3. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

APPROUVÉ
LE 13 FEVRIER 2020

Modifié le 31 mars 2025

3.2 OAP Sectorielles

TOME 4 – Communes de N à S^{t} E



Sommaire
OAP Sectorielles
Tome 4 – Communes de N à S^{t} E

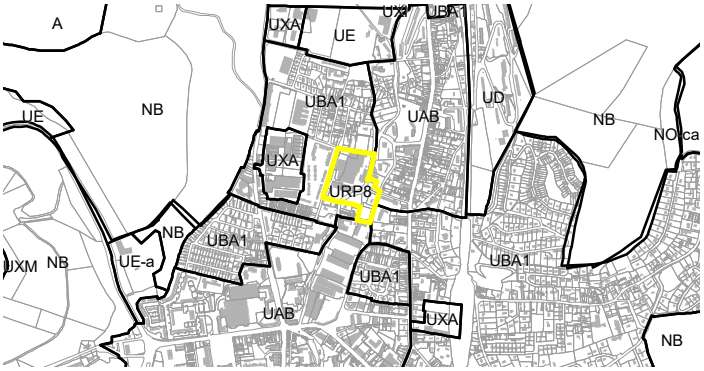
COMMUNES	NOM OAP	NUMÉRO OAP	PAGE
Notre-Dame-de-Bondeville	Leboucher	**474B**	**5**
Oissel	Stade Marcel Billard	**484B**	**11**
	Les Mornons	**484C**	**15**
Petit-Couronne	Madrillet Nord	**497A**	**21**
	Entrée de ville Nord	**497B**	**25**
	Parvis de la Mairie	**497D**	**31**
Quevreville-la-Poterie	La Forge	**514A**	**37**
Roncherolles-sur-le-Vivier	Friche Etanel	**536A**	**43**
Rouen	Luciline	**540F**	**49**
Saint-Aubin-Épinay	Clos des Pommiers est	**560A**	**55**
	Centre bourg	**560C**	**59**
Saint-Aubin-lès-Elbeuf	Rue Voltaire	**561A**	**65**
	Secteur des Hautes Novales	**561B**	**69**
	Secteur République	**561D**	**75**
Saint-Etienne-du-Rouvray	Claudine Guérin	**575A**	**81**
	La Gachère	**575B**	**87**
	Cateliers	**575C**	**91**



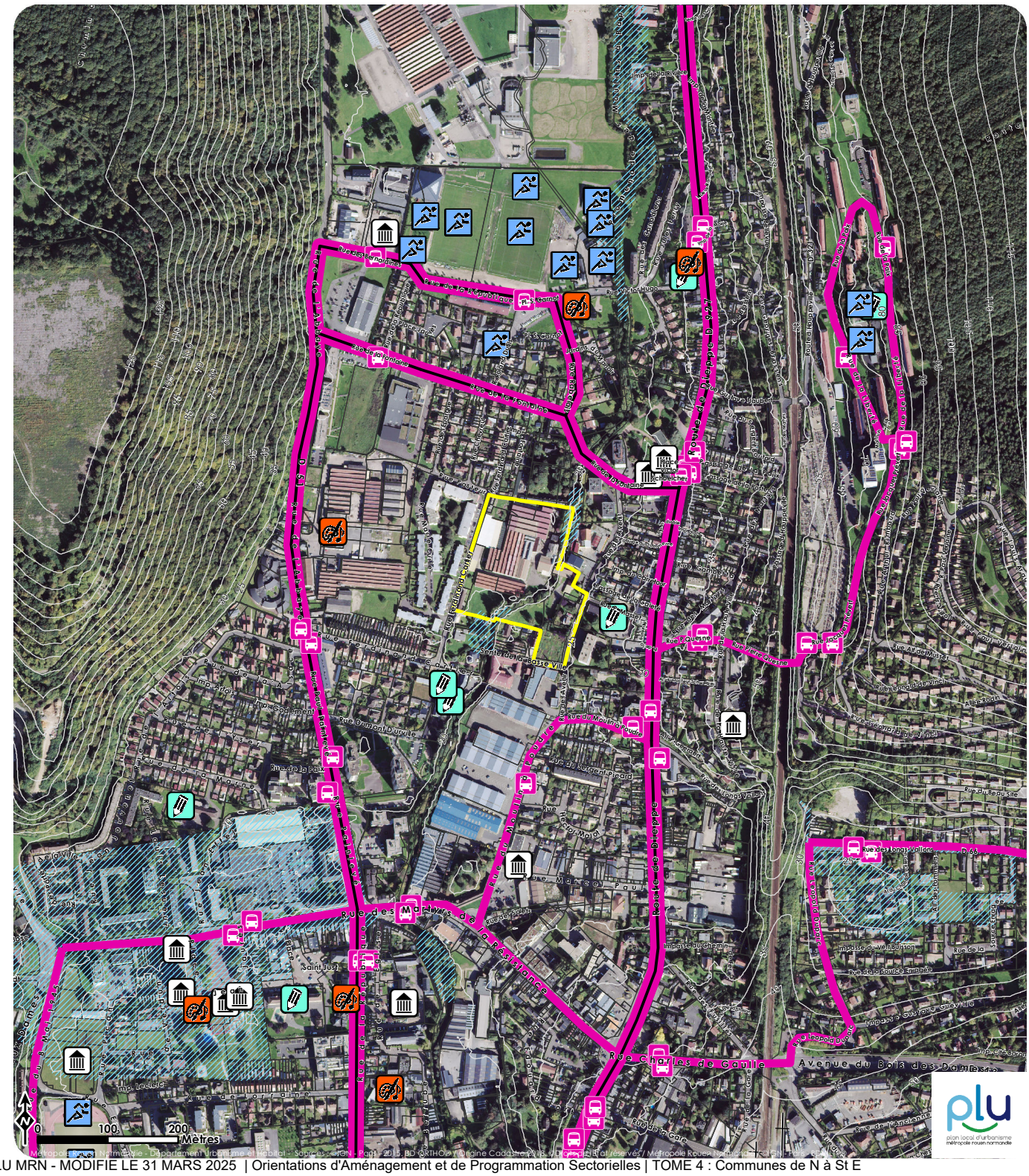
0 200 400 Mètres

Métropole Rouen Normandie - Département Urbanisme et Habitat - EA - 09/10/2018 Sources : / Origine Cadastre 2017. ©Droits de l'Etat réservés

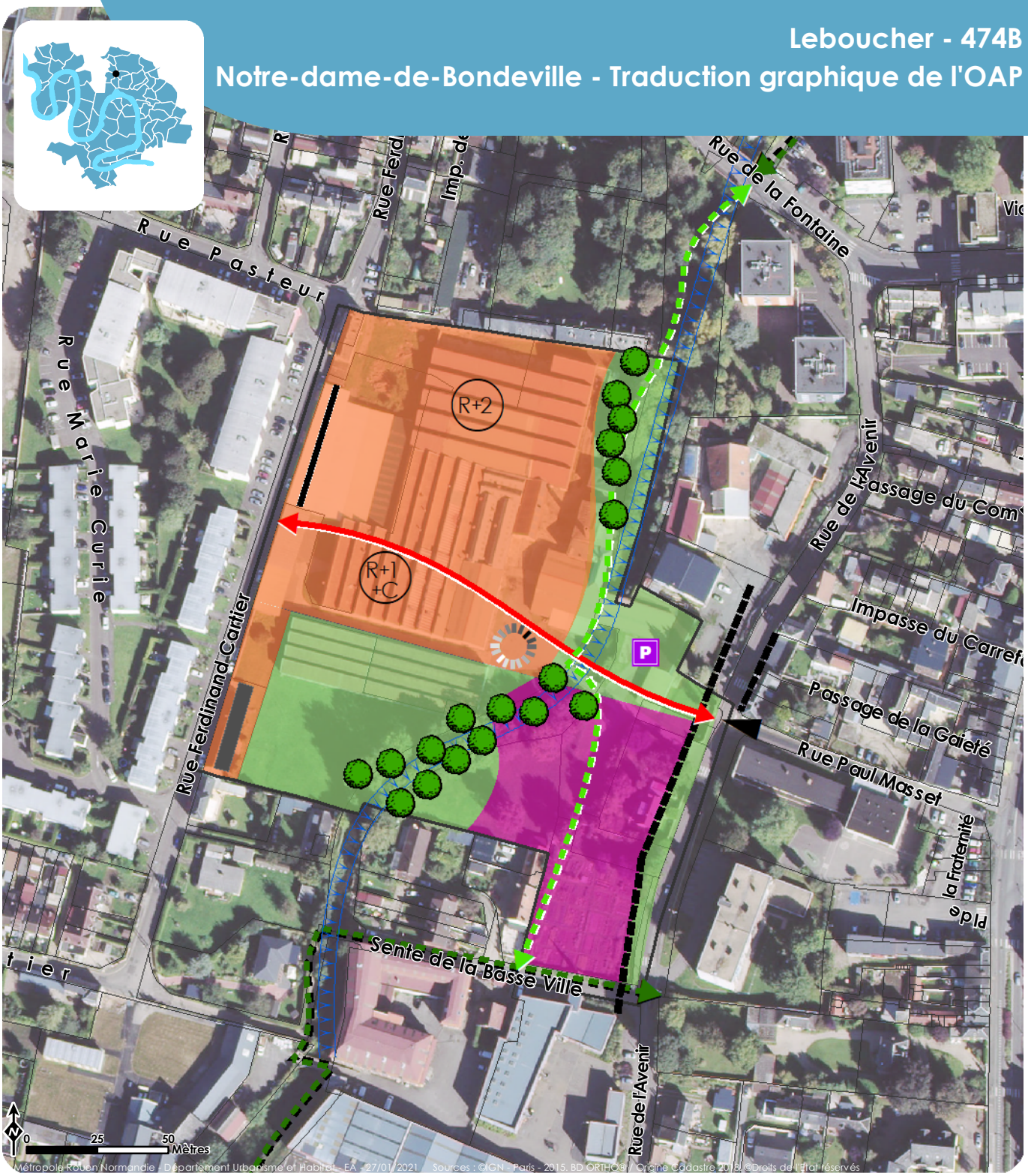
Lebourcher - 474B
Notre-Dame-de-Bondeville - Etat initial du secteur



Caractère	U
Vocation	Mixte
Armature	☐ Cœur d'agglomération ☑ Espace urbain ☐ Pôle de vie ☐ Bourg et village
Surface	2,82 ha



Lebocher - 474B
Notre-dame-de-Bondeville - Traduction graphique de l'OAP



Programme

- **Vocation**
  - Equipement
  - Habitat

Insertion urbaine

- **Emprise du bâti**
  - Alignement / recul
  - Front bâti
- Principes de hauteur
- **Aménité**
  - Espace de lien social

Desserte et organisation viaire

- **Liaisons existantes**
  - Cheminement doux (piétons et/ou vélo)
- **Maillage à créer**
  - Maillage principal
  - Cheminement doux
- **Desserte**
  - Accès prioritaire au site
- **Stationnement**
  - Parking collectif

Qualité paysagère et environnementale

- **Éléments à préserver / à protéger**
  - Abords de cours d'eau
  - Arbre
- **Éléments à créer**
  - Zone à dominante végétale

Indications informatives

- Limites cadastrales
- Périmètre de l'OAP
- bâti existant

plu
plan local d'urbanisme
métropole rouen normandie

Aujourd'hui à l'état de friche, ce site d'environ 2,8 hectares constitue une enclave dans le sud de la commune de Notre-Dame-de-Bondeville. Situé à proximité de la mairie et d'équipements scolaires et culturels, il est traversé par la rivière Cailly. Le site est d'ailleurs concerné par un risque d'inondabilité faible et une poche résiduelle d'aléas fort par le PPRI Cailly-Aubette-Robec approuvé le 11 juillet 2022.
Entouré de maisons de ville et de petits immeubles collectifs et longé par la rue de l'Avenir, parallèle à la route de Dieppe et voie structurante de la vallée, le site est aujourd'hui uniquement desservi par des sentiers en impasse. Le projet d'aménagement de la Balade du Cailly, en réflexion actuellement, participera à irriguer le site de projet et à façonner le maillage doux du quartier.

Vocation de l'aménagement

L'urbanisation se fera via une opération d'ensemble avec une vocation mixte d'habitat et d'équipements. L'aménagement de ce site d'ampleur au centre d'un quartier résidentiel devra favoriser la qualité de vie des habitants, proposer des espaces conviviaux, faciliter la perméabilité avec les secteurs voisins et les liaisons avec le centre-ville. Cette opération aura vocation à assurer la jonction avec les secteurs urbanisés alentours et l'insertion urbaine du projet afin de constituer un quartier à part entière.

Principes de composition urbaine

De façon générale, le projet devra répondre à l'objectif d'insertion urbaine dans l'environnement résidentiel très paysager des bords du Cailly, et dans le fonctionnement global de la ville. Le projet s'appuiera sur la situation d'enclave du site dans la commune pour mettre en connexion les voiries et cheminements existants, et développer un quartier intégré.

Le parti d'aménagement devra ainsi assurer :

- La cohérence urbaine de l'opération à venir en termes de fonctionnement viaire et de hiérarchie des espaces. Il s'agit de composer une trame urbaine à l'échelle du quartier et de la commune en travaillant les continuités et les liaisons, de formaliser des espaces partagés, lieux de croisement et d'échange des habitants du quartier. La forme urbaine proposée devra faire la "couture" entre les quartiers voisins de petites maisons de ville situés à l'Est et au Nord du site. Des hauteurs moindres que ce que permet le règlement de zone sont donc exprimées sur le schéma graphique sur la partie du site concernée.
- La cohérence architecturale et paysagère : en termes d'implantation, de volumétrie et d'aspect extérieur par rapport aux constructions existantes, en prenant en compte les enjeux liés à la position du projet en bordure du Cailly et dans un secteur résidentiel.

Le schéma spatial du projet sera organisé autour d'un maillage viaire et piétons reconstituant la perméabilité du site, et favorisant les transversalités dans le quartier. De part et d'autre de ce maillage se développeront des espaces privatifs à vocation d'habitat, un ou des équipements et un espace à vocation végétale implanté en zone inondable d'aléa faible, et une poche résiduelle d'aléas fort (règlement du PPRI Cailly-Aubette-Robec approuvé le 11 juillet 2022 par arrêté préfectoral). Cet espace ouvrira sur les berges de la rivière et pourra être aménagées en espace paysager.
Les façades urbaines rue Ferdinand Cartier et rue de l'Avenir seront reconstituées par une implantation en alignement.
L'entrée de l'opération permettra l'émergence d'un lieu de rencontre entre les habitants du quartier, les riverains et les promeneurs du Cailly.

Desserte et organisation viaire :

Le site sera desservi par une voirie principale dans le sens Est Ouest, connectant les secteurs d'habitat auparavant séparés par la friche industrielle. Cette voierie aura vocation à recréer une rue dans toutes ses composantes. La voirie sera de nature à accueillir une circulation de tous les types de trafic (motorisés et non motorisés) induit par l'aménagement du secteur. Sa configuration laissera une large place aux modes doux (non-motorisés), et ce, dans une logique de continuité pour une utilisation quotidienne vers les équipements communaux au nord et au sud et les arrêts de transports publics les plus proches (route de Dieppe et rue de l'Abbaye).

Combiné avec le chemin de la Balade du Cailly, le maillage de cheminements doux ainsi constitué assurera la connexion de l'ensemble du site avec les équipements, les services et les commerces de la commune mais aussi avec les secteurs résidentiels voisins, l'espace d'aménité central et les abords du Cailly.
Un espace de stationnement mutualisé sera aménagé afin d'éviter que les flux de voitures des visiteurs ne traversent et n'encombrent le cœur du nouveau quartier.

Orientations programmatiques

Le parti d'aménagement de la zone proposera la réalisation d'un programme d'habitat mixte de logements d'une densité d'environ 50 logements par hectare.

Orientations environnementales et paysagères

Les constructions s'implanteront de façon à tirer parti du climat et de la topographie du site. Ainsi, leur conception devra favoriser les projets compacts.

Les façades principales des bâtiments et les espaces extérieurs (jardins, balcons…) seront orientés préférentiellement vers le sud et le sud-est, pour assurer une utilisation optimale de la lumière et permettre des économies d'énergie. En l'occurrence, il s'agira d'optimiser la consommation en ressources naturelles, en privilégiant les matériaux biosourcés et en limitant l'impact carbone des constructions. D'une manière générale, les jardins et espaces libres d'un seul tenant seront favorisés, afin de permettre une meilleure insertion du bâti dans le paysage, afin de faciliter l'infiltration des sols et afin d'éviter la fragmentation des milieux favorables à la biodiversité.

Les aménagements paysagers créés conforteront l'armature verte de la commune et assureront la transition entre les espaces bâtis et les abords du Cailly. La végétalisation devra être constituée d'arbres de haute tige et d'arbustes d'essences locales.

Principes particuliers

Gestion des eaux pluviales :

Le projet d'aménagement devra chercher à limiter le ruissellement des eaux pluviales en réduisant au mieux les surfaces imperméabilisées. Toute nouvelle surface imperméabilisée devra être compensée par un stockage des eaux pluviales, dimensionné conformément au règlement du PLU et au règlement du PPRI

Une intégration à la composition paysagère devra être recherchée, en favorisant notamment la végétalisation des dispositifs de gestion des eaux pluviales. Le recours à des plantations est possible, dans la mesure où des espèces locales et hydrophiles sont proposées. L'aménagement des berges du Cailly respectera le cours de la rivière et favorisera des installations tendant à la renaturation de ses abords.

