

SAINT-PIERRE-LES-ELBEUF

Modification n°1
du
Plan Local d'Urbanisme

*Orientations d'aménagement et de
programmation modifiées*

Pièce 3/6



PLU approuvé le :11/02/2014

PLU modifié le : 12/02/2018

SOMMAIRE

1. PREAMBULE	4
2. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU PLU DE SAINT-PIERRE-LES-ELBEUF	6
2.1. Quartier de la Filature.....	7
2.1.1. Typologie de logements et programmation urbaine	8
2.1.2. Valorisation du patrimoine bâti	10
2.1.3. Traitement architectural	11
2.1.4. Desserte du quartier	12
2.1.5. Les jardins et espaces végétalisés	13
2.1.6. Stationnement.....	13
2.1.7. Gestion des eaux pluviales.....	14
2.1.8. Gestion des nuisances sonores	15
2.2. Quartier de la Plaine du Levant.....	16
2.2.1. Typologie de logements et programmation urbaine	17
2.2.2. Desserte du quartier et continuité verte.....	17
2.2.3. Espaces publics.....	18
2.2.4. Intégration des franges bâties et mise en valeur du paysage	19
2.2.5. Gestion des eaux pluviales.....	19
2.3. Projet de redynamisation du centre-ville	22
2.3.1. Les objectifs du projet de redynamisation	23
2.3.2. Les orientations relatives à l'espace public	23
2.4. Secteur Vilette-Saulniers	25
2.4.1. Desserte du secteur d'aménagement.....	26
2.4.2. Typologie de logements et programmation urbaine	26
2.4.3. Espace public et cheminements doux	26
2.4.4. Gestion des eaux pluviales.....	26
2.5. Secteur Dué-Vilette.....	27
2.5.1. Desserte du secteur d'aménagement.....	28
2.5.2. Typologie de logements et programmation urbaine	28
2.5.3. Espace public et cheminements doux	28
2.5.4. Gestion des eaux pluviales.....	28
3. PROGRAMMATION.....	29

1. PREAMBULE

L'article L123-1 du Code de l'Urbanisme indique que :

« Le plan local d'urbanisme respecte les principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1. Il comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement et des annexes. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. [...] »

Le nouvel article L123-1-4 du Code de l'Urbanisme précise :

« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

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.

2. En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Elles tiennent lieu du programme local de l'habitat défini par les articles L. 302-1 à L. 302-4 du code de la construction et de l'habitation.

3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.

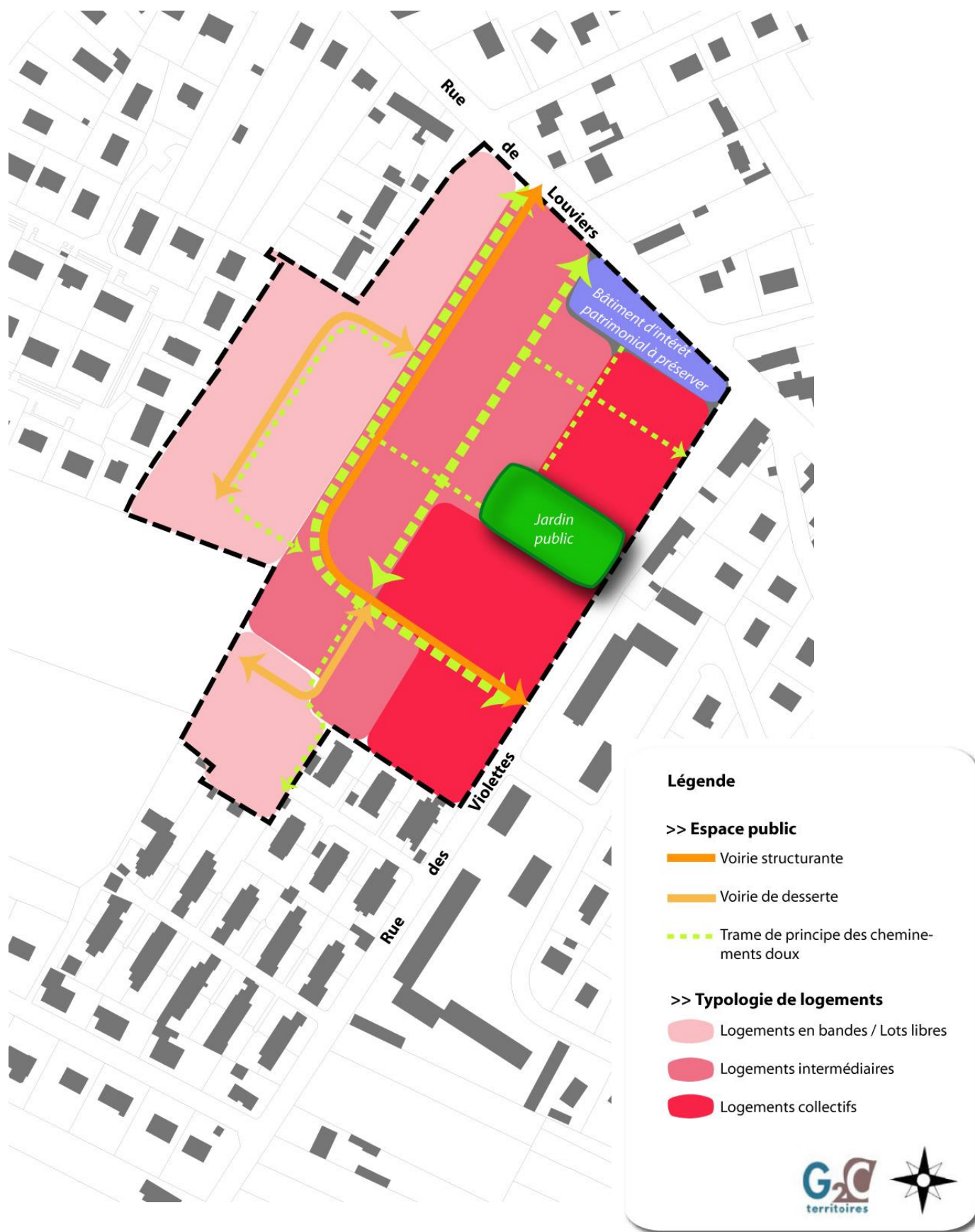
Elles tiennent lieu du plan de déplacements urbains défini par les articles 28 à 28-4 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs. [...] »

Les principes annoncés dans les orientations d'aménagement ont un caractère normatif au regard du droit des sols, de la constructibilité et de l'aménagement. Elles complètent les dispositions du zonage et du règlement en y étant compatible mais sans s'y substituer.

Aussi tel que le stipule l'article L.123-5 du Code de l'Urbanisme, la délivrance des autorisations d'occupation, d'utilisation et d'aménager (certificats d'urbanisme, permis de construire, permis d'aménager,...) doivent être compatibles avec les principes énoncés.

2. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU PLU DE SAINT-PIERRE-LES- ELBEUF

2.1. Quartier de la Filature



Ce futur quartier traduit la volonté de la commune de Saint-Pierre-Lès-Elbeuf de concevoir un développement urbain économe en espace privilégiant le renouvellement de la ville sur elle-même.

Localisé à l'angle des rues de Louviers et de la Gare, le quartier de la Filature se caractérisera par une production diversifiée en logements (maisons individuelles, petites maisons de ville, logements intermédiaires, logements collectifs) dans un cadre urbain apaisé et adouci qui partage davantage l'espace public au profit des déplacements doux. Le centre du quartier offrira un jardin public reprenant la trame de la cour de l'ancienne filature autour de laquelle les cheminements doux s'articuleront.

Cette opération d'aménagement s'efforcera de préserver certains éléments patrimoniaux qui rappelleront le passé industriel du site et notamment le rôle central de la filature dans l'économie locale.

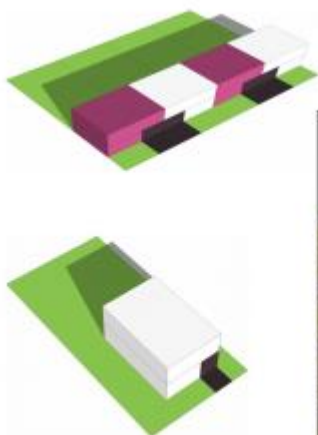
Cette orientation d'aménagement et de programmation s'appuie sur l'étude pré-opérationnelle de reconversion du site d'activité de la gare (agence Neue / Babylone / Infra Services).

