



LE HOULME

Département de la Seine Maritime

PLU

mise en compatibilité
du Plan
Local d'Urbanisme

Notice de présentation

septembre 2014

chargé d'études du P.L.U.:



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

Commune du Houleme

Mise en compatibilité du PLU

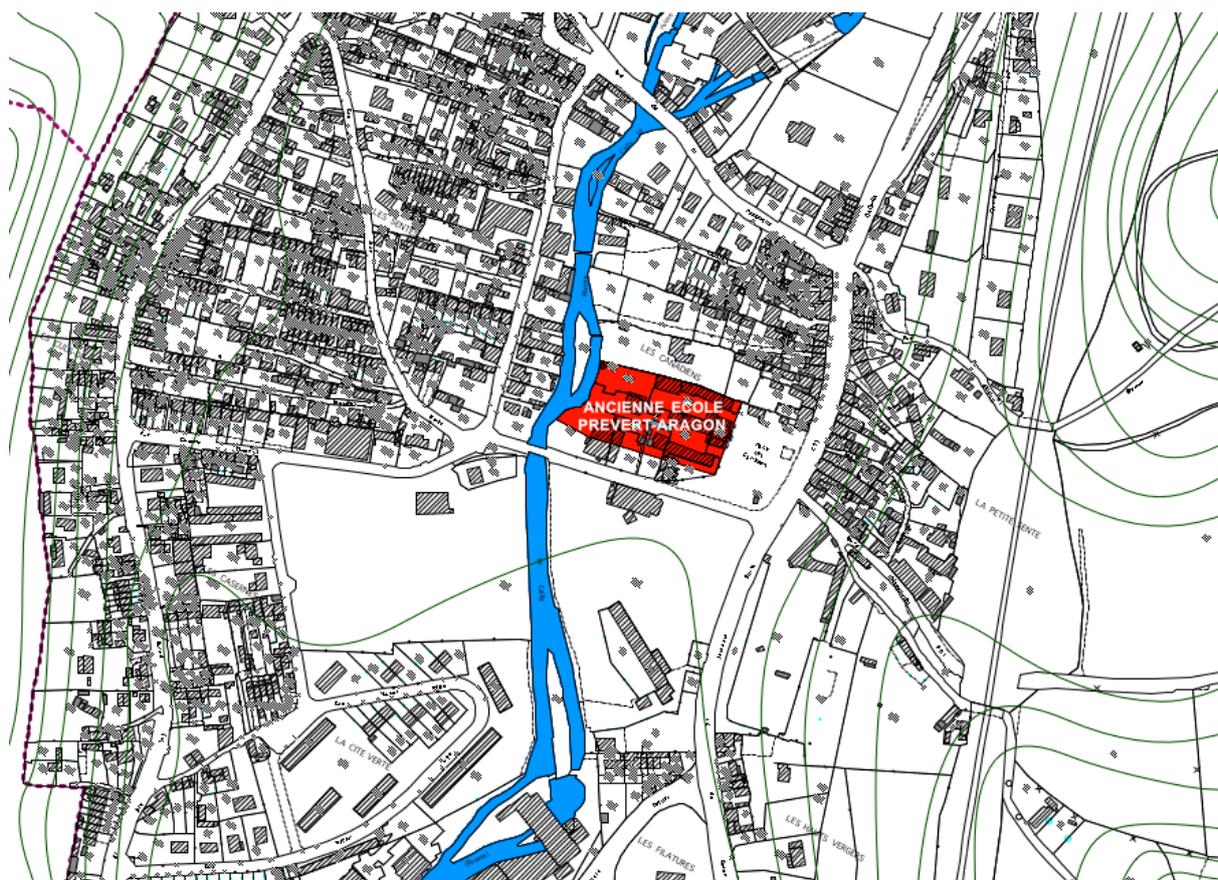
Sommaire

| | |
|---|-----------|
| 1 - Objet de la mise en compatibilité du PLU | 2 |
| 2 – Evolution démographique du Houleme..... | 3 |
| 3 - Présentation et évolution du territoire communal concerné..... | 4 |
| 3 – 1 - Le quartier de la mairie..... | 4 |
| 3 – 2 – le terrain et les bâtiments concernés par la déclaration de projet..... | 5 |
| 2 – 3 – le caractère inondable du site..... | 7 |
| 3 - Description du projet de changement de destination et d'aménagement de l'ancienne école Prévert-Aragon | 10 |
| 4 - Choix retenus pour établir la mise en compatibilité du PLU en indiquant les motifs des règles que la mise en compatibilité impose | 12 |
| 5 – prise en compte des prescriptions réglementaires nationales et particulières, documents supra communaux ayant des conséquences spatiales | 14 |
| 5 – 1 – le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.A.G.E.) Cailly Aubette Robec | 14 |
| 5 – 2 – L'article L121-1 du code de l'urbanisme | 15 |
| 6 - Evaluation des incidences du projet sur l'environnement et manière dont il prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur | 16 |
| 6 – 1 – les eaux pluviales et les eaux usées..... | 16 |
| 6 – 2 – le risque d'inondation | 16 |
| 6 – 3 – l'environnement naturel | 17 |
| 6 – 4 – le paysage | 17 |
| 7 - évolution du PLU – lecture comparée du PLU actuel et du PLU futur..... | 18 |
| 7 – 1 – le plan de zonage..... | 18 |
| 7 – 1 – le règlement..... | 20 |
| 7 – 1 – une nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)..... | 30 |

1 - Objet de la mise en compatibilité du PLU

Un projet de changement de destination et d'aménagement d'une ancienne école, situé au Houlme, présentant un caractère d'intérêt général, a fait l'objet d'une déclaration de projet.

Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme du Houlme ne sont pas compatibles avec la réalisation de ce projet.



En vertu de l'article L123-14 du Code de l'urbanisme, le plan local d'Urbanisme du Houlme doit être mis en compatibilité :

Lorsque la réalisation d'un projet public ou privé de travaux, de construction ou d'opération d'aménagement, présentant un caractère d'utilité publique ou d'intérêt général, nécessite une mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme, ce projet peut faire l'objet d'une déclaration d'utilité publique ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet.

Dans ce cas, l'enquête publique porte à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence.

La déclaration d'utilité publique ou la déclaration de projet d'une opération qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir qu'au terme de la procédure prévue par l'article L. 123-14-2.

2 – Evolution démographique du Houлма

Le dernier recensement INSEE du Houлма affiche en 2011 une population légale municipale de 4010 habitants (population municipale). Le recensement de 1999 affichait une population (sans double compte) de 4396 habitants.

Même si les notions de population municipale et celle de population sans double compte ne représentent pas exactement les mêmes personnes, la diminution de la population apparaît relativement importante.

| | Hommes | Femmes | Ensemble |
|-----------------|---------------|---------------|-----------------|
| Moins de 3 ans | 85 | 73 | 159 |
| 3 à 5 ans | 82 | 67 | 150 |
| 6 à 10 ans | 110 | 96 | 207 |
| 11 à 17 ans | 154 | 164 | 317 |
| 18 à 24 ans | 175 | 167 | 341 |
| 25 à 39 ans | 345 | 366 | 711 |
| 40 à 54 ans | 385 | 416 | 800 |
| 55 à 64 ans | 260 | 313 | 573 |
| 65 à 79 ans | 221 | 276 | 497 |
| 80 ans ou plus | 74 | 180 | 254 |
| Ensemble | 1 892 | 2 118 | 4 010 |

Source : Insee, RP2011 exploitation principale.

Pourtant, le nombre de logements a augmenté, mais, semble-t-il, insuffisamment, passant de 1715 en 1999 à 1753 en 2011, soit un peu plus de 3 par an.

C'est le nombre de personnes par ménage qui a diminué de 2,56 en 1999 à 2,43 en 2011.

| | Propriétaire | Locataire ou sous-locataire d'un logement loué vide non HLM | Locataire ou sous-locataire d'un logement loué vide HLM | Locataire ou sous-locataire d'un logement loué meublé ou d'une chambre d'hôtel | Logé gratuitement | Ensemble |
|------------------|---------------------|--|--|---|--------------------------|-----------------|
| 1 pièce | 1 | 43 | 7 | 1 | 0 | 52 |
| 2 pièces | 22 | 33 | 53 | 3 | 0 | 111 |
| 3 pièces | 153 | 72 | 199 | 2 | 5 | 431 |
| 4 pièces | 262 | 74 | 206 | 2 | 7 | 551 |
| 5 pièces | 277 | 36 | 51 | 2 | 6 | 373 |
| 6 pièces ou plus | 204 | 17 | 9 | 2 | 2 | 234 |
| Ensemble | 919 | 276 | 525 | 12 | 20 | 1 753 |

Source : Insee, RP2011 exploitation principale.

Entre 1999 et 2011, le nombre de propriétaires a augmenté de 5,3% alors que le nombre de locataires a augmenté de 6,1%. Le pourcentage de locataires HLM est de 59,8% en 2011.

3 - Présentation et évolution du territoire communal concerné

La commune du Houlme est dotée d'un plan local d'urbanisme, approuvé en 2008, puis ayant fait l'objet d'une révision simplifiée et de deux modifications simplifiées en 2012.

