

# PROGRAMMATION DE L'AMENAGEMENT DU LOTISSEMENT LES HAUTS D'LOUDALLE

## Commune d'LOUDALLE.



Décembre 2013

# SOMMAIRE

Introduction .....	3
1. - PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE d' OUDALLE .....	4
1.1 - Données géographiques et administratives.....	5
1.2 - Organisation et morphologie urbaine, Fonctionnement urbain .....	7
2. - DIAGNOSTIC DU SITE DU LOTISSEMENT ( <i>données</i> ) .....	8
2.1 - Situation .....	9
2.2 - Présentation générale du site .....	10
2.3 - Accès au site .....	10
2.4 – Contexte immédiat et franges du lotissement.....	11
2.5 - Zone d'implantation du lotissement .....	11
2.5 - Zone d'implantation du lotissement .....	12
2.6 - Réseaux existants : .....	13
3. – CONTRAINTES .....	14
3.1 - Contraintes réglementaires.....	15
3.2 - Contraintes techniques .....	15
3.3 - Contraintes administratives.....	15
3.4 - Contraintes financières .....	16
4. - STRATEGIE D'AMENAGEMENT DU LOTISSEMENT ( <i>exigences</i> ) .....	17
4.1 - Stratégie générale d'aménagement du lotissement .....	18
4.2 – Principes détaillés d'aménagement du lotissement .....	19
4. - ENVELOPPE ET PLAN DE FINANCEMENT.....	22

## Introduction

Suite au pré diagnostic du CAUE, annexé au programme, sur une zone à urbaniser prévue au PLU, zone 2AU, en continuité directe avec le cœur de village, la commune d'Oudalle a décidé de réaliser un lotissement d'environ 19 parcelles et la construction d'un gymnase. Ce programme constitue une aide à la réalisation du Lotissement.

Le programme s'étend sur 1.8 HA dont 4000m<sup>2</sup> pour le gymnase.

La commune souhaite une mixité sociale et souhaite organiser du locatif et de l'accession à la propriété.

Le projet et la construction du gymnase sera géré en concomitance avec le projet du lotissement.

## **1. - PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE d'LOUDALLE**

# PRESENTATION GENERALE

## 1.1 - Données géographiques et administratives

La commune d'Oudalle se situe dans le département de la Seine-Maritime, dans le canton de Saint-Romain-de-Colbosc, qui comptait 19 815 habitants (source INSEE, 2009).

Elle fait partie de la Communauté de Communes Caux Estuaire (Communauté de Communes de Saint-Romain-de-Colbosc) et du Pays Le Havre Pointe de Caux Estuaire.