2.1.1. Typologie de logements et programmation urbaine

Les nouvelles constructions de manière décroissante depuis la rue des Gare jusqu'à l'ouest du site. La densité urbaine moyenne de ce secteur devra être comprise entre **40 et 45 logements par hectare**.

LOGEMENTS EN BANDE / LOTS LIBRES

Les implantations des constructions exprimeront un **rapport à la rue** : les implantations, qu'elles soient accolées ou non à la parcelle mitoyenne, sont proscrites en fond de parcelles. Ce parti pris permettra en outre de proposer des jardins privatifs protégés de la rue.



Logement individuel à Vert-Saint-Denis (77)
7 logements Po & Po - 2005



18 maisons loft de 85 m2 avec Jardin ou terrasse à Saint Denis
Périphériques - TROTTIN - MARIN - DCF



LOGEMENTS INTERMEDIAIRES

Implantés dans l'espace central de ce secteur, cette typologie de logements permettra de proposer des formes urbaines **compactes** de logements individuels pouvant par exemple se décliner en un rez-de-chaussée avec jardin et un étage avec vaste balcon. Cet habitat contribuera à mutualiser par ailleurs les dispositifs de gestion de la déperdition énergétique, qu'il s'agisse du chauffage, de l'isolation et de la pose de panneaux photovoltaïques.

LOGEMENTS COLLECTIFS

La construction des logements collectifs devra éviter la formation « d'effet de barre » sur un même volume construit en favorisant des jeux de hauteurs et de décrochements favorables à la réalisation de terrasse. Il s'agit de permettre la création d'une esthétique et d'une harmonie dans le tissu urbain. Les petits collectifs ne pourront excéder **R+3** (rez-de-chaussée + 3 niveaux).

Localisés à l'Est du quartier, les petits collectifs s'inscrivent dans un respect des gabarits existants de la rue de la Gare.



Logement collectif à Choisy-le-Roi (94),
a+samueldelmas



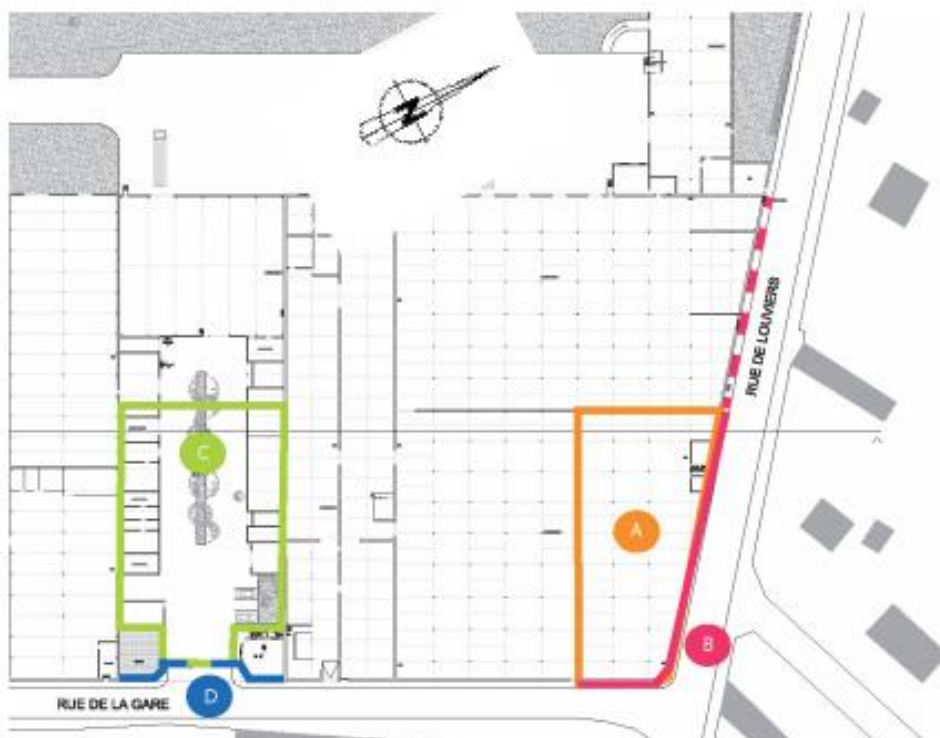
Logement collectif à
Orly (94) - Le Penhuel

2.1.2. Valorisation du patrimoine bâti

Plusieurs éléments de l'ancien site d'activités devront être conservés dans l'aménagement futur du quartier. Il s'agira en premier lieu de s'appuyer sur l'organisation spatiale de l'ancien quartier **en préservant les murs de clôture menant sur l'ancienne cour** qui sera quant à elle transformée en jardin public.

Par ailleurs, devra aussi être préservé **le mur de la façade de l'ancienne filature** à l'angle des rues de Louviers et de la Gare.

Enfin **l'ancienne filature** fera l'objet d'une réhabilitation dont la vocation reste à déterminer.



2.1.3. Traitement architectural

Le traitement architectural du bâtiment à préserver s'attachera à respecter la structure originelle tout en favorisant l'évolutivité du site. Ainsi, la structure et la couverture doivent être conservées en formant un « parapluie » sous lequel viendront s'implanter une série de boîtes indépendantes de plain pied abritant les différentes fonctions du programme. L'ajout d'une verrière apportera un éclairage naturel optimisé à l'équipement.

L'animation en façade devra être assurée par le percement de larges baies renforcées par des encadrements en bois ou en métal.



Références de reconversions de bâtiments à structure métallique et sheds



Références de traitement de façade anciennes en brique.



2.1.4. Desserte du quartier

Le quartier sera desservi par une voie primaire reprenant une partie de la voie existante. Partant de celle-ci, deux voiries secondaires permettront de desservir les îlots en fond de parcellaire.

La voie primaire, à double-sens, sera doublée d'une circulation douce conçue pour les piétons et cyclistes. Une noue plantée de 3 mètres de large permettra la séparation entre les circulations douces et les parcelles.

Afin d'affirmer le maillage de cheminements doux le caractère résidentiel du site, le futur quartier sera desservi par une voirie en secteur 30. Le maillage doux sera organisé sur le fil d'une trame verte structurant le quartier. Cette trame verte sera connectée au quartier avoisinant via l'impasse des Chèvrefeuilles puis la rue Tabouelle qui permet une connexion piétonne relativement directe vers le centre de Saint-Pierre-Les-Elbeuf. Une connexion sera également aménagée vers le secteur de la rue des Pelouses.

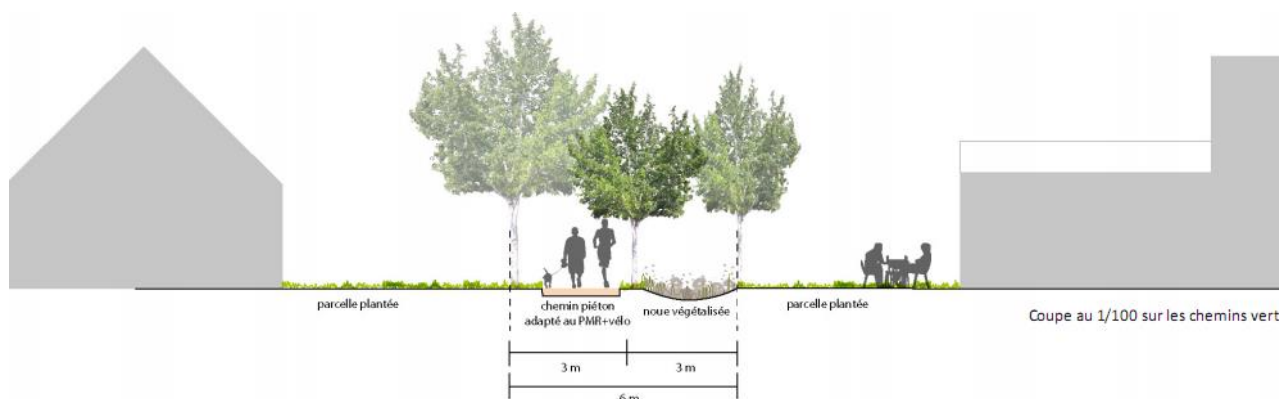
Ce maillage doux a pour objectif de relier l'équipement situé à l'entrée du quartier, le jardin en cœur d'îlot et les habitations.