Sans être très récent, les éléments de diagnostic consignés dans le rapport de présentation restent d'actualité (sauf l'évolution de la démographie évoquée ci-dessus).

Pour cette raison, la présentation du territoire du Houlme se limite au territoire environnant directement le projet entraînant la présente mise en compatibilité.

Les terrains concernés par le présent projet se situent au cœur de la ville du Houlme, dans le quartier central de la mairie.

3 – 1 - Le quartier de la mairie

Le quartier central de la mairie est structuré par la route départementale 927 (rue du Général de Gaulle) qui le traverse du nord au sud, depuis son croisement nord avec la rue de la République jusqu'à son croisement sud avec la rue Gustave Quilbeuf.

Dans sa traversée du quartier de la mairie, cette rue présente un alignement continu de bâtiments anciens jointifs, dont le rez-de-chaussée offre des commerces, forgeant un aspect très urbain.

Au sud du quartier commerçant, la place des Canadiens (grand parc de stationnement et monument aux morts) s'ouvre sur la mairie qu'accompagnent la poste et plusieurs autres services publics jusqu'à la rue Gustave Quilbeuf.

Le quartier de la Mairie constitue indéniablement le centre dynamique du Houlme.

Cette centralité est forgée par la diversification et la densité des services et des commerces présents autour de la Mairie et tout au long de la rue du Général de Gaulle (RD n°927).

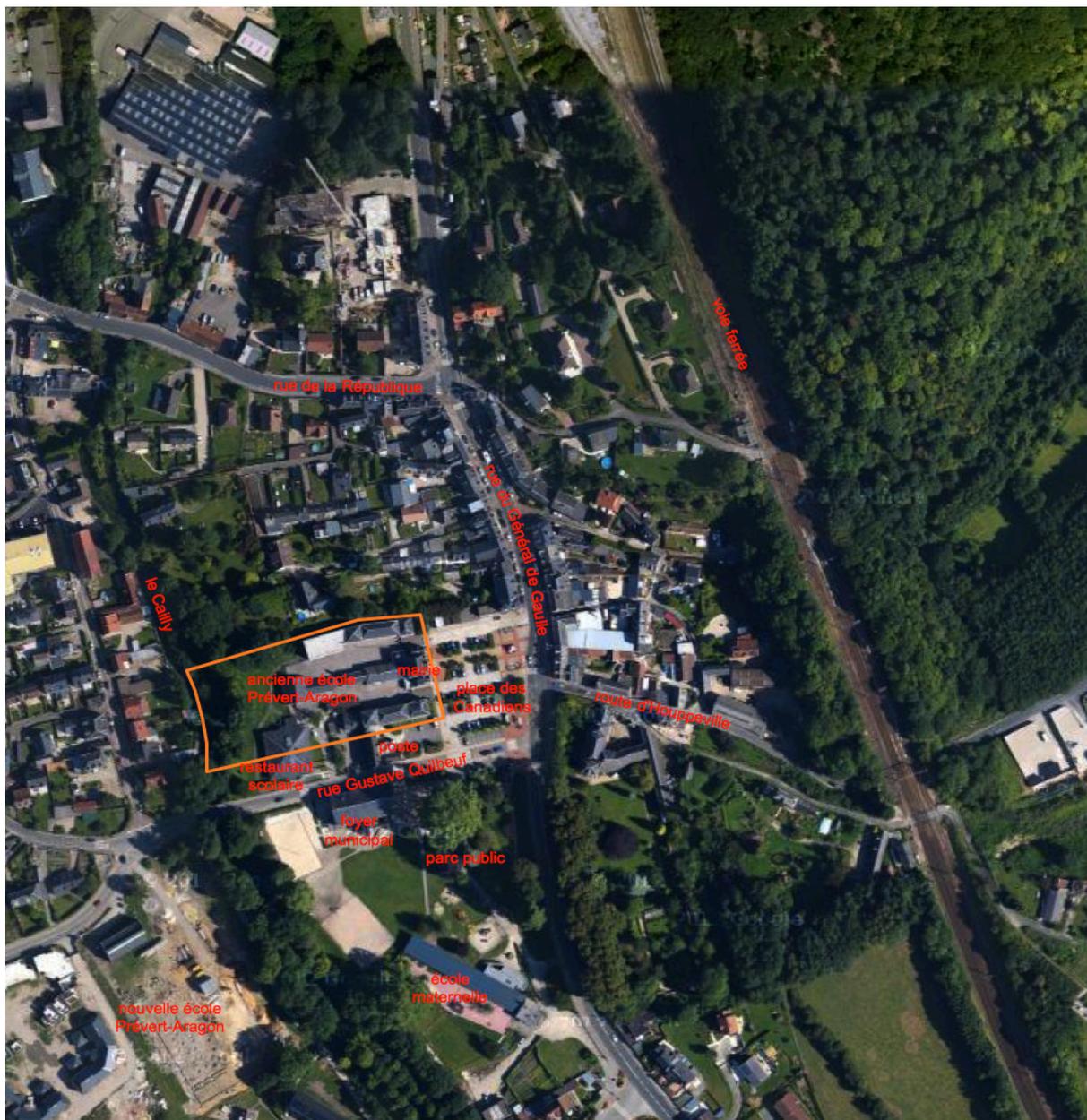
Elle l'est également par la convergence sur place des transports en commun, des modes doux de déplacement et de l'existence d'un grand parc de stationnement.

Elle l'est enfin par l'organisation spatiale de l'urbanisation (alignement des constructions mitoyennes le long des voiries) renforçant le caractère urbain de ce centre, se distinguant de l'urbanisation mêlant maisons et jardins dans le reste de la commune.

Cette centralité, gage de dynamisme, est un atout à sauvegarder, voire renforcer.

Pour atteindre cet objectif, il faut au moins développer les outils suivants :

- compléter le réseau de services publics indispensables
- structurer l'espace pour le rendre agréable et lisible
- mettre en valeur les éléments patrimoniaux
- densifier autant que possible l'offre de logements



plan de situation de l'opération faisant l'objet d'une déclaration de projet

C'est dans cet ensemble, situé derrière la mairie, et qui s'étend jusqu'au Cailly, que figurait l'ancienne école Prévert-Aragon, dont les locaux, aujourd'hui désaffectés, représentent un patrimoine local digne d'être réhabilité et mis en valeur.

3 – 2 – le terrain et les bâtiments concernés par la déclaration de projet

Le terrain de l'opération concernée par la déclaration de projet est cerné en orange sur le plan ci-dessus.

Il comprend, à l'est,

- les bâtiments principaux de l'ancienne école Prévert-Aragon, formant deux longues ailes à deux niveaux et un comble peu aménageable, compte tenu de sa faible hauteur. Ces bâtiments, construits vers le début du 20^{ème} siècle, présentent une structure en briques ocres clair et un remplissage en brique rouge.

- l'aile nord est prolongée par un préau construit plus récemment
- la mairie, située entre ces deux ailes de l'école, se prolonge vers l'ouest par un bâtiment semblable, qui mérite, lui aussi, d'être réhabilité.

Il comprend, à l'ouest

- le prolongement de la cour de l'école, entourée de bâtiments divers, sans caractère particulier, dont certains peuvent être conservés, et d'autres doivent être démolis
- un espace boisé allant jusqu'au Cailly, partie d'un ensemble boisé qui longe le Cailly vers le nord et vers le sud



l'aile nord de l'ancienne école Prévert-Aragon



des bâtiments de l'ancienne école à démolir

centre ville du Houlme puis le Cailly.

1.1- Sous bassin versant de la RD n° 90 (noté 4a)

Ce sous bassin versant se situe essentiellement sur la commune d'Houpeville.

En amont de la commune du Houlme, l'écoulement des eaux se fait sur la Route Départementale n° 90, puis vers deux bassins de rétention des eaux aménagés par la Communauté d'Agglomération Rouennaise. Le débit de fuite de cet ensemble de bassins traverse le chemin d'accès à la Ferme aux Loups (noté privé) par une buse de diamètre 600 mm et rejoint des terres agricoles sur la commune du Houlme.

Le long des bassins au nord, un fossé recueille les eaux du versant, non collectées par les bassins. A hauteur du chemin, une buse de diamètre 800 mm permet l'écoulement des eaux en aval.

Sur le territoire du Houlme, le talweg naturel ruisselle sur des terres agricoles. Un troisième bassin permet le stockage des eaux avant le franchissement de la ligne SNCF.

L'eau de ce troisième bassin est évacuée par un ouvrage de fuite de diamètre 400 mm qui rejoint le ponceau 1500/1500 mm situé sous la voie de chemin de fer.

En juin 1997, le talweg débouchait du ponceau en aval de la ligne SNCF, directement sur le quartier de la Sente Delaunay, qui a été inondé.

Depuis des travaux ont été effectués. Le débit de fuite du bassin rejoint maintenant le réseau pluvial jusqu'au Cailly.

1.2- Sous bassin versant du Val Ouin (noté 4b)

L'axe d'écoulement prend naissance dans le bourg d'Houpeville. Il emprunte la VC n° 3 jusqu'au carrefour avec la RD n° 90.

Au niveau de ce carrefour, sur la commune du Houlme, une partie des eaux est recueillie par un avaloir qui les renvoie en aval de la RD n° 90 vers le troisième bassin de rétention.

