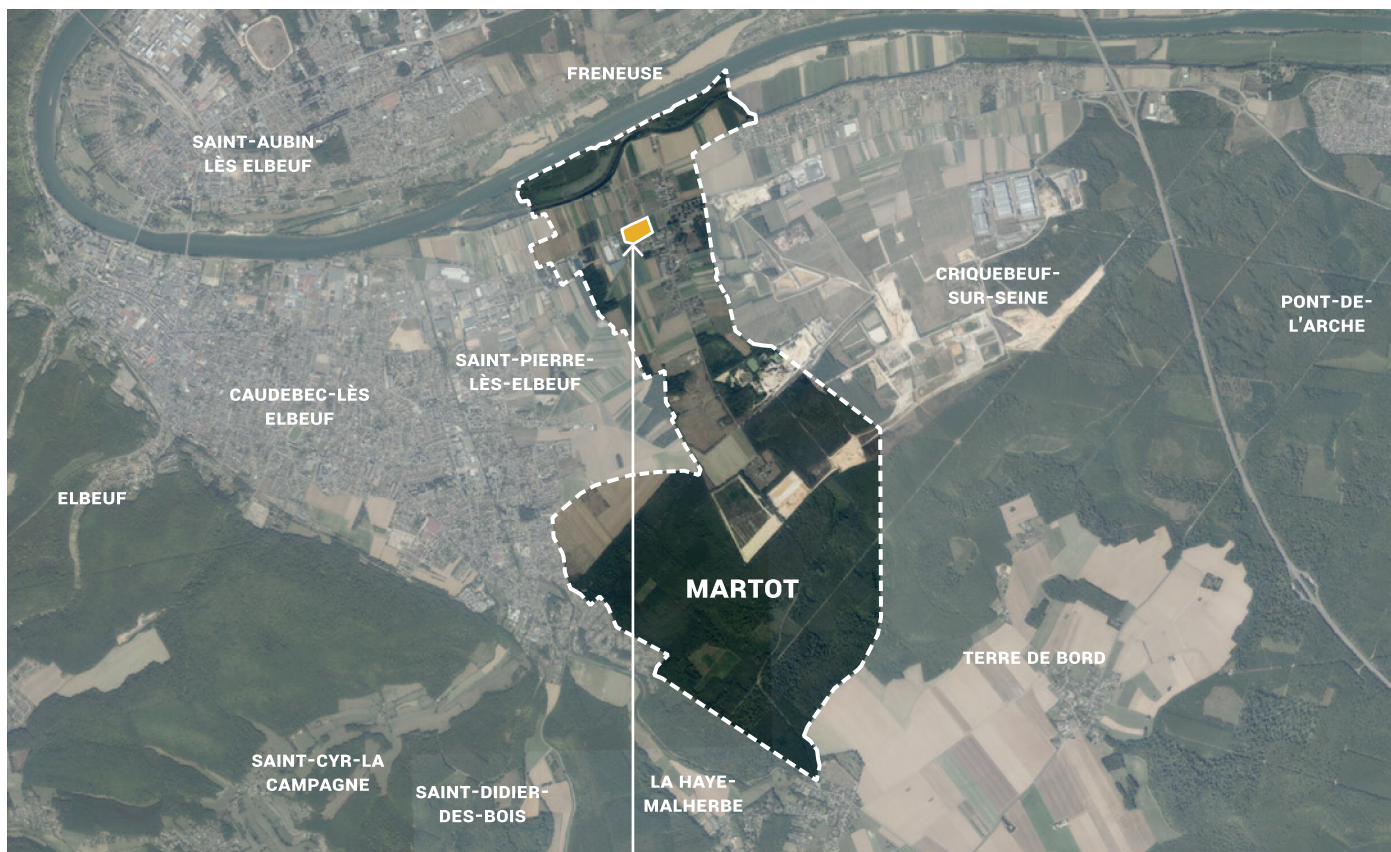


# 1 PA1. PLAN DE SITUATION DU TERRAIN

Martot est une commune située dans le département de l'Eure en région Normandie. La commune est limitée au nord par la Seine, à l'est par Criquebeuf-su-Seine et Terre de Bord, à l'ouest par Saint-Pierre-Lès-Elbeuf et au sud par La Haye-Malherbe.

