



# LE HOULME

Département de la Seine Maritime

# PLU

mise en compatibilité  
du Plan  
Local d'Urbanisme

## Orientations d'aménagement

septembre 2014

chargé d'études du P.L.U.:



Perspectives Gauvain ALEXANDRE  
98 le Petit Chemin 76520 FRESNE-LE-PLAN  
Tél.: (33) 09 75 77 92 33 email: gauvain.alexandre@perspectives-urba.fr

# SOMMAIRE

- 1- Préambule
- 2- orientations d'aménagement
  - 2.1- Aménagement de l'espace Gilbert Grenier
  - 2.2- Extension de l'urbanisation aux Hauts Prés
  - 2.3- Terrain situé aux Hauts Vergers
  - 2.4- Terrains de l'ancienne école Prévert-Aragon

## **1 - Préambule**

Elaborées à partir du diagnostic et de l'analyse de l'état initial de l'environnement exposés dans le rapport de présentation, et du PADD, les orientations d'aménagement représentent un "zoom" sur certains secteurs, où elles précisent le projet communal.

Elles représentent l'une des pièces facultatives du PLU; leur contenu est défini par l'article L-123-1 du code de l'urbanisme.

Leur portée réglementaire est établie à l'article L-123-1. En effet, Le plan local d'urbanisme peut comporter, ce qui est le cas pour Le Houlme, des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Il comporte également un règlement.

Ces deux documents doivent être cohérents avec le PADD.

## **2 – Orientations d'aménagement**

(voir pages suivantes)

## 2.1 Orientation d'Aménagement 1 Aménagement de l'Espace Gilbert Grenier



le terrain concerné est situé directement au sud-ouest du centre-ville. Il était principalement occupé par les bâtiments aujourd'hui démolis de l'ancienne usine Renaux.

Ces bâtiments sont démolis, à l'exception de l'ancien bâtiment dit des "diesel", dont le caractère et l'aménagement en espace socio-culturel permettront de manifester un témoignage du passé.

L'aménagement exclut la parcelle 269, située au nord, sur laquelle est implantée une maison d'habitation.

Il débordera par contre au sud sur les parcelles 46 et 182, pour faciliter la réalisation des voiries d'accès automobiles et piétons.

S'agissant d'une friche industrielle répertoriée comme site susceptible d'être pollué (source BASIAS), les éventuelles pollutions seront à appréhender pour tout projet de développement.



L'aménagement des espaces non publics prévoira des sentes piétonnes comparables à celles du quartier voisin des Sentes



L'aménagement intégrera également un équipement public (groupe scolaire par exemple) et ses annexes



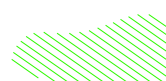
L'espace intégrant le bâtiment dit des "diesel" (équipement socio-culturel), compris entre le Cailly, le groupe scolaire et la maison d'habitation, bénéficiera d'un aménagement paysager ouvert destiné au public.



une nouvelle voirie automobile traversera le nouveau quartier pour desservir les fonctions précédentes, selon un axe sinueux pour que la circulation soit ralentie.