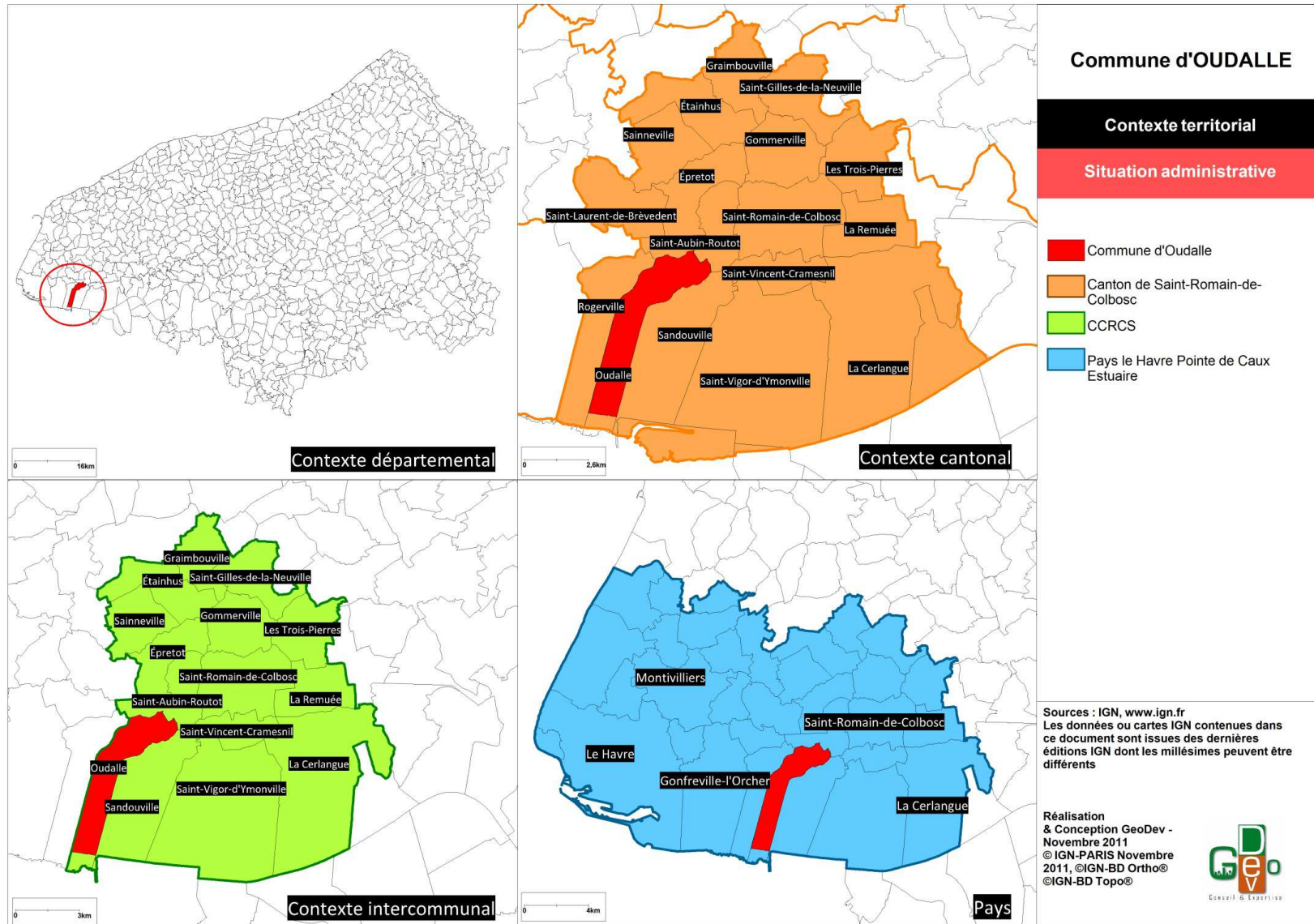
La situation géographique de la commune, aux portes de l'agglomération havraise, lui confère une excellente accessibilité aux commerces, services et équipements de niveau supérieur (20 minutes en voiture).

Temps de parcours selon les différents modes de transport			
Trajet	Mode de transport		
	Voiture	Vélo	Piéton
OUD-Gonfreville l'Orcher (7km)	9min	26min	> 1h
OUD-St Romain du Colbosc (6,3km)	7min	20min	> 1h
OUD-Lillebonne (22km)	23min	1h19	> 1h
OUD-Gruchet le Valasse (17km)	18min	1h06	> 1h
OUD-Montivilliers centre bourg (14km)	20min	52min	> 1h
OUD-Montivilliers La Lézarde (13km)	18min	51min	> 1h
OUD-Montivilliers Hôpital J.Monod (15km)	23min	55min	> 1h
OUD-Bolbec (20km)	18min	1h04	> 1h
OUD - Notre Dame de Gravenchon (28km)	26min	1h34	> 1h
OUD-Le Havre centre (16km)	20min	1h02	> 1h
OUD-Le Havre Grand Cap (18km)	23min	1h02	> 1h
OUD- Gare de Bréauté (21km)	19min	1h05	> 1h