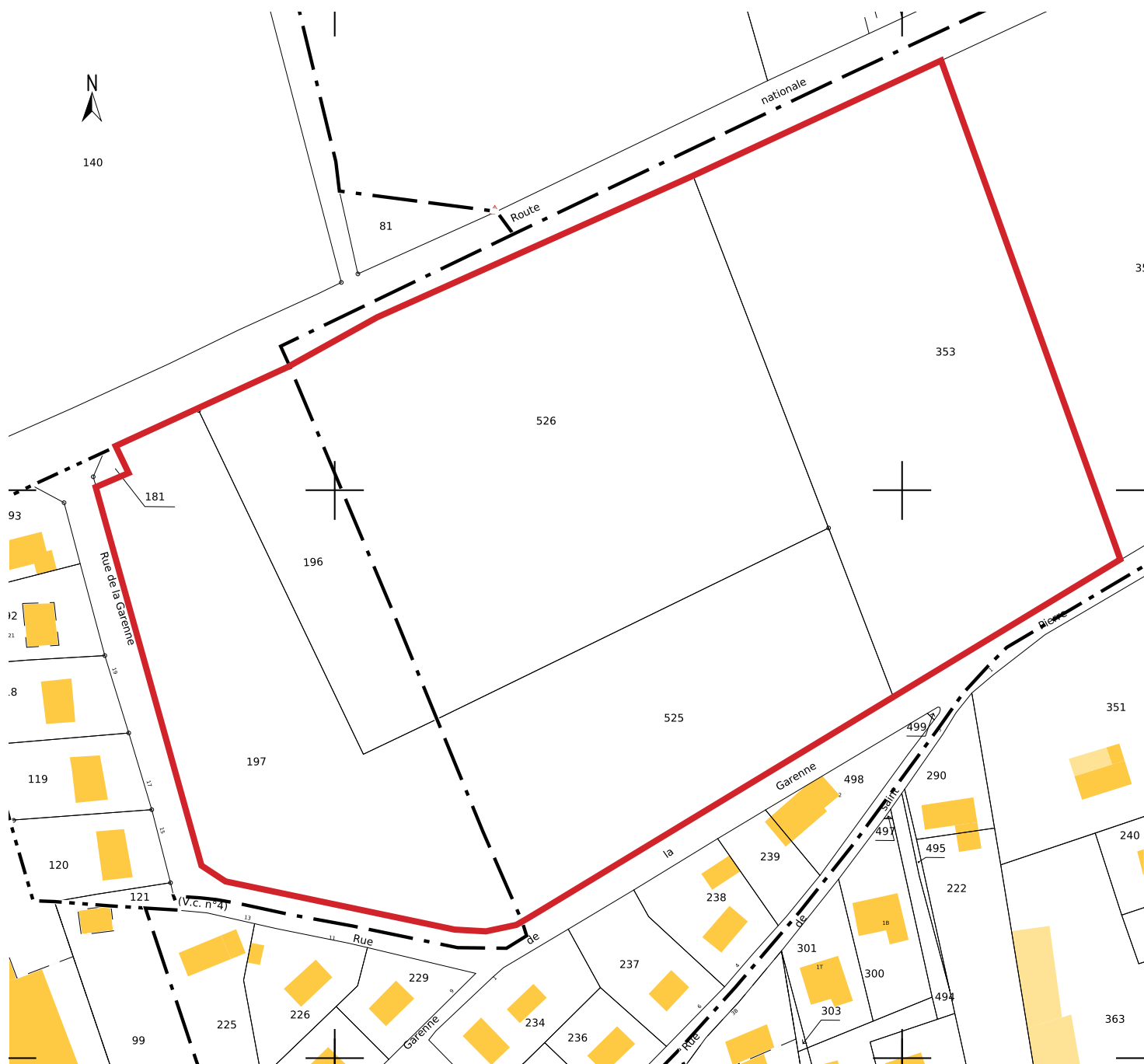


Source : Géoportail - Orthophoto

## Emprise du projet

Le terrain se situe au nord de la commune, en bordure de la RD321. Il dispose d'une pente régulière d'environ 1,70% du Sud/Est (point haut) vers le Nord/Ouest (point bas). L'emprise projet couvre une superficie de 37 376 m<sup>2</sup> soit 3,7 ha. Le terrain présente dans sa globalité une grande surface de culture. En périphérie, le site est limité par la RD321 au nord, par la rue de la Garenne au sud et à l'ouest et par des parcelles agricoles à l'est.