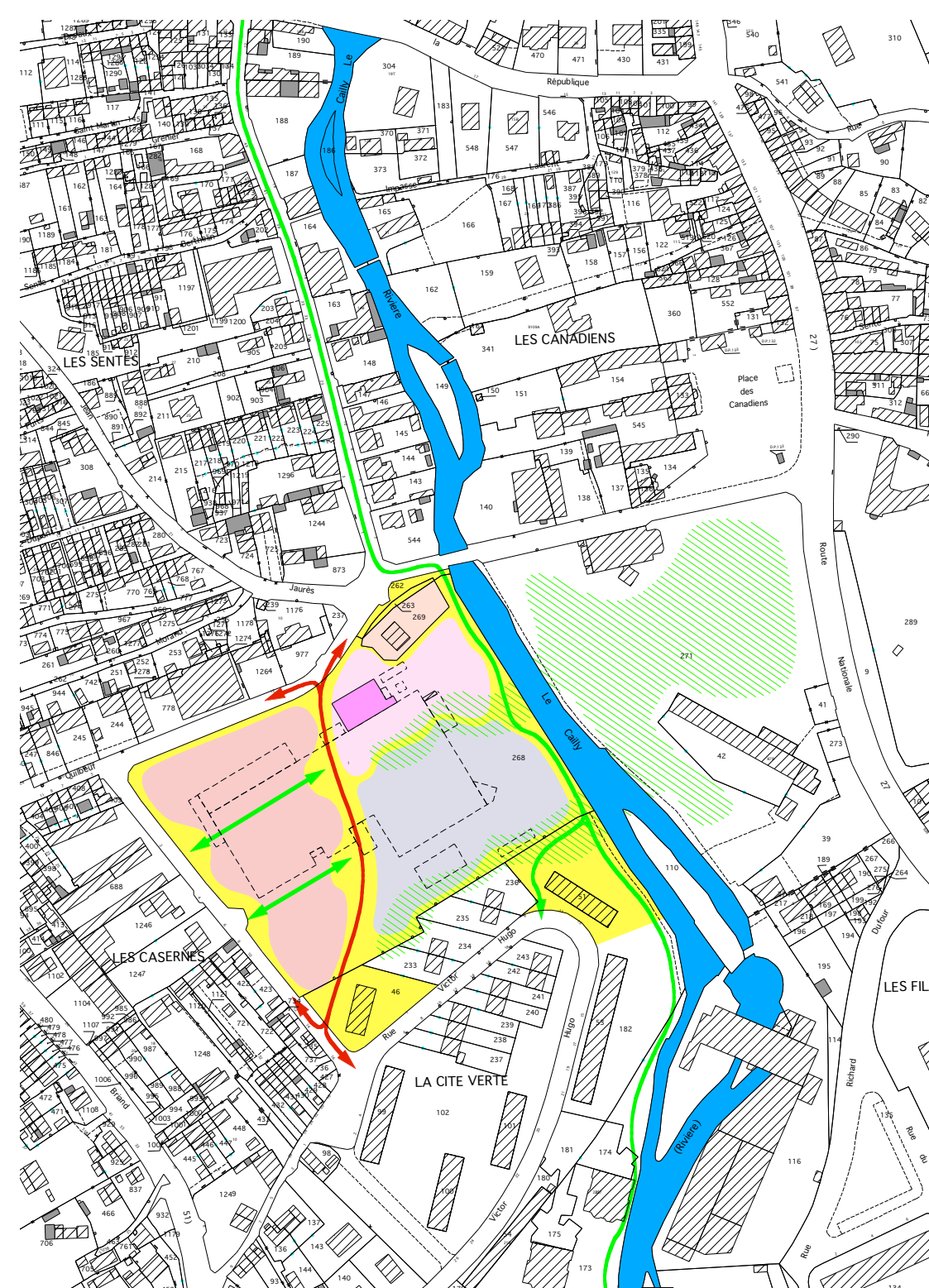


une voirie piétonne et vélo sera réalisée le long du Cailly, dans le cadre du plan aggro-vélo ou aggro-balades de la Communauté d'Agglomération de Rouen.

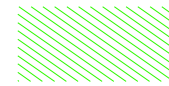


un aménagement paysager prolongera sur le site celui du parc public situé de l'autre côté du Cailly. Une passerelle permettra de relier le parc à l'Espace Grenier.

Les eaux de ruissellement seront gérées dans le cadre de techniques douces (noues sectionnées, mares, petits bassins), calculées sur la base des précipitations d'occurrence centennale. Un débit de fuite est admis sur la base de 2litres/seconde et par hectare aménagé.



## 2.2 Orientation d'Aménagement 2 Extension mesurée de l'urbanisation aux Hauts Prés



Réaliser l'aménagement dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, dont les contours sont définis par le plan joint à l'orientation d'aménagement.

le terrain concerné est situé directement à l'Ouest de l'urbanisation existante des Hauts Prés, qui l'encadre, au Nord, à l'Est et au Sud.



Une nouvelle voirie automobile traversera le nouveau quartier en sinuant pour diminuer la pente. Le raccordement sur l'impasse du Vert Pré devra être suffisamment large pour permettre le virage des véhicules d'entretien et de sécurité. La voirie doit éviter les secteurs à risque de ruissellement indiqués i.