1.3- Sous bassin versant des Petits Communaux (noté 4c)

Plusieurs axes d'écoulement naissant sur la commune d'Houpeville convergent en un seul talweg noté 4c sur Le Houlme. Ce talweg traverse des bois. Ensuite il se poursuit dans une friche en herbe sur la commune du Houlme jusqu'au carrefour entre la VC n° 3 et la RD n° 90, où il rejoint le talweg noté 4b. L'occupation du sol en herbe du vallon 4c, contribue à ralentir les écoulements et à favoriser l'infiltration.

Lors de l'orage de juin 1997, l'écoulement de l'eau d'une partie des bassins versants 4b et 4c s'est poursuivi sur la RD n° 90, est passé sous le pont SNCF puis s'est écoulé par la route d'Houpeville. Le quartier de la mairie et des écoles vers le Cailly a été inondé ainsi que la rue du Général De Gaulle (RN n° 27).

2- Les secteurs à risque de ruissellement concentré

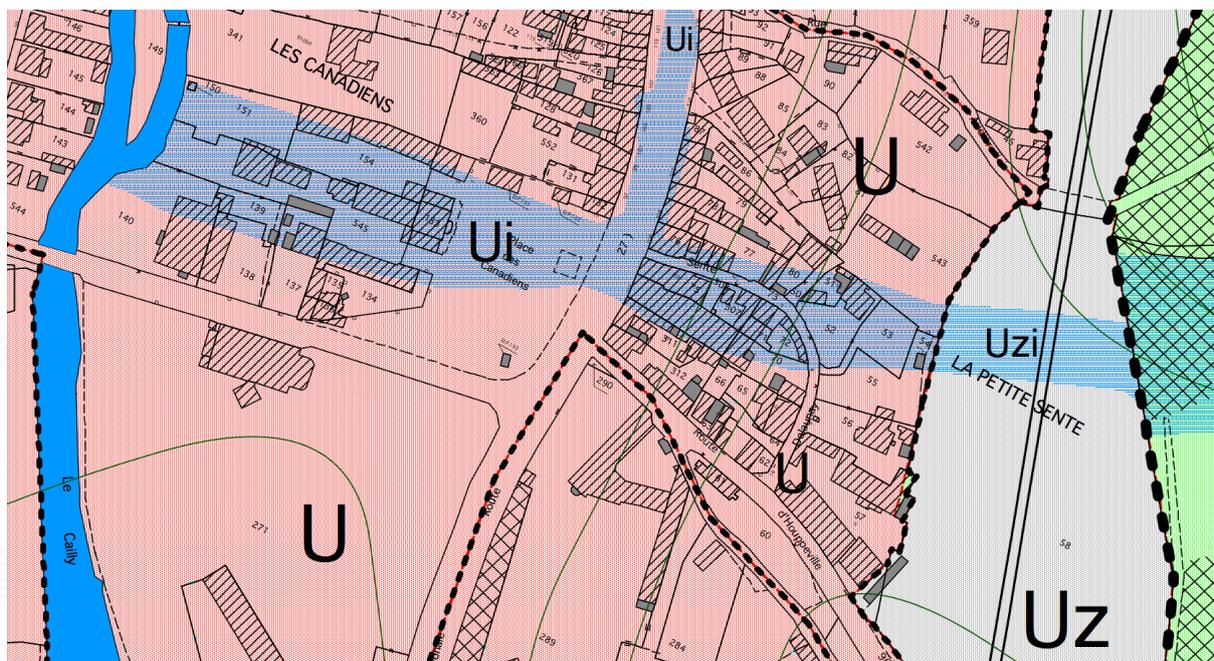
- *L'axe d'écoulement 4a sur 50 mètres de large (secteur d'expansion des ruissellements donné à titre indicatif) ;*
- *Les autres axes d'écoulement sur 25 mètres de large (secteur d'expansion des ruissellements donné à titre indicatif) ;*
- *La RD n° 90 ;*
- *Les rues du Général De Gaulle (RN n° 27) et République (RD n°90) ;*
- *La Place de la Mairie, les caves de la mairie et de la cantine scolaire, les écoles Prévert et Aragon, la bibliothèque, le local de la CRAM ;*
- *La sente Delaunay ;*
- *Les habitations et commerces recensés le long de la Sente Delaunay et des rues du Général De Gaulle et République.*

3- Les aménagements à conserver et à entretenir

- *Les bassins aménagés par la Communauté d'Agglomération Rouennaise et les*

- équipements qui leur sont associés (commune de Houpeville) ;*
- *Le bassin à l'amont de la voie SNCF et les équipements qui lui sont associés ;*
 - *Les saignées, avaloirs et le réseau pluvial.*

La conséquence de cette description de l'AREAS fût le classement en zone Ui des terrains concernés par un risque de ruissellement concentré, et notamment du terrain de l'ancienne école Prévert-Aragon, formant l'exutoire naturel du bassin versant vers la rivière du Cailly.



le PLU initial classe en zone Ui les terrains de l'ancienne école Prévert-Aragon

Il convient toutefois de noter :

- que l'AREAS précise que les secteurs d'expansion des ruissellements sont donnés à titre indicatif
- que les inondations de 1997, qui représentent la seule référence de cette description résultent essentiellement d'un dysfonctionnement de l'ouvrage de fuite du dernier bassin de rétention, dont le passage sous la voie ferrée été obstrué par un arbre
- qu'en 1997, cet ouvrage de fuite, d'un diamètre de 400mm, rejoignait un ponceau 1500/1500mm, et que le talweg débouchait directement de ce dernier vers la sente Delaunay, qui, inondée, a conduit les eaux de ruissellement en aval. Depuis cet épisode, des travaux ont été effectués, pour que le débit de fuite du bassin rejoigne le réseau pluvial jusqu'au Cailly.
- Que les eaux de ruissellement qui avait été conduites par la route d'Houpeville également inondée, seraient maintenant également récoltées par le réseau pluvial.

Il convient ainsi de noter qu'aucune autre inondation n'a été déplorée depuis 1997.

Il est toutefois nécessaire de considérer, par précaution, que le risque d'inondation subsiste, sur le terrain de l'ancienne école. Ce n'est donc que dans le cadre d'une philosophie de gestion de ce risque qu'une opération d'aménagement du terrain peut être envisagée.

Ce terrain, par exemple, a accueilli, depuis une centaine d'années, une population d'enfants (école Aragon-Prévert) potentiellement soumise à ce risque : les réhabilitations ne doivent pas engendrer d'occupations plus risquées qu'auparavant, et surtout n'occasionnant, en cas d'inondation, que des situations plus facilement gérables.

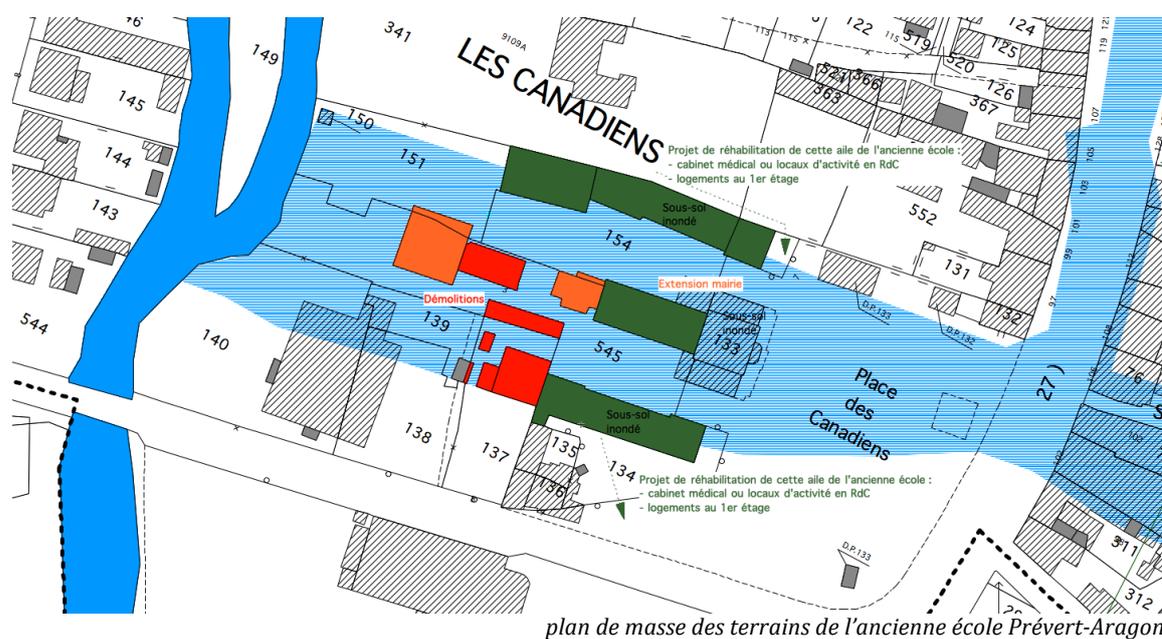
3 - Description du projet de changement de destination et d'aménagement de l'ancienne école Prévert-Aragon

Le projet architectural consiste essentiellement en la réhabilitation des deux ailes principales et du prolongement central de la mairie formant les constructions principales de l'ancienne école Prévert-Aragon.