# 1 PA1. PLAN DE SITUATION DU TERRAIN



Source : cadastre.gouv.fr

Emprise projet englobe la totalité des parcelles :

- 000 B 525 de 6 170 m<sup>2</sup>
- 000 B 526 de 12 012 m<sup>2</sup>
- 000 B 353 de 9 899 m<sup>2</sup>
- 000 ZA 196 de 2 465 m<sup>2</sup>
- 000 ZA 197 de 6 830 m<sup>2</sup>

Soit un total de 37 376 m<sup>2</sup>

# 2 PA2. NOTICE DÉCRIVANT LE TERRAIN ET LE PROJET

## LE PARTI D'AMÉNAGEMENT

### LES ENJEUX D'AMÉNAGEMENT

#### Parcelles constructibles

1. Développer en 1 phase commerciales de 40 parcelles constructibles.
2. Conserver la trame des constructions à proximité le long de la rue de Garenne et de la rue Saint Pierre.
3. Utiliser le vocabulaire du paysage maraîcher de la vallée de Seine sur la forme des parcelles, l'apparence des matériaux, les volumes des constructions et la végétalisation des espaces.

#### Connexion aux voiries existantes

4. Continuité piétonne et cyclable sécurisée.
5. Prolonger les voiries existantes par des sentes piétonnes pour lier le nouveau quartier au tissu urbain existant.

### AMÉNAGEMENT PROJETÉ

Dans le respect des règles du PLUiH, le projet comprend la création de 40 lots, dont 37 lots de constructeurs de superficie variable de 417 à 788 m<sup>2</sup> et trois macro-lots :

- 1 macro-lot de 6 unités pour des logements groupés (2052 m<sup>2</sup>)
- 1 macro-lot de 6 unités pour des logements en groupés (2000 m<sup>2</sup>)
- 1 macro-lot de 1 unité pour des 8 à 12 logements seniors (1024 m<sup>2</sup>)

Un accès principal entrée / sortie est prévu au croisement de la rue Saint Pierre et de la rue de la Garenne. A partir de l'entrée principale, la desserte irrigue le futur quartier grâce à une voie en boucle. Plusieurs liaisons douces traverses le quartier pour relier la la rue de la Garenne à l'Ouest et au Sud, ainsi que la future Voie Verte au Nord. Ces liaisons douces distribuent l'ensemble du quartier tout en connectant les habitations existantes isolées les unes des autres. Au coeur du quartier, de largeur espaces verts offrent un environnement verdoyant sur les espaces d'accueil.

Les eaux pluviales seront gérées à la parcelle par une succession d'ouvrage hydraulique répartie ponctuellement le long de la voie en boucle, mais aussi en périphérie du quartier. L'eau sera progressivement amenée par des surverses jusqu'au fossé en partie nord du quartier longeant la future voie verte. Pour les futurs acquéreurs, ils devront mettre en place sur leur terrain les dispositifs nécessaires au drainage et à la rétention des eaux de pluie.

Le projet englobe 40 lots pour une surface totale de 3,54 ha et pour une capacité d'accueil de 57 à 61 logements, soit une densité d'un peu plus de 17,2 logements / ha.