Phasage :

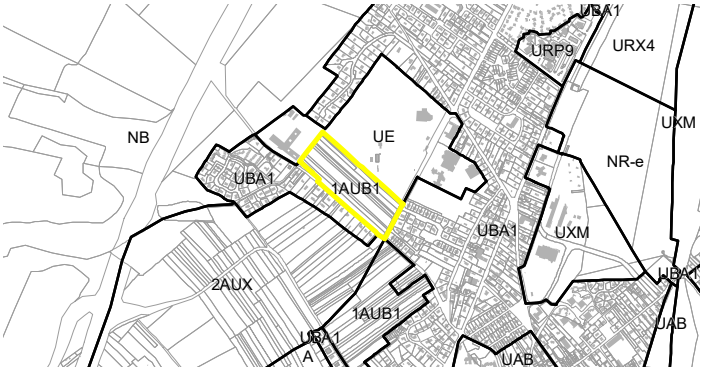
L'opération pourra être réalisée en une ou plusieurs phases



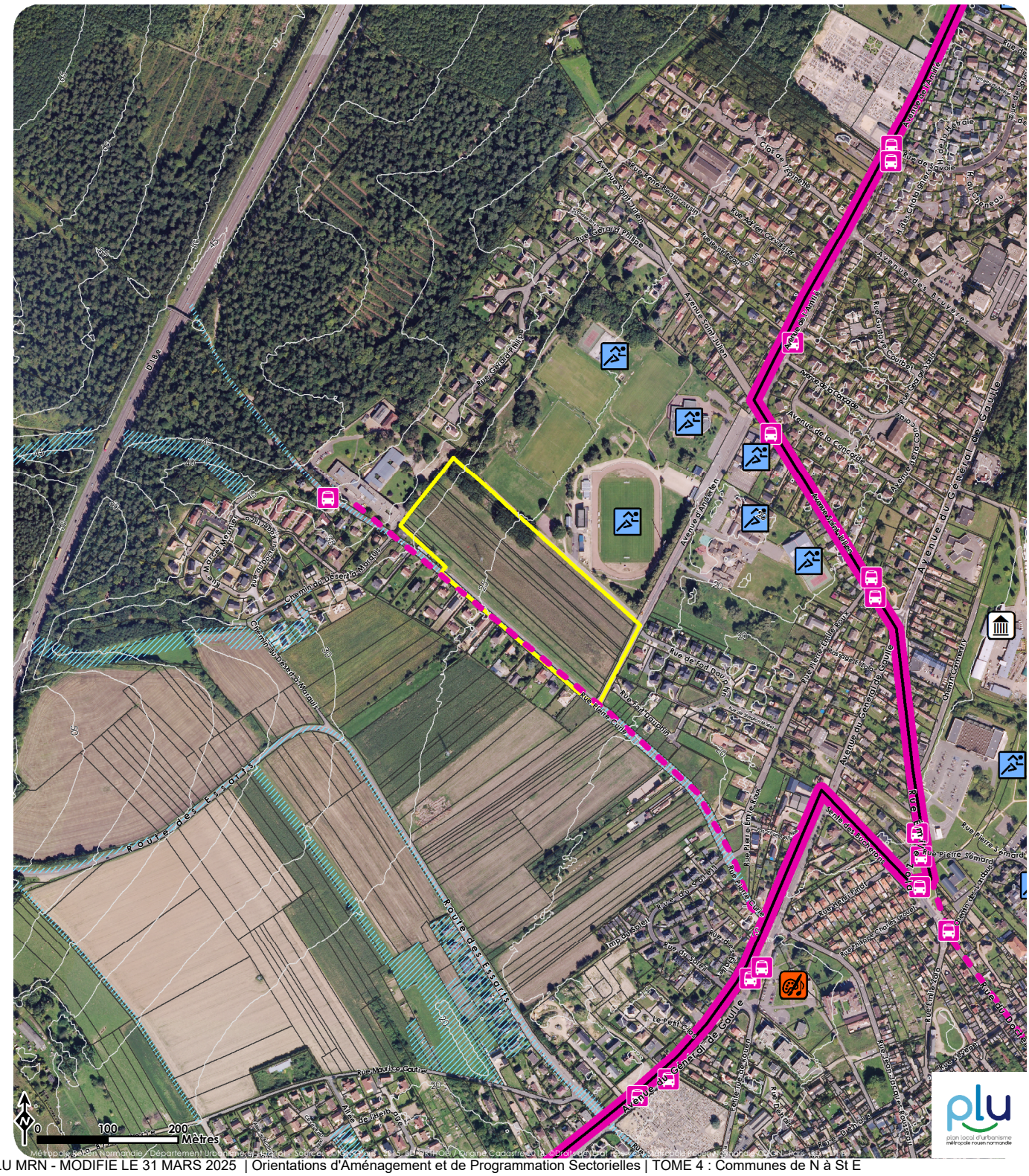
0 200 400 Mètres

Métropole Rouen Normandie - Département Urbanisme et Habitat - EA - 09/10/2018 Sources : / Origine Cadastre 2017. ©Droits de l'Etat réservés

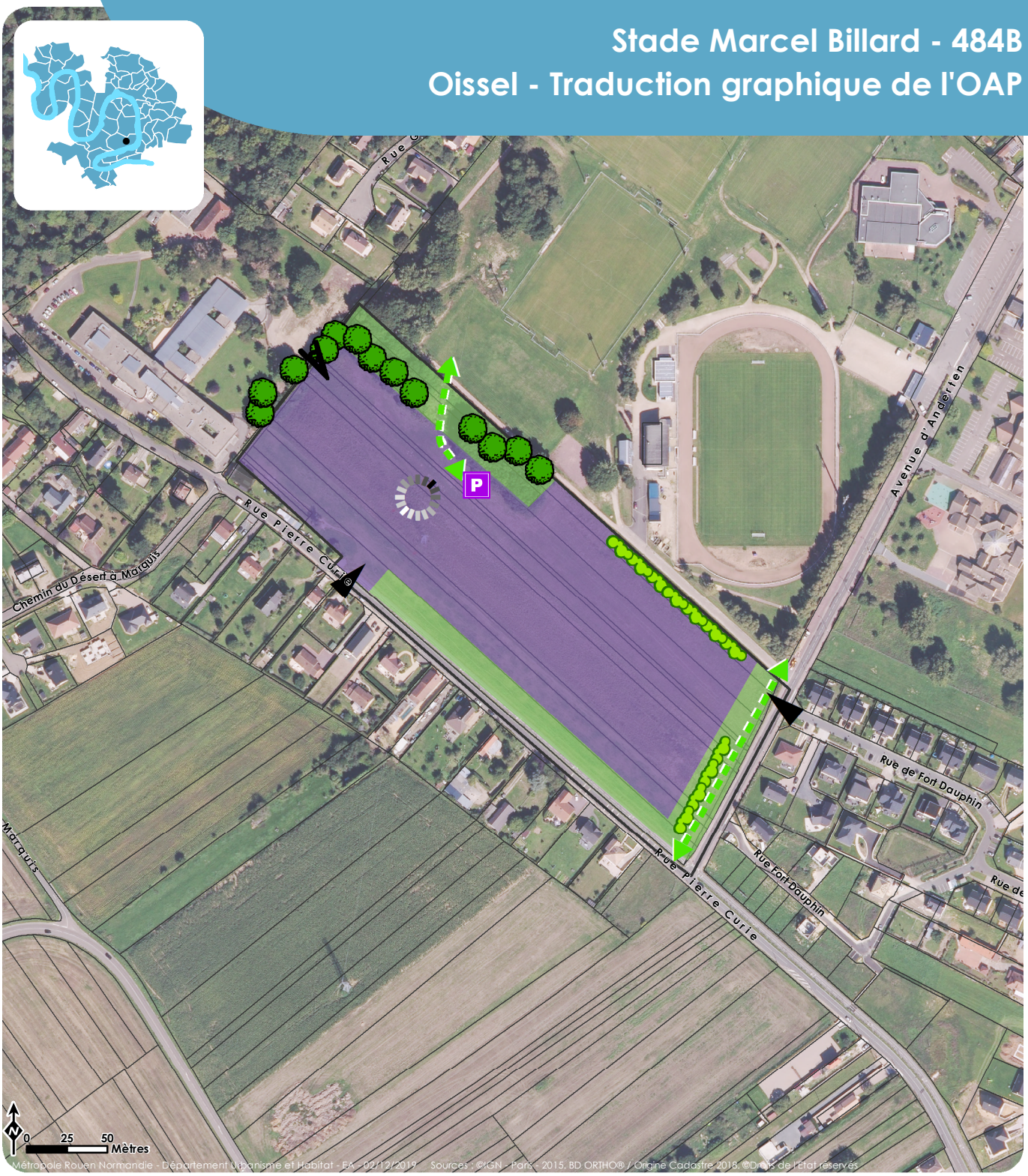
Stade Marcel Billard - 484B
Oissel - Etat initial du secteur



Caractère	AU
Vocation	Habitat
Armature	☐ Cœur d'agglomération ☑ Espace urbain ☐ Pôle de vie ☐ Bourg et village
Surface	4,32 ha


Route des Essarts
Route des Essarts
Avenue du Général de Gaulle
Rue Pierre Curie
Rue Pierre Semard
Avenue d'Amerden
Avenue Saint-Julien
Chemin du Désert à Morgny
Rue Gérard Philipe
Rue Maurice Genevoix
Rue Jean Jaurès
Rue Emile Zola
Rue Jean Moulin
Rue Marcel Pagnol
Rue Albert Camus
Rue Victor Hugo
Rue Paul Eluard
Rue Jean Perrin
Rue Maurice Ravel
Rue Jean Mermoz
Rue Jean Monnet
Rue Jean Rostand
Rue Jean Bart
Rue Jean Racine
Rue Jean Giraudoux
Rue Jean Lurçat
Rue Jean Renoir
Rue Jean Vilar
Rue Jean Cocteau
Rue Jean Gabin
Rue Jean Marais
Rue Jean Piaget

Stade Marcel Billard - 484B
Oissel - Traduction graphique de l'OAP



Programme

■ **Vocation**

Vocation mixte

Insertion urbaine

■ **Aménité**

Espace de lien social

Desserte et organisation viaire

■ **Liaisons existantes**

Cheminement doux (piétons et/ou vélo)

■ **Maillage à créer**

Cheminement doux

■ **Desserte**

Accès prioritaire au site

Point d'accès éventuel

■ **Stationnement**

Parking collectif

Qualité paysagère et environnementale

■ **Éléments à préserver / à protéger**

Arbre

■ **Éléments à créer**

Haie

Zone à dominante végétale

Cône de vue

Indications informatives

Limites cadastrales

Périmètre de l'OAP

Ce site jouxte le stade Marcel Billard au cœur des extensions urbaines récentes de ce quartier de Oissel à flanc de coteau. Il représente une surface de 4,3ha, qui se développe en longueur entre l'Hôpital en partie haute et un quartier de petites maisons en partie basse.

Vocation de l'aménagement

L'urbanisation de ce secteur, en dent creuse à proximité d'équipements et de services publics (stade, hôpital...) ainsi que des transports en commun, se fera via une opération d'ensemble avec une vocation mixte habitat et équipement. Il s'agira ainsi de compléter et de structurer le maillage d'urbanisation spontanée qui s'est créé autour de la rue Pierre Curie et d'étendre les équipements du stade. L'opération à venir contribuera à densifier le quartier tout en s'adaptant au tissu urbain et architectural existant.

Principes de composition urbaine

A proximité immédiate de la forêt domaniale de la Londe-Rouvray et longé par un axe de ruissellement au débouché d'un talweg, le site s'inscrit dans un environnement urbain constitué. Une ligne à haute tension traverse le site du nord au sud.
Le programme des constructions combinera les formes urbaines, de la maison individuelle, pour lesquelles des formes d'habitat compactes seront recherchées, à l'immeuble collectif.
De façon générale, le projet qui trouvera place sur le secteur veillera à une parfaite insertion dans l'environnement et le paysage préexistants. Le lien préservé entre la forêt et la ville constituera un principe fondamental de l'aménagement.
L'objectif est de produire une forme urbaine adaptée à la configuration des lieux en assurant :
• une cohérence urbaine : au niveau de la trame paysagère et de la combinaison entre les différents éléments de programmes. La gestion de la pente et de l'impact visuel produit constitue un point d'attention.
• une cohérence architecturale : une transition formelle est à prendre en compte entre les différentes volumétries du bâti existant et entre les constructions à venir.

Un espace de lien social sera aménagé au cœur du projet et assurera la connexion entre les différentes catégories de bâti et les éventuels équipements.

Desserte et organisation viaire

Les constructions seront desservies par deux accès l'un avenue d'Anderten et l'autre rue Pierre Curie Une voie secondaire irriguera le cœur du secteur de bâti individuel. Le réseau de voiries, essentiellement dédié à la desserte des lots, permettra d'accueillir tous les types de trafic (motorisés et non motorisés) induit par l'aménagement du secteur.

Le développement des liaisons douces dans une logique de continuité sera recherché pour une utilisation quotidienne vers les équipements communaux à proximité, les arrêts de transports collectifs les plus proches et vers la forêt domaniale de la Londe-Rouvray.
La continuité des circulations piétonnes et cyclables sera assurée au sein de la zone, par l'aménagement de cheminements doux spécifiques et par la mise en œuvre de trottoirs, pistes cyclables, et/ou accotements enherbés le long des nouvelles rues, et connectés à la la piste cyclable existante rue Pierre Curie. Des connexions depuis le site vers les terrains de sport pourront être envisagées.

D'une manière générale l'accompagnement paysager des voiries est à envisager. Un parking collectif mutualisé sera implanté au centre de l'opération afin de compléter l'offre de stationnements privés.

Orientations programmatiques

Le parti d'aménagement de la zone proposera la réalisation d'un programme de logements mixte, avec une densité moyenne de 30 logements par hectare, et d'équipements.

Orientations environnementales et paysagères

Les constructions s'implanteront de façon à tirer parti du climat et de la topographie du site. Ainsi, leur conception devra favoriser les projets compacts. Il s'agira d'optimiser la consommation en ressources naturelles en privilégiant les matériaux biosourcés et en limitant l'impact carbone des constructions.
Les façades principales des bâtiments et les espaces extérieurs (jardins, balcons…) seront orientés préférentiellement vers le sud et le sud-est, pour assurer une utilisation optimale de la lumière et permettre des économies d'énergie.

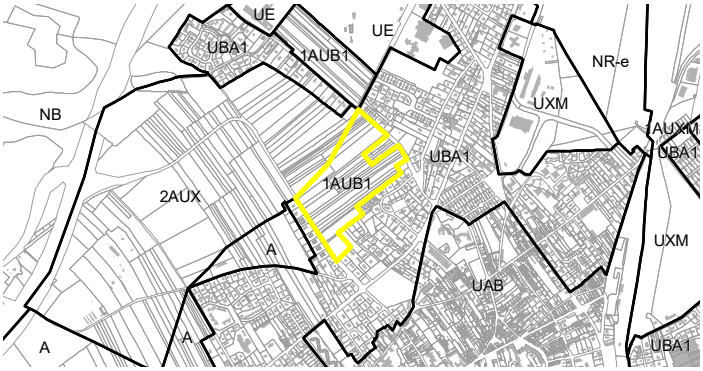
Un aménagement paysager sera réalisé le long des lisières sud et est. La végétalisation à créer sera constituée des différentes strates végétales (arbres, arbustes, buissons et strate herbacée/ couvres-sols). D'une manière générale, les jardins et espaces libres connectés seront favorisés, afin de permettre une meilleure insertion du bâti dans le paysage, de faciliter l'infiltration des sols et d'éviter la fragmentation des milieux favorables à la biodiversité.
Afin de qualifier la zone, mais aussi d'assurer un traitement qualitatif entre le tissu urbain existant et celui projeté, une forte exigence est attendue sur l'insertion urbaine et le traitement paysager.
Ces zones d'interface doivent également permettre l'insertion de cheminement doux pédestre et/ou cyclable et la gestion de l'eau au niveau des espaces partagés.
La continuité végétale avec l'armature existante s'appuiera sur des dispositifs de haies épaisses naturelles «semi-sauvages» (sans clôture, d'essences locales mélangées...) dans la continuité des arbres existants en bordure de l'hôpital et du stade. La haie le long de l'avenue d'Anderten bordant le stade sera également prolongée sur le site. L'objectif est de faciliter l'intégration des constructions dans le site et de prolonger le patrimoine végétal de la commune, en particulier en lien avec la forêt domaniale.

Principes particuliers

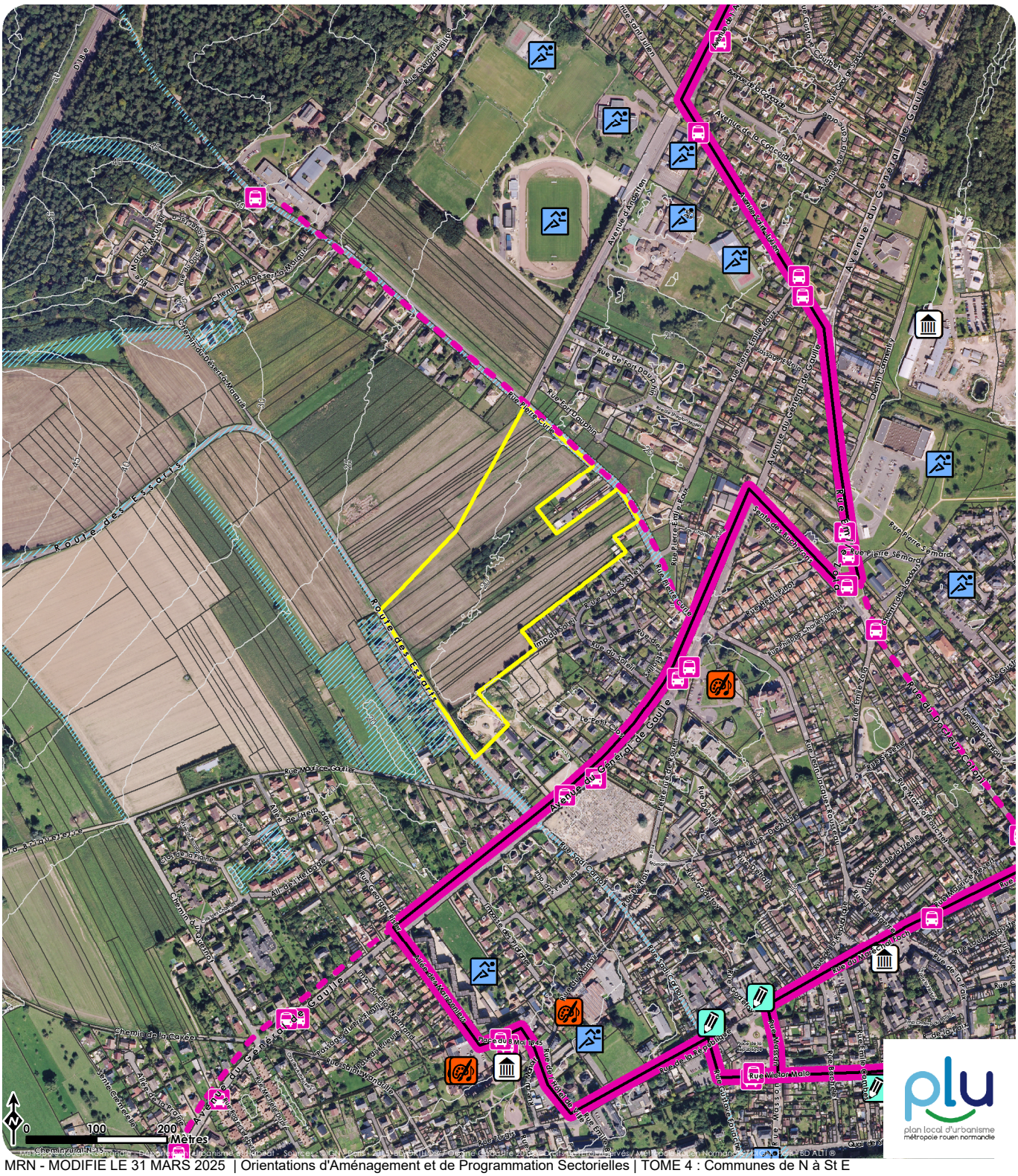
Gestion des eaux pluviales

Le projet d'aménagement devra chercher à limiter le ruissellement des eaux pluviales en réduisant au mieux les surfaces imperméabilisées. Toute nouvelle surface imperméabilisée devra être compensée par un stockage des eaux pluviales, dimensionné conformément au règlement du PLU.
Une intégration à la composition paysagère devra être recherchée, en favorisant notamment la végétalisation des dispositifs de gestion des eaux pluviales. Le recours à des plantations est possible, dans la mesure où des espèces locales et hydrophiles sont proposées.

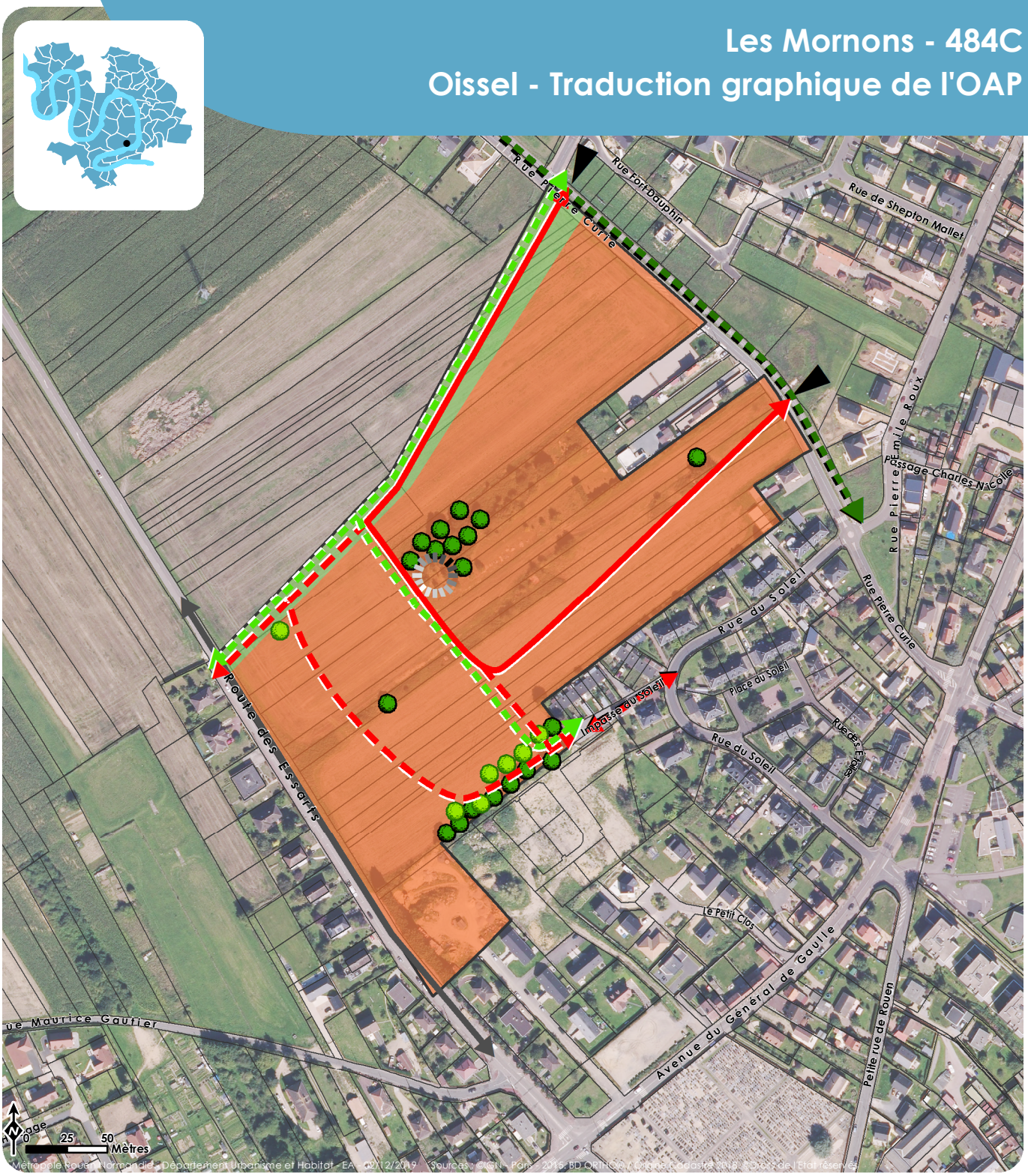
L'espace végétalisé central sera aménagé de manière à pouvoir stocker une partie de l'eau en cas de pluie importante ou d'inondation.
Des espaces plantés en pleine terre participeront à une gestion efficace des eaux de pluie à la parcelle.



