

PLAN LOCAL D'URBANISME – COMMUNE DE SAINT-AUBIN-LÈS-ELBEUF

Pièce 3 : Orientations d'aménagement et de programmation

1/Le secteur des Hautes-Navalles

2/Le secteur rue Voltaire

3/Le secteur République

4/Le secteur industriel

5/Le secteur AUEg, rue Louis Villers

Elaboration du POS :
Approuvée le 12.07.1976

1^e révision du POS :
Prescrite le : 21.02.1997
Arrêtée le : 30.03.2001
Approuvée le : 21.09.2001

Révision du POS en PLU :
Prescrite le : 06.03.2009

Arrêtée le : 05 07 2013
Approuvée le : 10 07 2014



Préambule

Conformément à l'article L123-1-4 du Code de l'Urbanisme, des orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. peuvent être énoncées dans les secteurs à aménager qui permettent d'assurer le renouvellement et le développement de la commune.

Etant dans le cadre d'un PLU communal, seules des dispositions portant sur l'aménagement seront présentées dans ce document.

« 1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. »

Ces orientations concernent le territoire de projet dans lequel sont menées des actions et opérations d'aménagement à venir.

Les orientations d'aménagement du PLU se présentent sous la forme de schémas d'aménagement composés d'un texte explicatif et d'un document graphique qui fournissent les informations relatives à la compréhension des intentions d'aménagement.

Ces orientations traduisent les principaux choix arrêtés par la Commune. Elles définissent un cadre permettant de maîtriser l'évolution de ces secteurs. Les principes seront à affiner lors d'études de faisabilité plus détaillées.

Tout projet de construction ou d'aménagement devra d'une part être compatible avec les orientations définies dans les fiches ci-jointes et d'autre part, conformes aux dispositions réglementaires du PLU.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

 SECTEUR CONCERNÉ

PRINCIPE DE TRAME VIAIRE

-  CIRCULATION ROULÉE PRINCIPALE
-  CIRCULATION ROULÉE SECONDAIRE
-  ACCÈS VOIRIE TERTIAIRE / DESSERTE
-  CIRCULATION DOUCE (PIÉTONS / VÉLOS)
-  VOIE SE TERMINANT EN IMPASSE, PROLONGÉE PAR LIAISON DOUCE DE MÊME LARGEUR QUE LA VOIE

IMPLANTATION BATIE

-  CONTINUITÉ BÂTIE STRUCTURANT L'ESPACE PUBLIC
-  CONSERVATION DE BÂTIMENTS EXISTANTS
-  BANDE D'ALIGNEMENT

ESPACES PAYSAGERS

-  ESPACE PUBLIC À DOMINANTE VÉGÉTALE À CRÉER
-  ALIGNEMENT D'ARBRES À CRÉER
-  INTERFACE VÉGÉTALE DENSE (BANDE PLANTÉE)

Les orientations d'aménagement Secteur des Hautes-Novalles



Le secteur des Hautes-Noailles – Créer un nouveau quartier polyfonctionnel

Le secteur des Hautes-Noailles s'étend sur une superficie de 15,9 ha. Il s'agit d'échelonner dans le temps, en trois grandes phases, l'aménagement de ce secteur. (Ce secteur est classé UR et URb dans le PLU).

La partie Ouest (première phase), le lotissement des Noailles, est en cours de réalisation. Elle permet la continuité avec la zone pavillonnaire située au Nord (Organisée autour de la rue Robert Schumann).

Pour la phase centrale il s'agit, sur 4,99 ha, d'un aménagement de la zone à court terme. Pour une densité estimée de 23 log/ha, le site serait en capacité d'accueillir environ 115 logements individuels et collectifs. Il est prévu de réaliser au Sud des maisons individuelles isolées et un ensemble d'habitations individuelles groupées. Sont également à aménager au cours de cette phase, un pôle de moyenne surface commerciale, un pôle tertiaire de services d'environ un hectare chacun et un EHPAD.