Chemin piéton, Saint Jacques de la Lande



Parc A.Citroën



2.1.5. Les jardins et espaces végétalisés

La trame végétale devra se déployer au sein du quartier afin de participer à son organisation spatiale et de respecter l'identité de la trame verte de Saint-Pierre-Lès-Elbeuf.

La présence d'un jardin de proximité situé au centre du futur quartier, à l'écart de la circulation automobile, sera desservie par des cheminements doux. Il comprendra une partie divisée en aire de jeux pour différentes activités et une autre qui sera laissée libre aux usages des habitants.

Les unités foncières des logements collectifs devront présenter une proportion bâtie de 30% maximum pour 70% d'espaces libres (soit un coefficient d'emprise au sol ne pouvant excéder 30%).



2.1.6. Stationnement

Outre le stationnement prévu par les dispositions réglementaires en dehors des voies publiques ou privées, des poches de stationnement paysagées seront aménagées pour gérer les besoins des logements intermédiaires.

Enfin, une partie du stationnement généré par les logements collectifs devra être gérée par l'aménagement semi-enterré sous les bâtiments.

2.1.7. Gestion des eaux pluviales

La conception générale utilisera des outils de gestion des techniques alternatives qui ne sont pas tributaires de l'infiltration.

Tous les dispositifs utilisés favoriseront l'infiltration, mais pourront fonctionner dans le respect des objectifs généraux sans reposer sur le seul principe de l'infiltration. Les espaces verts seront complétés par la mise en place d'ouvrages hydrauliques. Ces ouvrages devront avoir à la fois les fonctions suivantes : collecte, stockage, restitution. L'espace public est conçu en tenant compte des techniques alternatives, ainsi les espaces verts n'auront pas un rôle exclusivement paysager mais également hydraulique.



Les espaces verts situés le long des chaussées devront être aménagés afin de leur donner une vocation hydraulique en les creusant légèrement, ce qui permettra de collecter et de stocker les eaux. Le stockage sera assuré par la mise en place de cloisonnements qui pourront être composés soit d'éléments maçonnés, soit de bouchon végétal avec surverse et débit de fuite au niveau du fil de l'eau.

Ainsi, les eaux pluviales seront collectées dans des noues latérales aux voiries et amenées dans les espaces verts creux afin de stocker l'épisode pluvieux de référence.



Le dispositif pourra aussi être complété par des ouvrages de stockage temporaire des eaux pluviales les restituant, soit par infiltration, soit à débit régulé vers un exutoire ou un réseau. L'évènement pluviométrique de référence est la pluie centennale et le rejet éventuel au réseau sera limité à 1 litre par seconde et par hectare aménagé.

Il s'agira dans ce cas de réaliser par de simples mouvements de terre un modelage des espaces verts « en creux » permettant, lors des forts épisodes pluvieux, de stocker une partie des eaux. Ceux-ci pourront s'apparenter à des noues élargies pouvant être planté d'arbres et d'arbustes ou ayant vocation à accueillir d'autres usages.



Le dimensionnement de ces ouvrages est basé sur le principe suivant : 100 % des eaux pluviales issues de l'épisode pluvieux de référence affecté aux surfaces du domaine public doit être stocké par mètre linéaire de voirie.

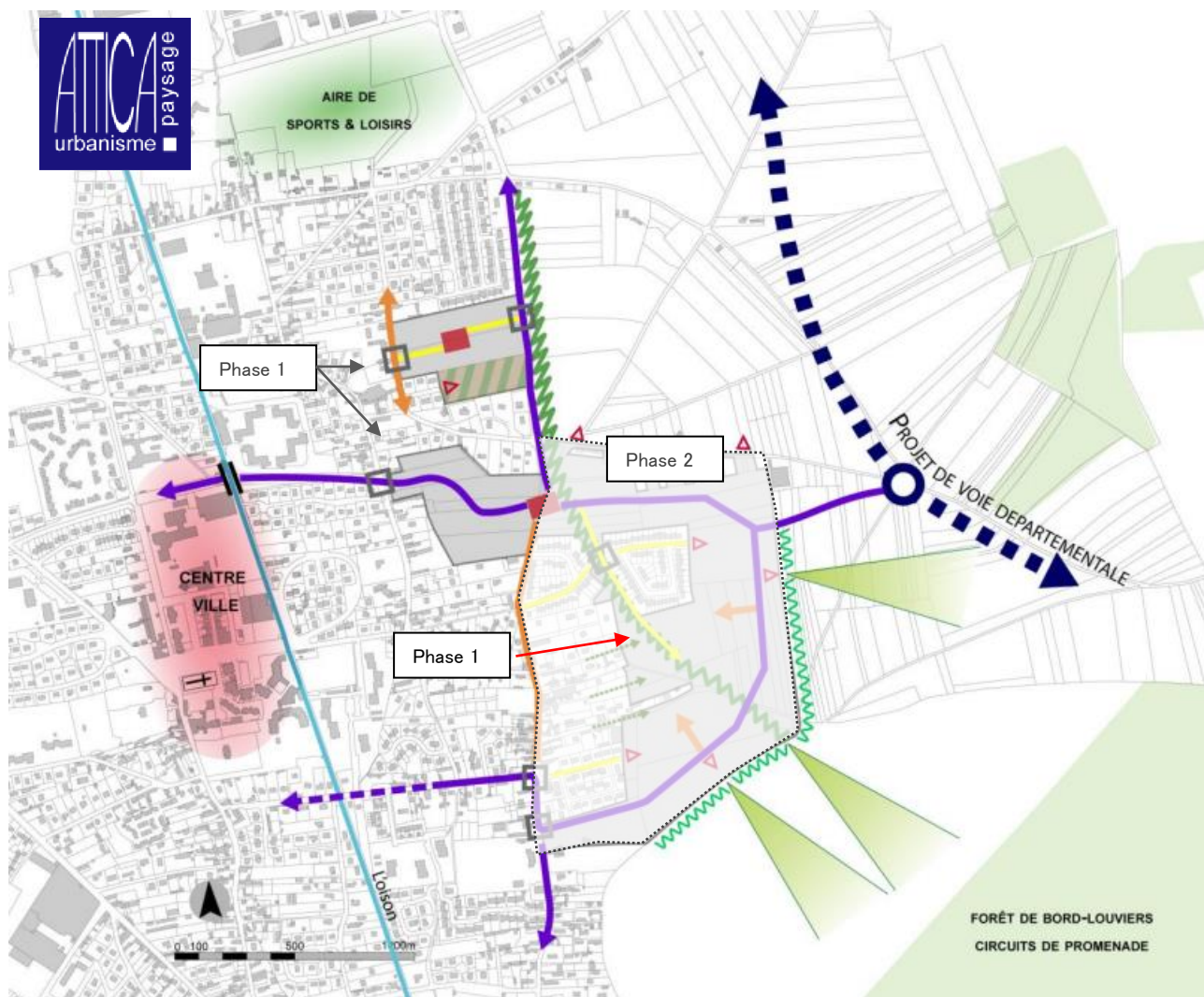
Le bilan hydraulique permettra de démontrer que, si sur quelques tronçons le stockage n'est pas possible pour des raisons d'encombrement, un stockage dédié en aval correspondant au cumul des stockages linéaires sera mis en place, soit dans un délaissé d'espace vert, soit dans un élargissement de noue ou soit dans une partie de chaussée réservoir.

Cette philosophie d'aménagement devra se traduire par l'élaboration d'un plan de composition guidé entre autre par la topographie du terrain et les contraintes hydrauliques. Ce concept permettra d'apporter une forte valeur ajoutée, en termes de qualité paysagère, et de respect des objectifs de développement durable, tout en limitant les coûts d'aménagement.

2.1.8. Gestion des nuisances sonores

Les constructions situées dans une bande de 30 mètres par rapport à la rue de Louviers devront respecter des normes d'isolation acoustiques telle que définies dans les annexes du présent PLU.