Caractère	AU
Vocation	Habitat
Armature	☐ Cœur d'agglomération ☑ Espace urbain ☐ Pôle de vie ☐ Bourg et village
Surface	9,56 ha


Route des Essarts
Avenue du Général de Gaulle
Rue Pierre Curie
Rue du Docteur Conan
Rue Victor Hugo
Rue Pierre Sémard
Rue Emile Zola
Rue Jean Jaurès
Rue Gambetta
Rue Victor Hugo
Rue du Soleil
Rue du Docteur Conan
Rue Pierre Sémard
Rue Emile Zola
Rue Victor Hugo
Rue Jean Jaurès
Rue Gambetta
Rue du Soleil
Rue Pierre Curie
Route des Essarts
Avenue du Général de Gaulle
Rue du Docteur Conan
Rue Victor Hugo
Rue Pierre Sémard
Rue Emile Zola

Les Mornons - 484C
Oissel - Traduction graphique de l'OAP



Programme

■ Vocation

Habitat

Insertion urbaine

■ Aménité

Espace de lien social

Desserte et organisation viaire

■ Liaisons existantes

Rue ou voie existante

Cheminement doux (piétons et/ou vélo)

■ Maillage à créer

Maillage principal

Maillage secondaire

Cheminement doux

■ Desserte

Accès prioritaire au site

Qualité paysagère et environnementale

■ Éléments à préserver / à protéger

Arbre

■ Éléments à créer

Arbre

Zone à dominante végétale

Indications informatives

Limites cadastrales

Périmètre de l'OAP

plu
plan local d'urbanisme
métropole rouen normandie

Le site des Mornons s'inscrit en frange du tissu urbain de Oissel et se développe sur une surface de près de 10 hectares. Aujourd'hui, le périmètre du projet résulte du grignotage de ce secteur de ville par des extensions urbaines diverses. L'urbanisation de ce site aura pour objectif d'encadrer le développement de la ville de ce côté.

Le site bénéficie de la proximité des pôles d'équipements publics (stade, bibliothèque, centre de loisirs) et d'une ligne de bus sur l'avenue du Général de Gaulle au Sud ainsi que d'un passage de bus à la demande rue Pierre Curie.

Vocation de l'aménagement :

L'urbanisation de ce secteur en extension urbaine se fera via une opération d'ensemble, avec une vocation dominante d'habitat.

Principes de composition urbaine :

De façon générale, le projet devra répondre à un objectif d'insertion urbaine dans son environnement résidentiel. Le projet tirera parti de la situation d'enclave du site pour connecter les voiries et cheminements existants, et pour « terminer » la ville en intégrant les urbanisations spontanées.

L'objectif est de produire une forme adaptée à la configuration des lieux en assurant :
• La cohérence urbaine de l'opération à venir. Il s'agira de composer une trame urbaine à l'échelle du quartier en travaillant les continuités et les liaisons, mais aussi en privilégiant un cadre de vie privatif. Le schéma spatial du site s'articulera autour d'un pôle formé par un bosquet d'arbres en cœur d'opération, et conservés autant que possible. Cet espace paysager, point de gravité de l'opération, sera valorisé par l'implantation d'un espace partagé par les habitants, à l'articulation des circulations.

• la cohérence architecturale des constructions avec le contexte existant : en termes d'implantation, et d'aspect extérieur, et de traitement des limites.

Le programme des constructions combinera les formes urbaines, de la maison individuelle pour lesquelles des formes denses seront recherchées, à l'intermédiaire groupé. L'habitat individuel dense sera favorisé en bordure des voies existantes, afin d'assurer la continuité avec les espaces pavillonnaires voisins, tandis que le cœur de l'opération pourra accueillir des programmes plus denses.
L'insertion paysagère des constructions, notamment en façade nord-ouest, sera travaillée au regard de l'impact visuel produit à l'échelle du grand paysage et des coteaux. C'est une façade de la ville qui sera constituée ici.

La trame paysagère sera composée à partir du bouquet d'arbres en partie centrale et d'une frange verte en limite nord. Cette zone à dominante végétale aura vocation à façonner l'interface avec les espaces naturels voisins, et anticiper un éventuel bouclage du réseau viaire à l'échelle de la ville, en limite nord du site.

Desserte et organisation viaire :

La voirie principale connectera les voies en bordure, et sera de nature à accueillir les types de trafic (motorisés et non motorisés) induit par la taille et la nature des projets. D'une manière générale un accompagnement paysager des voiries est à envisager.
Une boucle de voirie secondaire permettra de desservir l'épaisseur de l'opération et de connecter l'impasse du Soleil au sud.
L'aménagement du secteur des Mornons doit également permettre à la commune de compléter le maillage de circulations douces, dans une logique de continuité avec les chemins et pratiques existantes dans le quartier, et en vue d'une utilisation quotidienne vers les équipements communaux à proximité et les arrêts de transports les plus proches, au sud sur l'avenue du Général De Gaulle.

Orientations programmatiques

Le parti d'aménagement de la zone propose la réalisation d'un programme d'habitat mixte avec une densité moyenne de 30 logements par hectare.

Orientations environnementales et paysagères

Les nouvelles constructions s'implanteront de façon à favoriser les façades et les espaces extérieurs (jardins, balcons) avec une exposition au sud/sud-est afin de permettre une utilisation optimale de la lumière naturelle et de l'énergie solaire.
D'une manière générale, les jardins et espaces libres d'un seul tenant seront favorisés, afin de permettre une meilleure insertion du bâti dans le paysage, de faciliter l'infiltration des sols et d'éviter la fragmentation des milieux favorables à la biodiversité. Ainsi, leur conception devra favoriser les projets compacts. Il s'agira d'optimiser la consommation en ressources naturelles en privilégiant les matériaux biosourcés et en limitant l'impact carbone des constructions.

Par ailleurs, le traitement paysager de la lisière de l'opération avec l'espace agricole au nord pourra accueillir des essences bocagères et différentes strates végétales, marquant un jalon vert entre la ville et la forêt, tout en conservant des perméabilités visuelles vers les espaces naturels.
Le choix du dispositif mis en place pour la gestion des eaux de ruissellement devra être appréhendé comme une composante à part entière du projet d'aménagement urbain.

Principes particuliers

Gestion des eaux pluviales

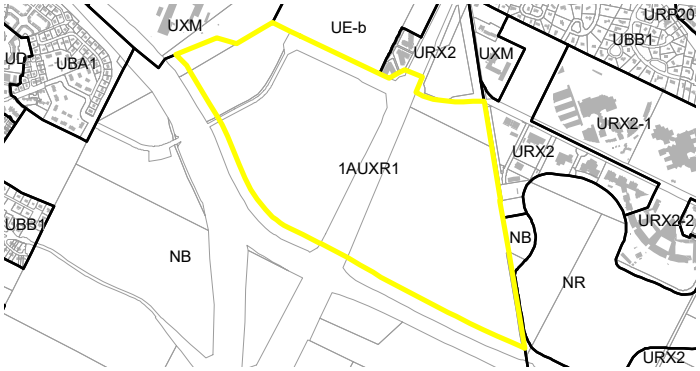
Le projet d'aménagement devra chercher à limiter le ruissellement des eaux pluviales en réduisant au mieux les surfaces imperméabilisées. Toute nouvelle surface imperméabilisée devra être compensée par un stockage des eaux pluviales, dimensionné conformément au règlement du PLU.

Une intégration à la composition paysagère devra être recherchée, en favorisant notamment la végétalisation des dispositifs de gestion des eaux pluviales. Le recours à des plantations est possible, dans la mesure où des espèces locales et hydrophiles sont proposées.

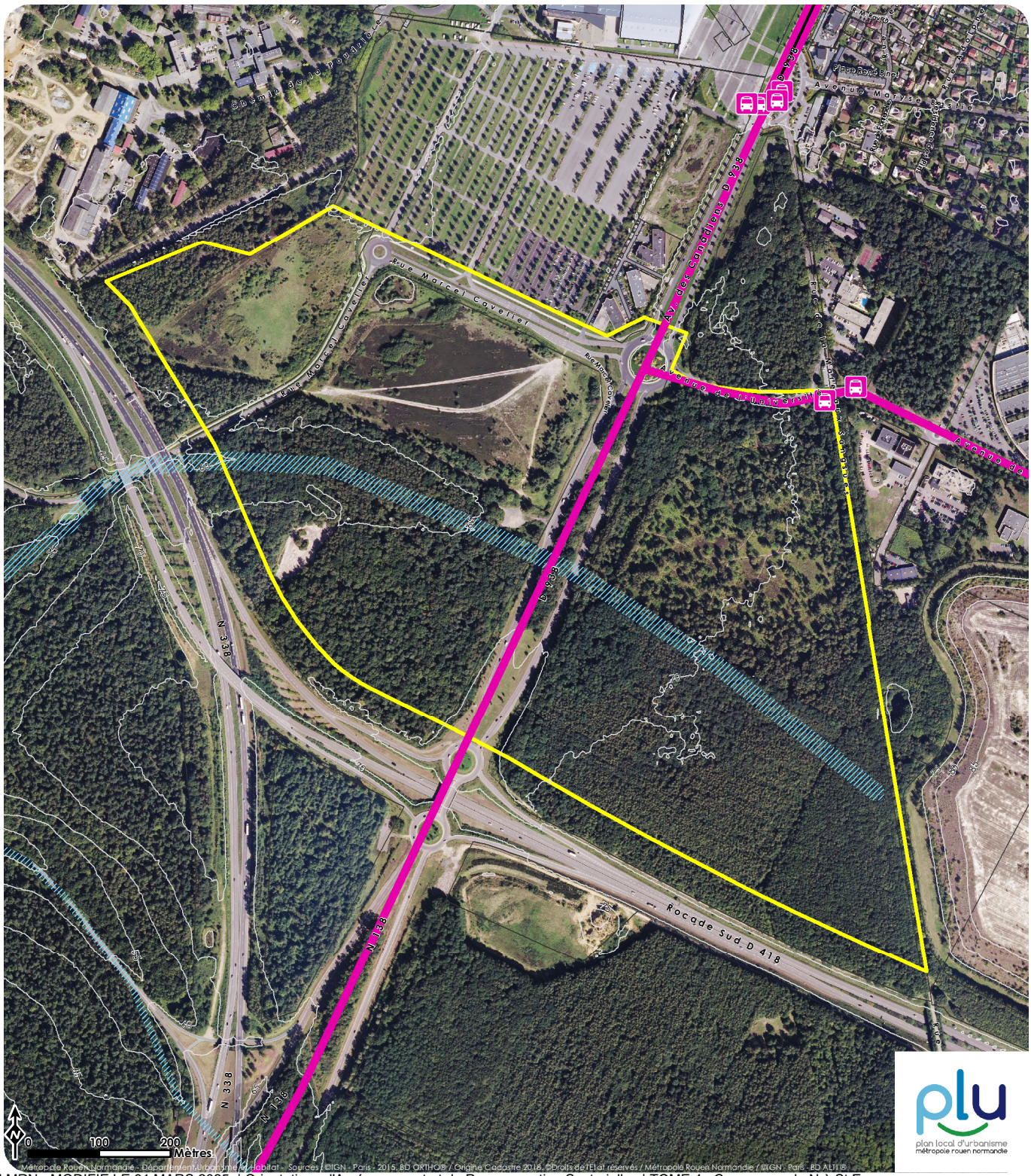


0 200 400 Mètres

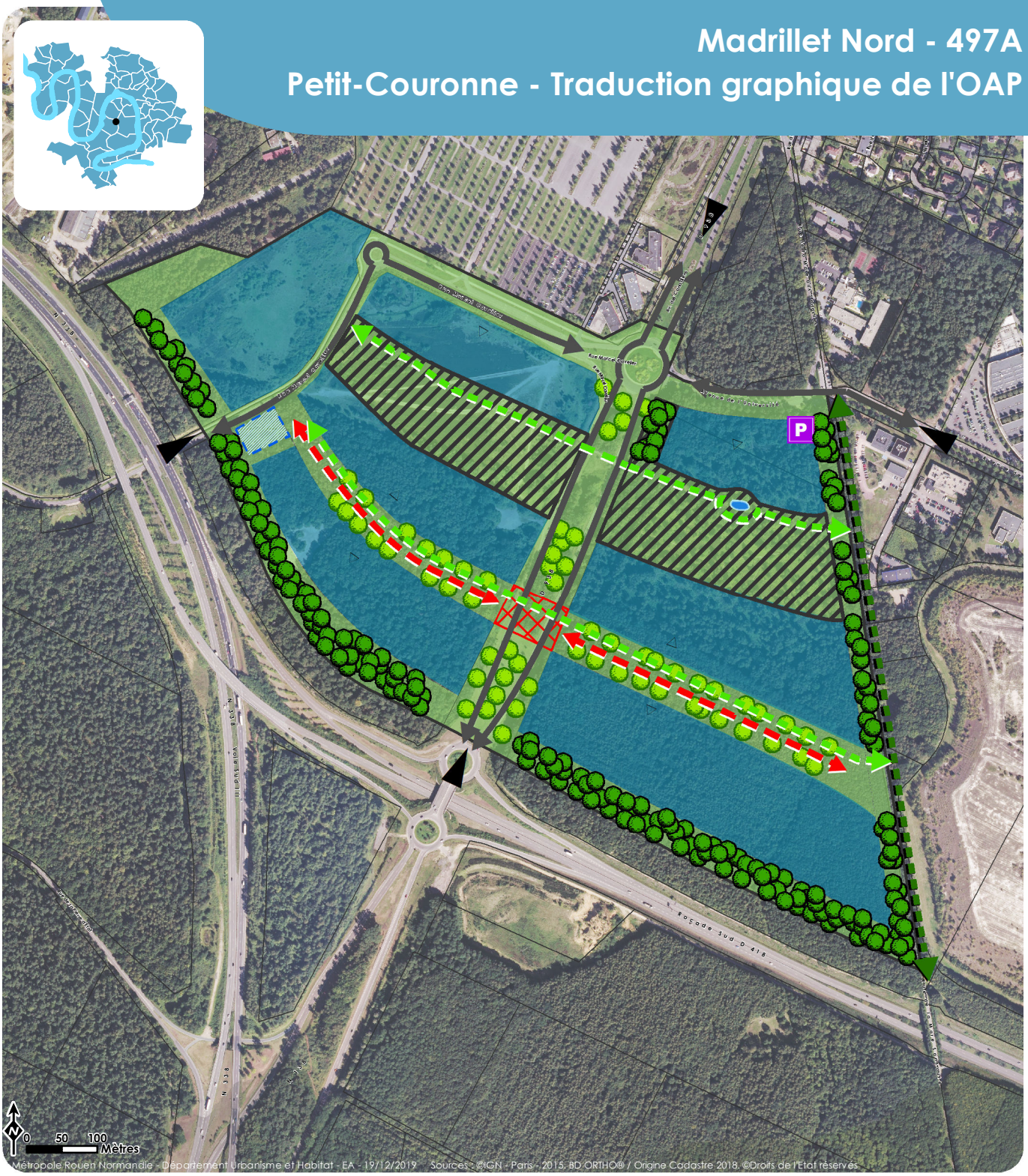
Métropole Rouen Normandie - Département Urbanisme et Habitat - EA - 09/10/2018 Sources : / Origine Cadastre 2017. ©Droits de l'Etat réservés



Caractère	AU
Vocation	Activité
Armature	☐ Cœur d'agglomération ☑ Espace urbain ☐ Pôle de vie ☐ Bourg et village
Surface	62,6 ha



Madrillet Nord - 497A
Petit-Couronne - Traduction graphique de l'OAP



Programme

■ **Vocation**

Activité économique

Insertion urbaine

■ **Espaces libres**

Secteur inconstructible

Desserte et organisation viaire

■ **Liaisons existantes**

Rue ou voie existante

Cheminement doux (piétons et/ou vélo)

Voirie à adapter

■ **Maillage à créer**

Maillage secondaire

Cheminement doux

■ **Desserte**

Accès prioritaire au site

Accès à la parcelle

■ **Stationnement**

Plantations d'Aménagement

Qualité paysagère et environnementale

■ **Éléments à préserver / à protéger**

Boisement

Zone humide

Zone à dominante végétale existante

■ **Éléments à créer**

Boisement

Dispositif de gestion des eaux pluviales

Indications informatives

Limites cadastrales

Périmètre de l'OAP

Le site à urbaniser se trouve à l'entrée de la métropole rouennaise, sur la commune de Petit Couronne. Il se développe de part et d'autre de la Route Départementale 938, au nord et au Sud de l'avenue Maurice Cavelier et de l'avenue de l'Université. Ce projet de 62 hectares s'inscrit dans la continuité de l'histoire forestière du site pour en tirer les principes fondateurs de sa composition paysagère et de sa valorisation économique.

Vocation de l'aménagement

La position en entrée d'agglomération, la proximité de la rocade et la présence du Zénith de Rouen en font un projet à fort potentiel. La volonté est d'implanter des activités économiques à dominante technologique et universitaire. L'urbanisation se fera via une opération d'ensemble.

Desserte et organisation viaire

La mise en place d'un principe de desserte clairement identifiable participera à la qualification paysagère et à la valorisation du projet.
La distribution viaire se fera à partir de l'infrastructure existante, notamment l'Avenue de l'Université, l'Avenue M. Cavelier et la RD 938. Afin de desservir les parcelles, une voie Ouest/Est est créée de part et d'autre d'un nouveau carrefour, au croisement de la RD938. Ce carrefour marquera symboliquement l'entrée dans un espace urbanisé, en contraste avec le vocabulaire de « voie de transit » actuel.

La voirie sera de nature à accueillir une circulation de tous types de trafic : motorisés, non motorisés, transports en commun, poids lourds.
Le projet prendra en compte la prolongation des pistes cycles existantes en vue de les raccorder et de desservir le massif boisé de la forêt du Rouvray.

Principes de composition urbaine

Le projet mettra en scène le paysage naturel et forestier existant. De longues et larges bandes boisées traverseront le site et tisseront la maille structurante de ce paysage. Elles rythmeront des « clairières arborées », dans lesquelles seront implantés les futurs bâtiments.
A ces milieux forestiers linéaires s'ajoutera la grande lande à callunes existante, préservée et sanctuarisée, au cœur du quartier d'activités.
Autonomes et équilibrés, ces deux écosystèmes qualifieront le site et rythmeront le paysage d'entrée de ville de l'agglomération rouennaise. En épaulement des lanières forestières, seront organisées les voies d'accès aux parcelles, l'infrastructure nécessaire au passage des réseaux, les espaces d'accueil et les accès aux parcelles cessibles.

Orientations programmatiques

Le projet du Madrillet aura pour vocation d'accueillir des activités à dominance technologique et universitaire. Un pôle de vie composé d'un programme multifonctionnel (hôtel, restaurants et activités tertiaires) sera développé dans la partie en contact avec le Parc des Expositions au Nord. Il constituera un atout pour les entreprises et établissements d'enseignement supérieur et des zones d'emplois à proximité.

Des équipements pourront également s'installer au sein du site, profitant ainsi d'une position stratégique sur les axes structurants de la Métropole.