# PRESENTATION GENERALE

## Données géographiques et administratives (suite)



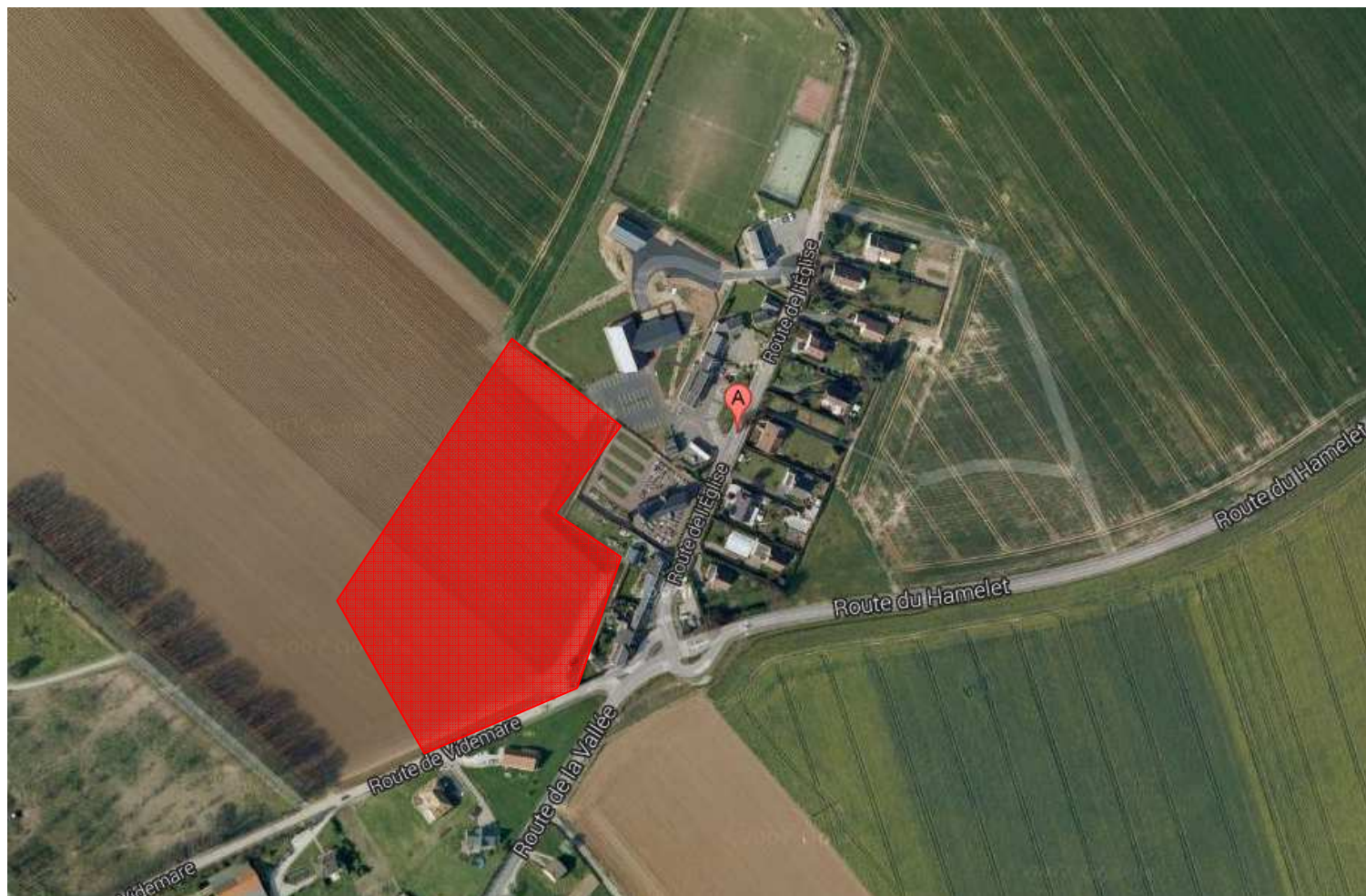
## 1.2 - Organisation et morphologie urbaine, Fonctionnement urbain

On se référera à la présentation de la modification du  
PLU annexé au présent document

## **2. - DIAGNOSTIC DU SITE DU LOTISSEMENT (*données*)**



2.1 - Situation



### 2.2 - Présentation générale du site

Classement de la zone dans le PLU : ZONE 2AU

Situation foncière : propriété de la commune d'Oudalle

Paysage, contexte immédiat et franges : voir p11

Panoramiques de la zone du projet : voir p12

### 2.3 - Accès au site

L'accès au site se fera depuis la route de Videmare. Une liaison avec le futur gymnase sera nécessaire. Cette liaison sera également connectée au parking de la mairie et de la salle polyvalente.



## DIAGNOSTIC DU SITE DU LOTISSEMENT

### 2.4 – Contexte immédiat et franges du lotissement



2.5 - Zone d'implantation du lotissement



Vue de la zone AU et des terrains agricoles situés à l'ouest  
Vue de la zone depuis la rue de Videmare



Vue sur le côté de la zone vers la rue de Videmare et Verguetot



### 2.6 - Réseaux existants :

Le maître d'œuvre vérifiera auprès des concessionnaires les possibilités de raccordement et/ou renforcement des réseaux à mettre en œuvre pour la viabilisation de la zone d'aménagement (EDF, FT..).