La dernière phase (à l'Est) est à aménager à plus long terme. Sa surface de 3 ha permettra d'accueillir sur ce secteur mixte des services et un minimum de 40 logements. Elle devra également accueillir l'EHPAD sur 1,08 ha.

• **Créer un maillage de voie**

Il s'agit sur ce secteur de permettre une bonne desserte et de proposer un maillage des voies prolongeant le réseau viaire existant (cf. schéma de principe). Il s'agit ainsi de raccorder les voies, à l'avenue de l'Europe, située au Nord de l'opération et de favoriser ces raccords en continuité des voies du quartier situé au Nord du secteur. (Exemple de voie secondaire reliée à la rue Robert Schumann). Cela va ainsi permettre de faciliter les relations de circulation entre les quartiers.

Le quartier sera structuré autour de deux axes principaux. Un axe principal Est/Ouest reliant l'avenue de l'Europe à la rue du docteur Villers (sauf si la topographie du secteur s'y oppose) et un autre Nord/Sud permettant du Sud (Rue Paul Doumer) de relier l'avenue de l'Europe et la rue du Docteur Villers.

Il s'agit également de hiérarchiser le réseau viaire avec la création de voies tertiaires ce qui permettra de desservir de façon plus fine l'opération. Ces voies devront également permettre de réaliser un maillage avec les voies des tissus urbains environnants.

Dans le cas de la voie tertiaire en impasse une prolongation en liaison douce devra être réalisée. Cette liaison douce devra être conçue de largeur suffisante pour envisager une poursuite, à long terme, de l'axe créé vers l'Est. Cet aménagement de voie devra permettre à l'avenir de lier le secteur des Hautes-Noailles à la commune de Freneuse dont les limites territoriales sont en limite de l'opération (Est).

Le secteur des Hautes-Noailles – Créer un nouveau quartier polyfonctionnel

•Créer des espaces publics structurants

Il s'agit sur cette opération de créer des espaces publics à dominante végétale selon le schéma de principe ci-contre.

L'espace public à l'Est va permettre de liasonner le quartier entre ces différentes fonctions qu'elles soient résidentielles, commerciales, ou tertiaires. En effet cet espace traverse le quartier du Nord au Sud. Cet espace sera une transition entre la seconde phase et la troisième .

Le second espace public est situé à proximité des fonctions résidentielles. Il peut ainsi constituer un espace de jeux et de détente. Son emplacement sera central par rapport aux quartiers résidentiels déjà existants et à ceux créés. Cet espace public permettra d'offrir un espace compensant des tailles de parcelles plus réduites.

•Réaliser une gestion douce des eaux pluviales

Il s'agit d'appuyer la gestion des eaux pluviales sur les espaces publics paysagés créés. Ce type de gestion de l'eau va également participer à la qualité paysagère du lieu. Cette gestion peut passer par la création de bassins paysagés, de noues, etc.

Le projet de zonage pluvial envisage d'ailleurs un rejet maximum de 1l/s/ha en raison de la situation du site en tête de réseau.

Mais il s'agit également de limiter la consommation en eau en privilégiant des espèces peu consommatrices et en favorisant la récupération des eaux pluviales.

•Créer des ceintures vertes

Les limites du secteur devront être bordées par une interface végétale dense sous forme de bandes plantées. Il s'agit de limiter les covisibilités et de participer à la qualité paysagère du projet. Ces bandes boisées ont aussi pour rôle de permettre une transition paysagère et des corridors écologiques. Par exemple à l'Est du secteur la bande boisée permet une transition avec la zone plutôt naturelle et agricole de la commune de Freneuse. Il s'agit aussi de requalifier l'avenue de l'Europe par la création d'alignements d'arbres.