Orientations environnementales et paysagères

Les pelouses silicicoles seront protégées et inconstructibles. Particularisme faunistique et floristique lié à la nature siliceuse du sol, la lande à callunes protégée constituera une grande ouverture sur le ciel au cœur du paysage forestier. Elle est en effet composée d'espèces végétales en strates basses à moyennes. Cet espace qui renforcera l'identité géographique et environnementale du parc d'activités et de l'ensemble du plateau forestier sera en partie accessible au public, en lien avec la promenade piétonne de la Mare Sansoure. La mare identifiée comme un élément du patrimoine naturel constitue un espace à protéger.

La conservation, l'entretien et la pérennité du patrimoine forestier seront des orientations fondatrices sur ce projet. L'objectif sera de créer un mélange intime entre le paysage forestier et les futurs programmes bâtis. Ainsi, les bandes forestières proposées permettront de constituer des coupures visuelles significatives et de véritables « milieux » équilibrés.
La conservation de l'identité forestière du site sera rendue possible par le respect de la topographie existante du site, par la conservation des boisements existants en périphérie des parcelles cessibles et par la plantation de boisements complémentaires.
De manière à préserver l'espace naturel, la conception des bâtiments devra favoriser les projets compacts. Les surfaces de stationnement seront traitées en matériaux poreux limitant l'imperméabilisation.
Les constructions s'implanteront de façon à tirer parti du climat et de la topographie du site. Ainsi, leur conception devra favoriser les projets compacts. Il s'agira d'optimiser la consommation en ressources naturelles, en privilégiant les matériaux biosourcés et en limitant l'impact carbone des constructions.

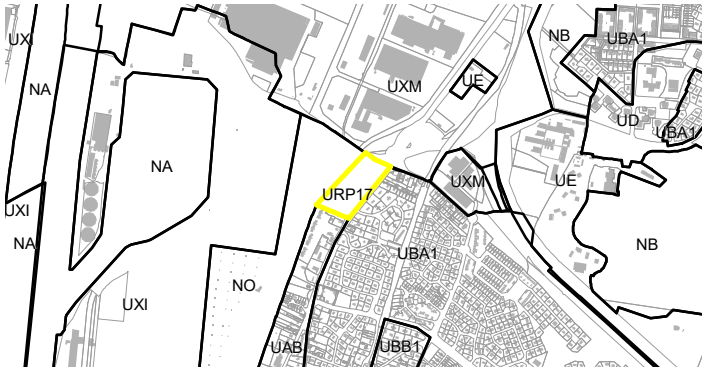
Principes particuliers

Gestion des eaux pluviales

Qu'il s'agisse de l'espace public ou des parcelles privées, le projet d'aménagement assurera l'autonomie du site en matière de collecte, de stockage et d'infiltration des eaux pluviales.
Le dispositif participera à la valorisation paysagère du site ainsi qu'à son économie générale.
Le projet d'aménagement devra chercher à limiter le ruissellement des eaux pluviales en réduisant au mieux les surfaces imperméabilisées.
Une intégration à la composition paysagère devra être recherchée, en favorisant notamment la végétalisation des dispositifs de gestion des eaux pluviales. Le recours à des plantations est possible, dans la mesure où des espèces locales et hydrophiles sont proposées.

Ces éléments seront pour la ZAC autant d'opportunités de paysages, de seuils et de limites entre les différents espaces.

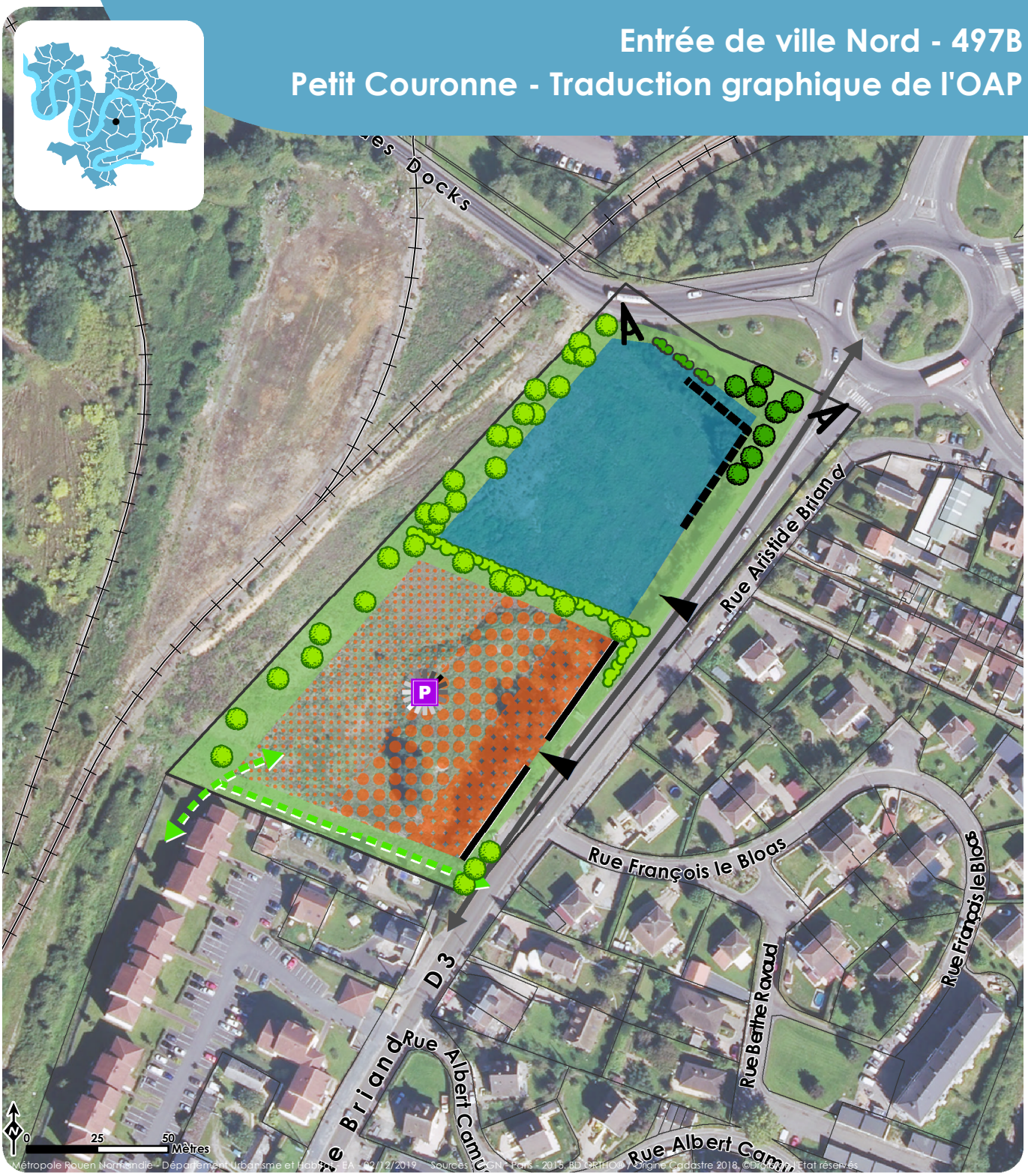
Entrée de ville Nord - 497B
Petit Couronne - Etat initial du secteur



Caractère	U
Vocation	Habitat
Armature	☐ Cœur d'agglomération ☑ Espace urbain ☐ Pôle de vie ☐ Bourg et village
Surface	2,26 ha



Entrée de ville Nord - 497B
Petit Couronne - Traduction graphique de l'OAP



Métropole Rouen Normandie - Département Urbanisme et Habitat - EA - 02/12/2019 Sources : ©IGN - Paris - 2015, BD ORTHOD / Origine Cadastre 2018, ©Droits de l'Etat réservés

Programme

- **Vocation**
  - Activité économique
  - Habitat
- **Morphologie**

Type de construction

- Individuel
- Intermédiaire/groupé
- Collectif

Insertion urbaine

- **Emprise du bâti**
  - Alignement / recul
  - Front bâti
- **Aménité**
  - Espace de lien social

Desserte et organisation viaire

- **Liaisons existantes**
  - Rue ou voie existante
- **Maillage à créer**
  - Cheminement doux
- **Desserte**
  - Accès prioritaire au site
- **Stationnement**
  - Parking collectif

Qualité paysagère et environnementale

- **Éléments à préserver / à protéger**
  - Haie
  - Arbre
- **Éléments à créer**
  - Haie
  - Arbre
  - Zone à dominante végétale
  - Cône de vue

Indications informatives

- *Limites cadastrales*
- *Périmètre de l'OAP*
- *Réseau ferroviaire*

Le site est localisé au niveau d'un carrefour routier qui marque l'entrée de la ville de Petit Couronne depuis les axes structurants de la façade Est de la Boucle de Rouen.
En limite de la commune voisine de Grand-Quevilly au Nord, le site fait partie du domaine public portuaire du Grand Port Maritime de Rouen (GPMR). Il est appelé à accueillir un programme réparti entre habitat et activités économiques sur la superficie globale d'environ 22 000 m². Le plan de gestion lié au périmètre de risques technologiques figurant en Annexe du PLU (5.1.2 Tome1) sera à prendre en compte dans la conception du projet.

Aujourd'hui, le site est libre d'urbanisation et se compose de terres en friche, recouvertes de végétation spontanée.

Vocation de l'aménagement

L'urbanisation de ce secteur en extension urbaine se fera via une opération d'ensemble, avec une vocation double d'habitat et d'activités.
Cela correspond à l'enjeu de matérialiser l'entrée de ville de Petit Couronne selon deux programmes disjoints, et développés chacun sur une partie du site : le programme d'activité économique prendra place au plus près des axes de transit et en prolongement des installations économiques du GPRM, le programme d'habitat s'implantera en prolongement du tissu existant autour de la rue Aristide Briand qui parcourt la partie résidentielle de la ville.

Desserte et organisation viaire

La distribution viaire du site s'effectuera par la rue Aristide Briand/RD3. Deux points d'accès indépendants y seront formalisés pour desservir chacun des deux secteurs, avec cependant une attention particulière à porter quant à l'insertion de ces entrées dans le fonctionnement viaire et piétons de l'artère urbaine que constitue la rue A.Briand.
La voirie sera de nature à accueillir une circulation de tous les types de trafic (motorisés et non motorisés) induit par l'aménagement du secteur et notamment des poids lourds sur la partie du site à vocation économique.

L'aménagement du site doit également permettre à la commune de compléter son maillage de circulations douces, dans une logique de continuité pour une utilisation quotidienne vers les équipements communaux et les arrêts de transports collectifs sur la rue A.Briand., mais aussi pour la promenade.
Dans la partie habitat, une zone de stationnement paysagé à l'attention des visiteurs devra être aménagée, complétée par un espace vert ou espace de jeux ouvert au public.

Principes de composition urbaine

De façon générale, le projet qui trouvera place sur le site veillera à une parfaite insertion dans la structure urbaine de l'entrée de ville. A ce titre, le traitement des linéaires bâtis sur la rue A.Briand et sur le rond-point constitue un enjeu d'importance pour formaliser une façade urbaine de qualité en entrée de ville.
D'autre part, la continuité avec le tissu urbain préexistant sera un principe de base dans le projet à venir dans un objectif de cohérence urbaine au niveau de la trame paysagère existante, de l'occupation du sol

et de la forme du parcellaire, de la connexion avec le schéma viaire du quartier...
Il s'agira également de travailler la cohérence architecturale avec le bâti existant à proximité : en termes d'implantation, de volumétrie, d'orientation mais aussi en ce qui concerne l'aspect extérieur des constructions, le traitement des clôtures et l'armature végétale...
Les formes d'implantation, de volumétrie et le traitement des limites s'appuieront ainsi sur les formes urbaines existantes.
Le plan de composition du projet comprendra :

- La réalisation d'une zone tampon en interface avec le domaine portuaire et les infrastructures ferroviaires sur la frange Ouest du site, et qui viendra en continuité de l'espace paysager, projeté sur la lande portuaire à proximité. A noter la présence de pipeline en sous-sol.
- Le maintien d'un espace libre non construit au niveau du carrefour, incluant la conservation partielle du boisement existant. Ce lieu a pour objectif d'accueillir des éléments paysagers d'entrée de ville ou d'annonce évènementielle.
- Le développement d'une bande verte à fonction d'écran visuel entre les deux parties du projet.

Le programme de logements combinera les formes urbaines, de la maison individuelle au bâtiment collectif. Le cœur de l'opération pourra accueillir des hauteurs inférieures dans le but de favoriser les échanges en cœur de quartier autour d'un espace d'aménité.

Orientations programmatiques

Le parti d'aménagement de la zone proposera la réalisation de programmes d'habitat et d'activités, chacun se développant sur un secteur propre du site. Les activités à privilégier sont les activités tertiaires, artisanales, de petites logistiques.

Le programme d'habitat ciblera une densité moyenne de 50 logements par hectare.

Orientations paysagères et environnementales

L'organisation de la structure générale du projet devra s'adapter à la topographie existante.
Les nouvelles constructions s'implanteront de façon à favoriser les façades et les espaces extérieurs (jardins, balcons) avec une exposition au Sud – Sud-est afin de permettre une utilisation optimale de la lumière naturelle et de l'énergie solaire.
La répartition spatiale des constructions devra veiller à éviter les ombres portées sur les bâtiments; il s'agit de proscrire tout effet défavorable à l'emploi de l'énergie propre et durable.

Le choix du dispositif mis en place pour la gestion des eaux de ruissellement devra être appréhendé comme une composante à part entière du projet d'aménagement urbain.

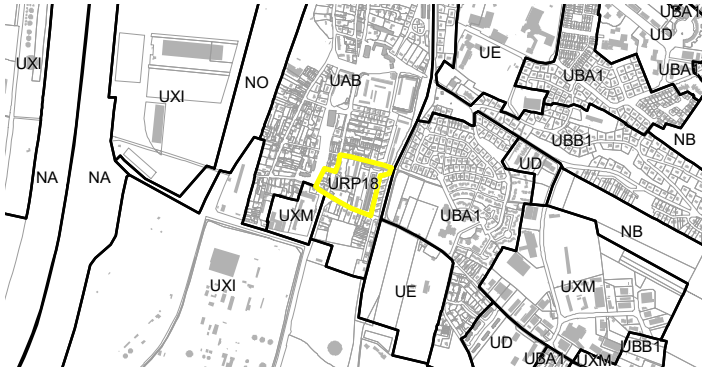
Principes particuliers

Gestion des eaux pluviales

Le projet d'aménagement devra chercher à limiter le ruissellement des eaux pluviales en réduisant au mieux les surfaces imperméabilisées. Toute nouvelle surface imperméabilisée devra être compensée par un stockage des eaux pluviales, dimensionné conformément au règlement du PLU.
Une intégration à la composition paysagère devra être recherchée, en favorisant notamment la végétalisation des dispositifs de gestion des eaux pluviales. Le recours à des plantations est possible, dans la mesure où des espèces locales et hydrophiles sont proposées.

<u>Extrait du SAGE : Secteurs exposés aux inondations par ruissellement – zones de vigilance:</u>
Les zones de vigilance ne sont pas des zones d'aléa mais des secteurs présentant une situation particulière telle que :
– Une proximité avec un système de collecte des eaux pluviales pouvant présenter des insuffisances ;
–Un positionnement en bordure ou en amont immédiat de secteurs plus problématiques en termes d'inondation ;
– Un positionnement à proximité immédiate d'une voirie concentrant des ruissellements.
Ces zones nécessitent une vigilance particulière lors des travaux d'aménagement de l'habitation ou de son environnement. En effet, toute modification (abaissement ou suppression de bordure de trottoir, suppression ou abaissement de l'entrée charretière, changement de pente de la chaussée, suppression d'un talus ou d'une haie…) est susceptible de modifier le fonctionnement hydraulique et d'engendrer des inondations. C'est pourquoi il pourra être nécessaire d'adapter les projets en conséquence et/ ou de prévoir des mesures compensatoires (protection rapprochée) lors des travaux d'aménagement de l'habitation et/ ou de son environnement.
Les sous-sol étant particulièrement sensibles aux risques d'inondations, ils sont déconseillés dans ces zones de vigilance.

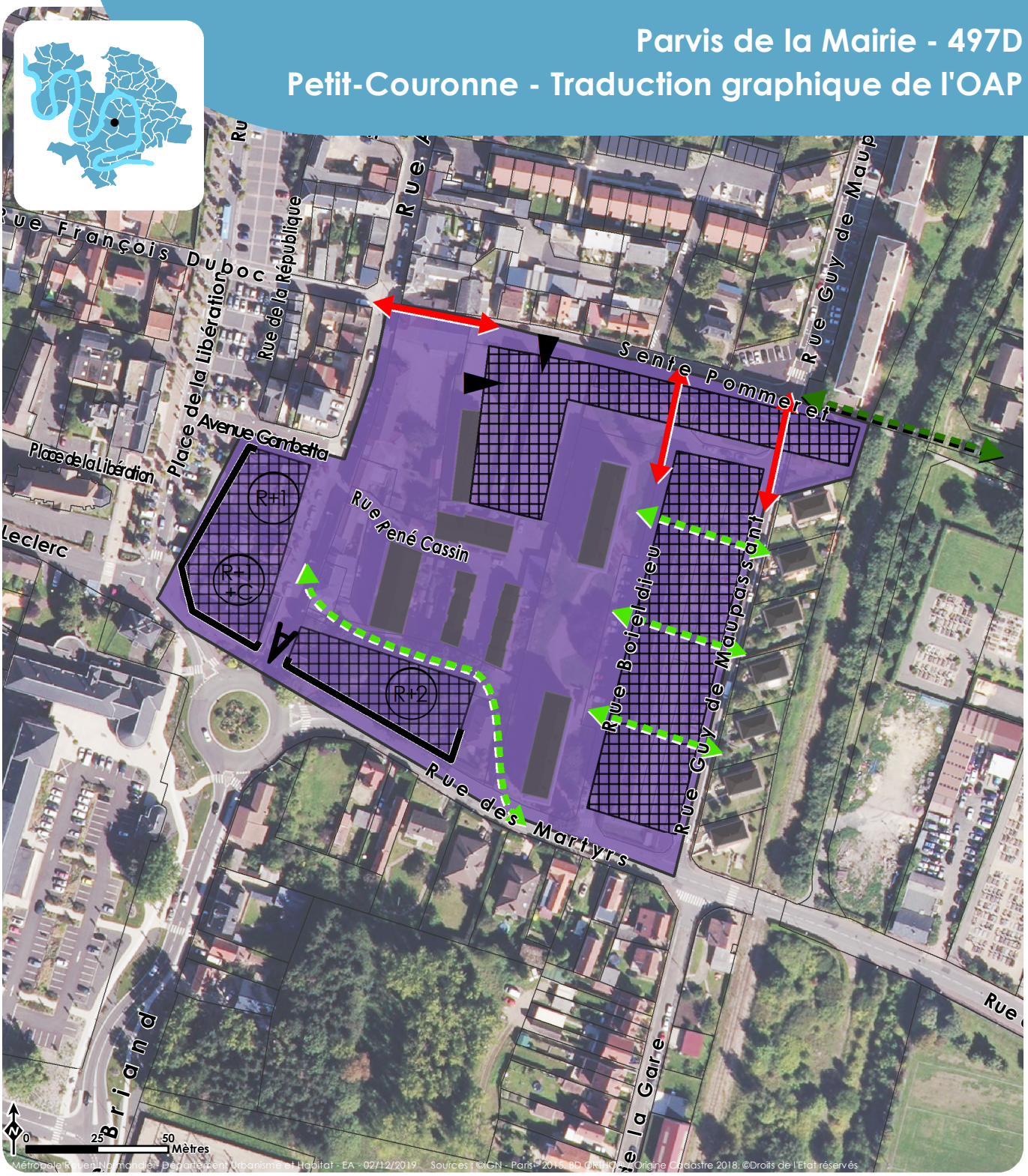
Parvis de la Mairie - 497D
Petit Couronne - Etat initial du secteur



Caractère	U
Vocation	Mixte
Armature	☐ Cœur d'agglomération ☑ Espace urbain ☐ Pôle de vie ☐ Bourg et village
Surface	3,03 ha



Parvis de la Mairie - 497D
Petit-Couronne - Traduction graphique de l'OAP



Programme

- **Vocation**
  - Vocation mixte
- **Morphologie**
  - Espace à restructurer /Bâti à requalifier

Insertion urbaine

- **Emprise du bâti**
  - Front bâti
- Principes de hauteur

Desserte et organisation viaire

- **Liaisons existantes**
  - Cheminement doux (piétons et/ou vélo)
- **Maillage à créer**
  - Maillage principal
  - Cheminement doux
- **Desserte**
  - Accès prioritaire au site

Qualité paysagère et environnementale

- **Éléments à créer**
  - Cône de vue

Indications informatives

- *Limites cadastrales*
- *Périmètre de l'OAP*
- *bâti existant*

Le site est délimité par l'ilot qui cadre l'entrée du centre-ville sur son côté Est. Il s'inscrit à l'interface de trois ensembles urbains :
- un secteur d'activités : l'hôtel d'entreprise, qui prend place sur le secteur industriel en reconversion
- le pôle administratif de la Ville, composé de nombreux équipements (mairie, la maison de la Solidarité, l'église, la mosquée, le conservatoire de musique,...)
- le tissu urbain du centre-ville, composé de logements individuels et de collectifs, et de quelques commerces en rez de chaussée
Le site d'environ 3 hectares fait face à la Mairie et se compose de barres de logements collectifs, de bâti vernaculaire, de locaux communs et d'espaces libres dont certains sont sous-utilisés aujourd'hui. Cet îlot est requestionné aujourd'hui quant à l'enjeu de positionner la centralité de Petit-Couronne sur son entrée Sud.

