



© IGN 2017 - [www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales](http://www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales)

Longitude : 1° 02' 32" E  
Latitude : 49° 30' 16" N

 Emprise du projet

# COMMUNE DU HOULME -76-

## PROJET D'AMENAGEMENT



### NOTICE DE PRESENTATION (PA2)

PIECES PA5, PA6 et PA7 INCLUSES

**SANTUS-JUMENTIER-QUINIU-FOUCHER**  
géomètres  
experts  
associés

**AMENAGEMENT  
LOTISSEMENT  
GROUPE D'HABITATIONS**  
Spécialiste depuis 40 ans  
au service des Aménageurs et des Collectivités.

BET - VRD  
Diagnostics

Topographie  
Expertise

Urbanisme  
Bornages et divisions foncières

Copropriété

www.ge360.fr - 1000 chemin de Clères 76230 BOIS GUILLAUME - 02.35.70.54.80 - fax 02.35.15.28.45



## **1 – Présentation du site dans son contexte**

- 1-1 Localisation géographique à grande échelle
- 1-2 Localisation à l'échelle de la Commune
- 1-3 Contexte réglementaire du site
- 1-4 Analyse du territoire urbain de la Commune
- 1-5 Analyse du site - PA 7 -
- 1-6 Planche photographique du site - PA 6 -

## **2 – Principes d'aménagement**

- 2-1 Objectifs et enjeux
- 2-2 Schéma d'aménagement d'ensemble de l'opération

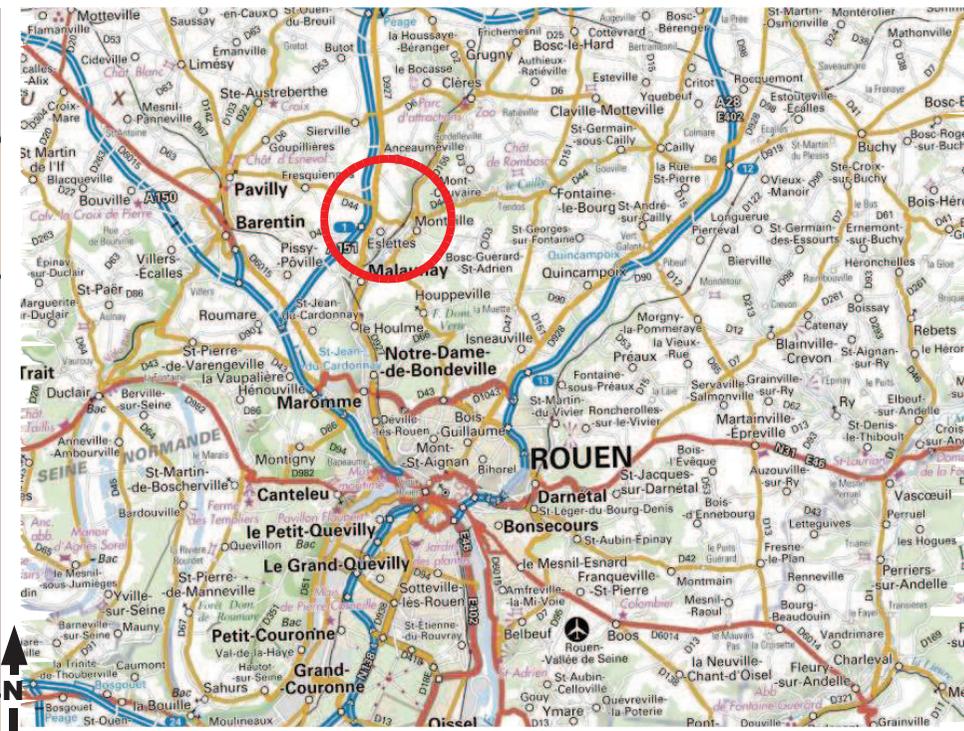
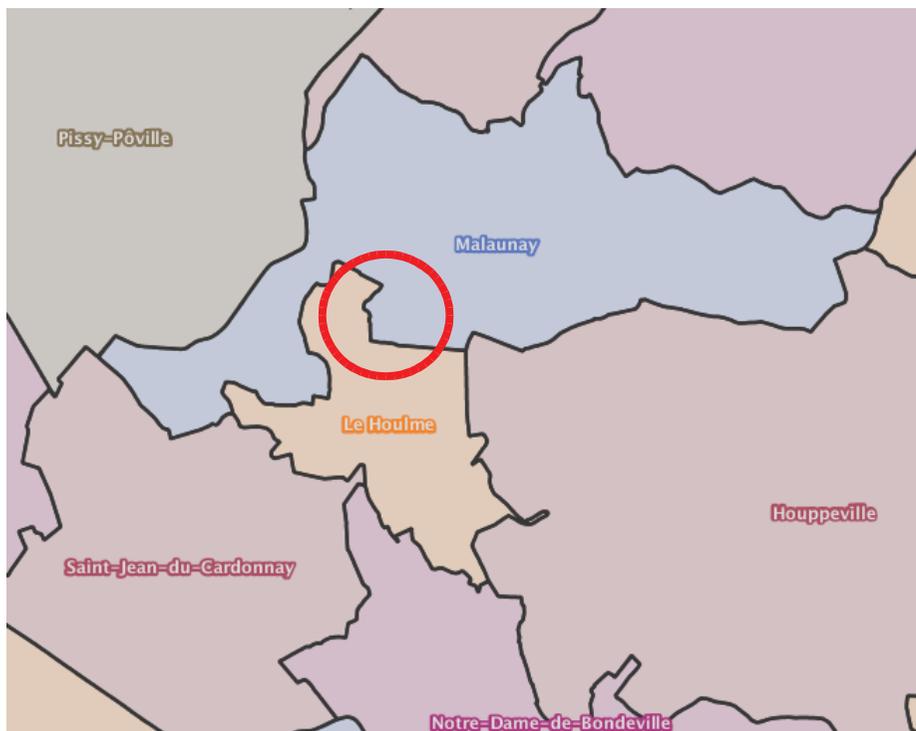
## **3 – Projet Architectural et Paysager**