Alors que ces trois bâtiments présentent un grand intérêt patrimonial (architectural, historique, etc.) pour la commune du Houlmé, les autres constructions annexes présentes sur le site sont d'intérêts très variables.

Si la préservation et la mise en valeur des trois bâtiments principaux est essentielle, celle des annexes dépend de leur situation, de leur état et des possibilités d'accueillir de nouvelles activités.

C'est ainsi que sur la carte suivante, les locaux obligatoirement rénovés sont coloriés en vert, les locaux obligatoirement détruits sont coloriés en rouge, alors que ceux qui sont coloriés en orange pourront être détruits ou conservés (notamment selon qu'ils gênent ou non les circulations du projet).



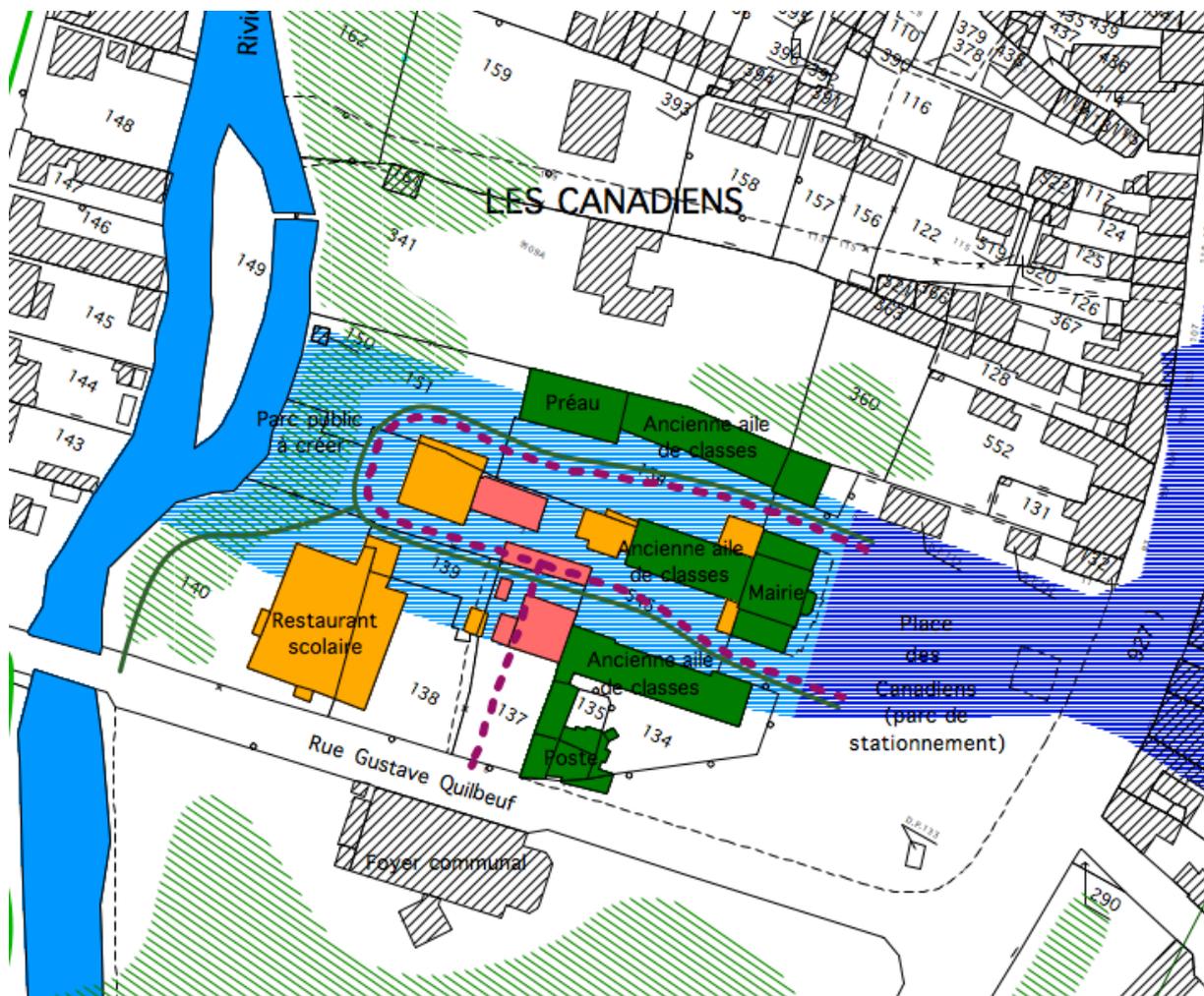
Cet ensemble de bâtiments réhabilités va changer de destination (puisqu'il était associé à l'ancienne école Prévert-Aragon), et partiellement devenir des locaux d'accueil pour des activités économiques ou des services publics ou d'intérêt collectif.

La majeure partie des étages des deux ailes principales, ainsi, le cas échéant que tout ou partie du rez-de-chaussée de l'aile sud, sera transformé en logements.

Les logements en rez-de-chaussée devront disposer d'un accès direct hors zone inondable (ce qui est possible dans l'aile sud, en créant des ouvertures vers la place de la poste).

La distribution des logements au 1^{er} étage se fera sous les conditions suivantes :

- soit par un accès débouchant hors de la zone inondable (ce qui est possible dans l'aile nord, par exemple avec la création d'un couloir de desserte interne donnant sur un escalier de secours à l'extrémité ouest du Préau) ;
- soit en permettant aux pompiers d'intervenir directement depuis l'extérieur (ce qui est possible dans l'aile sud, depuis la place de la Poste en déployant une échelle sur la façade de l'ancienne école).



plan masse d'aménagement des terrains de l'ancienne école Prévert-Aragon

Plusieurs scénarios sont réalisables pour l'organisation des accès automobiles : Les voies correspondantes peuvent déboucher sur la place des Canadiens et/ou sur la rue Gustave Quilbeuf.

Les parcs de stationnement nécessaires au bon fonctionnement de cet ensemble sont répartis sur les terrains concernés. Compte tenu de la présence du grand parc de stationnement de la place des Canadiens, qui était déjà utilisé par les activités antérieures au projet, le calcul du nombre de places de stationnement tient compte de cette situation antérieure, en déduisant du nombre de nouvelles places à créer, celui qui était règlementairement nécessaire à la situation antérieure.

Une voie piétonne interne au projet permet de desservir tous les éléments du programme, alors qu'une autre voie le relie à la rue Gustave Quilbeuf, à proximité du pont sur le Cailly.

Toutes les voies piétonnes et les accès au rez-de-chaussée sont accessibles aux personnes à mobilité réduite.

Tous les espaces non bâtis, ou ne faisant pas l'objet d'une voie, sont paysagés.

En particulier, les terrains proches du Cailly font l'objet d'un aménagement paysager sous forme de parc, accessible aux personnes à mobilité réduite, permettant au public de profiter des rives du Cailly.

4 - Choix retenus pour établir la mise en compatibilité du PLU en indiquant les motifs des règles que la mise en compatibilité impose

Le plan de zonage

La nécessité d'établir des règles différentes de celles du PLU initial, sur les terrains concernés par le présent projet, nécessite la création d'un secteur nouveau, appelé Ui2.

Les règles du secteur U, affectant partiellement le projet, n'étant pas incompatibles avec ce dernier, ne modifiera pas le périmètre du secteur U. Le contour du secteur Ui2 ne correspondra qu'à la partie du secteur Ui concerné par le présent projet, depuis la mairie, à l'est, jusqu'aux rives du Cailly, à l'ouest.

Le règlement

Le règlement du secteur Ui2 (articles U2.2 et U2.3) autorisera donc les travaux de changement de destination des bâtiments existants :

vers les logements, à condition de disposer

- soit d'un dégagement débouchant hors de la zone inondable,
- soit d'un accès hors zone inondable pour les services de secours.

vers des bureaux, des commerces, des locaux à destination artisanale ou de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, y compris s'ils relèvent du régime des établissements recevant du public :

- à condition de ne pas augmenter la population soumise au risque et à condition de ne créer aucune nuisance pour le voisinage.

Ces dispositions couvrent toutes les éventualités de changement de destination, sous condition que la gestion du risque d'inondation soit adaptée de manière satisfaisante à chaque situation.

La philosophie est de ne pas augmenter le risque, voire de le diminuer, vis-à-vis de la situation antérieure (qui était celle d'un nombre important d'enfants) :

- pour les logements, l'évacuation doit être aisée vers les zones non inondables (soit directement pour les logements au rez-de-chaussée, soit grâce à un accès pompier pour les logements situés à l'étage).
- pour les services et autres activités, ne pas augmenter la population soumise au risque.

En ce qui concerne le stationnement, et pour éviter que le nombre exigé de places ne conduise à un envahissement du site par les voitures, il est proposé de tenir compte du fait que les activités disposent déjà de l'accès au parc public de stationnement voisin des Canadiens, en réduisant les exigences nouvelles par rapport à la situation antérieure.

Cette situation conduisait virtuellement à un calcul de nombre de places, sans que les places existantes n'atteignent ce nombre. Cela est considéré comme acquis.

Le nouveau calcul du nombre de places découlant du projet tiendra compte de cette situation acquise en déduisant du résultat la différence entre ce que le calcul aurait induit dans la situation antérieure et le nombre de places réellement existantes auparavant.