Les espaces verts permettront de créer des espaces favorables au déplacements de la biodiversité le long des axes principaux (axes nord/sud ou est/ouest)

Les orientations d'aménagement

Secteur rue Voltaire



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

 SECTEUR CONCERNÉ

PRINCIPE DE TRAME VIAIRE

-  CIRCULATION ROULÉE PRINCIPALE
-  CIRCULATION ROULÉE SECONDAIRE
-  ACCÈS VOIRIE TERTIAIRE / DESSERTE
-  CIRCULATION DOUCE (PIÉTONS / VÉLOS)

IMPLANTATION BATIE

-  CONTINUITÉ BÂTIE STRUTURANT L'ESPACE PUBLIC
-  CONSERVATION DE BÂTIMENTS EXISTANTS

ESPACES PAYSAGERS

-  ESPACE PUBLIC À DOMINANTE VÉGÉTALE À CRÉER
-  ALIGNEMENT D'ARBRES À CRÉER
-  INTERFACE VÉGÉTALE DENSE (BANDE PLANTÉE)

Le secteur rue Voltaire

Sur cet espace de 0.5 ha une opération de logement sera réalisée dans le cadre d'une opération d'ensemble. Ce secteur situé sur une friche a pour vocation d'être aménagé à court terme. Le secteur, selon une densité d'environ 30log/ha, permet d'envisager la réalisation d'une quinzaine de logements. **Avant toute urbanisation, il conviendra d'effectuer des recherches quant à une pollution éventuelle des sols** (ce site se situe à proximité d'un site pollué : à l'Est de la zone)



• Créer un maillage de voies afin d'assurer la desserte du secteur :

Il s'agit sur ce secteur de réaliser un maillage de voie permettant une bonne desserte avec la création d'un axe principal reliant la rue Voltaire à la rue Aristide Briand.

Aussi le schéma indique le principe des voies à créer sur le secteur, ainsi que les possibles points d'accès.

En effet , le secteur d'aménagement se situe dans un tissu urbain pré existant. Il est alors nécessaire de s'appuyer sur les potentialités du tissu urbain pour permettre l'accès au secteur d'aménagement, qui est en retrait de la voie au Nord et à l'Ouest.

• Créer des circulations douces :

Dans le travail des liaisons douces, il s'agit d'appuyer les circulations sur le tracé des axes routiers. Ces liaisons permettront d'accéder de manière sécurisée et directe aux principaux espaces publics entourant le secteur d'étude. (Parc Quesnot à l'Est par exemple)

Le secteur rue Voltaire



• Créer un espace public

Il s'agit sur ce secteur formé au croisement des voies de circulation et des liaisons douces, de créer un espace public. En effet, cet espace est situé au lieu de convergence des différents flux de circulation. Sa situation centrale sur le secteur lui confère également une position structurante. Cet espace public va également permettre d'offrir un espace compensant des tailles de parcelles plus réduites.

Des noues paysagées seront créés le long des voies de desserte

• Créer une interface végétale :

La création d'une interface végétale en limite Est du secteur a pour objectif de créer une transition entre le secteur aménagé et la friche. En effet, on note à la limite Est du secteur d'étude, la présence d'anciennes carrières d'une surface environnant les 3 hectares. Il s'agit ainsi de créer un cadre de vie plus agréable par la présence du végétal, tout en limitant les vues sur la friche.

• Gérer les eaux pluviales en hydraulique douce :

Favoriser une gestion douce de l'eau en apportant une qualité paysagère au secteur. Dans ce secteur, les sols sont à priori favorables à l'infiltration. La CREA n'autorisant aucun apport d'eaux pluviales supplémentaires au réseau, l'infiltration devra être privilégiée

Les orientations d'aménagement Secteur République



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

 SECTEUR CONCERNÉ

PRINCIPE DE TRAME VIAIRE

 CIRCULATION ROULÉE PRINCIPALE
 CIRCULATION ROULÉE SECONDAIRE
 ACCÈS VOIRIE TERTIAIRE / DESSERTE
 CIRCULATION DOUCE (PIÉTONS / VÉLOS)