Vocation de l'aménagement

L'OAP présente a vocation à coordonner une vision globale de l'aménagement, avec l'objectif de poser les principes de base pour mettre en place la cohérence d'ensemble du projet, et au-delà façonner la centralité de Petit Couronne au niveau du seuil de ville Sud.
La requalification du site s'appuie ainsi sur ces objectifs :

- consolider le parvis de la Mairie par le maintien voire le développement du commerce autour des équipements existants
- dédensifier l'ensemble collectif existant et diversifier l'offre résidentielle
- ouvrir des perspectives et limiter les effets de rupture urbaine

Desserte et organisation viaire

La distribution du site s'appuiera sur les voiries et aménagements existants et notamment sur les axes structurants: Nord/Sud, via les rues de la République, rue Aristide Briand à l'Ouest et rues Guy de Maupassant/Boildieu à l'Est. Au nord, la sente Pommeret sera prolongée pour constituer un maillage viaire complet.

Un cheminement doux sera est aménagé en cœur d'îlot. Il s'inscrira dans le maillage des liaisons piétonnes du quartier, afin de connecter les équipements et notamment l'école primaire.

Le stationnement liés à la fréquentation des commerces évitera le cœur de quartier et sera localisé place de la Mairie.

Principes de composition urbaine

L'opération consistera en la restructuration de l'îlot situé en entrée Sud du bourg et constituant la façade en vis-à-vis du parvis de la Mairie. L'objectif est de rendre plus cohérent cet ensemble qui mixe le petit habitat vernaculaire et les grands collectifs, les fonctions résidentielles, commerciales et artisanales, les espaces ouverts et les barrières physiques.

Les enjeux sont par conséquent :

- de fabriquer le « seuil d'entrée » du centre-ville, et de fait de cadrer la rue et le panorama urbain depuis le carrefour.

- de rendre perméable le quartier
- de permettre une forme urbaine aérée plus à l'échelle du centre-ville
- de favoriser la convivialité des espaces en cohérence avec l'objectif de développement de la centralité urbaine

L'opération cible précisément des secteurs mutables :

- le secteur côté ouest, qui pourrait être qualifié de parvis de la Mairie, qui consiste en la requalification de constructions anciennes dégradées. La vocation commerciale pourra trouver place en rez-de-chaussée des bâtiments.
- le secteur est, composée de logements collectifs aujourd'hui obsolètes, qu'il convient de réhabiliter ou démolir pour proposer une offre de logements diversifiée.

Il est à noter que le modelé de sols marque une pente importante de l'est vers l'ouest, qui sera à prendre en compte au niveau des cheminements comme de l'impact visuel des nouvelles constructions.

<u>Orientations programmatiques</u>

L'opération consistera en la requalification d'espace public, la création de logements, l'implantation de locaux commerciaux.

<u>Orientations paysagères et environnementales</u>

Les constructions s'implanteront de façon à tirer parti du climat et de la topographie du site. Ainsi, leur conception devra favoriser les projets compacts. Il s'agira d'optimiser la consommation en ressources naturelles en privilégiant les matériaux biosourcés et en limitant l'impact carbone des constructions.
Les façades principales des bâtiments et les espaces extérieurs (jardins, balcons…) seront orientés préférentiellement vers le sud et le sud-est, pour assurer une utilisation optimale de la lumière et permettre des économies d'énergie.

Les plantations employées seront d'essences locales diversifiées tant pour les haies arbustives que pour les arbres de hautes tiges en vue d'éviter de produire des masses végétales monochromes.

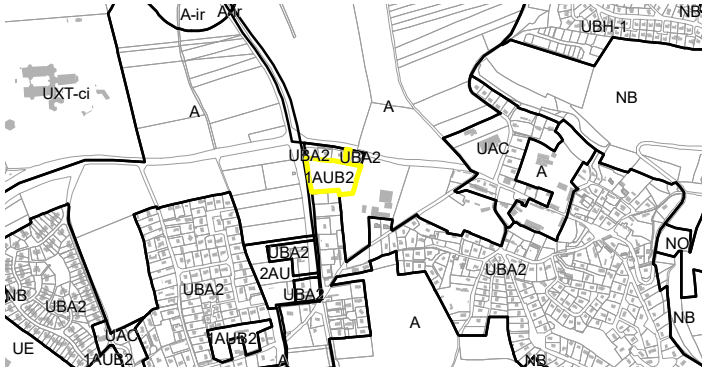
Quévreville-la-Poterie
Localisation des OAP



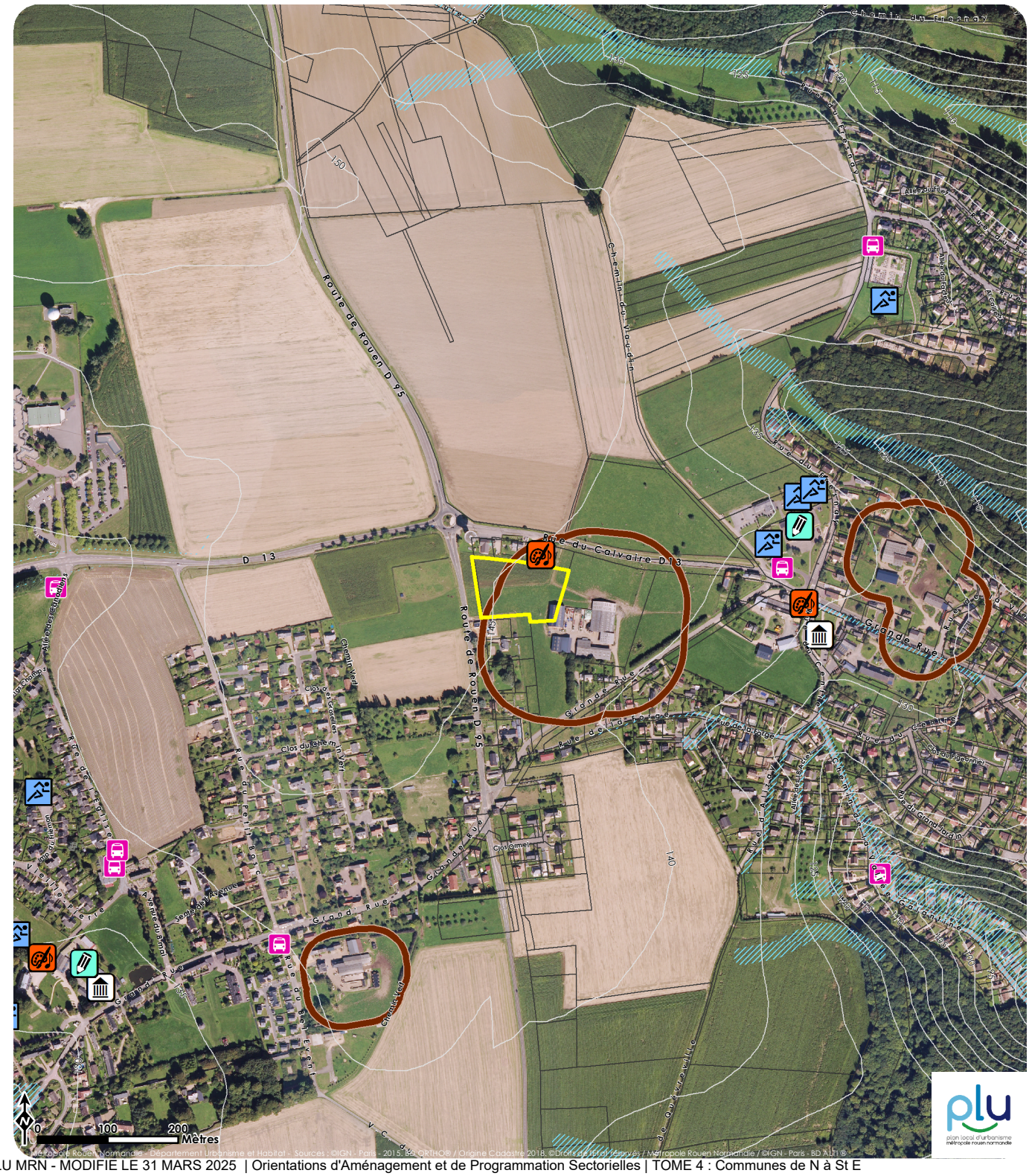


0 200 400 Mètres

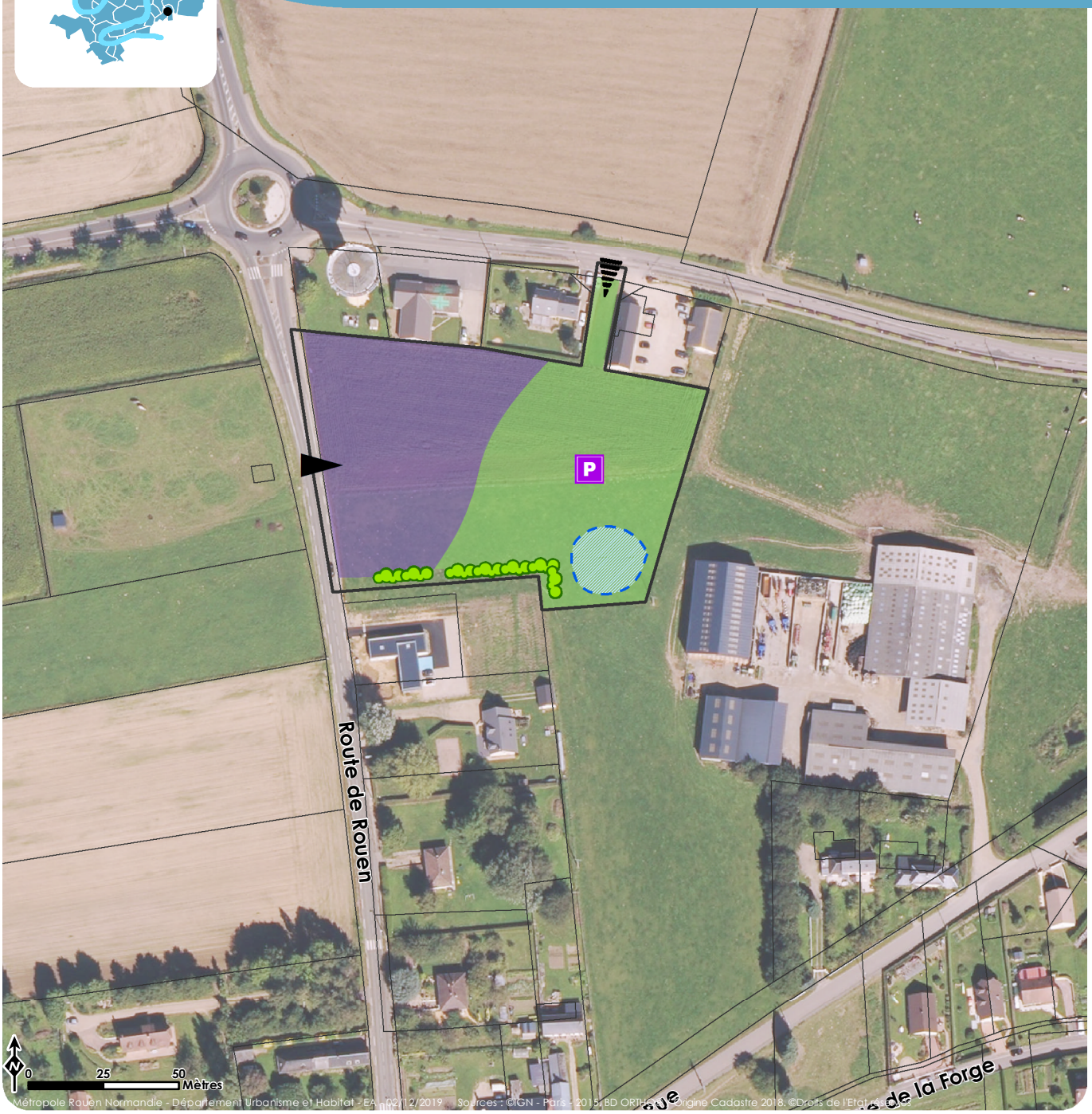
Métropole Rouen Normandie - Département Urbanisme et Habitat - EA - 09/10/2018 Sources : / Origine Cadastre 2017. ©Droits de l'Etat réservés



Caractère	AU
Vocation	Mixte
Armature	☐ Cœur d'agglomération ☐ Espace urbain ☐ Pôle de vie ☑ Bourg et village
Surface	0,96 ha



La Forge - 514A
Quévreville-la-Poterie - Traduction graphique de l'OAP



Programme

- **Vocation**
  - Vocation mixte

Desserte et organisation viaire

- **Desserte**
  - Accès prioritaire au site
  - Point d'accès éventuel
- **Stationnement**
  - Parking collectif

Qualité paysagère et environnementale

- **Éléments à créer**
  - Haie
  - Dispositif de gestion des eaux pluviales
  - Zone à dominante végétale

Indications informatives

- *Limites cadastrales*
- *Périmètre de l'OAP*

L'OAP concerne l'aménagement d'un secteur d'habitat qui mettra en contact deux secteurs urbains, au pied d'un château d'eau, repère visuel du paysage large et ouvert du plateau.

Le site concerné est enclavé entre quelques constructions à vocation de services au nord, des habitations égrenées le long de la route, en continuité du bourg au sud, et une exploitation agricole à l'est. La proximité de cette ferme implique un périmètre de réciprocité inconstructible.

Vocation de l'aménagement

L'urbanisation de ce secteur en comblement implique une opération d'ensemble, à vocation dominante d'habitat, accompagnée de petits commerces en lien avec le centre bourg et les équipements proches (mairie, église, salles communales…).

Desserte et organisation viaire

Le site sera desservi par deux accès : le premier Route de Rouen et un second rue du Calvaire, au niveau de l'accès existant entre les bâtiments.
D'une manière générale, la voirie sera de nature à accueillir une circulation de tous les types de trafic (motorisés et non motorisés) induits par la taille et la nature des projets.
Le développement de circulations douces à l'intérieur du site viendra compléter ce maillage, assurant ainsi la desserte du site dans son épaisseur et facilitant les connexions piétonnes avec le bourg.
Un parking mutualisé destiné aux habitants et aux usagers du secteur sera aménagé à l'est sur la partie non-constructible.

Principes de composition urbaine

De façon générale, le projet veillera à sa parfaite insertion urbaine dans l'environnement résidentiel de la commune et le paysage du plateau.

Le parti d'aménagement devra ainsi assurer :

- La cohérence urbaine de l'opération à venir en termes de fonctionnement viaire et de hiérarchie des espaces. Il s'agit de garantir une « suture » entre le bourg et les quelques constructions disjointes au pied du château d'eau.
- La cohérence architecturale en termes de volumétrie et d'aspect extérieur des constructions, mais aussi des aménagements paysagers. Le traitement des limites devra être soigné afin d'éviter les ruptures franches.

Orientations programmatiques

Le parti d'aménagement de la zone proposera la réalisation d'un programme d'habitat et de petits commerces avec l'objectif d'une densité cible de 15 à 20 logements par hectare.

Orientations environnementales et paysagères

Les constructions s'implanteront de façon à tirer parti du climat et de la topographie du site. Ainsi, leur conception devra favoriser les projets compacts. Il s'agira d'optimiser la consommation en ressources naturelles, en privilégiant les matériaux biosourcés et en limitant l'impact carbone des constructions
Les façades principales des bâtiments et les espaces extérieurs (jardins, balcons…) seront orientés préférentiellement vers le sud et le sud-est, pour assurer une utilisation optimale de l'ensoleillement et permettre des économies d'énergie.
Ainsi, afin de s'inscrire dans la logique paysagère traditionnelle, il est préconisé de reconstituer une frange paysagère, en limite sud de l'opération notamment, par la plantation d'une haie d'essences mixtes.

Principes particuliers

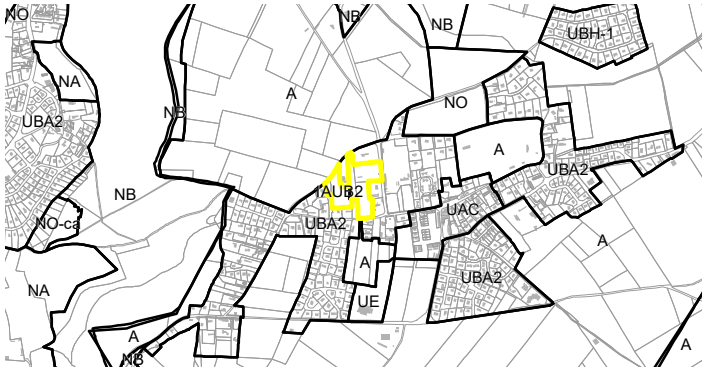
Gestion des eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales tirera parti de la topographie actuelle du site, en pente douce vers le talweg de la rue de la Forge au sud-est.
Le projet d'aménagement devra chercher à limiter le ruissellement des eaux pluviales en réduisant au mieux les surfaces imperméabilisées. Toute nouvelle surface imperméabilisée devra être compensée par un stockage des eaux pluviales, dimensionné conformément au règlement du PLU.
Une intégration des dispositifs de gestion des eaux pluviales à la composition paysagère de l'opération sera recherchée, notamment par la végétalisation. Le recours à des plantations est possible, dans la mesure où des espèces locales et hydrophiles sont proposées.