- 3-1 Plan de composition du projet
- 3-2 Coupes projet AA et BB - PA 5 -

# 1 – Présentation du site dans son contexte

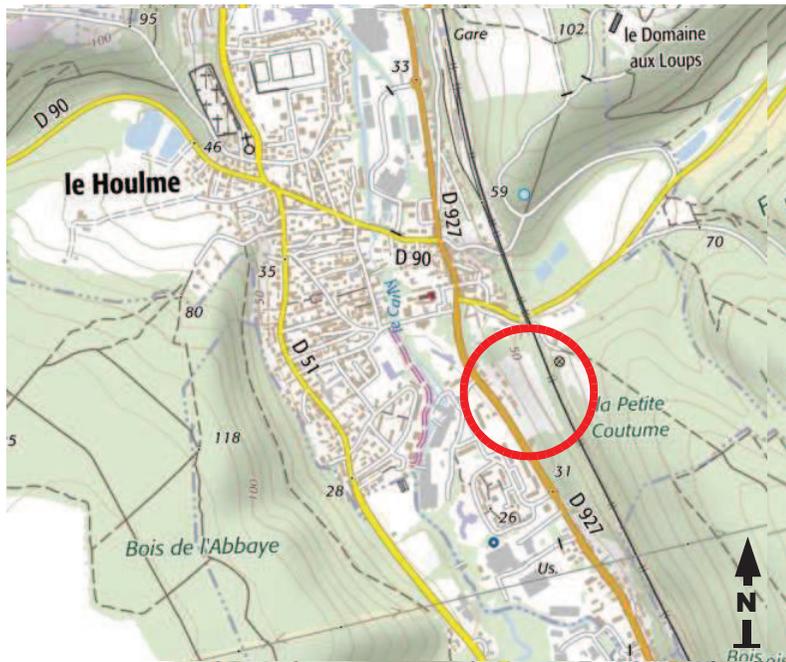
## 1-1 Localisation géographique à grande échelle

- La Commune de LE HOULME (76770) est située à la limite Nord Est de Rouen.