 VOIE SE TERMINANT EN IMPASSE, PROLONGÉE PAR LIAISON DOUCE DE MÊME LARGEUR QUE LA VOIE

IMPLANTATION BATIE

 CONTINUITÉ BÂTIE STRUTURANT L'ESPACE PUBLIC
 CONSERVATION DE BÂTIMENTS EXISTANTS
 BANDE D'ALIGNEMENT

ESPACES PAYSAGERS

 ESPACE PUBLIC À DOMINANTE VÉGÉTALE À CRÉER
 INTERFACE VÉGÉTALE DENSE (BANDE PLANTÉE)
 ESPACE PUBLIC PARTICIPANT À LA REQUALIFICATION DE LA PLACE

Le secteur République – Renouvellement urbain

Sur ce secteur d'environ 1,4 ha situé à proximité de la mairie de Saint-Aubin-lès-Elbeuf, il s'agit de favoriser le renouvellement urbain. En fonction d'une densité allant de 50 à 80 logements à l'hectare il est possible d'envisager la réalisation d'environ 70 à 120 logements. Il s'agira ici de réaliser des maisons de ville, des maisons individuelles et du petit collectif. Il s'agit ici de renouveler ce secteur central de la ville, à court terme, en l'intégrant au tissu urbain existant et en lui conférant un caractère urbain.



•Créer des axes structurants :

Il s'agit ici, comme indiqué sur le schéma de principe de créer un axe structurant ce nouveau secteur dédié à de l'habitat. Cet axe permettra ainsi de relier la rue de la République (entre la mairie et le secteur), à la rue François Raspail (Est) et l'allée Lucienne et Robert Lesien (Nord). En effet, l'accès rue va se diviser pour permettre la desserte des parties Est et Nord du secteur.

Ce principe va permettre une bonne desserte du quartier tout en l'ancrant dans le tissu urbain du centre ville. En effet, l'objectif est également de permettre une certaine transversalité au cœur de cet îlot fermé jusqu'à lors.

•Redonner de la cohérence par l'alignement et la continuité des fronts bâtis :

Il s'agit sur ce secteur situé en face de la mairie de favoriser, dans le cadre du renouvellement urbain, son intégration dans le tissu urbain existant. Cela passe notamment par le respect d'un retrait du front bâti. En effet, il s'agira d'aligner les nouvelles constructions sur le front bâti déjà existant (nouvelle opération au carrefour entre la rue de la République et l'allée Lucienne et Robert Lesien).

Il s'agit également au nord de cet îlot de favoriser un front bâti structurant, dans le respect du front bâti préexistant sur le secteur.

Ce respect du front bâti est primordial pour renforcer le caractère urbain du secteur. En ce sens, et pour conforter le nouvel axe qui va être créé il s'agira de le prolonger, en partie, au cœur de l'îlot.

Le secteur République – Renouvellement urbain



•Créer des espaces publics :

Il s'agit de créer un espace public en front de voie au niveau de la rue de la République. Cet espace participera à la requalification de la place de la mairie. Il favorisera la liaison et l'intégration du nouveau quartier dans le tissu urbain existant. Il permettra également l'articulation avec l'espace public à dominante végétale, qui sous forme de trame verte permettra les circulations douces au cœur du quartier. Cette trame appuyée sur le réseau viare du quartier permettra de le structurer et de participer à la présence du végétal dans le quartier.

•Aligner le bâti sur l'espace public :

Pour favoriser la cohérence de la continuité du front bâti au cœur de l'îlot et conforter le caractère urbain du secteur, il s'agira d'aligner le bâti le long de la voie principale du quartier reliant la future rue de la République à la rue François Raspail.

•Créer des liaisons douces

Il s'agit de créer des liaisons douces longeant le réseau viare qui sera créé, permettant de relier les différentes rues (rue de la République, rue François Raspail et allée Lucienne et Robert Lesien) tout en proposant des cheminements directs et sécurisés. Ces liaisons douces seront appuyées sur la trame verte qui traverse le quartier.