En outre il vérifiera auprès du délégataire AEP la possibilité de mettre en place la défense incendie.

Concernant le raccordement au réseau d'assainissement EU, celui-ci est contraint par la mise en conformité du système de traitement réalisé par le SIAEPA de la Cerlangues pour 2015.

Liste de concessionnaires :

Concessionnaires	Coordonnées
AEP	Veolia EAU 76750 Buchy
EDF	EDF 390 avenue galilée 78802 Saint Etienne du Rouvray
Télécommunications	Oranges 2 rue BIAS 44041 Nantes SFR 69300 CALUIRE ET CUIRE
Gaz	Sans objet
TRAPIL	ZAC technoparc 78300 poissy
EU	Veolia EAU 76750 Buchy
EP	Commune

La synthèse de la consultation des concessionnaires est remise en annexe et est ouverte au numéro suivant :  
N°2013121700238T

### **3. – CONTRAINTES**

### 3.1 - Contraintes réglementaires

***Le maître d'œuvre consultera les prescriptions relatives suivantes :***

- Code de l'urbanisme, le SCOTT et PLU modifié,
- Code de l'environnement
- Archéologie,
- Zone SEVESO
- Schéma directeur d'assainissement
- Règlement de voirie
- Règlement d'assainissement
- Recensement cavité : inventaire réalisé et indice levé.

### 3.2 - Contraintes techniques

En application des dispositions de l'article 6 du code des marchés publics, la référence aux normes est obligatoire dans les marchés publics.

Le maître d'œuvre fera référence aux fascicules du CCTG (Cahier des clauses techniques générales) dans les documents prescriptifs (DCE).

Le maître d'œuvre intégrera les règles de l'accessibilité dans le projet (géométrique, visuel..)

Le maître d'œuvre respectera les normes en vigueur.

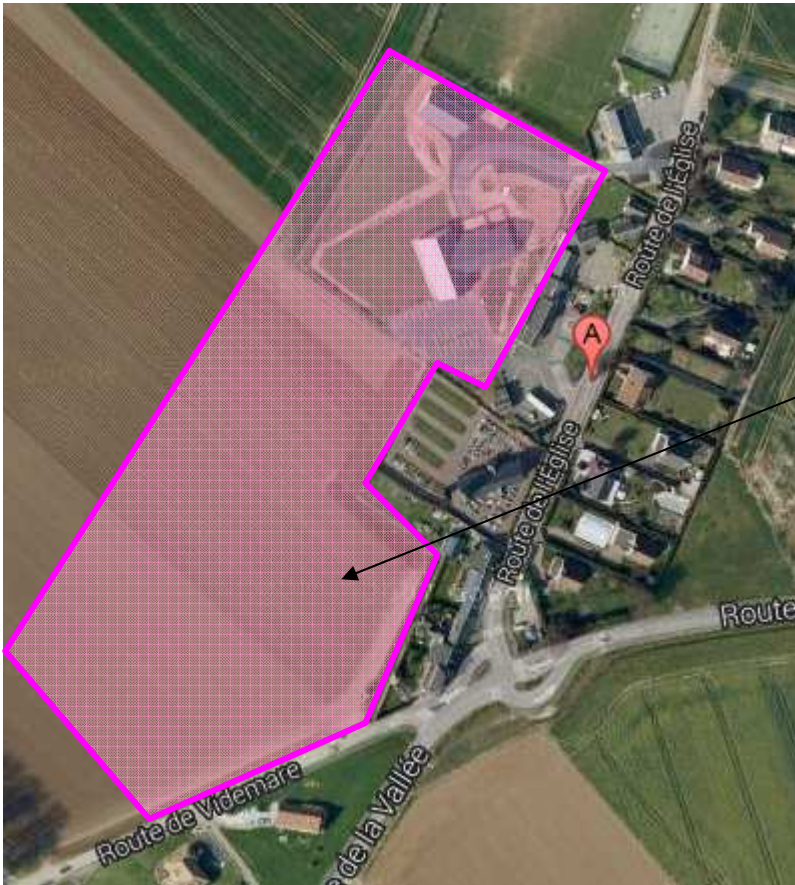
Le maître d'œuvre intégrera les règles d'implantations et de sécurité vis-à-vis du domaine public.