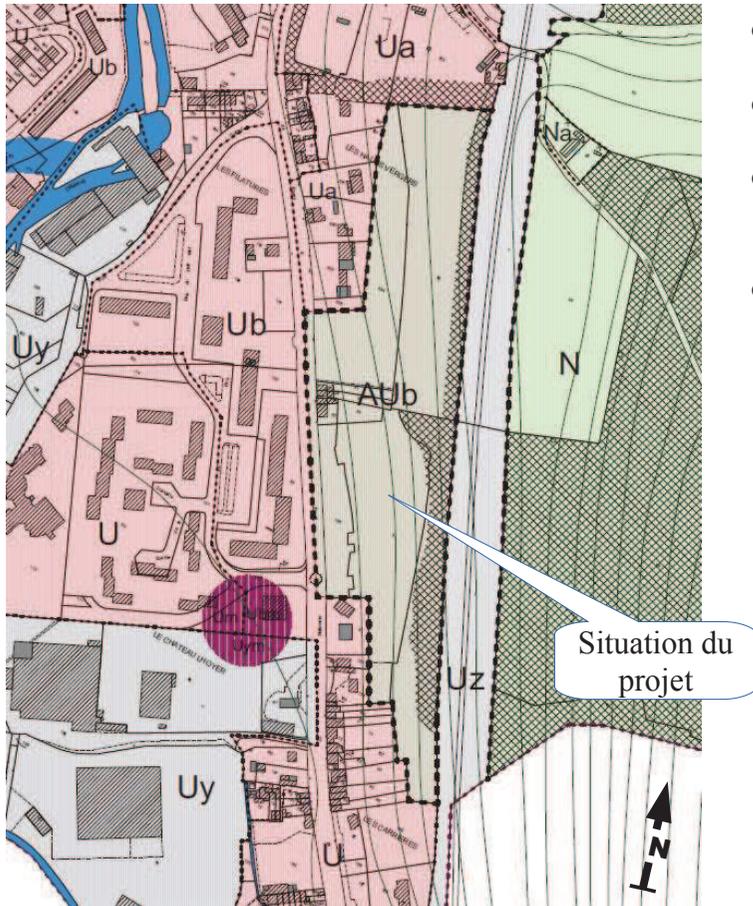
- Elle fait partie du canton de NOTRE DAME DE BONDEVILLE (arrondissement de ROUEN) dans le département de Seine-Maritime et fait partie de la METROPOLE ROUEN NORMANDIE.
- La Commune compte 4 047 Houlmois pour une superficie de 3 km<sup>2</sup> environ, soit une densité de 1 363 hab/km<sup>2</sup>.

## 1-2 Localisation à l'échelle de la commune



- Le terrain est situé à l'Est de la commune .
- C'est un terrain boisé et en nature d'herbage
- Les parcelles concernées par ce projet sont cadastrées : Section AL n°2, 3, 20, 190pp et 224
- Pour une superficie totale de 40448 m<sup>2</sup>

## 1-3 Contexte réglementaire du site



- Le site du projet est classé en zone AUb du Plan Local d'Urbanisme de la Commune.
- L'Espace Boisé Classé existant en bord de voie ferrée sera conservé
- L'emprise totale du projet étant supérieure à 1 hectare, un dossier de Loi sur l'Eau sera instruit par la police de l'eau au titre du code de l'environnement.
- Le projet fait l'objet de l'Orientation d'Aménagement .

## 1-4 Analyse du territoire urbain de la commune

- Environnement :

LE HOULME offre aux habitants des services de commerces de proximité, des écoles et des équipements paramédicaux.