L'article U12.5 du règlement indiquera donc que pour les projets portant sur des bâtiments existants, les exigences sont diminuées du nombre d'aires de stationnement calculé par application des articles 12.1 et 12.2 aux surfaces existantes avant travaux.

Cette réduction potentielle du nombre de place de stationnement présente un avantage paysager, mais également hydrologique, en limitant les terrains étanchés dans ce secteur sensible.

Les orientations d'aménagement et de programmation

Les nouvelles conditions réglementaires ne concernant que la partie du projet incluse dans le secteur Ui2, la bonne faisabilité du projet nécessitant une bonne intégration dans le quartier et un aménagement paysager particulier, il est utile de gérer cette situation par la réalisation d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation spécifique.

Cette OAP permettra d'exiger la compatibilité avec les conditions qu'elle expose.

Ceci concerne notamment l'implantation des voies décrites précédemment, ainsi que celle des bâtiments à conserver, à supprimer, ou à conserver le cas échéant.

Cela permet également de situer les espaces boisés existants, et parmi ceux-ci, les boisements situés à côté du Cailly, dont une partie fera l'objet de l'aménagement d'un parc ouvert au public.

5 – prise en compte des prescriptions réglementaires nationales et particulières, documents supra communaux ayant des conséquences spatiales

5 – 1 – le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.A.G.E.) Cailly Aubette Robec

La révision du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Cailly Aubette Robec, qui concerne la commune du Houleme, vient d'être adoptée en mars 2014.

Ses quadruples objectifs sont de :

- préserver et restaurer les fonctionnalités et la biodiversité des milieux aquatiques

Cet objectif implique notamment la protection des zones humides. Les abords directs du Cailly concernant les terrains de l'ancienne école Prévert-Aragon, pourraient être considérés comme une zone humide. Le projet de changement de destination et d'aménagement de l'ancienne école écarte toute construction nouvelle dans ce secteur, et notamment près du Cailly, où les boisements doivent être conservés dans le cadre d'un parc accessible au public, préservant la biodiversité de la végétation.

- préserver et améliorer la qualité des masses d'eaux souterraines et superficielles

Cela consiste à réduire les émissions des pollutions ponctuelles et diffuses. Dans ce cadre, le règlement du PLU prescrit, en zone d'assainissement collectif, ce qui est le cas, que le raccordement est obligatoire, et précise, que dans les zones proches de la rivière, une attention particulière devra être portée à l'étanchéité des réseaux, compte tenu de la proximité de la nappe phréatique, de manière à éviter tout mélange.

Le règlement du PLU prescrit également que le prétraitement des parcs de stationnement peut être demandé.

- garantir la distribution d'une eau de qualité pour tous,
- sécuriser les biens et les personnes face aux risques d'inondations et de coulées boueuses.

L'atteinte de cet objectif intègre la limitation du ruissellement

Le règlement du PLU prescrit la limitation des ruissellements, en imposant une régulation des eaux pluviales avant rejet, favorisant l'infiltration, dimensionnés sur la base au minimum des événements pluviométriques vicennaux, et d'un débit rejeté limité à 10l/s/ha.

Le SAGE prescrit maintenant une limitation du débit rejeté à 2l/s/ha qu'il faut maintenant prendre en compte, mais il serait incohérent de ne reprendre cette indication que pour le nouveau secteur créé à l'occasion de la mise en compatibilité du PLU.

Le PLU avait d'ailleurs prévu cette possible évolution des prescriptions, en indiquant, dans son règlement, *qu'en tout état de cause, l'ensemble des dispositifs devra être conforme à la réglementation en vigueur à la date du dépôt de permis de construire. En particulier, les prescriptions de la Communauté de l'Agglomération Rouennaise contribuant à la lutte contre les inondations et les ruissellements, notamment celles du règlement d'assainissement, devront être respectées.* Les prescriptions de la CREA reprennent, en effet, celles du SAGE.

Cet objectif vise également la limitation de l'exposition au risque d'inondation, en intégrant ce risque dans les aménagements, en faisant aboutir le plan de prévention

des risques inondation, et en intégrant la notion de « résilience » dans les documents d'urbanisme. Le projet prend en compte cette analyse en intégrant une philosophie de gestion des risques, visant à intégrer la diminution de la population concernée et ses caractéristiques, et la sortie rapide et simple de la zone à risque dans les différentes situations concernées.

Le Plan d'Aménagement et de Gestion Durable (PAGD) du SAGE, avec lequel le PLU doit être compatible, définit notamment ces objectifs et expose les conditions de mise en œuvre et de suivi du SAGE.

On peut donc admettre que la mise en compatibilité du PLU est compatible avec le SAGE.

5 – 2 – L'article L121-1 du code de l'urbanisme

L'article L121-1 du code de l'urbanisme stipule que « [...] les plans locaux d'urbanisme [...] déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'équilibre entre :

a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;

b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »

Le présent projet répond clairement à plusieurs objectifs fondamentaux présentés dans l'article L121-1 du code de l'urbanisme :

- ✓ Il participe à la « revitalisation des centres [...] urbains », en y ajoutant des activités économiques, des services publics ou d'intérêt collectifs et des logements
- ✓ Il intègre « la sauvegarde (...) du patrimoine bâti remarquable »
- ✓ Il va renforcer la « mixité sociale de l'habitat » en augmentant le nombre de logements hors HLM dans une commune où le pourcentage de logements sociaux est très important.

6 - Evaluation des incidences du projet sur l'environnement et manière dont il prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur

6 – 1 – les eaux pluviales et les eaux usées

Comme tout projet d'urbanisme, le projet de changement de destination et d'aménagement de l'ancienne école Prévert-Aragon a une incidence sur la gestion des eaux pluviales.

Les seuls bâtiments concernés par le projet existaient déjà, et l'on peut considérer que la quantité des eaux pluviales récoltées par leurs gouttières ne va pas augmenter.

Par contre, les aménagements extérieurs sont modifiés et les voiries et parcs de stationnements créés vont générer la récolte d'eaux pluviales. Cette dernière va être très largement compensée par la suppression de la cour d'école bitumée et la démolition de plusieurs bâtiments.

Les espaces verts existants sont conservés et de nouveaux espaces verts sont réalisés, augmentant les capacités d'infiltration.

Au résultat, la quantité des eaux pluviales récoltées dans le cadre du projet est très diminuée par rapport à la situation précédente.

Par ailleurs, ces eaux pluviales feront l'objet d'un prétraitement avant rejet pour les parcs de stationnement, ce qui améliorera leur qualité.

Les eaux usées sont rejetées, comme auparavant, dans le réseau public existant. Il faut pourtant ajouter que le nouveau réseau interne fera l'objet d'une attention particulière quant à son étanchéité, conformément aux prescriptions du PLU, dans les espaces proches de la rivière.

On pourra donc assurer qu'aucun mélange avec les eaux pluviales ou avec la nappe phréatique n'est maintenant à craindre.

6 – 2 – le risque d'inondation

La gestion du risque d'inondation est prise en compte par le projet, pour être mieux gérable.

En effet, le terrain concerné est situé dans une zone à risque d'inondation repérée par le bilan hydrologique effectué par l'AREAS pendant l'élaboration du PLU initial, et par le PLU lui-même sous la forme d'un secteur Ui spécifique.

Avant le projet, ce terrain était occupé par l'ancienne école Prévert-Aragon, qui accueillait de nombreux enfants scolarisés.

Le projet remplace cette population fragile par une population moins nombreuse et constituée majoritairement d'adultes.

Les nouveaux logements créés seront directement accessibles vers l'extérieur, dans une zone hors risque d'inondation, lorsqu'elles sont au rez-de-chaussée, ou accessibles par les pompiers ou par un dégagement spécifique depuis une zone sans risque d'inondation, lorsqu'elles sont au 1^{er} étage.

L'ensemble sera donc facilement et rapidement évacuable.

6 – 3 – l'environnement naturel

Le terrain n'est concerné par aucun inventaire naturel (ZNIEFF, Natura 2000, etc. ...). Il n'existe pas d'espace boisé classé sur ce terrain.

Toutefois, la partie du terrain située près du Cailly est boisée et la végétation est sauvegardée pour conserver sa diversité, dans le cadre d'un petit parc accessible au public.

Cette petite zone pourrait être considérée comme zone naturelle, et ce caractère sera ainsi conservé.

6 – 4 – le paysage

L'environnement paysager du site est vers l'est, celui du quartier de la mairie, centre commercial et de services du Houleme.

Vers le nord, figure un petit quartier d'habitations pavillonnaires anciennes.

Vers l'ouest, le terrain longe le Cailly.

Vers le sud s'étend, après quelques locaux affectés à des services publics, un parc public de la commune.

Les bâtiments existants et à conserver sur le site sont ceux de l'ancienne école Prévert-Aragon, qui constituent des éléments remarquables du patrimoine communal, tant architectural qu'historique.

La préservation de ces bâtiments représente le cœur du projet, qui verra également la suppression de bâtiments sans intérêt.