Le maître d'œuvre intégrera les contraintes d'exutoires des eaux pluviales.

### 3.3 - Contraintes administratives

Le maître d'œuvre sera en charge des missions suivantes : ESQ + mission témoin (AVP-PRO-ACT-VISA-DET-AOR)

Missions complémentaires : Permis d'aménager, Dossier loi sur l'eau



Périmètre à prendre en compte pour le Dossier loi sur l'eau

### 3.4 - Contraintes financières

Le maître d'œuvre proposera et garantira les aménagements dans l'enveloppe financière de 300 000 euros qui est définie au marché.



## **4. - STRATEGIE D'AMENAGEMENT DU LOTISSEMENT (*exigences*)**

### 4.1 - Stratégie générale d'aménagement du lotissement

L'objectif de la commune est de réaliser un lotissement mixte accession et locatif selon la décomposition suivantes :

- parcelles en accession d'une superficie de 600 à 700 m<sup>2</sup>
- un terrain d'une superficie d'environ 2000 m<sup>2</sup> destiné à recevoir 6 logements locatifs construit par la commune. Les logements projetés sont de type F3 à F4.
- Une réserve de 4000 m<sup>2</sup> sera destinée à recevoir la construction d'un gymnase. Le maître d'œuvre proposera un aménagement de l'espace intégrant le projet du gymnase et ses aménagements extérieurs.
- Le réaménagement du parking existant pour intégrer la voie de liaison entre le lotissement et le parking de la mairie .
- Le type d'habitat sera conforme aux règles d'urbanisme de la commune.
- Le mobilier urbain sera proposé par le maître d'œuvre en cohérence avec le mobilier communal
- Les eaux pluviales seront gérées en superficiel par des noues
- Les espaces verts seront de conceptions à limiter son entretien futur

La livraison du lotissement sera réalisée en une seule phase.

### 4.2 – Principes détaillés d'aménagement du lotissement

- Connexion au réseau viaire existant

Le maître d'œuvre proposera un aménagement sécuritaire de liaison entre la route de Videmare et le lotissement. La circulation interne pourra être en sens unique afin de limiter les infrastructures. Le raccordement sur le parking existant de la mairie et de la salle polyvalente sera nécessaire. Ce dernier intégrera le stationnement du futur gymnase. Pour se faire le parking de la mairie pourra être remanié.

- Gestion des franges du lotissement

Continuité avec le bâti existant :

Coté cimetière, la frange devra faire l'objet d'un traitement paysager spécifique

Coté terre agricole, l'interface se fera par un talus planté.

- Intégration paysagère

Prise en compte des vues, du relief, de l'eau, de l'édifice religieux.

- Structuration paysagère

*Le traitement paysager des voiries et plus largement des espaces publics devra faciliter le repérage dans l'espace et permettre de hiérarchiser les différentes voies en fonction de leurs importances (voie d'accès ou de desserte interne, cheminements piétons...).*

- Gestion des eaux pluviales

*Les eaux de ruissellement de la voirie seront gérées in situ. La gestion des eaux pluviales devra privilégier dans la mesure du possible les techniques alternatives (tranchées drainantes, noues...) en association avec l'aménagement paysager afin d'optimiser l'utilisation de l'espace. Le maître d'œuvre s'appuiera sur les études géotechniques existantes (perméabilité et pouvoir épurateur) et l'intégrera au dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau. La note d'incidence intégrera également l'étude hydraulique.*

*Par ailleurs, le règlement du lotissement mentionnera l'obligation pour les futurs acquéreurs de gérer leurs eaux pluviales principalement en infiltration sur leurs parcelles selon la capacité d'implantation des terrains. Dans ce but, le prestataire réalisera une fiche technique simple (dimensionnement, coûts) sur les différentes options possibles au regard de la configuration du lotissement.*

- Fonctionnement des circulations automobiles

Le maître d'ouvrage privilégie le sens unique de l'aménagement.