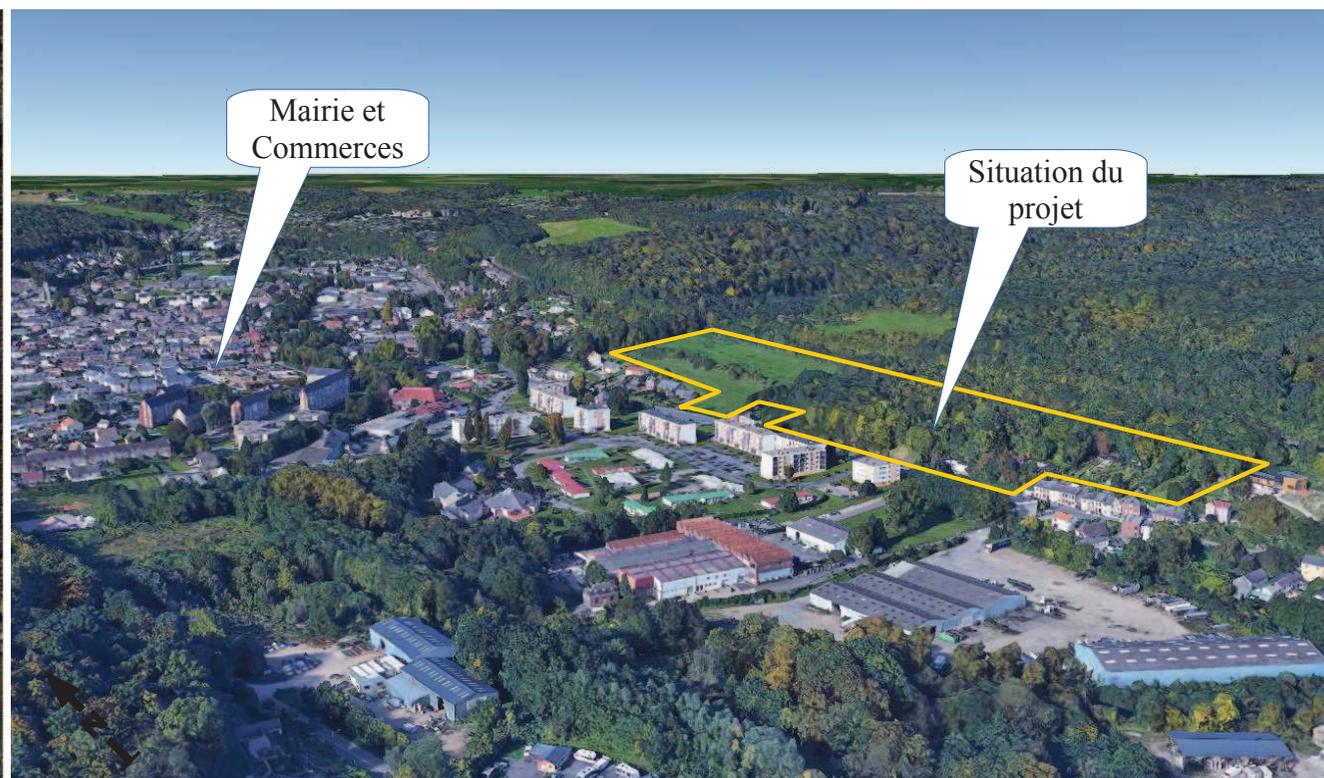
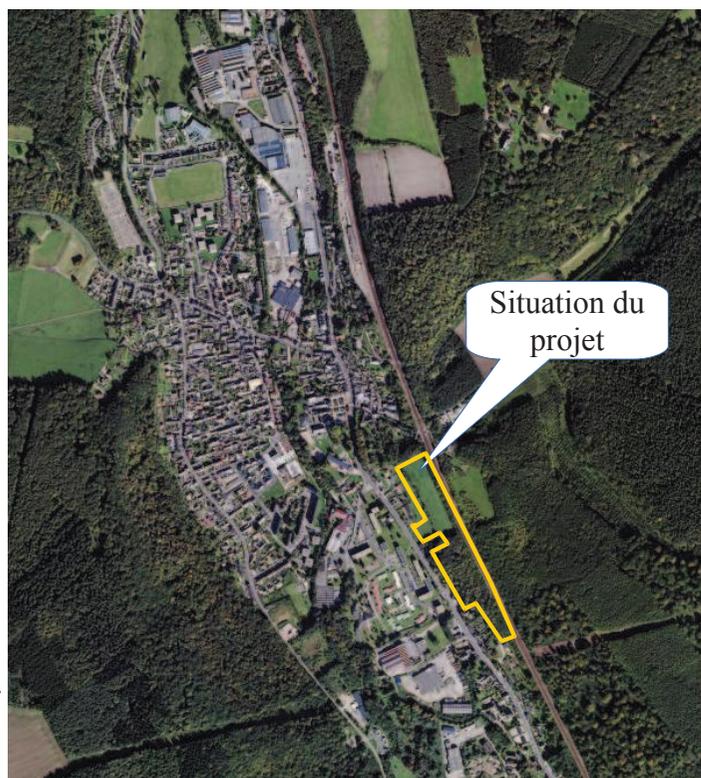
- Architecture existante :