2.2. Quartier de la Plaine du Levant



- PÉRIMÈTRE D'AMÉNAGEMENT
 - BOISEMENT EXISTANT
- PRINCIPES DE COMPOSITION PAYSAGÈRE**
- COULÉE VERTE D'EMPRISE SIGNIFICATIVE (configuration de principe)
 - PERCÉES VISUELLES VERS LES ESPACES NATURELS
 - TRAITEMENT PAYSAGER DE LA FRANGE
- RESEAU DE VOIRIE A CREER (tracés de principe)**
- PROJET DE VOIE DÉPARTEMENTALE EST (tracé de principe) AVEC POINT D'ARTICULATION VERS LE QUARTIER
 - DESSERTE PRINCIPALE DU QUARTIER
 - DESSERTE SECONDAIRE
 - DESSERTE TERTIAIRE
 - CROISEMENTS À AMÉNAGER
 - LIAISONS DOUCES
 - VOIE EXISTANTE OU PROJÉTÉE À POURSUIVRE
- CENTRALITES ET ESPACES PUBLICS A CONSTITUER**
- ESPACES PUBLICS STRUCTURANTS (localisation de principe)
 - ZONE A VOCATION D'URBANISATION NÉCESSITANT DES ETUDES COMPLÉMENTAIRES DE POLLUTION

2.2.1. Typologie de logements et programmation urbaine

Le programme de logements devra présenter une diversification de l'offre en proposant à la fois des petits collectifs, des maisons de ville, maisons en bande, logements intermédiaires mais aussi des lots libres. La densité urbaine moyenne, en phase 1, devra être comprise **entre 30 et 35 logements par hectare**.

L'ensemble du programme comportera

- ✓ **35% à 45% de logements collectifs et intermédiaires**
- ✓ **25% à 30% de logements sociaux**

Des fronts bâtis devront être réalisés autour des espaces publics délimités aux croisements des voies de dessertes principales du quartier : les formes urbaines telles que petits collectifs, maison en bande ou logements intermédiaires seront alors privilégiés.

Une zone à vocation d'urbanisation nécessitant des études complémentaires de pollution est identifiée sur le schéma de principe de l'orientation d'aménagement : selon les résultats de ces levés complémentaires, le terrain pourra être soit bâti, soit être traité en espace vert urbain.

2.2.2. Desserte du quartier et continuité verte

A partir du centre ville, l'accès au site s'effectue par l'intermédiaire des rues de Griolet, du Puits Mérot et des Hauts Vents. Ces rues sont de faible emprise. La rue aux Thuilliers qui borde la zone permet de rejoindre la RD 321 qui mène à Elbeuf et à l'autoroute A13.

L'enjeu du projet sera de proposer un maillage du quartier avec le centre ville, et avec la future voie départementale à l'est. La configuration des voies devra permettre un maillage tous modes du quartier et contribuer à l'apaisement des vitesses automobiles.

Le principe retenu est **la hiérarchisation du réseau en trois catégories de voies de desserte**, localisées sur le schéma d'intention d'aménagement selon des traces de principes:

Niveau 1 :

Des voies de dessertes principales (trace de principe en b/eu indigo continu) qui permettront notamment de mailler le centre ville au nouveau quartier :

- ✓ Les voies existantes permettent de relier le quartier vers les quartiers limitrophes et notamment vers la RD 321.
- ✓ Les nouvelles voies créées permettront de relier le nouveau quartier vers le centre ville à l'ouest :
 - à partir du nord par le prolongement du boulevard de l'Europe
 - à partir du sud du secteur avec la réalisation d'une voie qui se raccordera à la rue de la Haline puis à la rue Marie Samson.

Cette boucle de diffusion constitue un support de desserte du nouveau quartier qui pourra fonctionner dans un premier temps sans raccord à la voie départementale à l'Est.

Une future voie permettra dans un second temps de relier le nouveau quartier et le projet de voie départementale. Un giratoire permettra d'aménager cette nouvelle entrée de ville, limite naturelle à l'urbanisation.

Niveau 2 :

Le réseau de voies de dessertes secondaires est réalisé en s'appuyant sur le réseau de voies déjà existant (rue des Hauts Vents et rue de la Haline) en les réaménageant. Des nouvelles voies seront créées à partir des voies de desserte principale. Ces voies permettront de desservir les différents quartiers.

Niveau 3 :

Un réseau de voiries tertiaires permettra d'assurer la desserte au sein du quartier et vers les différentes unités de voisinage. Les voies actuellement en impasses présentes le long de la rue de la Haline seront prolongées, soit par une voie, soit par une liaison douce. Une nouvelle voie qui longe la coulée verte présente au niveau du quartier de la Mayère sera créée.

Les voies existantes ou projetées devront pouvoir être poursuivies lors d'éventuelles phases d'urbanisation à long terme pour assurer le bon fonctionnement urbain de l'ensemble.

Les principaux croisements seront aménagés afin de sécuriser les accès au quartier. Afin de permettre un usage partagé de la rue, il est prévu des dimensionnements de voie adaptés à leur hiérarchie. Une attention particulière sera portée en faveur de la promotion des circulations douces qui devront irriguer la quartier afin de permettre les déplacements quotidiens vers le centre ville et les équipements de loisirs.

Les modes de déplacements doux seront favorisés par l'aménagement de cheminements adaptés aux besoins. Les parcours pédestres le long de l'Oison en centre ville et à destination des sentiers botaniques et forestiers au Sud seront à intégrer au réseau des circulations douces créé et ainsi raccordés au futur quartier.

Une coulée verte, permettant la gestion des eaux en hydraulique douce (noues, bassins paysagers...) et la réalisation d'aménagements paysagers (bandes enherbées, plantations, alignements) sera implantée en tout ou partie sur les terrains faisant l'objet d'une servitude relative aux canalisations de gaz (I3). Elle devra se situer au niveau du talweg susceptible d'être un vecteur de ruissellements venant du bassin versant amont du projet. Cette promenade, qui traversera le quartier constituera un support à terme d'une liaison reliant les bords de Seine aux étendues boisées de la forêt de Bord.

2.2.3. Espaces publics

Le centre ville, regroupant les principaux commerces et services ainsi que les équipements administratifs et scolaires et le pôle d'équipements sportifs localisé au nord de la zone constituent les principaux pôles d'animation et de convivialités sur le territoire communal. Afin de contribuer à la cohésion urbaine, il est nécessaire de créer des accroches vers ces pôles attractifs.

Une nouvelle centralité est prévue en cœur de quartier afin de diversifier les fonctions présentes et créer un pôle d'animation **complémentaire** permettant de répondre aux besoins des nouveaux habitants, sans être en concurrence avec le centre ville dont la vitalité est en cours de renforcement.

Elle sera en lien avec le centre-ville grâce à son articulation sur la rue principale (axe Est/Ouest).

L'enjeu est bien celui de la cohésion urbaine et de la convivialité. L'aménagement d'espaces publics structurants sera le support proposé pour cette appropriation. Des espaces publics seront organisés au sein du quartier. Il s'agit de rechercher une variété des ambiances et des formes urbaines dans le futur quartier.

Il est, en particulier, posé l'intention d'aménager, selon des localisations et configurations de principe :

- ✓ **un cœur de quartier** pouvant être constitué par une place urbaine principale. Elle constituera le **support de la centralité du quartier** autour de laquelle les commerces, équipements et logements collectifs pourront s'implanter. Elle se situera à proximité immédiate de la rue aux Thuilliers et en articulation avec l'Avenue de l'Europe. La place urbaine projetée sera composée par des fronts bâtis afin d'affirmer sa polarité urbaine et d'assurer son attractivité.
- ✓ **un espace d'animation** de l'ilot urbain du secteur du Chesnay de plus faible dimension située entre la rue aux Thuilliers et la rue des Hauts Vents. Cet espace public pouvant être d'ambiance végétale ou minérale marquera une respiration dans le quartier. Il pourra être situé sur une perspective ouvrant vers le futur parc urbain projeté à l'Est.