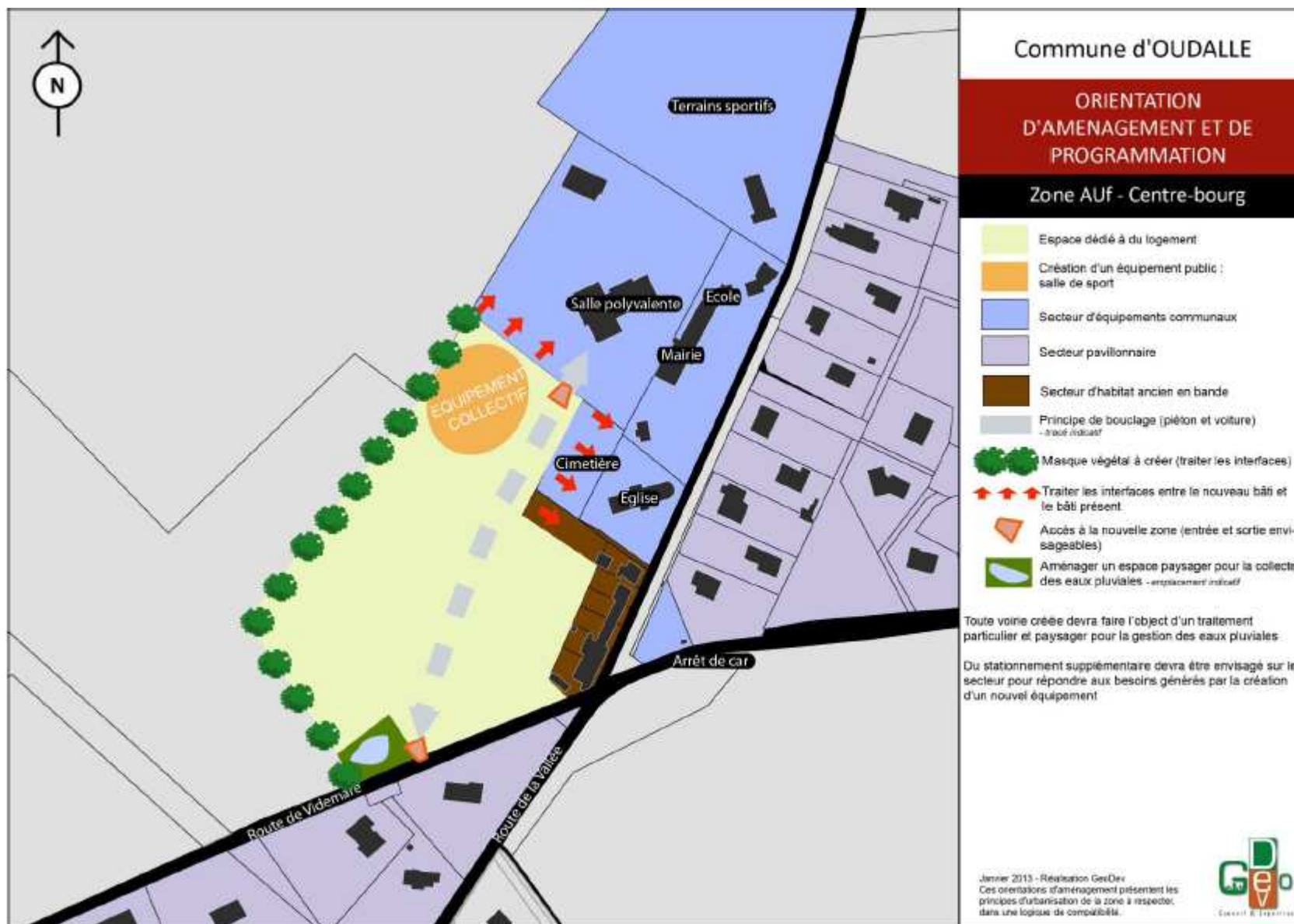
Le stationnement sera géré à en dehors de l'emprise publique à raison de 2VL à la parcelles et sur le domaine public une zone de stationnement complémentaire au parking du gymnase devra être aménagée pour recevoir 5 à 6 VL au sud ouest du lotissement.

*Le projet permettra également l'évolution des services de secours (en particulier au réseau incendie) et le fonctionnement du ramassage des ordures ménagères.*

- Fonctionnement des circulations piétonnes et cyclistes

Les cheminements piétons seront intégrés à la voirie et permettront l'évolution des PMR vers le gymnase, la mairie et le groupe scolaire. Une réflexion sera également menée sur le cheminement le long de la route de Videmare.

Schéma de principe



## **4. - ENVELOPPE ET PLAN DE FINANCEMENT**

## ENVELOPPE ET PLAN DE FINANCEMENT

L'enveloppe étude et travaux pour les aménagements du lotissement est de : 300 000 euros HT.