Les constructions situées dans l'environnement immédiat sont de type pavillon individuel et collectif de ton pierre ou maison en brique et en pierre.



Types de constructions  
aux abords du site

- Il est bordé :
  - Au Nord par des habitations individuelles et logements collectifs
  - Il surplombe à l'Ouest la rue du Général De Gaulle
  - Il se situe en aval de la voie SNCF à l'Ouest
- Le terrain présente une pente orientée Ouest-Est
- L'environnement immédiat est composé d'habitations individuelles et d'espaces boisés



VUE 1



VUE 2



VUE 3



## 2 – Principes d'aménagement

### 2-1 Objectifs

Le développement de cette partie de la Commune a fait l'objet d'une concertation avec la Mairie et les services de la METROPOLE.

- **LES OBJECTIFS :**

- Urbanisation de la Zone Aub du Plan Local d'Urbanisme
- Création de 33 lots à bâtir, libres de constructeurs, 26 logements locatifs sociaux ou en location-accession
- Le parcellaire a été étudié de manière à harmoniser l'ensemble des habitations du lotissement, permettre aux futures constructions une orientation adéquate et assurer le bon écoulement des eaux pluviales vers le point bas du terrain (zones d'expansion des eaux pluviales )
- Les arbres classés E.B.C. sont conservés. L'aménagement valorise l'aspect général boisé pré-existant.
- Une continuité verte dans l'emprise de l'opération permet de maîtriser les eaux pluviales.
- L'accès au lotissement s'effectuera depuis la rue du Général De Gaulle.
- Création d'une voie de 5,00m en chaussée partagée de large avec des accotements engazonnés et des noues, des accès aux parcelles en béton désactivé et des stationnements visiteurs en enrobé de 2,50 m de large.
- Création de placettes de retournement de 22m de diamètre afin de permettre aux résidents et aux véhicules de service public de circuler et faire aisément demi-tour. L'objectif de portance permettant l'accessibilité aux poids lourds (voir coupe type de voirie sur plan des travaux PA8b et détail dans le programme des travaux PA8a).

- **LE DEVELOPPEMENT DURABLE :**

- **Optimisation de l'espace** par la réalisation d'une chaussée partagée, moins consommatrice d'espace imperméabilisé, desservant des parcelles profitant d'une bonne orientation.
- Prévoir les aménagements répondant au Code de l'Environnement, visant à **lutter contre les inondations** notamment :
  - création de noues,
  - Utilisation des zones d'expansion des eaux pluviales paysagère.
- Conservation par l'aménageur du caractère boisé et continuité des espaces verts afin de favoriser la **biodiversité** et l'**insertion paysagère**.