### REVÊTEMENT DE SOL



Béton décoratif



Enrobé noir



Enrobé noir + résine pépite



Pavés béton à joints enherbés

### MOBILIERS



Banc simple en acier AREA ou équivalent



Banquette en bois



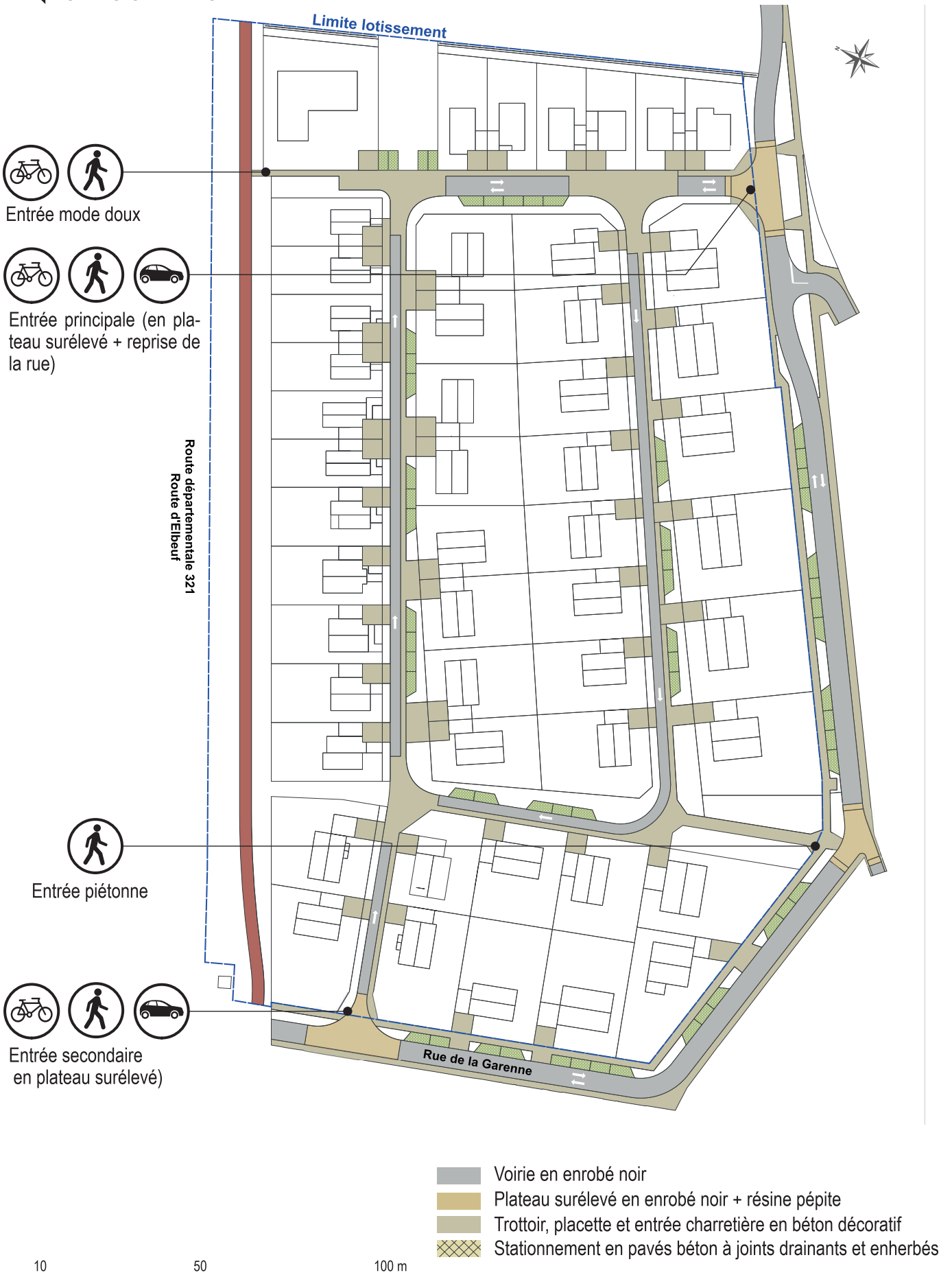
Potelet Univers&Cité Tiby



Candélabre 4m de haut Stelium de chez Eclatec ou équivalent

# 2 PA2. NOTICE DÉCRIVANT LE TERRAIN ET LE PROJET

## CIRCULATION



## 2 PA2. NOTICE DÉCRIVANT LE TERRAIN ET LE PROJET

### TRAITEMENT DES ESPACES VERTS À CHARGE DU LOTISSEUR

Dans un souci de durabilité, de biodiversité et de coût de gestion, l'ensemble des espaces verts (hors espaces privés) est couvert par une végétation dense, composée d'arbustes de hauteurs variables (parfois rampants), de graminées et de vivaces.

A terme, il s'agit de confondre l'apparition des plantes spontanées inévitables avec celles introduites, pour garantir un rendu esthétique fidèle et constant.

D'un point de vue biodiversité, le choix des végétaux s'est principalement tourné vers des essences indigènes et/ou horticoles non envahissantes. L'ensemble des espaces verts sert de liaison et de refuge pour la méso-faune locale. Pour les typologies végétales, les espaces verts mis à disposition comportent des caractéristiques propres de gestion et d'entretien spécifiques.

Les espaces verts (noues, massifs et pelouses) sont ponctués de cépées et d'arbres. Ces plantations mixtes permettent une animation saisonnière régulière tout en participant au développement de la biodiversité.

Une partie de la strate arborée se compose de fruitiers dont la floraison et la fructifications sont étalés dans le temps. En plus de rappeler les verger normand, ces arbres offrent un lieu de rencontre et d'échange.