•Prendre en compte des principes de développement durable dans la conception du quartier

Le renouvellement urbain étant une manière de refaire la ville sur elle-même, notamment dans un souci de développement durable, il s'agit de poursuivre cette démarche à la conception en étudiant :

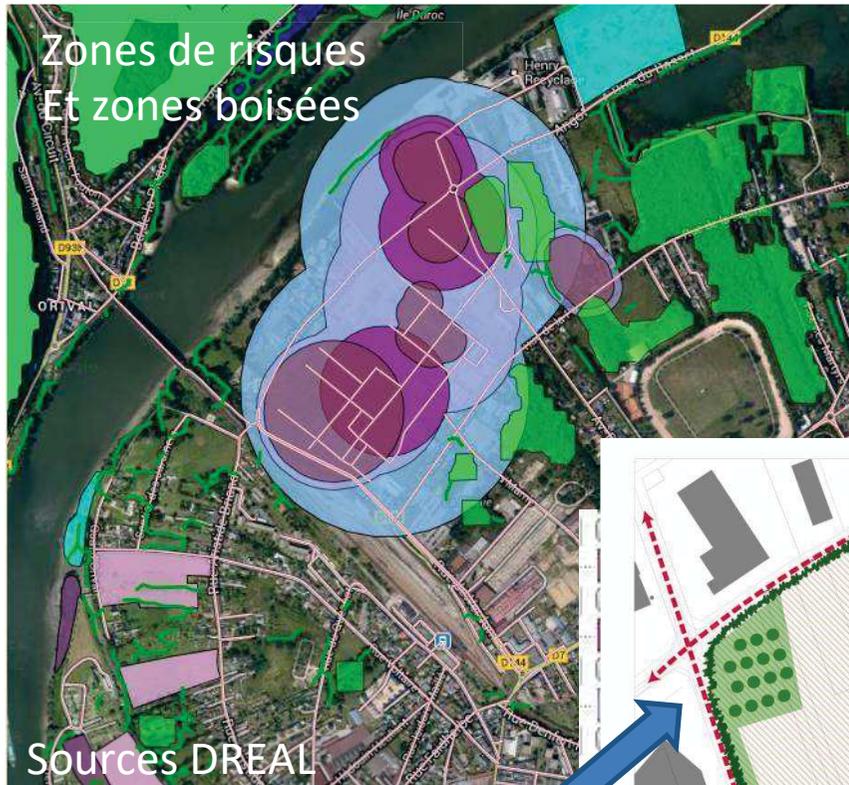
-L'orientation du bâti

-La gestion douce des eaux pluviales,

Dans ce secteur, les sols sont à priori favorables à l'infiltration. La CREA n'autorisant aucun apport d'eaux pluviales supplémentaires au réseau, l'infiltration devra être privilégiée

-La gestion des ordures ménagères

-La gestion du stationnement



Orientation d'aménagement de la zone à Urbaniser Industrielle

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

-  SECTEUR CONCERNÉ

- PRINCIPE DE TRAME VIAIRE**
-  CIRCULATION ROULÉE PRINCIPALE
-  CIRCULATION ROULÉE SECONDAIRE
-  ACCÈS VOIRIE TERTIAIRE / DESSERTÉ
-  CIRCULATION DOUCE (PIÉTONS / VÉLOS)
-  VOIE SE TERMINANT EN IMPASSE, PROLONGÉE PAR LAISON DOUCE DE MÊME LARGEUR QUE LA VOIE

- IMPLANTATION BATIE**
-  CONTINUITÉ BÂTIE STRUCTURANT L'ESPACE PUBLIC
-  CONSERVATION DE BÂTIMENTS EXISTANTS
-  BANDE D'ALIGNEMENT

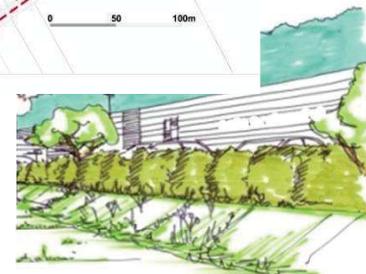
- ESPACES PAYSAGERS**
-  ESPACE PUBLIC À DOMINANTE VÉGÉTALE À CRÉER
-  ALIGNEMENT D'ARBRES / BOISEMENTS À CRÉER OU À RECONSTITUER
-  INTERFACE VÉGÉTALE DENSE (BANDE PLANTÉE)
-  PLANTATION DE HAIES D'ESSENCES LOCALES