## 2-2 Schéma d'aménagement de l'opération



Périmètre de l'opération



Espace Boisé Classé



Bassin de gestion des eaux pluviales



Zone d'espaces verts



Emprise des parties communes



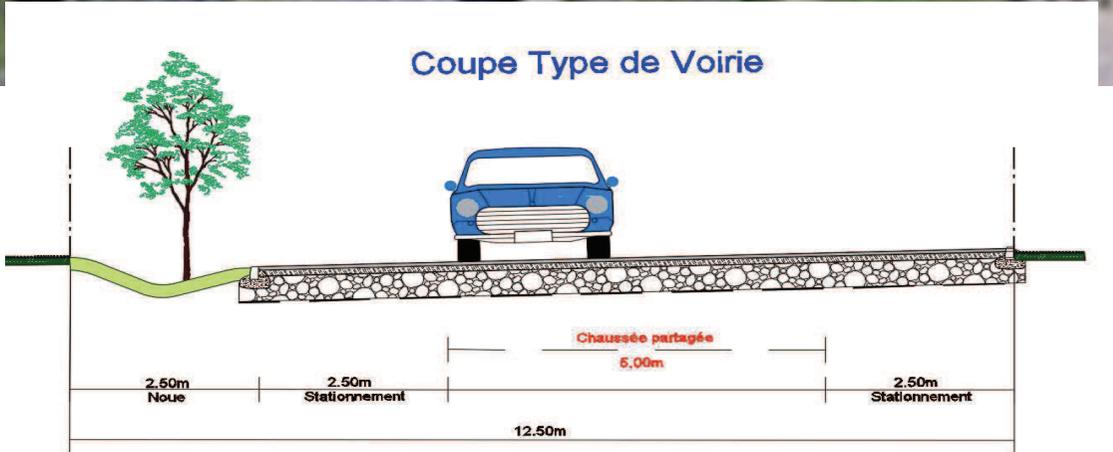
Zone dévolue à la construction d'habitations