2.2.4. Intégration des franges bâties et mise en valeur du paysage

L'urbanisation du quartier devra ménager des percées visuelles en direction des paysages formés par la forêt de Bord-Louviers au Sud et la plaine agricole à l'Est.

Le clocher de l'église, repère urbain localisant le centre-ville, pourra être mis en valeur depuis des lieux stratégiques du futur quartier afin de créer un lien visuel et identitaire avec la ville.

L'interface entre le futur quartier et le projet de la voie départementale à l'Est de l'agglomération sera traitée en zone de transition paysagée adaptée afin de générer un filtre naturel contre les nuisances sonores et visuelles de l'infrastructure.

2.2.5. Gestion des eaux pluviales

Le secteur de la plaine du Levant se situe dans une zone où le rejet direct ou indirect (réseau, fossé, ...), à l'Oison est interdit (cf. projet de zonage – Annexes Sanitaires). Ainsi, la totalité des eaux pluviales correspondant à un événement pluviométrique centennal devra être infiltrée. Les surfaces nécessaires à l'infiltration seront fonction de la perméabilité des sols du secteur concerné mais aussi du coefficient d'imperméabilisation après aménagement. Ainsi, la problématique de la gestion des eaux pluviales doit être le point de départ de tout projet d'urbanisation.

Les techniques alternatives consistent à stocker les eaux pluviales au plus près du lieu où elles précipitent, puis à les stocker ou les infiltrer par exemple.

Ainsi, les eaux pluviales seront collectées dans des noues latérales aux voiries et amenées dans les espaces verts creux afin de stocker l'épisode pluvieux de référence.

L'espace public est conçu en tenant compte des techniques alternatives, ainsi les espaces verts n'auront pas un rôle exclusivement paysager mais également hydraulique.

Les espaces verts seront complétés par la mise en place d'ouvrages hydrauliques. Ces ouvrages devront avoir à la fois les fonctions suivantes : collecte, stockage, restitution.

Le dimensionnement de ces ouvrages est basé sur un principe simple suivant : 100 % des eaux pluviales issues de l'épisode pluvieux de référence affecté aux surfaces du domaine public doit être stocké par mètre linéaire de voirie.

Le bilan hydraulique permettra de démontrer que, si sur quelques tronçons le stockage n'est pas possible pour des raisons d'encombrement, un stockage dédié en aval correspondant au cumul des stockages linéaires sera mis en place, soit dans un délaissé d'espace vert, soit dans un élargissement de noue ou soit dans une partie de chaussée réservoir.

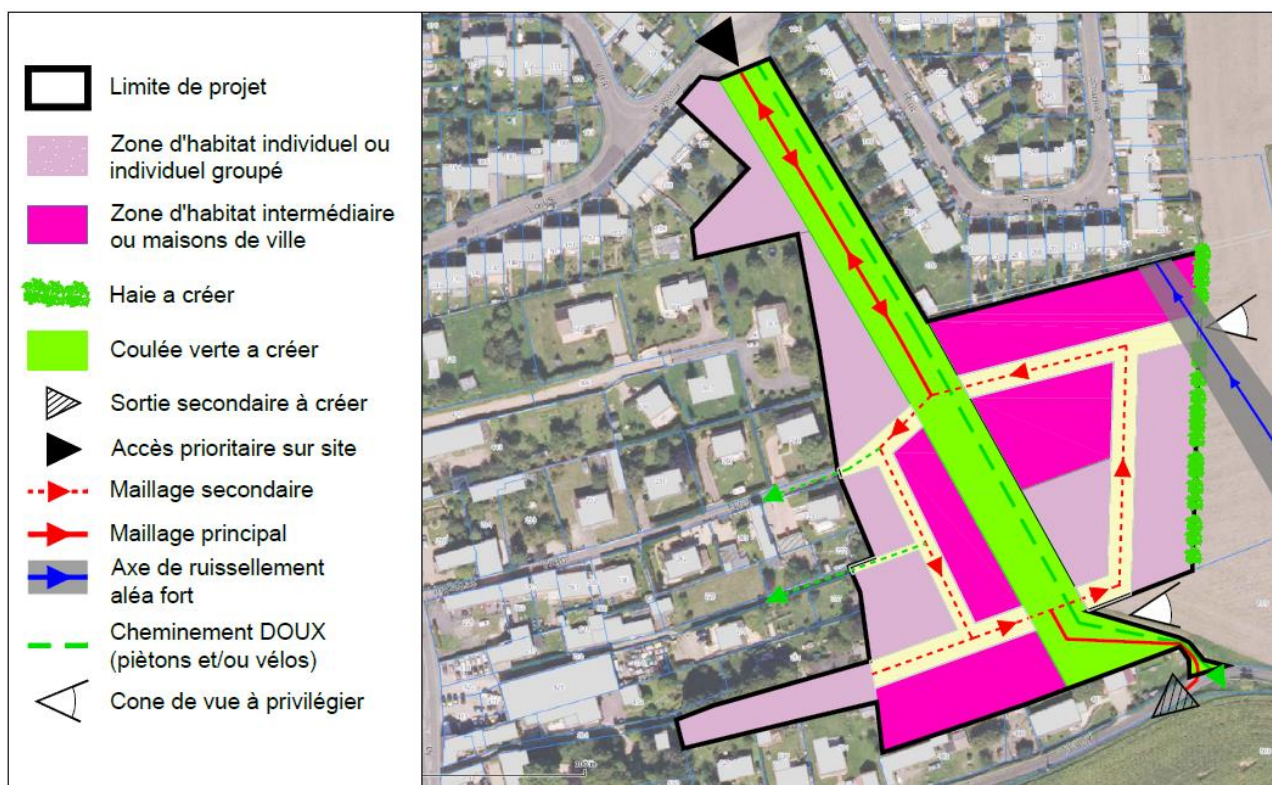
Cette philosophie d'aménagement devra se traduire par l'élaboration d'un plan de composition guidé entre autre par la topographie du terrain et les contraintes hydrauliques identifiées dans l'état initial de l'environnement. Ce concept permettra d'apporter une forte valeur ajoutée, en termes de qualité paysagère, et de respect des objectifs de développement durable, tout en limitant les coûts d'aménagement.

Plusieurs techniques de gestion des eaux pluviales pourront être retenues :

- ✓ **La coulée verte** permettra la gestion des eaux pluviales par une série de dépressions (espaces verts creux) réalisées avec de légers mouvements de déblais/remblais. Tout ce travail de modelage est effectué sans évacuation ni apport de terre et est complété par un dispositif de paysagement. C'est une grande prairie végétalisée permettant l'infiltration, le stockage et le transit de grande quantité d'eau et qui sera un espace praticable par les riverains, lie à la détente et aux loisirs.
- ✓ En complément, **des noues** seront aménagées le long des infrastructures.

L'ensemble des ouvrages devront assurer une protection centennale.

2.2.6. Quartier de la Plaine du Levant : zoom sur le secteur Sud Mayère



Le développement du quartier Sud Mayère devra respecter les orientations générales du quartier de la Plaine du Levant et s'insérer dans les principes d'aménagement détaillés ci-avant.

Densité et typologie des logements

Le secteur Sud Mayère est situé en lisière de la plaine agricole. Des densités adaptées au contexte rural devront être recherchées. De même, il s'agira d'assurer l'insertion du futur quartier dans un tissu urbain déjà constitué et de tenir compte de la typologie des constructions environnantes.

Dans cette perspective, le site Sud Mayère sera orienté vers la construction d'habitations individuelles et de maisons de ville, en cherchant à garantir une certaine densité dans le respect des objectifs du SCOT.

Desserte du site

Le site présente une configuration propice à une desserte Nord-Sud avec un raccordement permettant de rejoindre la trame viaire structurante de la commune.

Les enjeux en matière de desserte viaire du site consistent à garantir une bonne accessibilité du futur quartier en proposant un raccordement permettant de rejoindre facilement l'axe majeur de la rue de la Haline.

Un bouclage du secteur devra également être recherché afin de créer une armature viaire organisée qui bénéficiera globalement à la circulation sur l'ensemble du secteur, en proposant soit un débouché soit un axe secondaire vers la rue de la mare Maury.