Cette voie interne doit déboucher au nord-est du terrain. En effet, il n'est pas exclu qu'une voie publique soit réalisée un jour, rejoignant la route de Saint-Jean (route départementale 90), pour désenclaver le quartier.



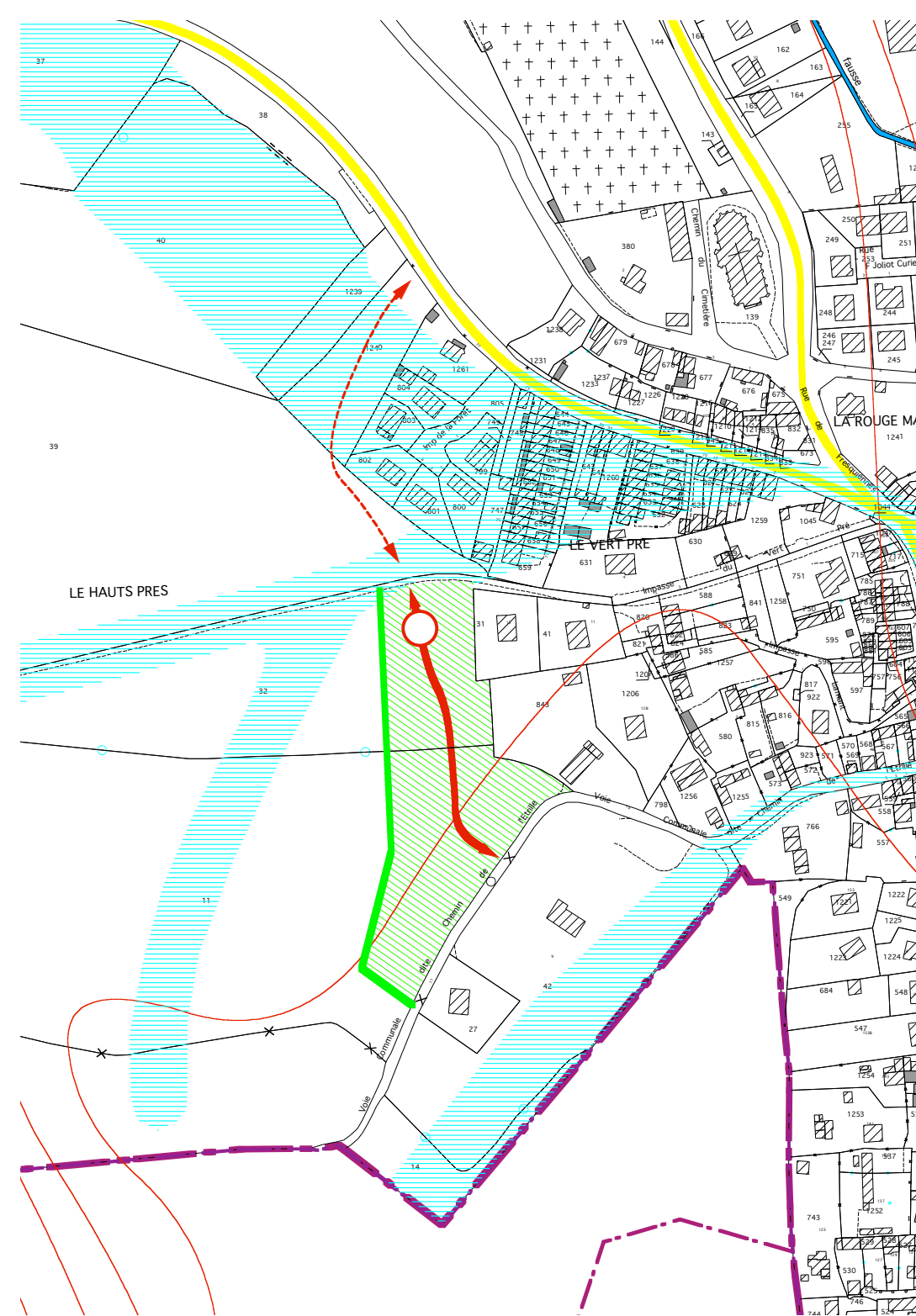
En cette attente, l'impasse du Vert Pré étant une voie privée, l'accès se fait uniquement par le chemin de l'Etrille, et une plaque de retournement doit être réalisée sur la voie interne. Cet aménagement doit également permettre aux véhicules de sécurité, d'entretien, etc. de faire aisément demi-tour.