Création d'une zone boisée au niveau de la zone de risque



Traitement paysager d'axes nord sud à envisager (petite haie sur talus ou noue paysagée) permettant le maintien de corridors écologiques à l'intérieur de la zone



Le secteur Industriel

Ce secteur est le second secteur AUE. D'une emprise de 7,5 hectares il est destiné à accueillir des activités économiques.

Situé à proximité de la zone industrielle de Saint-Aubin-lès-Elbeuf, ce secteur est bordé par la rue Louis Pasteur prolongée à l'Ouest, par la rue de la Paix au Sud et par le chemin du Port Angot au Nord.

•Les principales voies d'accès au secteur :

Il s'agit de conforter la rue Louis Pasteur prolongée (nord) et la rue de la Paix (sud) en tant que voies principales d'accès au secteur.

Le chemin du Port Angot sera un accès secondaire au secteur.

•Créer des point d'accès à la zone industrielle :

Le schéma indique les principes d'accès au secteur à créer. En effet, la zone industrielle s'insère dans un tissu industriel pré existant (au Sud), il s'avère donc nécessaire de conserver des entrées permettant d'accéder au cœur du secteur. Les accès sont moins contraint au Nord et à L'Ouest, néanmoins il est primordial de créer des points d'accès afin de favoriser une bonne desserte.

•Créer des plantations de haies d'essences locales :

Il s'agit en limite du secteur de créer des plantations d'essences locales sous forme de haies afin de favoriser l'intégration paysagère du secteur et de constituer un corridor écologique de direction Nord Sud. Ces corridors pourront être réalisés également à l'intérieur de la zone, le long des voies créés.

• **Gérer les eaux Pluviales** : Dans ce secteur, les sols sont à priori favorables à l'infiltration. La CREA n'autorisant aucun apport d'eaux pluviales supplémentaires au réseau, l'infiltration devra être privilégiée

~~Secteur AUEg, rue de la Paix~~

~~La zone AUEg située à l'Est de la rue de la Paix devra conserver ses boisements, qui sont figurés sur le plan de délimitation en zone. L'accès à la zone s'effectuera en limite communale le long de la rue de la Paix.~~

La zone AUE, rue Louis Villers

Ce secteur d'une superficie d'environ 1,2 ha est situé à la limite de Cléon. Localisé entre la voie de chemin de fer au Sud et la rue du docteur Louis Villers à l'Ouest. Il s'intègre dans le projet d'aménagement global de la parcelle dite du Petit Clos sur la commune de Cléon. Il est essentiellement affecté à l'accueil d'espaces naturel et de jardins familiaux

•Créer des accès au secteur :

Il s'agit de permettre l'accès à la parcelle depuis la rue du Docteur Louis Villers à l'Ouest pour desservir les futurs jardins familiaux, tout en créant un accès par la commune de Cléon à l'Est. Ce secteur stratégique notamment par sa localisation à la limite entre les deux communes permet d'envisager un aménagement mutualisable, pour les deux communes.

•Créer une interface végétale dense :

La création d'une interface végétale dense, est majeure pour la protection face aux nuisances et pour limiter les vues sur le secteur. En effet, le passage du chemin de fer au Sud du secteur constitue la principale nuisance.

-  Périimètre de l' O.A.P
-  Vocation: Activité Economique
-  Accès prioritaire sur site
-  Sortie ou Accès secondaire
-  Maillage principal
-  Zone à dominante végétale
-  Haies - Espace tampon
-  Trame Verte et Bleue



St AUBIN Lès ELBEUF / CLEON
Zone Commerciale du Petit Clos
PARCELLE SAINT AUBIN LES ELBEUF