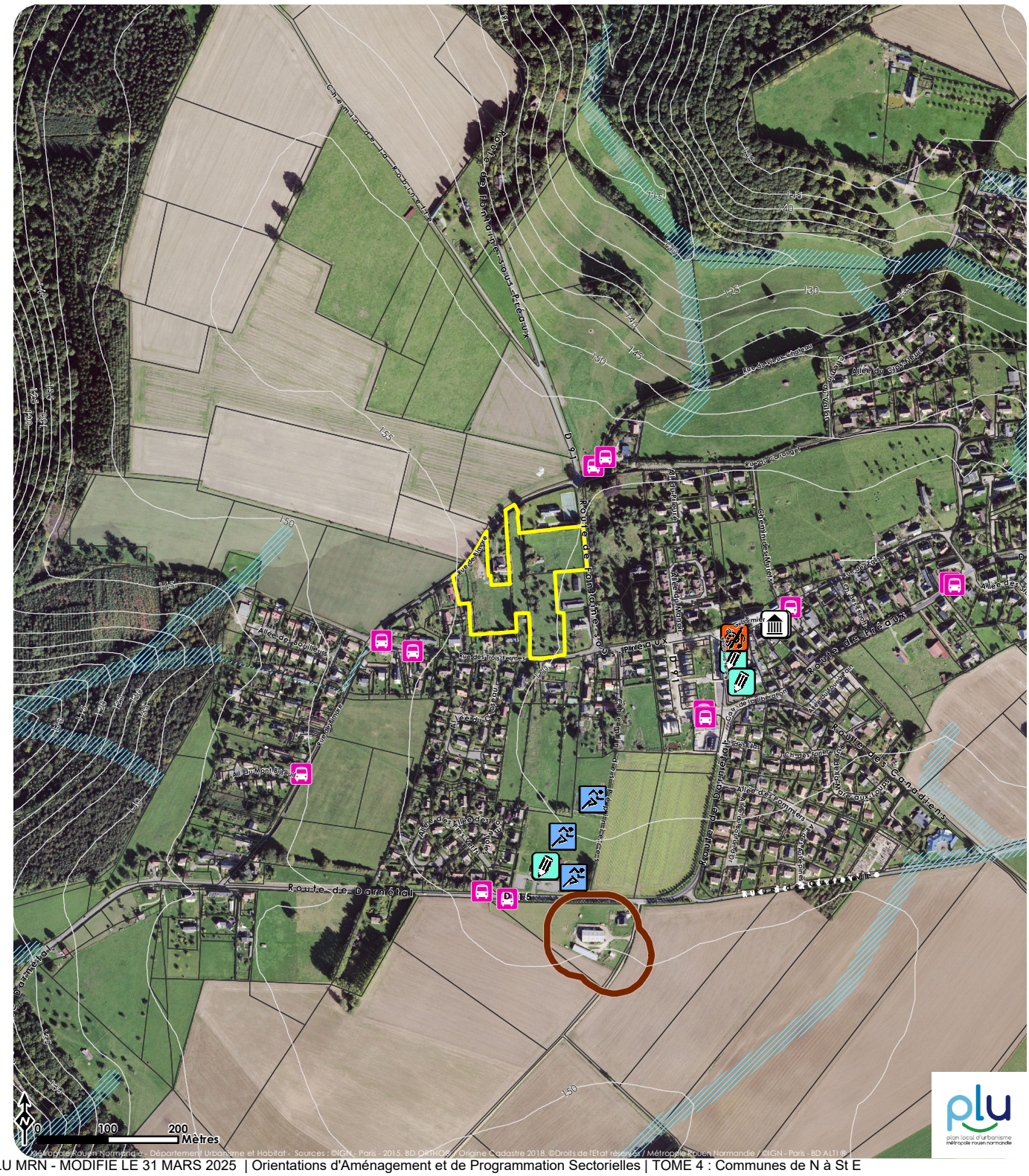


0 200 400 Mètres

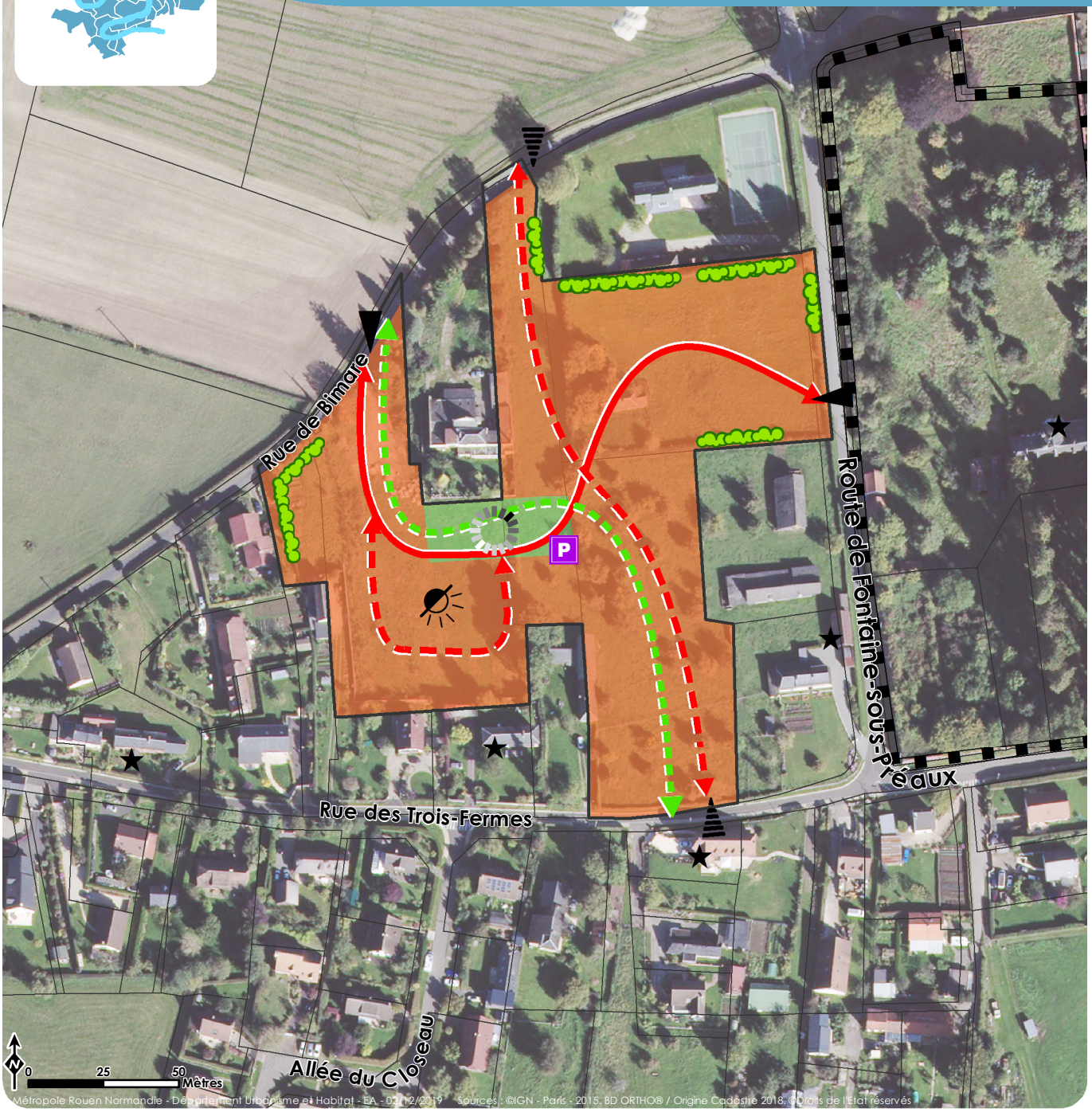
Métropole Rouen Normandie - Département Urbanisme et Habitat - EA - 09/10/2018 Sources : / Origine Cadastre 2017. ©Droits de l'Etat réservés



Caractère	AU
Vocation	Habitat
Armature	☐ Cœur d'agglomération ☐ Espace urbain ☐ Pôle de vie ☑ Bourg et village
Surface	2,04 ha


Route de Fontaine-sous-Préaux
Route de Préaux
Route de Darnétal
Route des Canadiens
Allée de Bonnières
Allée de Bonnières
Allée de Bonnières

Friche Etanel - 536A
Roncherolles-sur-le-Vivier - Traduction graphique de l'OAP



Programme

■ **Vocation**

Habitat

Insertion urbaine

■ **Aménité**

Espace de lien social

Desserte et organisation viaire

■ **Maillage à créer**

Maillage principal

Maillage secondaire

Cheminement doux

■ **Desserte**

Accès prioritaire au site

Point d'accès éventuel

■ **Stationnement**

Parking collectif

Qualité paysagère et environnementale

■ **Éléments à préserver / à protéger**

Élément d'intérêt patrimonial

Linéaire bâti

■ **Éléments à créer**

Haie

Zone à dominante végétale

■ **Bioclimatisme**

Orientation préférentielle par rapport au soleil

Indications informatives

Limites cadastrales

Périmètre de l'OAP

Le site est constitué par les terrains de l'ancienne menuiserie Étanel et des prairies attenantes, représentant une superficie totale d'environ 2 hectares. Bordé par trois rues, le site compose un îlot et se développe au sein d'un environnent hétérogène de longères et maisons individuelles.
L'objectif de l'aménagement est de reconquérir cet espace de centre bourg, aujourd'hui délaissé, bénéficiant de la proximité immédiate des équipements publics et des commerces du cœur de village.

Vocation de l'aménagement

L'opportunité de la recomposition de cette friche proche du cœur du bourg a conduit la collectivité à engager une démarche de reconquête foncière en vue d'un aménagement basé sur des principes durables, dans le but de renforcer l'attractivité de la commune.
L'urbanisation de ce secteur implique une opération d'ensemble, de manière phasée, à vocation dominante d'habitat.
L'objectif est de renforcer la centralité, de densifier le bourg, de diversifier le parc résidentiel de la commune et de produire un aménagement intégré au tissu urbain et architectural existant.

Principes de composition urbaine

Le site du projet résulte du regroupement de plusieurs parcelles. Il présente une forme complexe, longée par trois rues et contraint dans sa partie centrale. Le site se développe ainsi en creux au sein d'un tissu lâche composé de longères anciennes et de pavillons plus récents.

La commune de Roncherolles-sur-le-Vivier a réceptionné, en 2016, une opération innovante, qui a cherché à apporter des formes urbaines nouvelles tout en conservant les gabarits, les implantations et les matériaux du bâti traditionnel. Le projet qui trouvera place sur le site de la friche Étanel est appelé à poursuivre des principes similaires.

Le parti d'aménagement devra ainsi assurer :

- La cohérence urbaine de l'opération à venir en termes de fonctionnement viaire et de hiérarchie des espaces. Il s'agit de composer une trame urbaine à l'échelle du quartier et de la commune en travaillant les continuités et les liaisons, de formaliser des espaces partagés, lieux de croisement et d'échange des habitants du quartier.
- Des facilités de connexion avec le centre du village.
- La cohérence architecturale en termes de volumétrie et d'aspect extérieur du bâti créé, mais aussi au niveau des aménagements paysagers et des limites assurant une continuité de forme et de gabarit avec le bâti existant.

Une petite place, espace de lien social paysager, sera aménagée à l'articulation des différentes circulations.

Desserte et organisation viaire

La voirie principale distribuera l'ensemble de l'opération en premier lieu depuis la rue de Bimare puis vers la route de Fontaine-sous-Préaux.
Un accès secondaire rue de Bimare pourra être aménagé dans un second temps afin de connecter celle-ci à la rue des Trois Fermes ; une vigilance particulière sera apportée au traitement de l'intersection dans la courbe.
Le réseau interne ainsi dessiné permettra d'inscrire le projet à venir dans le maillage viaire de la commune.
La voirie sera de nature à accueillir une circulation de tous les types de trafic (motorisés et non motorisés) induit par la taille et la nature des projets.

Une large place sera faite aux modes doux (non-motorisés) et l'optimisation des liaisons douces, dans une logique de continuité, sera recherchée pour encourager leur usage quotidien vers les équipements communaux et les arrêts de transports public situés à proximité, au nord-est et sud-ouest du site.
La continuité des circulations piétonne et cyclable sera assurée au sein de la zone par l'aménagement de cheminements doux spécifiques, pistes cyclables, accotements enherbés, etc.
Un cheminement doux, prévu dès la première phase, permettra ainsi d'irriguer le cœur de l'opération sur une bande distincte de la voirie principale, et mettra en connexion la rue de Bimare, l'espace de lien social en cœur de quartier et les polarités de transport voisines, notamment la rue des Trois Fermes desservant le centre-bourg.

Un espace de stationnement mutualisé est à aménager au cœur de l'opération.

Orientations programmatiques

Le parti d'aménagement de la zone proposera la réalisation d'un programme d'habitat mixte de logements avec l'objectif de tendre vers une densité cible de 15 à 20 logements par hectare.

Orientations environnementales et paysagères

Les constructions s'implanteront de façon à tirer parti du climat et de la topographie du site. Ainsi, leur conception devra favoriser les projets compacts.
Les façades principales des bâtiments et les espaces extérieurs (jardins, balcons…) seront orientés préférentiellement vers le sud et le sud-est, pour assurer une utilisation optimale de la lumière et permettre des économies d'énergie.
En l'occurrence, il s'agira d'optimiser la consommation en ressources naturelles, en privilégiant les matériaux biosourcés et en limitant l'impact carbone des constructions.

Des haies bocagères seront plantées en limites de la zone, en continuité de celles existantes. Les essences des végétaux composant les espaces verts collectifs devront contribuer à la diversité biologique. La place centrale sera paysagée dans l'esprit des trames paysagères de la vallée.

D'une manière générale, les jardins et espaces libres d'un seul tenant seront favorisés, afin de permettre une meilleure insertion du bâti dans le paysage, afin de faciliter l'infiltration des sols et afin d'éviter la fragmentation des milieux défavorables à la biodiversité.
Au nord, l'interface avec l'espace agricole sera réfléchie afin de garantir l'intégration du nouveau quartier dans le paysage.

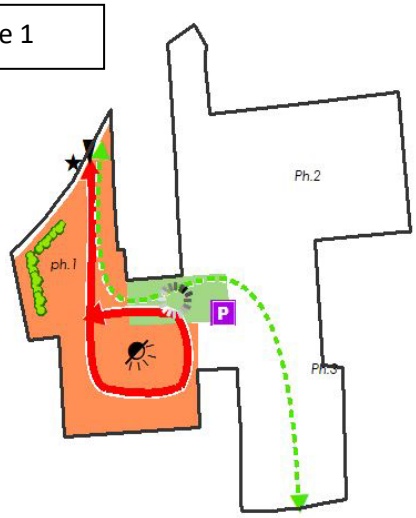
Principes particuliers

Gestion des eaux pluviales :

Le projet d'aménagement devra chercher à limiter le ruissellement des eaux pluviales en réduisant au mieux les surfaces imperméabilisées. Toute nouvelle surface imperméabilisée devra être compensée par un stockage des eaux pluviales, dimensionné conformément au règlement du PLU.
Une intégration à la composition paysagère devra être recherchée, en favorisant notamment la végétalisation des dispositifs de gestion des eaux pluviales. Le recours à des plantations est possible, dans la mesure où des espèces locales et hydrophiles sont proposées.

Phasage :

Phase 1

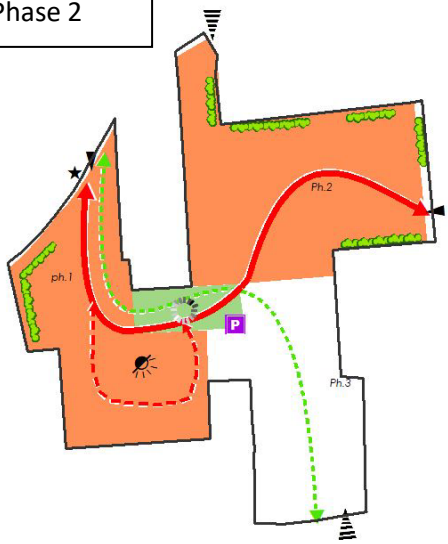


La première phase de l'opération s'étendra depuis la rue de Bimare, sur la portion ouest du site, au niveau des anciens bâtiments industriels. Le schéma viaire fonctionnera en autonomie tandis que les cheminements piétons entameront l'ouverture du futur quartier vers la rue des Trois Fermes.

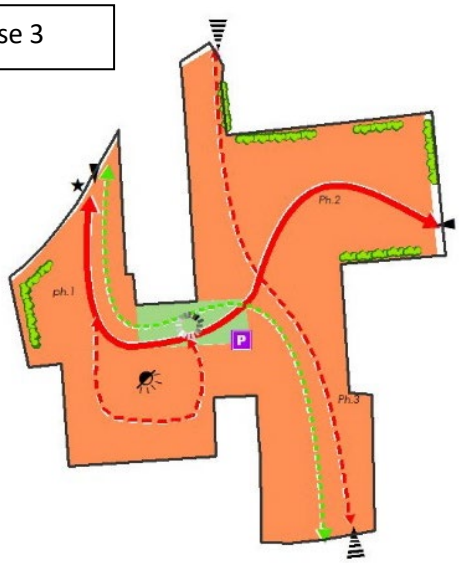
La deuxième phase viendra s'articuler à la première via l'espace d'aménité et le parking en cœur de site et s'étendra sur la portion nord-est des prairies, en prolongeant la première partie de la route principale vers la route de Fontaine-sous-Préaux.

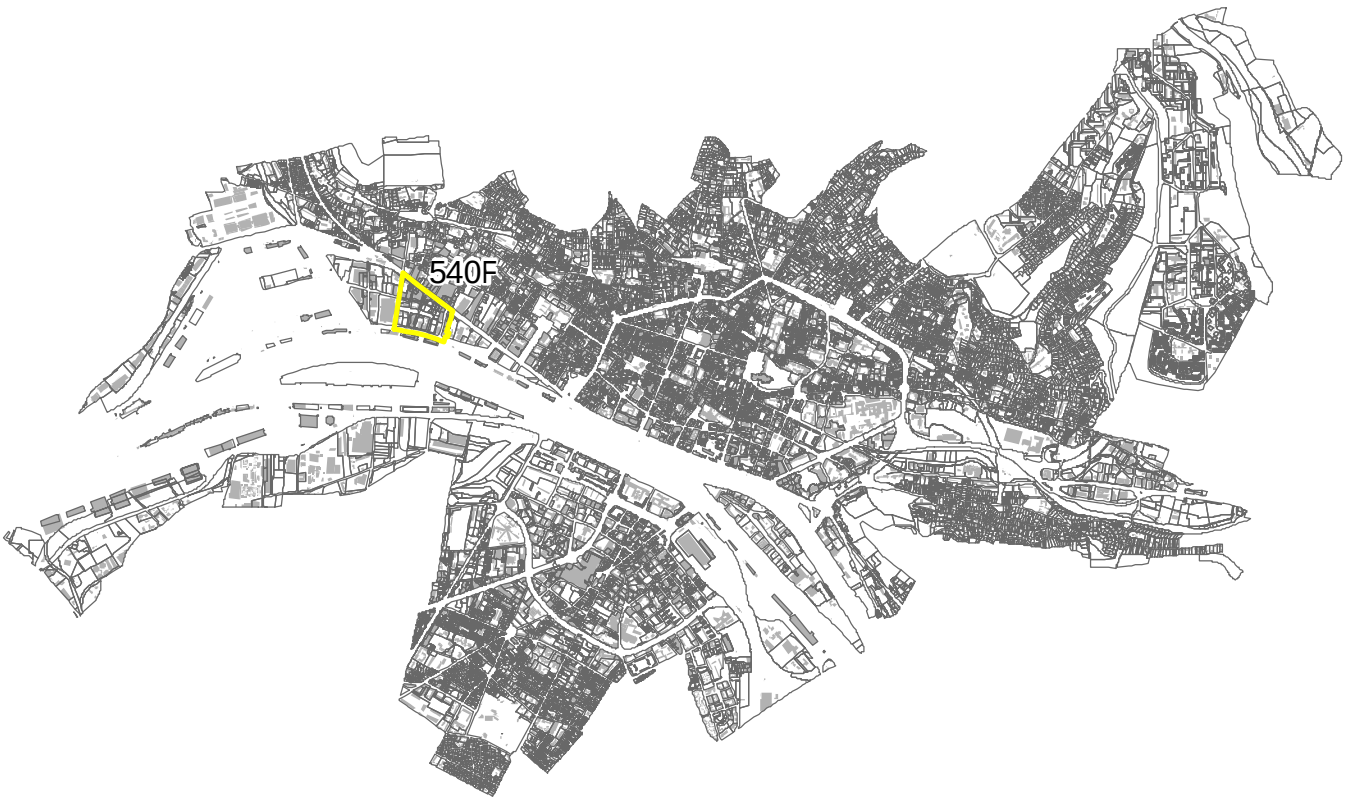
Enfin la dernière phase ouvrira l'opération au sud sur la rue des Trois Fermes.

Phase 2



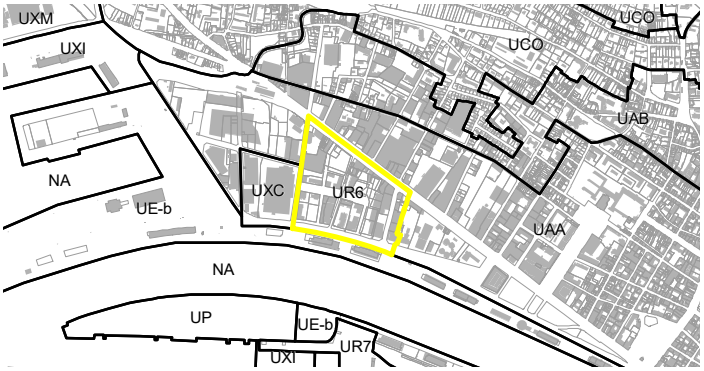
Phase 3





0 200 400 Mètres

Métropole Rouen Normandie - Département Urbanisme et Habitat - EA - 29/12/2022 Sources : / Origine Cadastre 2022. ©Droits de l'Etat réservés



Caractère	U
Vocation	Mixte
Armature	☑ Cœur d'agglomération ☐ Espace urbain ☐ Pôle de vie ☐ Bourg et village
Surface	10,33 ha

Luciline - 540F
Rouen - Traduction graphique de l'OAP



Programme

- **Vocation**
  - Vocation mixte

Insertion urbaine

- **Emprise du bâti**
  - Front bâti

Desserte et organisation viaire

- **Liaisons existantes**
  - Rue ou voie existante
  - Cheminement doux (piétons et/ou vélo)
- **Maillage à créer**
  - Maillage principal
  - Cheminement doux

Qualité paysagère et environnementale

- **Éléments à préserver / à protéger**
  - Élément d'intérêt patrimonial
  - Arbre
- **Éléments à créer**
  - Zone à dominante végétale
  - Cône de vue

Indications informatives

- Limites cadastrales
- Périmètre de l'OAP
- bâti existant

Le site de la Luciline fait l'objet d'un projet d'aménagement en cours.