Gestion des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales sera facilitée grâce à la réalisation d'une coulée verte qui permettra de recueillir et d'infiltrer les eaux pluviales des voiries et des espaces communs imperméabilisés du lotissement. Les voiries pourront être accompagnées de noues plantées et les propriétés des particuliers auront pour obligation de gérer leurs eaux à la parcelle.

Une étude de ruissellement en cours de finalisation par la Métropole Rouen Normandie identifie un axe de ruissellement venant de la plaine agricole et impactant l'angle Nord-Est du lotissement. Le projet d'aménagement devra prendre en compte la zone d'aléa fort en présence en se conformant à la doctrine départementale en matière de gestion des eaux pluviales et devra faire l'objet d'un dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau dans lequel les dispositifs de gestion des eaux pluviales devront être détaillés. Sur la zone d'aléa fort les constructions seront strictement interdites.

Maintenir et renforcer les continuités écologiques

L'organisation de l'opération d'aménagement autour d'une trame plantée permettra de constituer un corridor continu favorable aux déplacements des espèces et relativement préservé des circulations. Le quartier se situant en lisière des cultures agricoles, ce corridor pourra constituer une zone de refuge entre l'espace urbanisé, l'espace ouvert des champs et les boisements sur les coteaux.

Cet espace sera également propice à recevoir plusieurs fonctions notamment en matière de déplacement doux mais aussi en matière d'hydraulique douce en facilitant l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain.

Insérer l'opération dans l'ambiance rurale du secteur

Le site Sud Mayère se situe en lisière d'un vaste espace agricole dont les pentes marquent la limite de l'agglomération et forment une transition entre les espaces bâtis et les espaces boisés. Le travail de la lisière avec cet espace ouvert devra être adapté à l'environnement tout en ménageant des cônes de visibilité sur l'espace agricole.

La future opération s'insèrera entre des espaces déjà bâtis de la commune dont il s'agira de prendre en compte les caractéristiques afin de garantir une bonne insertion des aménagements. Il pourra s'agir de poursuivre les trames paysagères existantes, de prendre en compte les trames parcellaires, les densités ainsi que les différentes typologies du bâti environnant.

2.3. Projet de redynamisation du centre-ville



2.3.1. Les objectifs du projet de redynamisation

La démarche de requalification du centre ville a été élaborée en se fondant sur les objectifs suivants :

- Le redéploiement du commerce, la diversification des activités, de l'offre de services et de commerces à la population,
- L'amélioration des conditions d'une mixité sociale intergénérationnelle, dans des espaces publics requalifiés et permettant divers usages, et accessibles à tous grâce au développement des modes doux de déplacement,
- Un renforcement de l'attractivité du centre-ville par la réalisation de nouveaux programmes d'habitat ou d'activité.
- La réalisation d'un aménagement durable qui s'inscrive non seulement dans une perspective environnementale et d'économie d'énergie, mais également dans un souci d'intégration des enjeux économiques et sociaux, en fonction du contexte économique et social de l'agglomération elbeuvienne.

2.3.2. Les orientations relatives à l'espace public

Un programme de restructuration des espaces publics du centre ville, et c'est l'objet du présent programme, qui vise à faire du centre-ville un lieu actif, accessible, ouvert à tous, et dont la question des déplacements constitue un des éléments :

- Faire des espaces publics des lieux de mixité, de convivialité, d'échanges,
- Améliorer la lisibilité et l'accessibilité de tous les espaces, équipements, services, commerces,
- Rationaliser la place de la voiture, voirie et stationnement
- Développer les modes doux de déplacement, continuités piétonnes, cyclistes, réorganisation des transports en commun
- Mettre en valeur les qualités paysagères du site, valoriser la présence de l'Oison

Les principaux aménagements porteront sur les axes et espaces publics suivants :

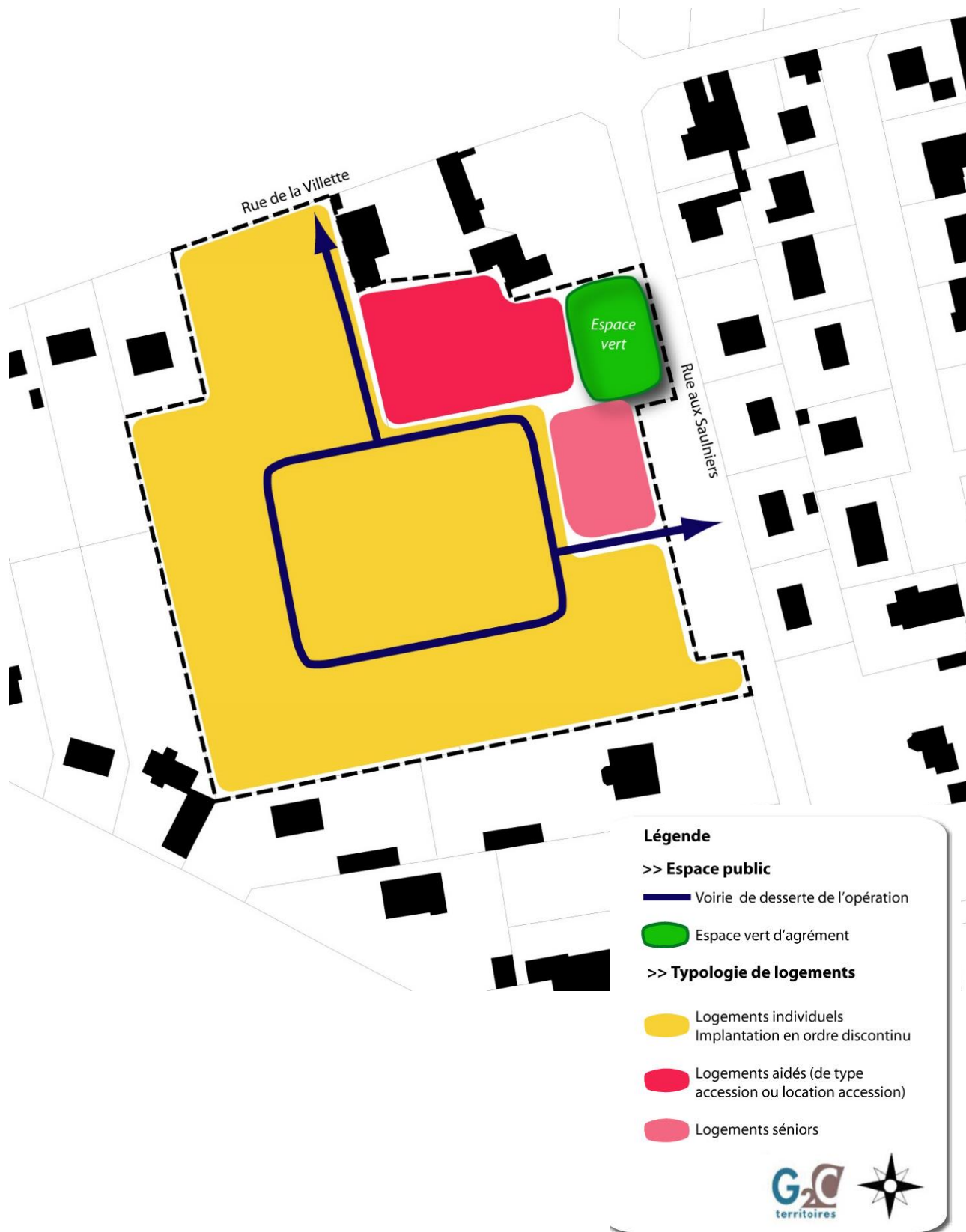
- Les axes principaux et espaces structurants, la rue du Puits Mérot, l'allée Louise Michel, la place Pierre Mendès France,
- Les voies secondaires, rue Simone Signoret et rue George Sand,
- Le carrefour de la place de la mairie,
- Le parvis des écoles maternelles et centre de loisirs derrière la place Pierre Mendès France.