# 3 – Projet Architectural et Paysager

3-1

Plan de composition du projet

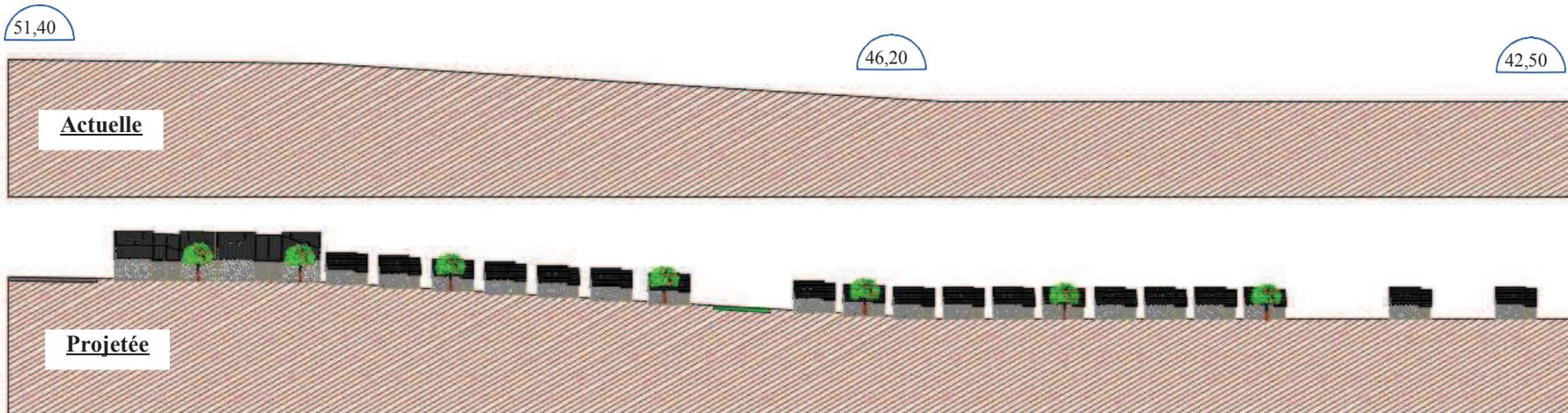
- PA 5 -



■ ■ Périimètre de l'opération

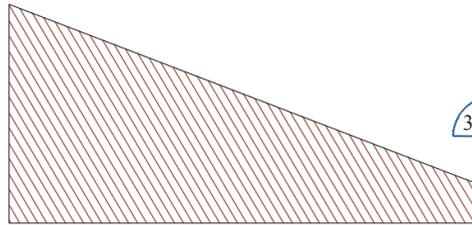


**Coupe AA'**

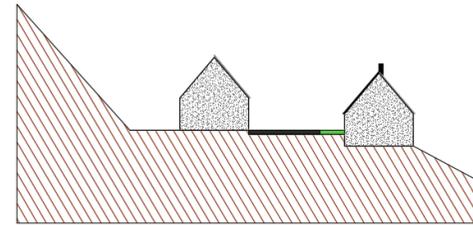


**Coupe BB'**

56,40



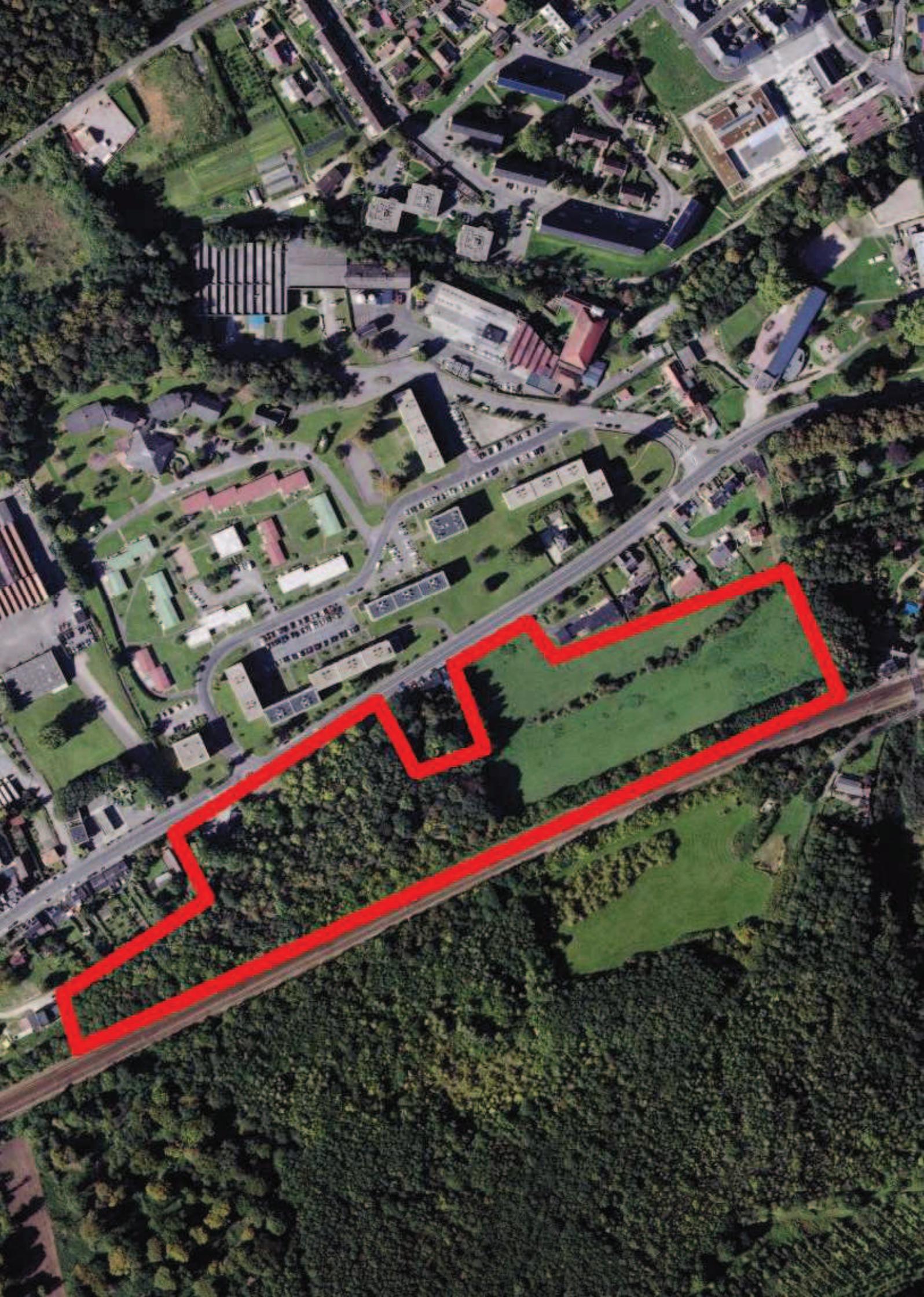
39,20



**Actuelle**

**Projetée**





## 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 voies 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 de s précipitations d'occurrence centennale. Un débit de fuite est admis sur la base de 2litres/seconde et par hectare aménagé.



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