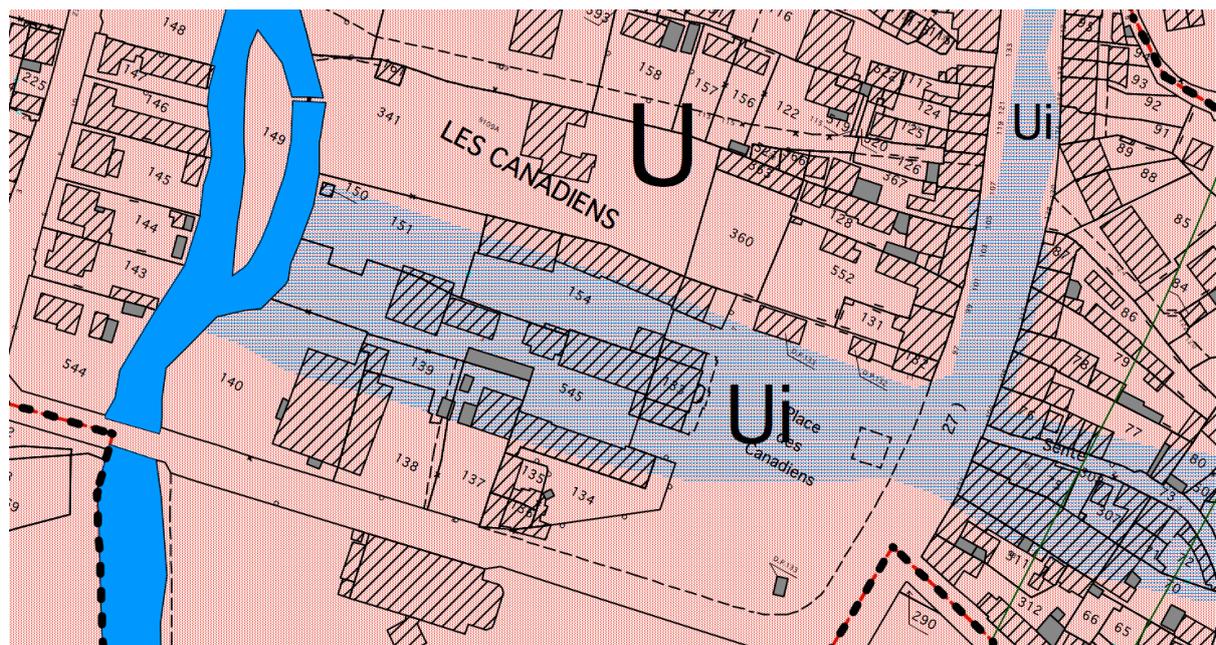
L'aménagement de cet ensemble comprendra, outre les quelques voiries automobiles et piétonnes, la préservation des éléments végétaux existants et la création de nombreux éléments végétaux nouveaux.

C'est ainsi, notamment, que les abords du Cailly, boisés, deviendront visibles et fréquentés par le public. Cela est important, car le Cailly représente l'un des symboles de la commune, très apprécié par les habitants.

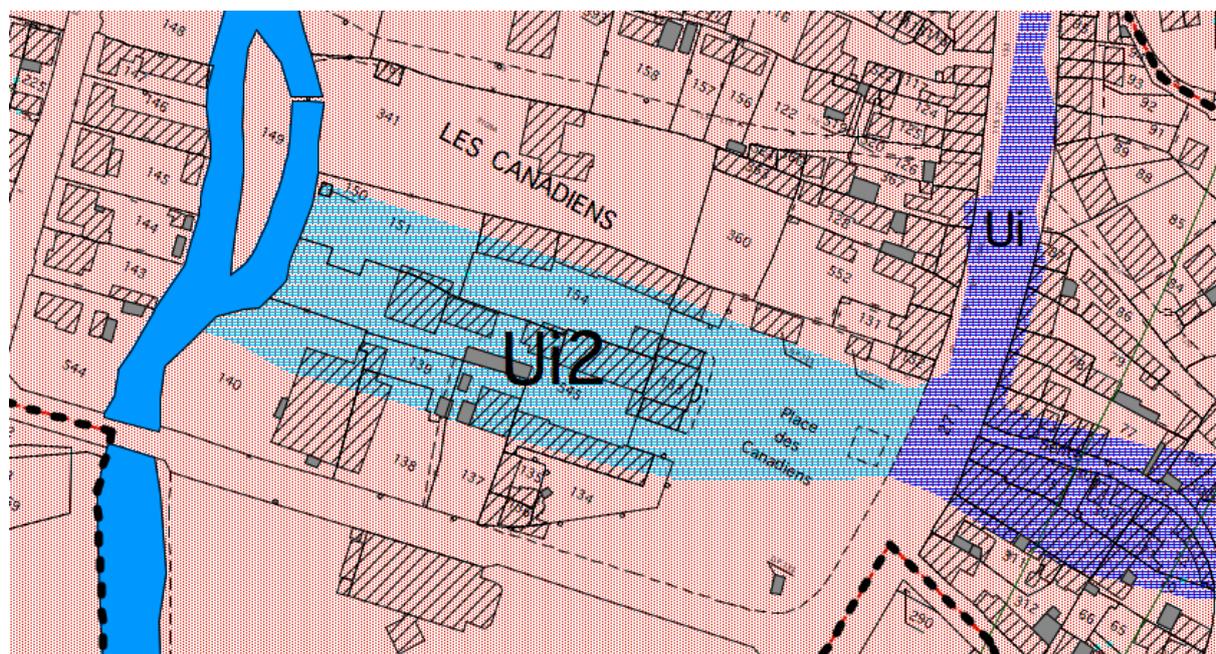
7 - évolution du PLU – lecture comparée du PLU actuel et du PLU futur

7 – 1 – le plan de zonage

L'évolution du plan local d'urbanisme concerne le plan de zonage, où la partie du terrain concerné simultanément par le projet et par le risque d'inondation fait l'objet d'un nouveau secteur Ui2.



extrait du PLU du Houleme avant la mise en compatibilité



extrait du PLU du Houleme après la mise en compatibilité

Le nouveau secteur Ui2 représente la partie de l'ancien secteur Ui, située entre la route départementale, à l'est et les rives du Cailly, à l'ouest.

Ce découpage intègre les terrains de l'ancienne école concernés par le risque d'inondation et la mairie, où la déclaration de projet nécessite une évolution du PLU autorisant, dans certaines conditions, la réhabilitation des bâtiments existants.

Il a été étendu jusqu'à la route départementale pour des raisons de cohérence hydrologique, la route départementale représentant une forme de limite de fonctionnement n'existant sur les terrains directement concernés.

L'intégration dans le nouveau secteur Ui2 de la place des Canadiens n'a aucune influence sur le PLU, cette dernière n'étant équipée d'aucun bâtiment, alors que l'évolution du règlement entre les secteurs Ui et Ui2 ne concerne que la réhabilitation des bâtiments existants.

7 – 1 – le règlement

Le règlement de la zone U (chapitre I) fait l'objet de l'ajout de nouvelles règles, propres au nouveau secteur Ui2.

C'est ainsi que le nouveau règlement de la zone U (chapitre I) apparaît (les mots et textes ajoutés sont soulignés et surlignés en bleu) :

Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U (sauf secteurs Uy, Uyi, Uym, Uz et Uzi, qui font l'objet du chapitre II)

Les zones urbaines (zones U), comprennent les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter, et sont divisées en quatorze secteurs (à l'exception de ceux qui sont concernés par le chapitre suivant):

- le secteur U strict, correspondant à la plus grande partie des zones urbanisées de la commune à vocation principale d'habitat,
- le secteur Ui, partie du secteur U strict, à risque d'inondation
- **le secteur Ui2, partie du secteur U strict, à risque d'inondation**
- le secteur Um, partie du secteur U strict, à risque d'effondrement de terrain
- le secteur Ua, correspondant à certains terrains urbanisés de la commune, à vocation principale d'habitat, légèrement décentralisés ou sur les coteaux, et à ce titre, moins denses,
- le secteur Uai, partie du secteur Ua, à risque d'inondation
- le secteur Ub, correspondant à certains terrains urbanisés de la commune, à vocation principale d'habitat, principalement occupés par des immeubles collectifs, dont la hauteur est plus importante,
- le secteur Ubi, partie du secteur Ub, à risque d'inondation
- le secteur Ubm, partie du secteur Ub, à risque d'effondrement de terrain
- le secteur Uc, correspondant aux terrains de l'Espace Gilbert Grenier

Article U 1 Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 Les nouvelles installations engendrant des nuisances incompatibles avec leur environnement.
- 1.2 Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes :
 - permanents (art. R-443-7)
 - saisonniers (art. R-443-8.1)

Le stationnement des caravanes (art. 443-4)

- 1.3 Les divers modes d'utilisation des sols prévus à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme, à l'exception, dans le cadre de l'application de l'article 2, des aires de stationnement ouvertes au public, des aires de jeux et de sport ainsi que les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à l'urbanisation et à l'aménagement de la zone.
- 1.4 Dans les secteurs Ui, Uai et Ubi, tout nouveau logement, tout agrandissement de plus de 20m² de surface SHOB et tout changement d'affectation.