- des noues**
- Arbre / cépée planté
  - Noue enherbée
  - Noue végétalisée
  - Massif
  - Pelouse

0 10 50 100 m

# 2 PA2. NOTICE DÉCRIVANT LE TERRAIN ET LE PROJET

## NOUE ET BASSIN ENBERBÉE (A CHARGE DU LOTISSEUR)



## NOUE PLANTÉE (A CHARGE DU LOTISSEUR)



Le projet prévoit la réalisation de noues et de bassins de rétention pour temporiser les eaux de ruissellement des espaces communs. En plus d'être des ouvrages hydrauliques efficaces, ils seront des lieux de vie pour la faune et la flore locale, véritable espace de biodiversité. Ces espaces seront plantés de végétaux adaptés au milieu qui filtre l'eau et anime l'espace de vie.

Au sein du quartier 2 typologies apparaissent :

- Les noues et bassins enherbés couvert de pelouse et de prairie fleurie.
- Les noues plantées ponctuées d'arbustes à petit développement et de vivaces pour animer l'espace public.

## MASSIF D'ACCUEIL (A CHARGE DU LOTISSEUR)

Cette typologie végétale se compose principalement d'arbustes à port compact et de taille moyenne permettant de bien structurer ces espaces, notamment pour l'entrée du lotissement. Ces espaces sont également composés de plantes couvrantes et de quelques émergences herbeuses. Par leurs formes, leurs floraisons et leurs ports, elles offrent une véritable saisonnalité au lotissement.

La composition végétale de ces entités réduit considérablement l'entretien, grâce à une occupation totale et dense des espaces. Les arbustes sont couplés avec une strate basse de vivaces et de graminées, ainsi que d'arbustes rampants. Les massifs s'inspirent du New Wave Planting.