Le projet est porteur d'améliorations substantielles de la qualité environnementale du site, qualification paysagère des espaces publics et mise en valeur de l'Oison, réorganisation des modes de déplacements et réduction de l'espace dédié à l'automobile qui ne sera plus le mode de déplacement privilégié sur le site. La restructuration de l'offre de stationnement et le développement d'un véritable réseau de cheminements piétons, l'intégration des modes doux de déplacement, vélo et transports en commun, **participeront à une limitation de l'usage de la voiture dans le centre-ville, tout en facilitant l'accessibilité des commerces.**

Le projet prévoit d'améliorer les conditions de gestion des eaux de ruissellement et de limiter les rejets dans l'Oison en maîtrisant les débits et en améliorant la qualité des eaux rejetées conformément à la réglementation.

Le projet prévoit une approche globale des questions de confort des usagers dans les espaces publics, pour assurer une bonne intégration climatique des aménagements et notamment des aménagements paysagers. Les consommations énergétiques de l'éclairage public seront limitées.

2.4. Secteur Vilette-Saulniers



2.4.1. Desserte du secteur d'aménagement

La desserte sera effectuée à partir de deux accès maximum depuis les rues de la Villette et aux Saulniers. Tout autre accès est interdit.

Cette voirie présentera une emprise adaptée à l'ensemble des usages. Ainsi les abords seront aménagés de façon à créer une ambiance urbaine apaisée et sécurisée propice aux déplacements doux. Le traitement paysager des abords de cette voie devra être particulièrement soigné et pourra en outre accueillir un traitement en surface des eaux pluviales (noues, fossés, décaissements légers des stationnements...).

2.4.2. Typologie de logements et programmation urbaine

Le développement du nouveau quartier devra proposer des formes urbaines qui tendront vers une densité minimale comprise entre **20 et 25 logements par hectare** à l'échelle du secteur d'aménagement.

Outre les logements individuels de type pavillonnaire, l'urbanisation du futur quartier devra présenter une diversité en terme d'habitat en proposant

- ✓ Des logements aidés, orientés vers l'accession sociale ou la location-accession,
- ✓ Des logements adaptés aux séniors (petits logements, accessibilité aisées, etc).

2.4.3. Espace public et cheminements doux

L'espace public sera principalement composé par un espace vert en bordure de la rue aux Saulniers. Cet espace public pourra être conçu de façon à revêtir une fonction hydraulique en plus de sa vocation d'agrément paysager.

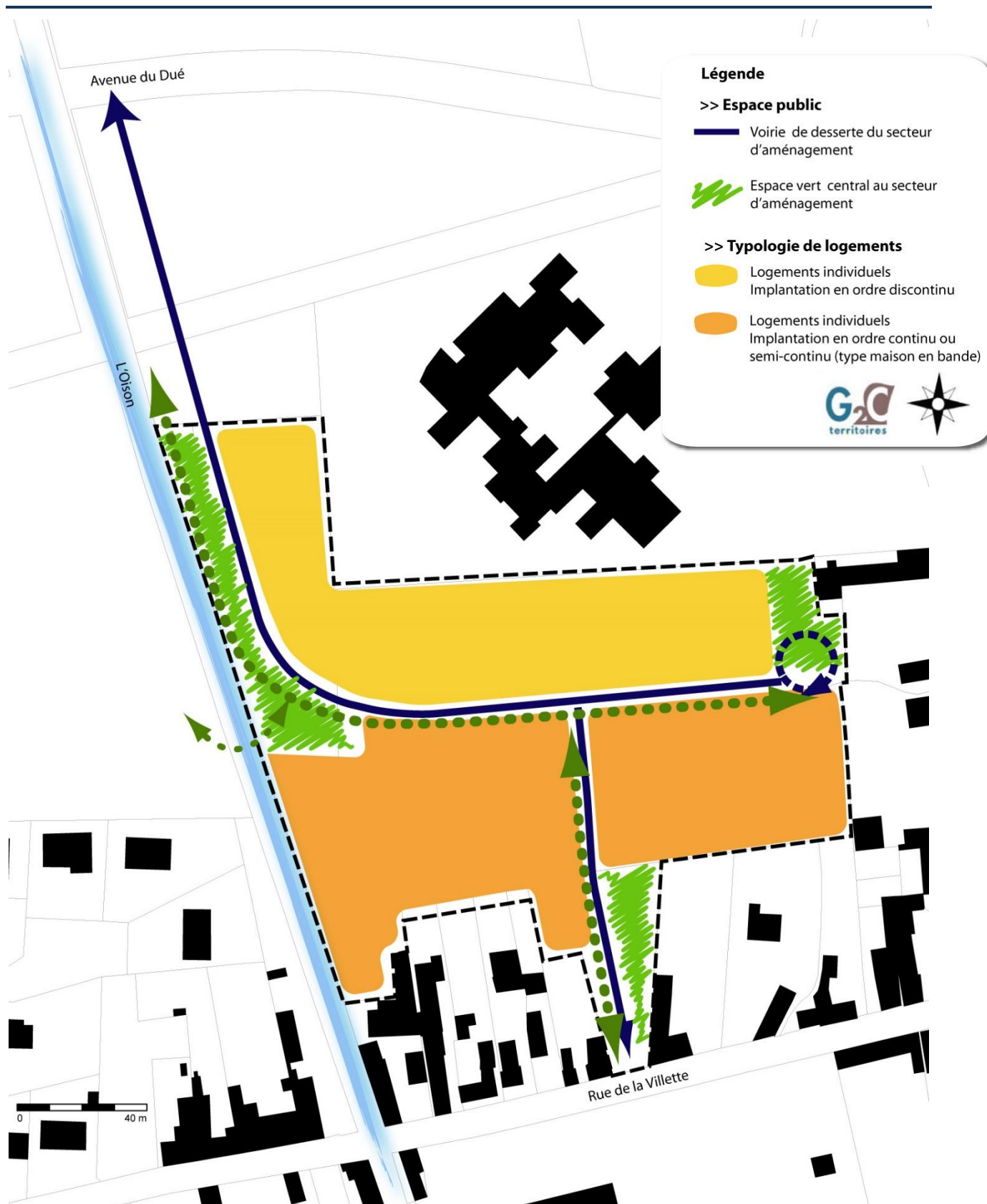
2.4.4. Gestion des eaux pluviales

Les techniques alternatives consistent à stocker les eaux pluviales au plus près du lieu où elles précipitent, puis à les stocker ou les infiltrer.

Ainsi, les eaux pluviales seront collectées dans des noues latérales aux voiries et amenées dans les espaces verts creux afin de stocker l'épisode pluvieux de référence.

Les espaces verts seront complétés par la mise en place d'ouvrages hydrauliques. Ces ouvrages devront avoir à la fois les fonctions suivantes : collecte, stockage, infiltration.

2.5. Secteur Dué-Villette



2.5.1. Desserte du secteur d'aménagement

La desserte sera effectuée par deux accès à partir des rues de la Villette et du Gué. Cette voirie nouvelle assurera une articulation urbaine de qualité avec les tissus urbains environnants.

Cette voirie présentera une emprise adaptée à l'ensemble des usages. Ainsi les abords seront aménagés de façon à créer une ambiance urbaine apaisée et sécurisée propice aux déplacements doux. Le traitement paysager des abords de cette voie devra être particulièrement soigné et pourra en outre accueillir un traitement en surface des eaux pluviales (noues, fossés, décaissements légers des stationnements...).

2.5.2. Typologie de logements et programmation urbaine

Le développement du nouveau quartier devra proposer des formes urbaines qui tendront vers une densité minimale comprise entre **15 et 20 logements par hectare** à l'échelle du secteur d'aménagement.

Le secteur d'aménagement se décompose en deux ambiances de forme urbaine :

- ✓ La partie Sud proposera une forme urbaine assurant une transition avec le tissu bâti implanté le long de la rue de la Villette. Ainsi, des implantations en ordre continu à semi-continu (tels que les petites maisons de ville, les maisons en bandes) devront être privilégiées.
- ✓ La partie Nord s'attachera à composer un tissu urbain aéré, davantage orienté vers le logement individuel de type pavillonnaire.

2.5.3. Espace public et cheminements doux

L'espace public sera composé par différents espaces verts localisés en différents points du secteur d'aménagement. Ces espaces verts pourront être conçus de façon à revêtir une fonction hydraulique en plus de leur vocation paysagère.