La voie sera bordée d'un trottoir facilitant le passage piéton entre l'impasse du Vert Pré et le chemin de l'Etrille.



une haie brise-vent sera plantée sur la périphérie du site

Les eaux de ruissellement seront gérées dans le cadre de techniques douces (noues sectionnées, mares, petits bassins), calculées sur la base des précipitations d'occurrence centennale. Un débit de fuite est admis sur la base de 2litres/seconde et par hectare aménagé.





## 2.3 Orientation d'Aménagement 3 Aménagement des terrains aux Hauts Vergers



Le terrain appartient à la commune et se situe en bordure et en amont de la route nationale 27.

Il pourrait faire l'objet de la construction de logements dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble.



Les accès se feront par une ou plusieurs voiries intérieures, qui ne pourront déboucher que sur la route nationale 27 (un ou deux débouchés au maximum).

Les eaux de ruissellement seront gérées dans le cadre de techniques douces (noues sectionnées, mares, petits bassins), calculées sur la base des précipitations d'occurrence centennale. Un débit de fuite est admis sur la base de 2 litres/seconde et par hectare aménagé.



Les Espaces Boisés Classés (EBC) doivent être préservés. L'aménagement doit en outre organiser un aspect général boisé.



## 2.4 Orientation d'Aménagement 4 Aménagement de l'ancienne école Prévert-Aragon

- 

les terrains hachurés horizontalement en bleu clair correspondent aux espaces à risque d'inondation situés entre la route départementale, à l'est, et le Cailly, à l'ouest.  
Ils intègrent les bâtiments de l'ancienne école Prévert-Aragon, la mairie et plusieurs locaux situés au sud à vocation de services publics ou d'intérêt collectif, dont quelques uns pourront être réhabilités.
  - 

A titre d'information, ces espaces hachurés horizontalement en bleu foncé correspondent aux terrains à risque d'inondation du PLU, dont ont été retranchés les terrains ci-dessus.
  - 

Les bâtiments coloriés en vert correspondent aux éléments du patrimoine, qui seront préservés et mis en valeur (ce sont des bâtiments de l'ancienne école et la mairie)
  - 

Les bâtiments coloriés en rouge seront démolis
  - 

Les bâtiments coloriés en orange peuvent être conservés, et le cas échéant, réhabilités.
  - 

Pour information, les espaces hachurés en vert correspondent à des boisements.  
Dans l'espace concerné par la présente orientation d'aménagement, c'est à dire celui qui est hachuré horizontalement en bleu clair, un aménagement doit être prévu pour l'accueil du public à l'intérieur d'un parc avoisinant le Cailly.
  - 

A partir de la place des Canadiens et/ou de la rue Gustave Quilbeuf, une voirie d'accès aux différents éléments de l'opération d'aménagement et aux parcs de stationnement internes sera réalisée (le dessin en pointillé exprime le fait que plusieurs scénarios d'accès sont possibles).
  - 

Un chemin piéton interne à l'opération sera réalisé, permettant deux accès à la place des Canadiens, et un accès à la rue Gustave Quilbeuf, au plus près du pont traversant le Cailly.
- Compte tenu du fait que tous les bâtiments de l'opération existent déjà, et que plusieurs bâtiments seront démolis, les eaux pluviales récoltées par les toitures seront en diminution, et peuvent être rejetées dans le réseau qu'elles utilisaient auparavant.  
Afin de réduire la quantité d'eaux pluviales, les sols étanches existants (cour de l'école) seront réduits, pour ne laisser que les voiries et les parcs de stationnement.  
Les parties démolies des sols étanches existants précédemment feront l'objet d'aménagements paysagers.