## PALETTE VÉGÉTALE DES NOUES PLANTÉES

### Strate Arbustive des noues



Salix integra 'Hakuro Nishikii' Saule crevette



Salix purpurea 'Nana' Saule pourpre nain

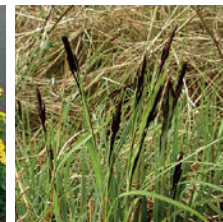


Viburnum opulus Boule de neige

### Strate herbeuse des noues



Caltha palustris Populage des marais



Carex acutiformis Laïche des marais



Filipendula vulgaris Spirée filipendule



Lythrum salicaria Salicaire commune



Mentha aquatica Menthe aquatique



Iris pseudacorus Iris des marais



Juncus effusus Jonc

## 2 PA2. NOTICE DÉCRIVANT LE TERRAIN ET LE PROJET

### PALETTE VÉGÉTALE DES MASSIFS D'ACCUEIL

#### Strate arbustive



*Hydrangea macrophylla*  
*Hortensia*



*Genista hispanica*  
*Genêt d'Espagne*



*Helichrysum italicum*  
*herbe à curry*



*Leycesteria formosa*  
*Arbre aux faisans*

#### Strate herbeuse



*Salvia nemerosa*  
*Sauge nemorosa*



*Aster ericoides 'Esther'*  
*Aster*



*Euphorbia characias*  
*Euphorbe*



*Verbena officinalis*  
*Verveine officinale*



*Stipa tenuifolia*  
*Cheveux d'ange*



*Foeniculum vulgare*  
*Fenouil*



*Acanthus mollis*  
*Acanthe molle*



*Centranthus alba*  
*Valériane blanche*



*Cerastostigma plumbaginoides*

## PALETTE VÉGÉTALE DES ARBRES ET CÉPÉES

## Arbres



*Acer campestre*  
*Erable champêtre*



*Alnus glutinosa*  
*Aulne glutineux*



*Carpinus betulus*  
*Charme commun*



*Quercus palustris*  
*Chêne des marais*



*Prunus x 'Hâtif de Burlat'*  
*Cerisier bigarreau*



*Prunus x 'Napoléon'*  
*Cerisier bigarreau*



*Prunus X 'Reine Claude dorée'* *Prunier*



*Prunus X 'Mirabelle de Nancy'* *Prunier*



*Sorbus aucuparia*  
*Sorbier des oiseaux*



*Sorbus domestica*  
*Sorbier domestique*

## Arbres



*Amelanchier lamarkii*  
*Amelanchier*



*Crataegus monogyna*  
*Aubépine*



*Corylus avellana*  
*Noisetier*



*Koelreuteria paniculata*  
*Savonnier*



*Magnolia soulangeana*  
*Magnolia*



*Malus perpetus 'Everest'*  
*pommier de l'Everest'*



*Salix caprea*  
*Saule marsault*



*Salix exigua*  
*Saule des coyotes*



*Prunus serrulata 'Shiro-tae'* *Cerisier du Japon*



*Prunus serrulata 'Tai Haku'* *Cerisier du Japon*

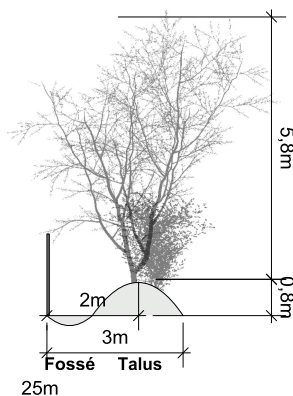


# 2 PA2. NOTICE DÉCRIVANT LE TERRAIN ET LE PROJET

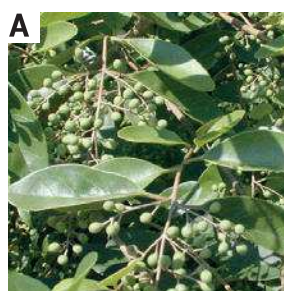
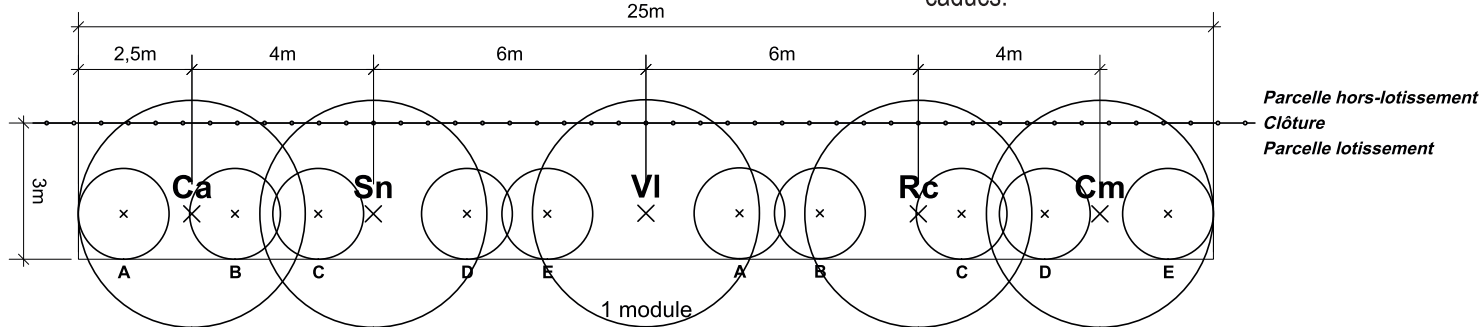
## HAIE EN BORDURE EST (A CHARGE DU LOTISSEUR)

Il s'agit d'une haie de reconstruction de la corolle villageoise en limite du futur lotissement. De hauteur variable (2 à 6 m), elle laisse des ouvertures visuelles réduites vers les champs. L'association d'essences regroupe principalement des espèces locales fréquentes dans notre région. Aucune taille régulière n'est à prévoir, hormis un nettoyage des branches mortes.

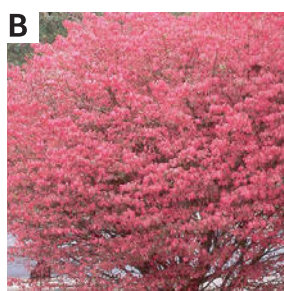
Les arbustes seront plantés sur une butte de terre permettant également de protéger les futures habitations d'éventuelles coulées de boue depuis les cultures.



Module de plantation :  
Plantation en ligne le long de la limite de propriété avec une alternance d'arbustes persistants et caducs.