En bordure de l'Oison :

- ✓ La valorisation des espaces verts devra être soignée afin de susciter une ambiance paysagère propre à ce futur secteur d'urbanisation ;
- ✓ Un cheminement doux sera aménagé et permettra de proposer pour les piétons et les cycles une connexion du futur quartier avec l'avenue du Gué et au-delà vers la zone commerciale située plus au Nord.

2.5.4. Gestion des eaux pluviales

Les techniques alternatives consistent à stocker les eaux pluviales au plus près du lieu où elles précipitent, puis à les restituer, soit par infiltration, soit par débit régulé vers l'exutoire naturel.

Ainsi, les eaux pluviales seront collectées dans des noues latérales aux voiries et amenées dans les espaces verts creux afin de stocker l'épisode pluvieux de référence.

Les espaces verts seront complétés par la mise en place d'ouvrages hydrauliques. Ces ouvrages devront avoir à la fois les fonctions suivantes : collecte, stockage, restitution.

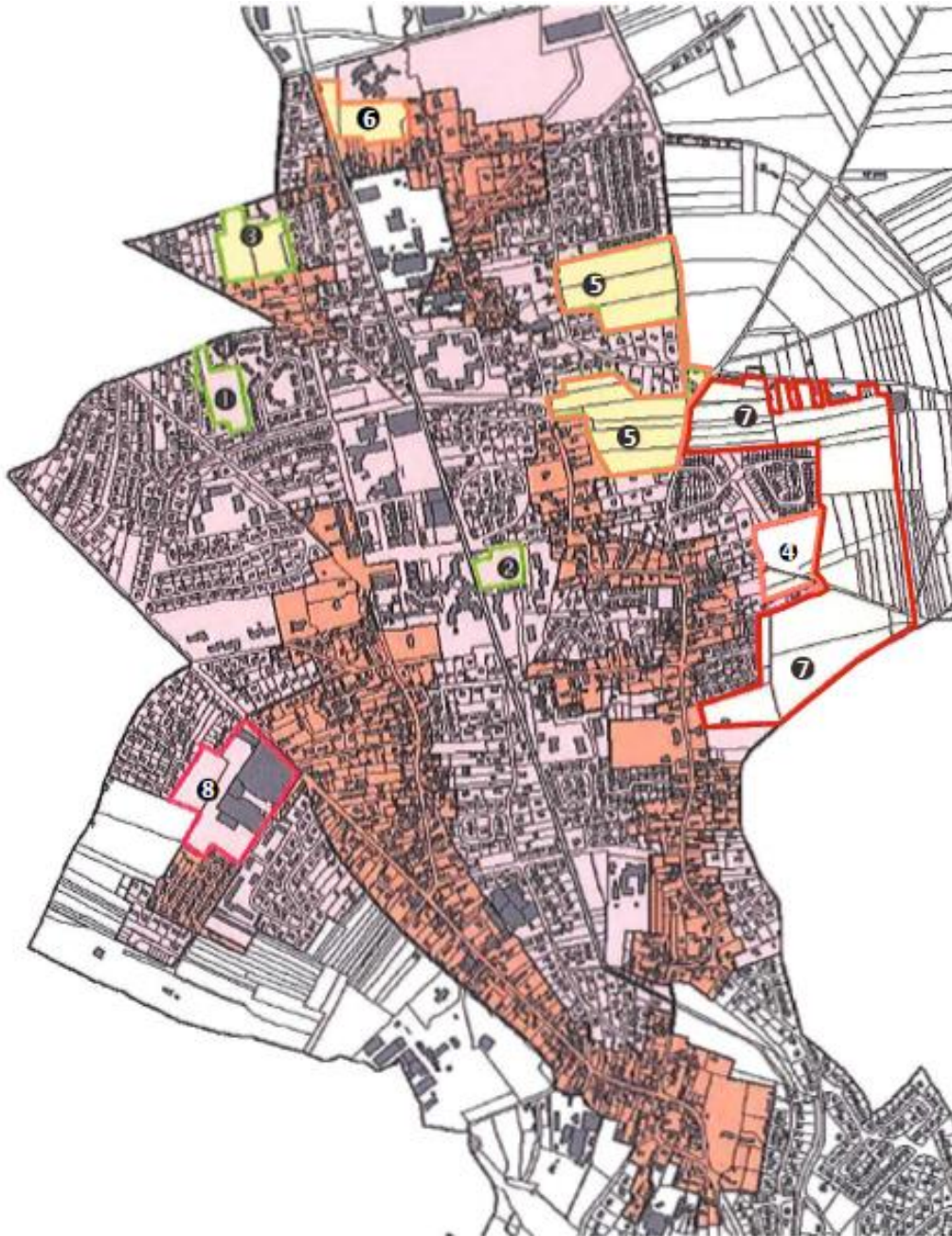
3. PROGRAMMATION

La stratégie de développement urbain s'articule à partir de 3 niveaux de priorités correspondant à des échelles temporelles différentes, et fixée au regard des opérations réalisées depuis l'approbation du PLU en 2014 et des objectifs fixés par le Programme Local de l'Habitat.

Phase 1 = opérations réalisées entre 2012 et 2017

Phase 2 = ouverture à l'urbanisation à l'échelle temporelle du PLU (2017-2027)

Phase 3 = ouverture à l'urbanisation à très long terme (supérieur à 12 ans)



Le tableau ci-dessous détaille la capacité de recevabilité en logements des différentes zones prévue pour être urbanisée à l'échelle temporelle du PLU.

Echelle de temps du PLU : objectifs 2027				
Zones	Superficie	Densité	Potentiel de logements	
Phase 1 – opérations réalisées entre 2012 et 2017 (échelle temporelle du PLH)				
1	Le secteur Bec / Grosse Borne comprenait un terrain nu d'environ 1 hectare sur lequel un permis de construire de 56 logements dont 32 collectifs a permis de résorber une dent creuse.	0.99	56	56
2	Le secteur du « Clos du Puits Mérot » sur une parcelle de 7000 m ² en centre-ville a fait l'objet d'un permis de construire en 2013 de 3 immeubles collectifs avec 78 logements au total, soit une densité de plus de 100 logements/ha	0.71	110	78
3	Le secteur Villette-Saulniers a fait l'objet d'un permis d'aménager et la quasi-totalité des lots sont bâtis ou en cours de construction. Ce secteur ne présente donc plus de disponibilités foncières.	1.74	22	38
<i>Sous-total (hors dents creuses)</i>			<i>172</i>	
Phase 2 – ouverture à l'urbanisation à l'échelle temporelle du PLU (2018-2027)				
4	Cette partie du quartier de la Plaine du Levant dit Sud Mayère est sous maîtrise foncière communale et fera l'objet d'un développement en 2018	1.88	19	35 environ
5	Cette partie du quartier de la Plaine du Levant fait l'objet d'une ZAC dont le développement devrait rentrer dans sa phase opérationnelle en 2020.	7.5	30 à 35	200 à 260 (logements sociaux compris)
6	Le secteur « Dué-Villette » présente des contraintes importantes d'accessibilité ; ce qui ne permet pas d'envisager son développement à court terme	1.55	15 à 20	23 à 31
<i>Sous-total (hors dents creuses)</i>			<i>258 à 326</i>	
Echelle temporelle > 15 ans				
7	Quartier de la plaine du Levant phase 2 d'une superficie de 18.5 ha. Le développement de cette seconde phase devra tenir compte des capacités de desserte par les réseaux et des objectifs du SCOT en matière de développement territorial	18.5	20 à 25 logt/ha	400 à 500* logt
8	Le quartier de la gare sur les anciennes usines « Blin et Blin » d'une surface de 4 hectares est aujourd'hui impacté par le PPRT approuvé en juin 2014. Le scénario prévu de 183 logements n'est plus possible au regard des contraintes du PPRT.	4.4		
<i>Bilan</i>			<i>430 à 498**</i>	

* avec une moyenne de 20 à 25 log/ha prévues, ce secteur pourrait accueillir 400 à 500 logements portant le bilan total à environ 900 logements. La réalisation de ce secteur dans l'échelle temporelle du PLU conditionne la réussite de l'objectif de population porté par le PADD et le projet de PLU.

** potentiel prenant en compte seulement les projets connus ainsi que les densités minimales inscrites dans les orientations d'aménagement et de programmation.