1.5 Dans le secteur Ui2, tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol sauf ceux visés à l'article U2.

- 1.6 Dans les secteurs Um, Uam et Ubm, la construction de nouveaux bâtiments (à l'exception de leur agrandissement de moins de 20m² de surface SHOB) et le changement d'affectation des bâtiments existants
- 1.7 Toutes décharges de déchets industriels
- 1.8 Dans les zones Ui, **Ui2**, Uai et Ubi, et sur tous les terrains situés à moins de 20m des rivières, les remblais ou tout ouvrage susceptibles de gêner le libre écoulement des eaux, ou de provoquer le détournement du lit du cours d'eau, sauf pour la réalisation d'ouvrages hydrauliques publics visant à lutter contre les inondations.
- 1.9 Le remblaiement des mares ou la suppression de tout obstacle naturel aux ruissellements (haies, talus, etc.)

Article U 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Peuvent être autorisés:

- 2.1 Sauf dans les secteurs Ui, Um, Uai, Ubi et Ubm, les constructions ou installations (y compris les installations classées ou non d'activités commerciales ou artisanales, y compris leur extension à condition de ne créer aucune nuisance pour le voisinage), et à condition d'être

compatibles (en ce qui concerne la nature et la quantité des effluents) avec les infrastructures existantes.

2.2 Dans le secteur Ui2, le changement de destination des bâtiments existants vers le logement, sauf en rez-de-chaussée, et à condition de disposer :

- soit d'un dégagement débouchant hors de la zone inondable,
- soit d'un accès hors zone inondable pour les services de secours.

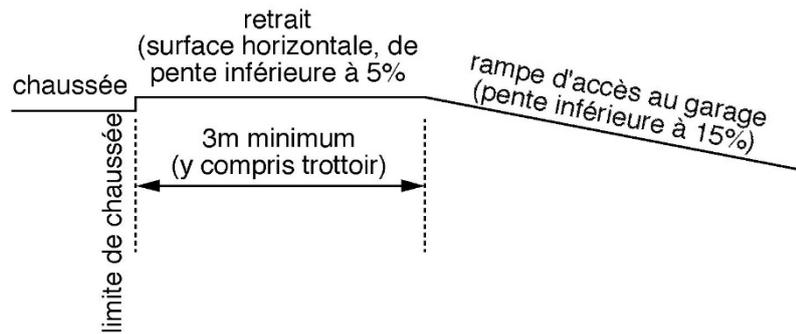
2.3 Dans le secteur Ui2, le changement de destination des bâtiments existants vers le logement en rez-de-chaussée, à condition de disposer d'un accès direct hors de la zone inondable,

2.4 Dans le secteur Ui2, à l'intérieur des bâtiments existants, la création de bureaux, de commerces, de locaux à destination artisanale ou de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, y compris s'ils relèvent du régime des établissements recevant du public, à condition de ne créer aucune nuisance (bruit, odeur, etc.) pour le voisinage.

2.5 Sans application des articles U6, U7, U10, U12, U13 et U14, s'ils rendaient l'opération impossible, la reconstruction sur place des constructions détruites à la suite d'un sinistre (sauf en ce qui concerne les secteurs Ui, **Ui2**, Uai et Ubi les constructions détruites à la suite d'une inondation, et en ce qui concerne les secteurs Um, et Ubm, les constructions détruites à la suite d'un mouvement de terrain), avec une surface de plancher au maximum équivalent.

Article U 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- 3.1 Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dont toutes les caractéristiques correspondent à sa destination.
- 3.2 Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées, l'accès, sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.
- 3.3 En cas de garage en sous sol, la rampe d'accès au garage, dont la pente ne devra pas être supérieure à 15%, observera un retrait (surface horizontale ou en pente inférieure à 5%) de 3m par rapport à la limite parcellaire (voir croquis ci-après).



- 3.4 Lorsque les terrains ne sont accessibles que par la route nationale n°27 ou la route départementale n°51, une entrée charretière est obligatoire (dans le cas où un autre accès est possible par une autre voie, l'accès par la route nationale ou la route départementale est interdit).

Article U 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que les conditions de réalisation d'un assainissement individuel

4.1 EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau public d'eau potable par canalisations enterrées est obligatoire, pour toute opération nouvelle le nécessitant.

4.2 ASSAINISSEMENT EAUX USEES

En zone d'assainissement collectif, le raccordement des eaux usées au réseau collectif est obligatoire pour toute opération nouvelle le nécessitant. Les eaux résiduaires industrielles, artisanales ou commerciales seront rejetées au réseau public après pré-traitement éventuel et à condition que le débit et les caractéristiques des effluents soient compatibles avec les caractéristiques de fonctionnement de l'ouvrage collectif, et satisfassent à la réglementation en vigueur.

Dans les zones proches de la rivière, une attention particulière devra être portée à l'étanchéité des réseaux, compte tenu de la proximité de la nappe phréatique, de manière à éviter tout risque de mélange.

Si le réseau public d'assainissement n'existe pas à proximité ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur à la date de la demande de permis de construire doit être installé.

4.3 ASSAINISSEMENT PLUVIAL

Pour toute nouvelle construction, une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à prévoir pour limiter les ruissellements vers les fonds.

Avant rejet, les eaux pluviales devront être régulées par des dispositifs adaptés (bâche de stockage-régulation, drains d'infiltration, ...). Sauf impossibilité technique, l'infiltration des eaux sera privilégiée.

De plus, la construction de dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs notamment à l'exutoire des parcs de stationnement pourra être demandé.

Dans l'attente du zonage pluvial réglementaire, les dispositifs correspondants seront dimensionnés sur la base au minimum des événements pluviométriques vicennaux et le débit rejeté sera limité au maximum à 10 l/s/ha.

En tout état de cause, l'ensemble des dispositifs devra être conforme à la réglementation en vigueur à la date du dépôt de permis de construire. En particulier, les prescriptions de la Communauté de l'Agglomération Rouennaise contribuant à la lutte contre les inondations et les ruissellements, notamment celles du règlement d'assainissement, devront être respectées.

4.4 ELECTRICITE - TELEPHONE

Les branchements électriques et téléphoniques doivent être enterrés. Quand le réseau public est aérien, les branchements doivent être réalisés en aéro-souterrain (c'est à dire que le réseau privé doit être enterré, et déboucher sur un dispositif permettant le branchement sur le réseau public, à l'extérieur de la propriété)

Article U 5 Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif

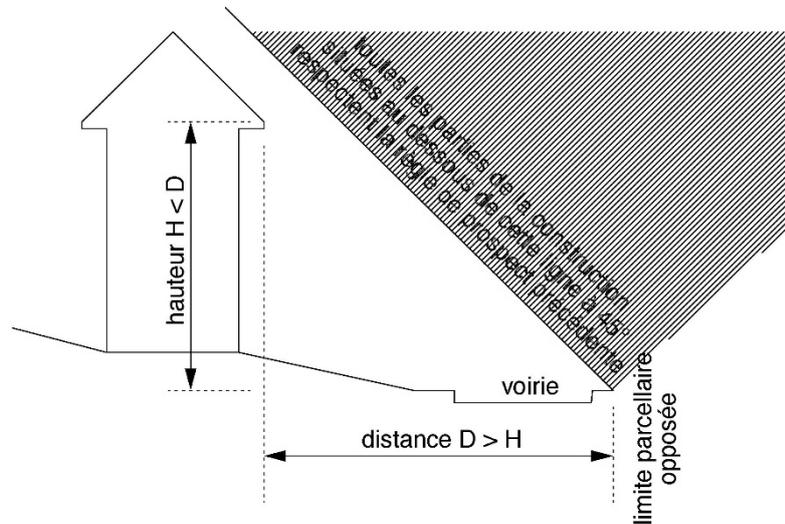
Dans le cas où le réseau d'assainissement des eaux usées n'existe pas à proximité ou dans le cas d'une impossibilité technique de raccordement, le terrain, pour être constructible, doit offrir une surface minimale de 1200 m² par logement.

Article U 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées:

- 6.1 soit à l'alignement des voies publiques, en particulier s'il existe une architecture constituant un alignement visuel de fait qu'il conviendra alors de respecter.
- 6.2 soit en retrait minimal de 5 m.
- 6.3 Dans tous les cas d'application de l'article 6.2 précédent, la distance horizontale entre la construction et le côté opposé d'une voie

publique ne doit pas être inférieure à la différence de hauteur (voir croquis ci-après).

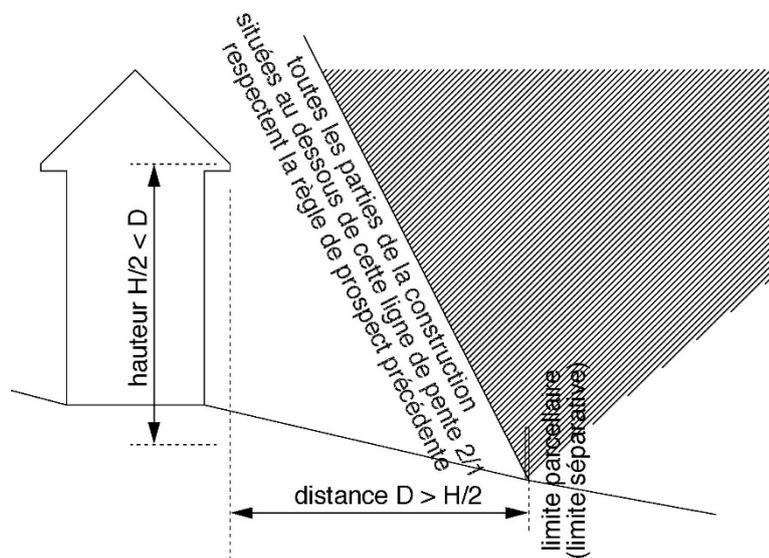


- 6.4 En limite du Cailly, les constructions seront édifiées à une distance minimale de 4m de la rive du Cailly. Cette bande de 4m devra être plantée ou enherbée.
- 6.5 En limite du secteur Uz, les constructions seront édifiées à une distance minimale de 30m de l'axe de la voie ferrée la plus proche.