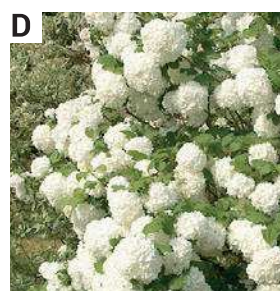
**A**  
*Ligustrum vulgare*  
Troène commun



**B**  
*Euonymus alatus*  
'Compactus' Fusain ailé



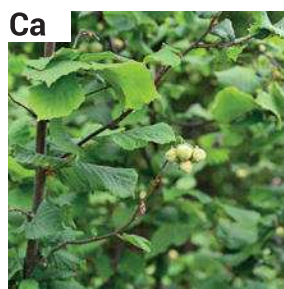
**C**  
*Viburnum tinus* 'Eve Price'  
Laurier tin 'Eve Price'



**D**  
*Viburnum opulus* 'Roseum'  
Boule de Neige



**E**  
*Osmanthus burkwoodii*  
Osmanthe



**Ca**  
*Corylus avellana*  
Noisetier



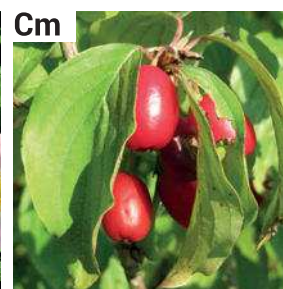
**Sn**  
*Sambucus nigra*  
Sureau noir



**VI**  
*Viburnum lantana*  
Viome



**Rc**  
*Rosa canina*  
Eglantier



**Cm**  
*Cornus mas*  
Cornouiller mâle

# 2

## PA2. NOTICE DÉCRIVANT LE TERRAIN ET LE PROJET

TRAITEMENT DES ESPACES VERTS À CHARGE DES ACQUÉREURS



-  Pelouse
-  Haie

0 10 50 100 m

# 2 PA2. NOTICE DÉCRIVANT LE TERRAIN ET LE PROJET

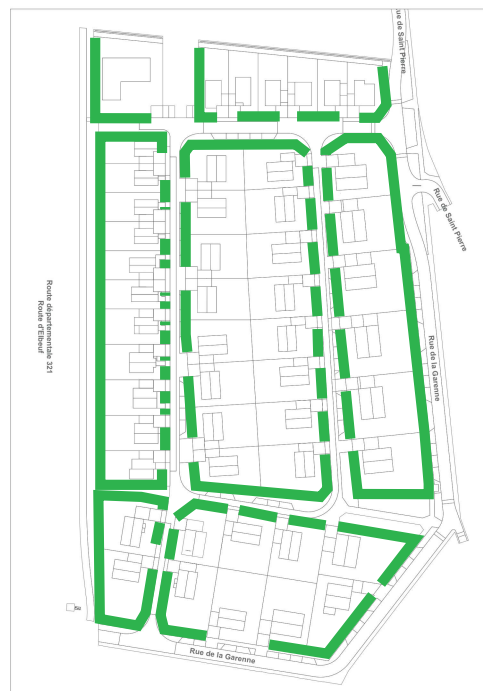
## HAIE RIVERAINE (A CHARGE DES ACQUÉREURS)

Les haies riveraines seront positionnées en limites de propriétés. Composés d'arbustes à floraison ou à feuillage décoratif, elles apportent une structure de premier plan aux jardins des différentes propriétés. Les couleurs automnales, ainsi que les fleurs offrent une saisonnalité le long des voiries tout en apportant de l'intimité, par les essences persistantes.

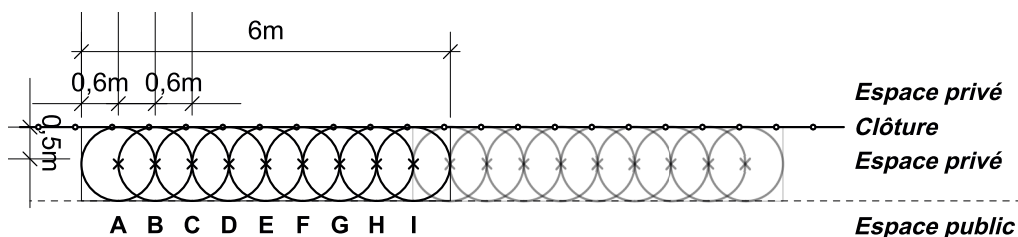
Module de plantation :

Plantation en ligne le long de la limite de propriété avec une alternance irrégulière d'arbustes persistants et caducs.