Autrefois lieu dédié au fonctionnement du port de Rouen, le site concentrait des entrepôts et hangars liés aux l'activité portuaire ou commerciale des bords de Seine et de l'avenue du Mont Riboudet. On y trouve aussi quelques habitations ouvrières dans un univers urbain hétéroclite dépourvu d'espace vert.

En entrée de ville de Rouen, l'image du site était auparavant celle d'un quartier peu structuré, d'une densité faible, mal relié à la Seine et aux quartiers voisins : le boulevard Ferdinand-de-Lesseps et l'avenue du Mont Riboudet bordent le secteur et par un trafic routier important. Ces voies difficilement franchissables isolent le site des berges de la Seine au sud, et du quartier Constantine au nord.

Le site de la Luciline tient son nom du ruisseau qui y coulait jadis. Sa situation est exceptionnelle : en façade sur la Seine et sur ses espaces de loisirs, bordés d'infrastructures commerciales et situé à proximité immédiate du centre-ville historique et d'un hub de transport collectif, il est doté d'un fort potentiel attractif pour créer un nouveau quartier mixte et actif.

Vocation de l'aménagement

Les objectifs du projet Luciline ciblent la reconquête urbaine du quartier, la proposition d'une nouvelle offre immobilière, et sa réintégration dans le centre-ville,

Le projet de réaménagement du site de la Luciline s'appuie sur ces atouts pour construire une dynamique nouvelle autour de programmes de logements et de bureaux, de commerces et d'activités sur le principe d'un écoquartier. L'attractivité du quartier s'appuie sur la création d'un grand mail central, nervure piétonnière aménagée permettant la gestion des eaux du quartier et la valorisation de la rivière Luciline.

Principes de composition urbaine

Il est nécessaire de structurer ce nouveau morceau de ville en reconstituant des îlots. Le secteur Luciline possède les caractéristiques d'un quartier de ville, d'un lieu où les espaces sont mesurés et partagés entre piétons et automobilistes. Le projet se fonde ainsi sur une réorganisation urbaine en distinguant trois sous-secteurs :

- La façade sur l'avenue du Mont Riboudet confortera la vocation actuelle autour du commerce de l'automobile, qui sera accompagnée de programme d'habitat et de tertiaire. Les maisons en bande relatant le passé ouvrier du site seront conservées et intégrées à l'opération.

- Au cœur du site, des logements et des bureaux sont réalisés autour du mail piétonnier paysager. Cette promenade plantée est consacrée au repos et aux rencontres. Les commerces installés en rez-de-chaussée de ce mail affirment la liaison du quartier avec le centre de loisirs urbains des Docks. Les bâtiments cadreront les voies existantes ou à créer.

- La partie Sud du site regarde vers la Seine. Ici sont projetés des programmes mixtes favorisant une architecture innovante. Pensés comme des sculptures verticales, les nouveaux bâtiments façonneront la façade du quartier sur la Seine. Des perméabilités à la vue sont à préserver dans les bâtiments, vers le fleuve et vers les coteaux.

Un schéma extrait du cahier des prescriptions architecturales urbaines paysagères et environnementales de la zone d'aménagement concertée appliquée sur ce site figure dans le chapitre Principes particuliers.

Desserte et organisation viaire :

Le maillage s'appuie sur la reconstitution des liens avec la ville, son fleuve et le grand paysage. Le projet cible une forte perméabilité du quartier, avec un réseau de déplacements doux relayant le mail central, et une irrigation en peigne pour les voies circulées.

Le projet propose d'implanter systématiquement tous les parcs de stationnement en sous-sol. Le stationnement public s'effectuera le long des voiries créées.

Orientations programmatiques

L'objet du projet est de constituer un quartier vivant où cohabitent logements, bureaux, commerces et services.

La façade nord du secteur accueille la dynamique des activités liées au commerce de l'automobile, caractérisant l'avenue du Mont-Riboudet.

Orientations environnementales et paysagères

Le projet s'appuie sur une connexion forte avec son environnement laissant une importante perméabilité visuelle. Depuis le quai, les vues sont préservées sur les coteaux de la ville et une irrigation du secteur en peigne (voies perpendiculaires au fleuve) assure les liaisons visuelles.

En limitant la présence du stationnement en surface, et en imposant une part importante d'espaces verts en pleine terre, visibles et accessibles depuis les espaces publics, le projet contribue à offrir le plus large paysage végétal aux passants.

Principes particuliers

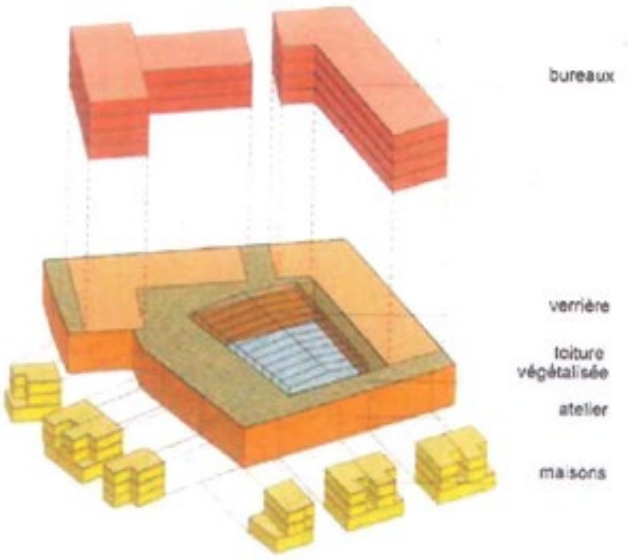
FAÇONNER LA FAÇADE URBAINE DE L'AVENUE DU MONT RIBOUDET :

Les volumes bâtis le long de l'avenue Riboudet seront implantés de manière continue afin de cadrer et structurer cette longue et large avenue :

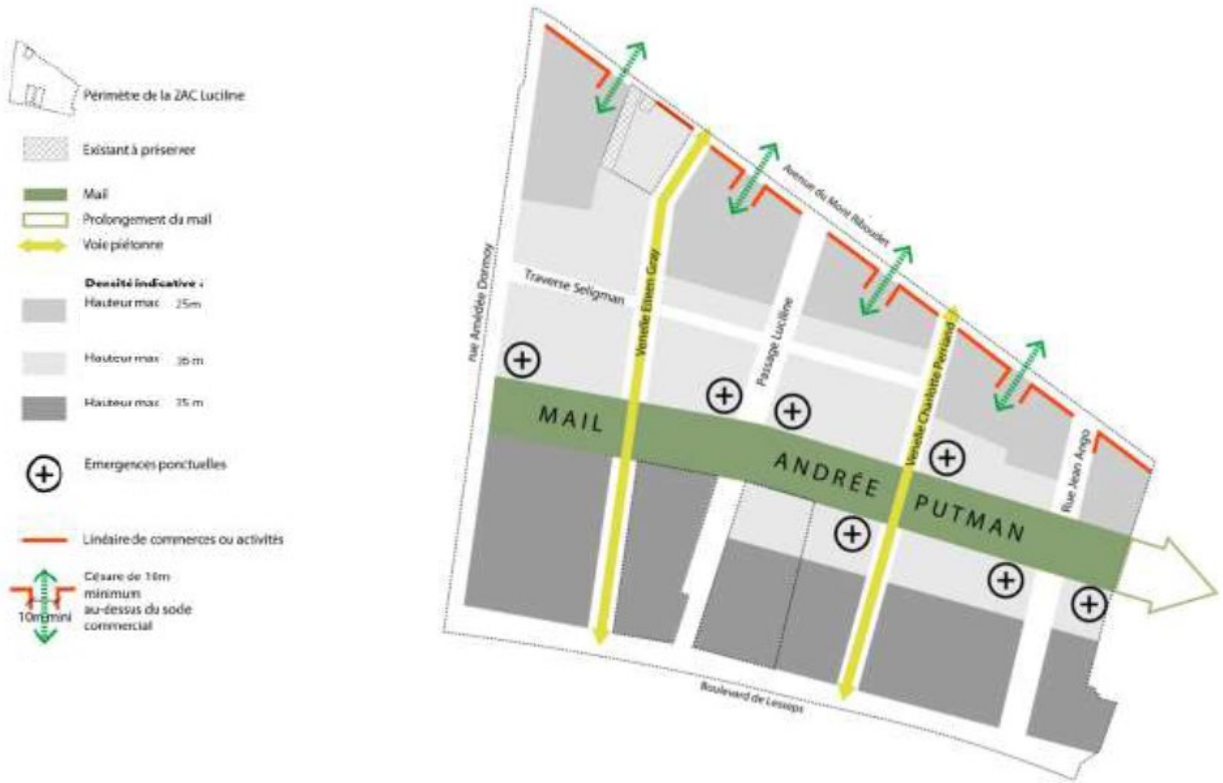
- En rez-de-chaussée, les bâtiments seront implantés de manière continue. Il s'agit de mettre en scène un linéaire de vitrines en vue de renforcer attractivité commerciale de l'avenue, ainsi que son animation.
- En partie supérieure, il s'agira d'éviter les façades continues, et de travailler les formes des bâtiments afin de créer des « respirations », au profit de vues transversales depuis l'espace public, et d'offrir des orientations diverses aux logements et/ou aux bureaux qui s'y trouvent. A l'échelle de l'avenue, l'objectif est de rythmer le linéaire bâti.
- Les angles des îlots seront « tenus » afin de cadrer les rues adjacentes.
- les façades orientées vers l'intérieur de l'îlot, pourront être sculptées, modelées pour diversifier les orientations des bâtiments.

LA PRISE EN COMPTE DE LA MUTATION POSSIBLE DES ACTIVITES AU SEIN D'UN MÊME IMMEUBLE :

Les concessions automobiles occupent de larges emprises en appui sur l'avenue du Mont Riboudet et souvent sur la totalité de l'ilot. Les immeubles se composent ainsi pour l'exercice de l'activité automobile d'une diversité de locaux dédiés (showrooms, ateliers), localisés au niveau du rez de chaussée. Des activités autres, en lien ou pas avec l'automobile, occupent les niveaux supérieurs. Afin de permettre la mutation dissociée des activités en place, et l'évolutivité des immeubles, notamment au rez de chaussée, cette répartition est proposée : Des volumes hauts et fins sur un socle de négoce automobile. Une nouvelle forme urbaine basée sur un programme multiple au sein du même immeuble.



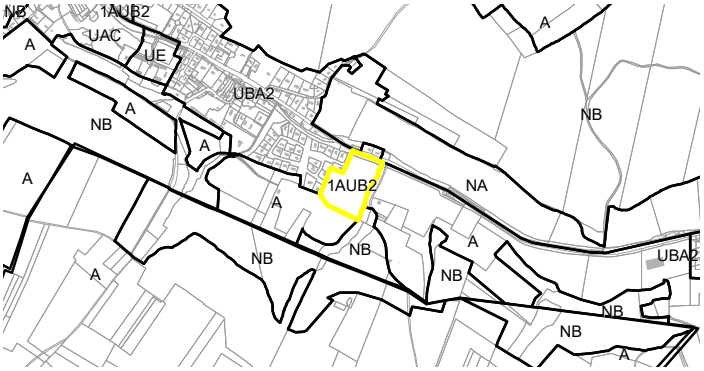
GABARITS DES CONSTRUCTIONS (Schéma extrait du cahier des prescriptions architecturales urbaines paysagères et environnementales de la ZAC Luciline)



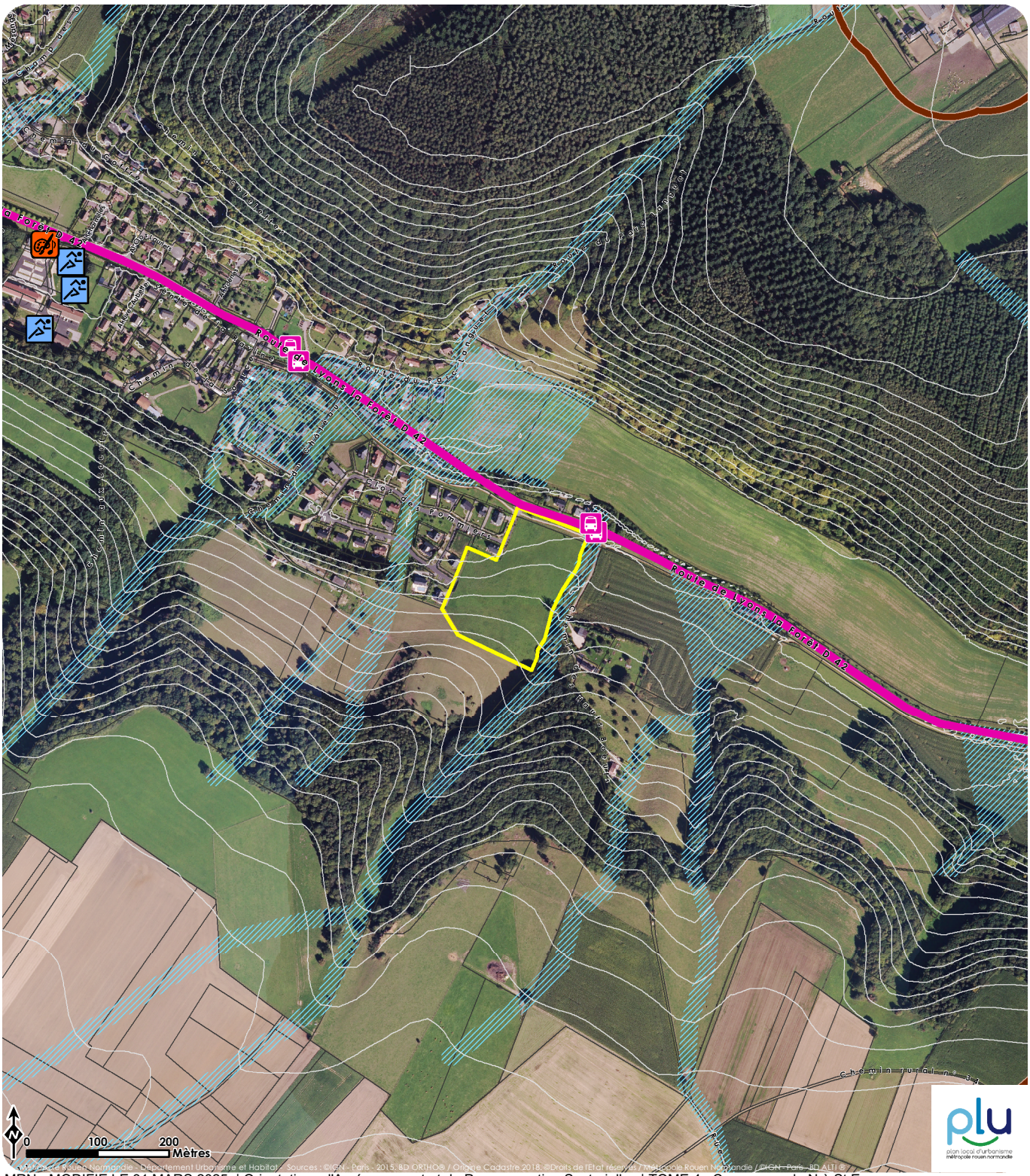


0 200 400 Mètres

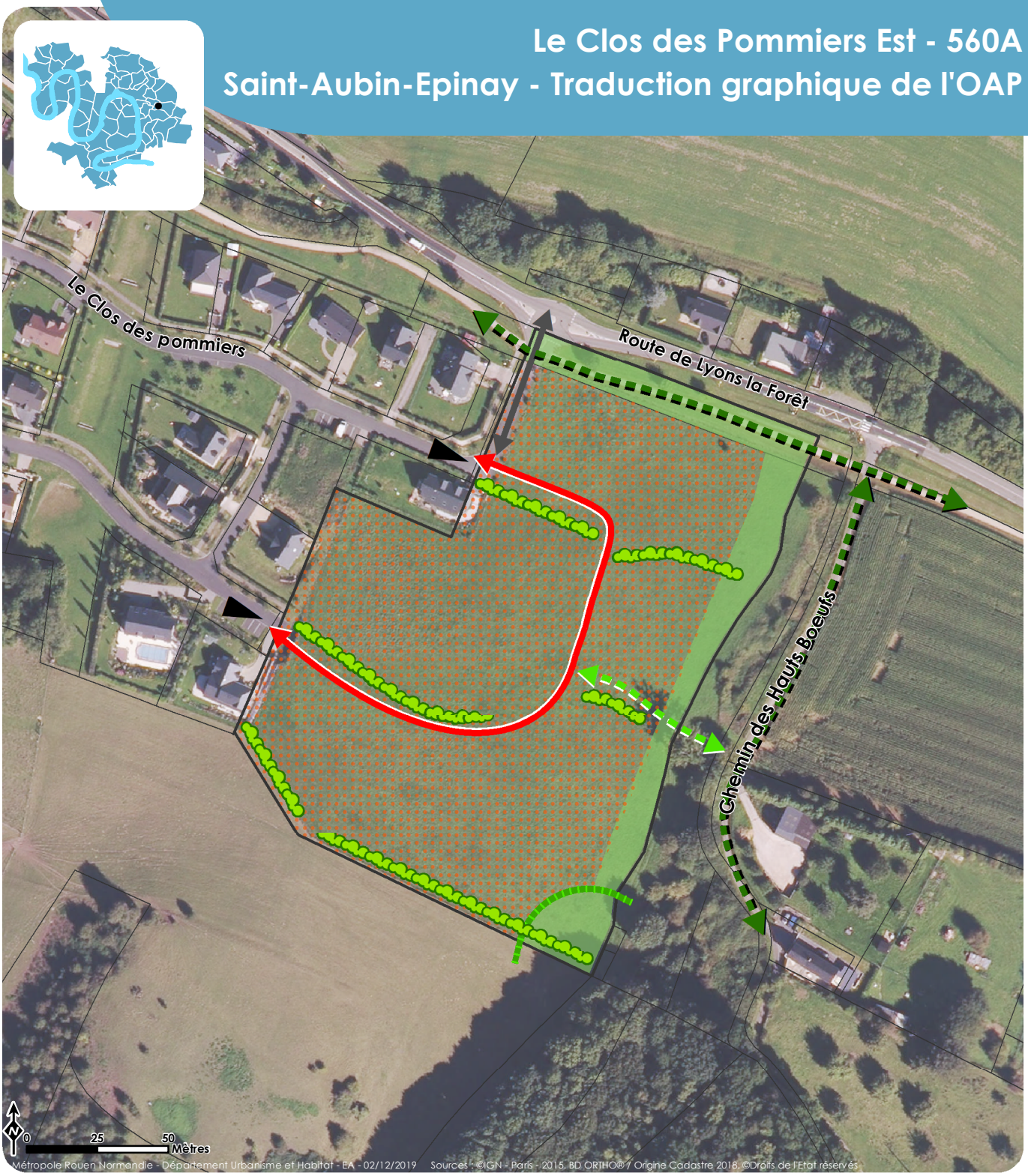
Métropole Rouen Normandie - Département Urbanisme et Habitat - EA - 09/10/2018 Sources : / Origine Cadastre 2017. ©Droits de l'Etat réservés



Caractère	AU
Vocation	Habitat
Armature	☐ Cœur d'agglomération ☐ Espace urbain ☐ Pôle de vie ☑ Bourg et village
Surface	2,58 ha



Le Clos des Pommiers Est - 560A
Saint-Aubin-Epinay - Traduction graphique de l'OAP



Programme

- **Vocation**
  - Habitat
- **Morphologie**

Type de construction

- Individuel

Desserte et organisation viaire

- **Liaisons existantes**
  - Rue ou voie existante
  - Cheminement doux (piétons et/ou vélo)
- **Maillage à créer**
  - Maillage principal
  - Cheminement doux
- **Desserte**
  - Accès prioritaire au site

Qualité paysagère et environnementale

- **Éléments à préserver / à protéger**
  - Lisière de forêt
- **Éléments à créer**
  - Haie
  - Zone à dominante végétale

Indications informatives

- *Limites cadastrales*
- *Périmètre de l'OAP*

Le Clos des Pommiers Est consiste en une extension urbaine en frange est de la commune de Saint-Aubin-Epinay, sur le coteau sud de la vallée de la Ravine.
Ce site à urbaniser d'environ 2,5 hectares se développe en pente dans le prolongement du lotissement du Clos des Pommiers d'urbanisation récente, et le chemin des Hauts Bœufs, qui serpente depuis le couronnement forestier du coteau vers le fond de la vallée et la route de Lyons.
Le projet sera soumis à des contraintes environnementales liées à la prise en compte de la lisière forestière et du risque lié à l'axe de ruissellement identifié en marge du site, le long du chemin des Hauts Bœufs.