Article U 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées:

- soit en limite séparative
- soit à une distance minimale en tout point de la limite au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 3,00m (voir croquis ci-après).



Article U 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pas de prescription spéciale

Article U 9 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions (surface projetée au sol de toutes les surfaces couvertes) ne peut être supérieure à 60% de la surface du terrain.

Article U 10 Hauteur maximale des constructions

10.1 Dans les secteurs autres que Ub et Ubm, la hauteur mesurée verticalement de tout élément d'une construction d'habitation offrant les performances énergétiques du label BBC 2005, ne devra pas, par rapport à la partie du terrain existant qu'il surplombe, excéder 15m.

Dans les secteurs autres que Ub et Ubm, la hauteur de toutes les autres constructions d'habitation, y compris sur terrain en pente, ne devra pas, en tout point du terrain, excéder:

- ni deux étages droits sur rez-de-chaussée plus un niveau de comble habitable.
- ni 15m.

La hauteur est mesurée verticalement en tous points à partir du sol existant, cheminées et autres superstructures exclues.

10.2 Dans les secteurs Ub et Ubm, la hauteur mesurée verticalement de tout élément d'une construction d'habitation offrant les performances énergétiques du label BBC 2005, ne devra pas, par rapport à la partie du terrain existant qu'il surplombe, excéder 18m

Dans les secteurs Ub et Ubm, la hauteur de toute construction d'habitation, y compris sur terrain en pente, ne devra pas, en tout point du terrain, excéder:

- ni quatre étages droits sur rez-de-chaussée plus un niveau de comble habitable.
- ni 18m

La hauteur est mesurée verticalement en tous points à partir du sol existant, cheminées et autres superstructures exclues.

10.3 La hauteur ne pourra excéder 12m hors tout pour les autres constructions (sauf pour les équipements publics, dont la hauteur peut aller jusqu'à 25m)

- 10.4 La hauteur est mesurée verticalement en tous points à partir du sol existant, cheminées et autres superstructures exclues.

Article U 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1 Généralités

- 11.1.1 Le permis de construire peut être refusé pour des constructions ou installations ne présentant pas d'unité d'aspect, ni de réel équilibre dans le jeu des volumes, l'emploi des matériaux, le rythme et les proportions des percements, la modénature et la coloration des parements de façades.

Dans un ensemble de constructions présentant une unité de volume, de matériaux, de couleur ou de style, le permis de construire peut être refusé si les travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble, principalement si la composition des façades ne tient pas compte des modules du bâti existant.

- 11.1.2 En cas de travaux de transformation ou d'agrandissement de constructions existantes de qualité ou de constructions d'annexes, ceux-ci doivent respecter ou restituer le caractère de l'ensemble.

11.2 Adaptation au sol

- 11.2.1 Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.
- 11.2.2 Sur les terrains plats, la cote du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 1,0 m au-dessus du terrain naturel mesuré en tout point de la construction.

11.3 Aspect

Tant sur les constructions que sur les clôtures, les maçonneries doivent présenter des teintes en harmonie avec celles des matériaux rencontrés sur les bâtiments environnants

11.4 Toitures

- 11.4.1 Les toitures des constructions d'habitation devront être réalisées soit en ardoise ou tuile, soit en matériau d'aspect équivalent. Des matériaux différents (zinc, inox,...) peuvent être éventuellement acceptés dans le cas d'une architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site.
- 11.4.2 Pour les constructions artisanales, les matériaux de couverture seront de couleur foncée ardoise ou tuile.

11.5 Clôtures

- 11.5.1 Les murs de clôtures sur rue doivent être traités en harmonie avec les façades des constructions. La nature, la hauteur et l'aspect des clôtures doivent s'harmoniser avec les lieux avoisinants.
- 11.5.2 Les clôtures en plaque de béton sont interdites (sauf en soubassement sur une hauteur maximale de 0,5m).
- 11.5.3 Les clôtures végétales seront constituées de haies vives d'essence locale ou régionale (charme, hêtre, houx, cornouiller, noisetier, troène...).
- 11.5.4 Les clôtures réalisées en maçonnerie ne devront pas être revêtues uniquement d'enduit, mais comporter des modénatures en briques (harpes, bandeaux...), en privilégiant les modèles traditionnels en briques et silex.
- 11.5.5 Dans les zones Ui, **Ui2**, Uai, Ubi et en bordure de rivière, les clôtures devront être ajourées afin de permettre la libre circulation des eaux

Article U 12 Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

- 12.1 Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules, il est exigé pour les constructions à usage d'habitat, deux places par unité de logement, sur le terrain privatif (y compris celles prévues dans un garage).
- 12.2 Pour les autres constructions et installations le nombre de places de stationnement sera adapté en fonction des projets, sur la base minimale d'une place par 50m² de SHON. Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, pour lesquels le nombre de places de stationnement sera uniquement adapté en fonction du projet.
- 12.3 Chaque garage fermé devra être dimensionné pour que puisse y être stationnés deux vélos pour chaque automobile qu'il peut contenir
- 12.4 En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement automobile, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain, situé à moins de 300m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites-places. La surface à prendre en compte pour ces parcs de stationnement complémentaires est de 25m² par place, y compris les accès.

12.5 Pour les projets portant sur des bâtiments existants, ces exigences sont diminuées du nombre d'aires de stationnement calculé par application des articles 12.1 et 12.2 aux surfaces existantes avant travaux.

Article U 13 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

- 13.1 Les espaces non bâtis de toute parcelle, les espaces communs et les espaces libres des aires de stationnement devront être plantés et ne peuvent être occupés, même à titre provisoire par des dépôts.
- 13.2 Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100m² de terrain.
- 13.3 Les espaces non bâtis doivent être plantés à raison d'un arbre pour 200m² de surface hors œuvre nette.
- 13.4 Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essence locale.

Article U 14 Coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123-10

Les COS applicables sont les suivants:

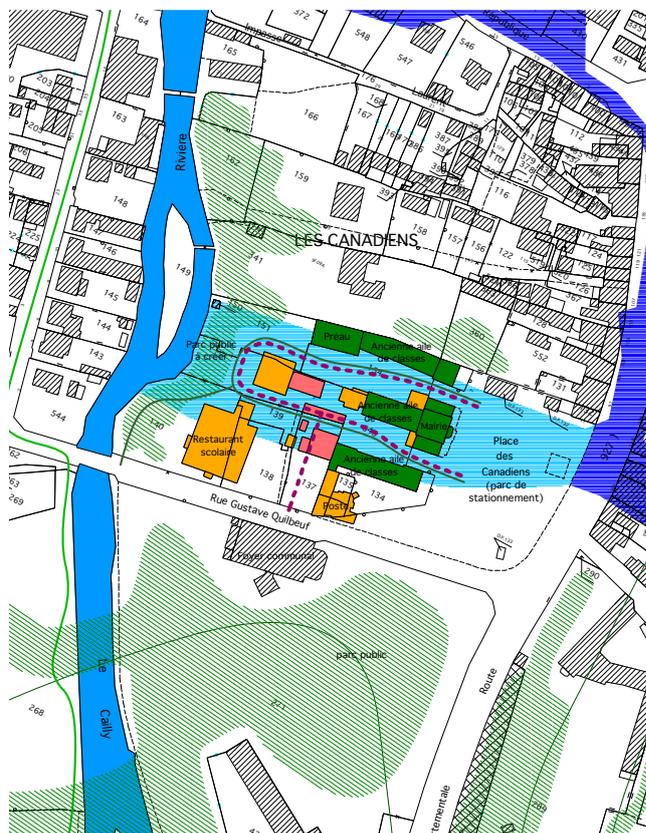
| | |
|--|-----|
| dans les secteurs U, Ui et Um: | 0,8 |
| dans les secteurs Ua, Uai, Uam et Uaim : | 0,6 |
| dans les secteurs Ub, Ubi, Ubm et Uc ; | 1,1 |

Les constructions offrant les performances énergétiques du label BBC 2005 peuvent faire l'objet d'un dépassement de ces COS de 30% (à l'exception de celles qui sont situées dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques défini par l'article L. 621-30-1 du code de l'urbanisme, pour lesquelles ce dépassement ne peut excéder 20%).

En cas d'agrandissement de constructions existantes qui ne respectent pas ce label, ou en cas de constructions nouvelles sur un terrain où existent déjà des constructions ne respectant pas ce label, les dépassements autorisés ci-dessus sont affectés d'un ratio égal au rapport entre les surfaces SHON nouvelles et les surfaces SHON totales.

7 – 1 – une nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Une nouvelle orientation d'aménagement et de Programmation est ajoutée à la fin des autres OAP:



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 colorés 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 colorés en rouge seront démolis
 -  Les bâtiments colorés 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.