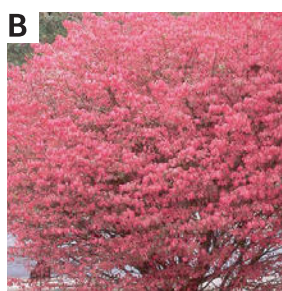
Distance de plantation : 0,6 à 0,9m de pied à pied (selon densité de l'écran visuel)



■ Haie riveraine



Ligustrum vulgare  
*Troène commun*



Euonymus alatus  
*'Compactus' Fusain ailé*



Viburnum tinus 'Eve Price'  
*Laurier tin 'Eve Price'*



Escallonia compacta  
*Escallonia*



Osmanthus burkwoodii  
*Osmanthe*



Elaeagnus x ebbingei  
*Chalef*



Lonicera semp. 'John Clayton'  
*Chèvre-feuille*



Physocarpus x 'Dart's Gold'  
*Physocarpe*



Choisya ternata 'Aztec Pearl'  
*Oranger du Mexique*

# 2 PA2. NOTICE DÉCRIVANT LE TERRAIN ET LE PROJET

## HAIE MITOYENNE (A CHARGE DES ACQUÉREURS)

Les haies mitoyennes seront positionnées de part et d'autre des clôtures mitoyennes (clôture grillagée simple torsion). Elles regroupent des essences autant pour les résidents (fleurs, parfum...) que pour la biodiversité (fleurs, fruit, abris...).

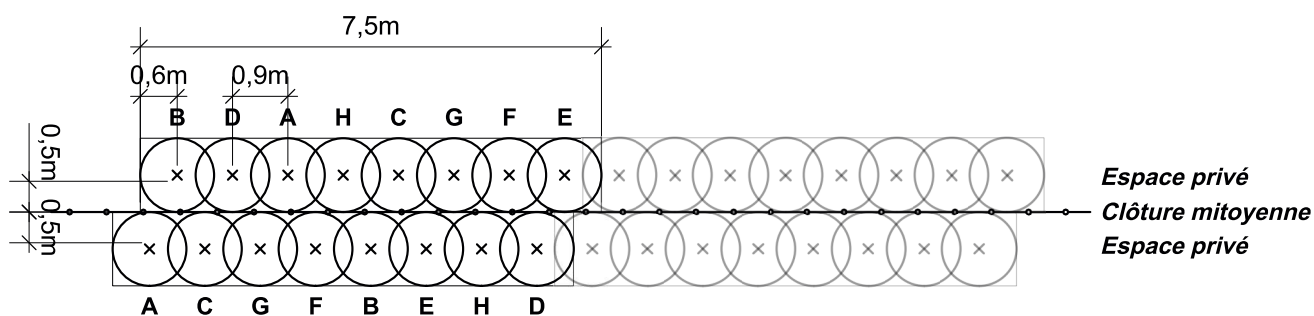
Module de plantation :

Plantation en quinconce de part et d'autre de la limite de propriété avec une alternance d'arbustes persistants et caducs. A titre d'exemple l'alternance caduque/persistant peut-être inversée de l'autre côté de la clôture pour ainsi créer un écran vert total et permanent.

Distance de plantation : 0,9 m de pied à pied.



Haie mitoyenne



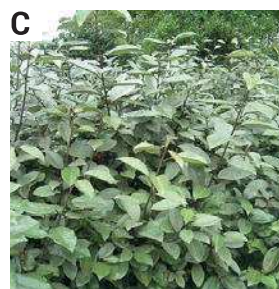
Ligustrum ovalifolium  
Troène de Californie



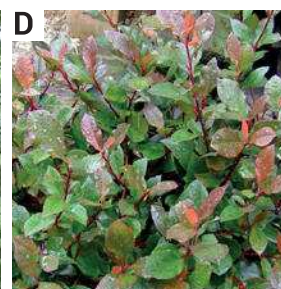
Ligustrum lucidum  
Troène luisant



Osmanthus delavayi  
Osmanthe



Elaeagnus x ebbingei  
Chalef



Photinia fraseri 'Red Robin'  
Photinia de Fraser



Lonicera fragrantissima  
Chèvrefeuille d'hiver



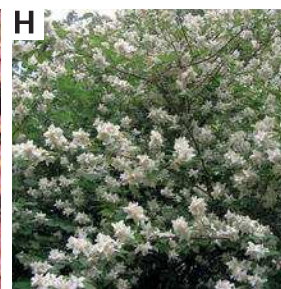
Carpinus betulus  
Charme commun



Euonymus alatus  
Fusain ailé



Euonymus europaeus  
Fusain d'Europe



Philadelphus x 'Dame blanche'  
Seringat