Vocation de l'aménagement

L'urbanisation de ce secteur en lisière urbaine implique une opération d'ensemble à dominante d'habitat. Le projet a vocation à contribuer à densifier le quartier tout en s'adaptant au tissu urbain et architectural existant, dans la continuité de l'opération de l'allée du clos des Pommiers.

Desserte et organisation viaire

Le site sera desservi par un maillage principal viaire complétant la boucle de l'allée du lotissement contigu à l'ouest, en s'y raccordant aux deux points prévus à cet effet. Cette voie sera de nature à accueillir une circulation de tous les types de trafic (motorisés et non motorisés) induit par la taille et la nature du projet
Dans sa configuration la voirie prévoira une large place pour les liaisons douces, dans une logique de continuité de l'aménagement mis en œuvre sur le lotissement. Un cheminement doux doublera ainsi la voie principale, il viendra se connecter aux aménagements cyclables de la route de Lyons La Forêt ainsi qu'au chemin des Hauts Bœufs, ouvrant ainsi le clos des Pommiers sur son environnement naturel et urbain.

Principes de composition urbaine

De façon générale, le projet veillera à assurer sa parfaite insertion urbaine dans l'environnement et le paysage préexistants de la Vallée de la Ravine.
L'objectif est de produire une forme adaptée à la configuration des lieux en assurant :
• une cohérence urbaine au niveau de la trame paysagère, de la forme du parcellaire, de la continuité de voirie...
• une cohérence architecturale en termes d'implantation, de volumétrie, d'orientation et d'aspect extérieur inspiré du bâti environnant, de traitement des limites et d'armature végétale reprenant les formes et traitement existants...

La répartition spatiale des constructions devra veiller à éviter les ombres portées sur les bâtiments. Ainsi, les constructions s'inscriront dans le relief en respectant la topographie du site et en limitant ainsi les terrassements. Le projet pourra ainsi être structuré en terrasses parallèles à la pente.

Orientations programmatiques

Le parti d'aménagement de la zone propose la réalisation d'un programme d'habitat individuel, avec l'objectif de tendre vers une densité cible de 15 à 20 logements par hectare.

Orientations environnementales et paysagères

Afin de qualifier la zone, une forte exigence est attendue sur son insertion et son traitement paysager.
L'EBC présent au sud-est du site induit également un recul d'inconstructibilité lié à la lisière.
Les nouvelles constructions s'implanteront de façon à favoriser une exposition sud-est des façades et des espaces extérieurs (jardins, balcons), afin de permettre une utilisation optimale de la lumière naturelle et de l'énergie solaire.
En l'occurrence, il s'agira d'optimiser la consommation en ressources naturelles, en privilégiant les matériaux biosourcés et en limitant l'impact carbone des constructions.

Des haies bocagères seront plantées en complément des haies existantes, notamment le long des terrasses.
Deux secteurs à dominante végétale seront aménagés : l'un le long de la bordure est du site participera notamment à des objectifs de gestion de l'eau et à aménager une frange qualitative avec l'espace agricole, l'autre le long de la route de Lyons permettra d'accompagner le cheminement doux et d'assurer un recul par rapport à la route. Les essences des végétaux composant les espaces verts collectifs devront contribuer à la biodiversité.

D'une manière générale, les jardins et espaces libres d'un seul tenant seront favorisés, afin de permettre une meilleure insertion du bâti dans le paysage, de faciliter l'infiltration des sols et d'éviter la fragmentation des milieux, défavorable à la biodiversité.

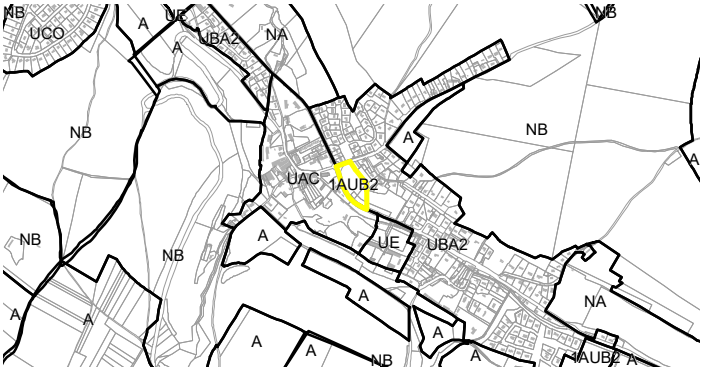
Principes particuliers

Gestion des eaux pluviales :

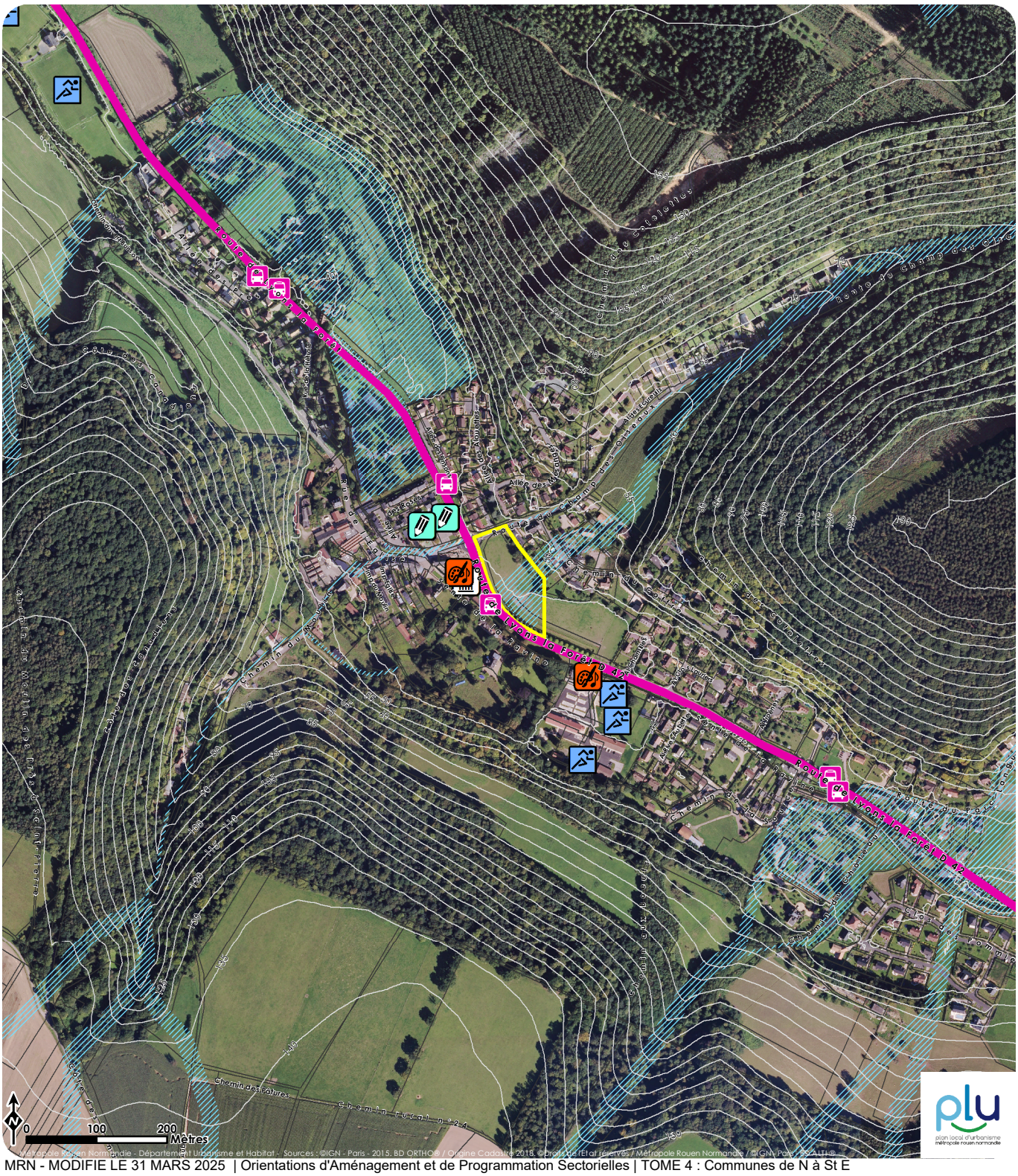
Le projet d'aménagement devra chercher à limiter le ruissellement des eaux pluviales en réduisant au mieux les surfaces imperméabilisées. Toute nouvelle surface imperméabilisée devra être compensée par un stockage des eaux pluviales, dimensionné conformément au règlement du PLU.

Une intégration des dispositifs de gestion des eaux pluviales à la composition paysagère sera recherchée, en favorisant notamment leur végétalisation. Le recours à des plantations est possible, dans la mesure où des espèces locales et hydrophiles sont proposées.
Les espaces végétalisés de pleine terre devront contribuer à la gestion des écoulements et de l'infiltration et suivra autant que possible le chemin de l'eau.
Les haies implantées dans la pente permettront également de limiter les ruissellements, retenir la terre et infiltrer l'eau.

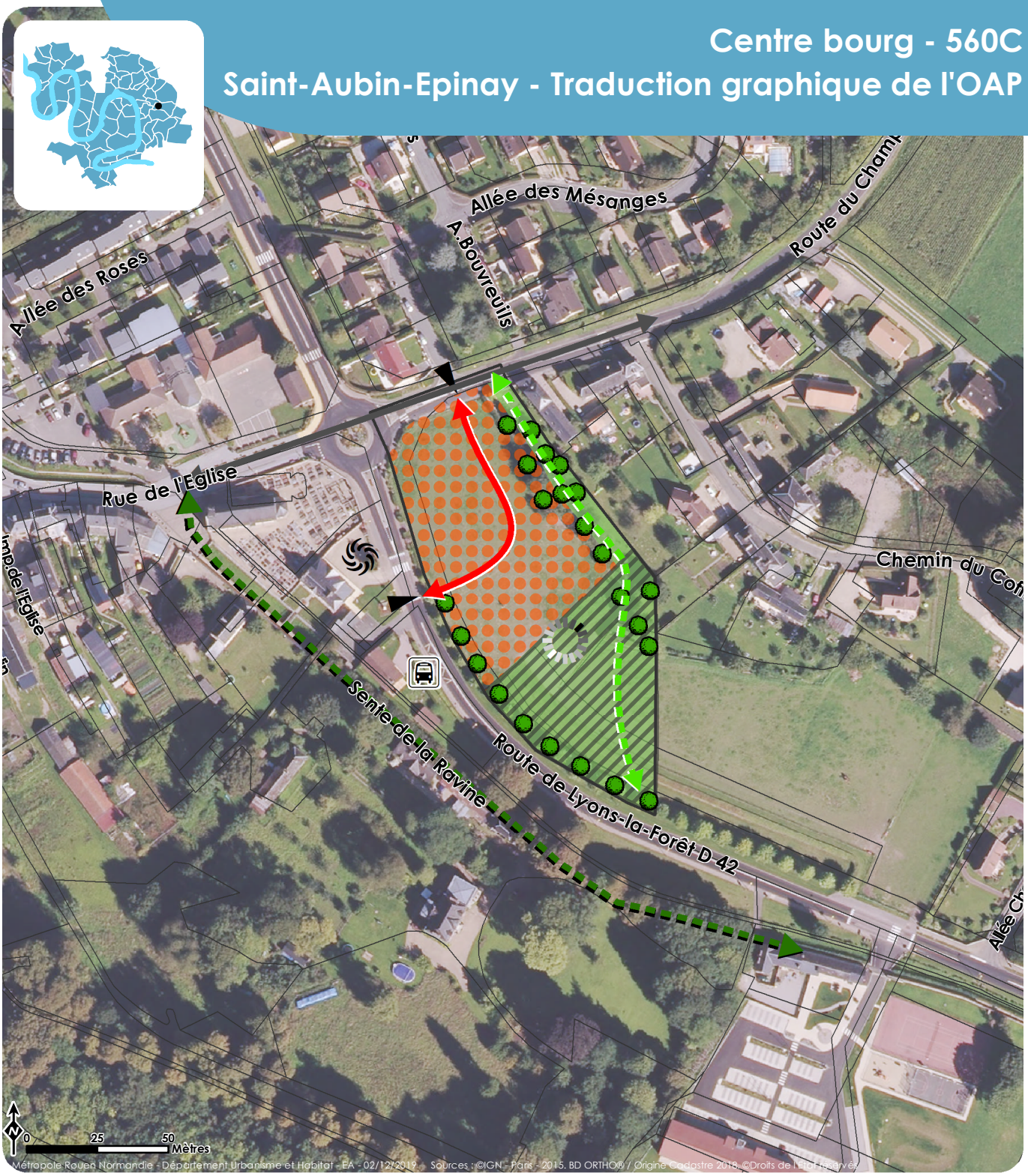
Centre bourg - 560C
Saint-Aubin-Epinay - Etat initial du secteur



Caractère	AU
Vocation	Habitat
Armature	☐ Cœur d'agglomération ☐ Espace urbain ☐ Pôle de vie ☑ Bourg et village
Surface	0,88 ha



Centre bourg - 560C
Saint-Aubin-Epinay - Traduction graphique de l'OAP



Programme

■ Vocation

Habitat

■ Morphologie

Type de construction

Intermédiaire/groupé

Insertion urbaine

■ Espaces libres

Secteur inconstructible

■ Aménité

Centralité

Espace de lien social

Desserte et organisation viaire

■ Connexions

Polarité de transport collectif

■ Liaisons existantes

Rue ou voie existante

Cheminement doux (piétons et/ou vélo)

■ Maillage à créer

Maillage principal

Cheminement doux

■ Desserte

Accès prioritaire au site

Qualité paysagère et environnementale

■ Éléments à préserver / à protéger

Arbre

■ Éléments à créer

Zone à dominante végétale

Indications informatives

Limites cadastrales

Périmètre de l'OAP

Le site de projet occupe une position stratégique au sein de la commune de Saint-Aubin-Epinay, en pied de coteau le long du ruisseau La Ravine, face à l'église et à la Mairie et en surplomb du carrefour d'entrée du bourg.
Le projet à venir sur le site devra combiner une insertion dans la centralité villageoise et son cadre naturel, tenant compte des risques en matière de ruissellements.

Vocation de l'aménagement

L'urbanisation de ce site implique une opération d'ensemble à vocation d'habitat avec l'objectif de renforcer la centralité urbaine de Saint-Aubin-Epinay.

Desserte et organisation viaire

Bordé par la route de Lyons, axe principal de la vallée, et par la route du Champ des Oiseaux qui mène vers le plateau, le site sera desservi par un maillage viaire en boucle. L'accès route de Lyons assurera l'articulation fonctionnelle avec les accès à la Mairie. La voirie à créer sera de nature à accueillir une circulation de tous les types de trafic (motorisés et non motorisés) induits par la taille et la nature des projets.

Une sente réservée aux cheminements doux sera aménagée entre la route du Champ des Oiseaux et les secteurs d'habitat existants, vers la salle des fêtes et les équipements sportifs, pour une utilisation quotidienne.

Principes de composition urbaine

La position du site au débouché d'un talweg implique la prise en compte d'un axe de ruissellement important au sud-est, qui induit une zone non constructible. La Ravine est quant à elle à l'origine d'un risque d'inondation par débordement sur la frange sud. En conséquence, un espace non constructible est identifié sur l'emprise concernée afin de ne pas exposer les biens et les personnes à ces aléas naturels.

Le projet devra assurer son insertion urbaine dans l'environnement et le paysage préexistants de la Vallée de la Ravine et dans le fonctionnement de la centralité de Saint-Aubin-Epinay.
L'objectif est de produire une forme adaptée à la configuration des lieux en assurant :

- la cohérence urbaine de l'opération contribuant à densifier et à structurer la centralité du village au niveau du carrefour et de la mairie, en tenant compte de la morphologie urbaine existante mêlant opérations groupées récentes, bâti vernaculaire et patrimoine industriel, et en veillant à son insertion dans le paysage naturel,
- une cohérence architecturale en termes d'implantation, de volumétrie et d'orientation, en s'appuyant notamment sur le bâti existant aux alentours.

Au-delà des secteurs naturels préservés, les jardins et espaces libres privatifs d'un seul tenant seront favorisés afin de permettre une meilleure insertion du bâti dans le paysage.

Un espace d'aménité fera l'articulation entre le secteur l'espace bâti et la zone à dominante végétale préservée. La frange nord du site sera aménagée en espace végétalisé afin d'assurer la transition vers les parcelles voisines.

Orientations programmatiques

Le parti d'aménagement de la zone proposera la réalisation d'un programme d'habitat individuel, avec l'objectif de tendre vers une densité cible de 15 à 20 logements par hectare. Le secteur inconstructible sera quant à lui dévolu à des espaces paysagers.

Orientations environnementales et paysagères

Les nouvelles constructions s'implanteront de façon à favoriser une exposition au sud / sud-est, au niveau des façades et des espaces extérieurs, afin de permettre une utilisation optimale de la lumière naturelle et de l'énergie solaire. D'autre part, il s'agira d'optimiser la consommation en ressources naturelles, en privilégiant les matériaux biosourcés et en limitant l'impact carbone des constructions.

Comme évoqué précédemment, deux secteurs du site seront tout particulièrement préservés en tant qu'espaces naturels : en limite nord du site, une bande à dominante végétale permettra d'assurer la transition vers les parcelles voisines, d'accueillir un cheminement doux et de permettre le développement des arbres existants et à planter.
En partie sud, le secteur inconstructible lié aux risques d'inondation et de ruissellement sera valorisé en tant qu'espace paysager. Les essences des végétaux devront contribuer à la diversité biologique.
Le linéaire d'arbres existants le long de la route de Lyons sera préservé en tant que marqueur paysager, et intégré au projet en tant que support de biodiversité et de gestion de l'eau.

Pour cet aspect également, les jardins et espaces libres privatifs d'un seul tenant sont préférables afin de faciliter l'infiltration des sols et d'éviter la fragmentation des milieux, défavorable à la biodiversité.

Principes particuliers

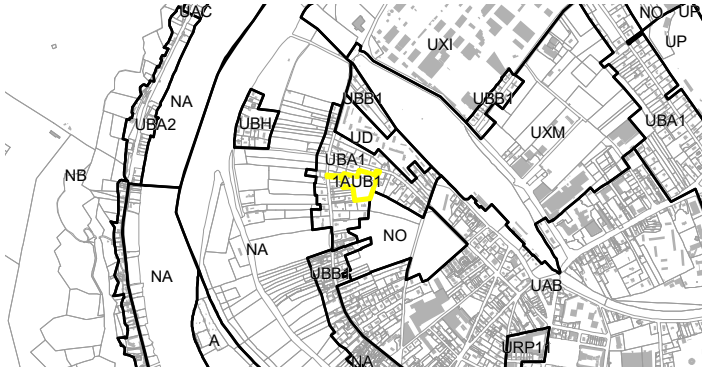
Gestion des eaux pluviales :

Le projet d'aménagement devra chercher à limiter le ruissellement des eaux pluviales en réduisant au mieux les surfaces imperméabilisées. Toute nouvelle surface imperméabilisée devra être compensée par un stockage des eaux pluviales, dimensionné conformément au règlement du PLU.
Une intégration à la composition paysagère de la parcelle devra être recherchée, en favorisant notamment la végétalisation des dispositifs de gestion des eaux pluviales. Le recours à des plantations est possible, dans la mesure où des espèces locales et hydrophiles sont proposées.
Le positionnement et l'aménagement des espaces végétalisés de pleine terre contribuera à la gestion des écoulements et de l'infiltration et suivra autant que possible le chemin de l'eau.

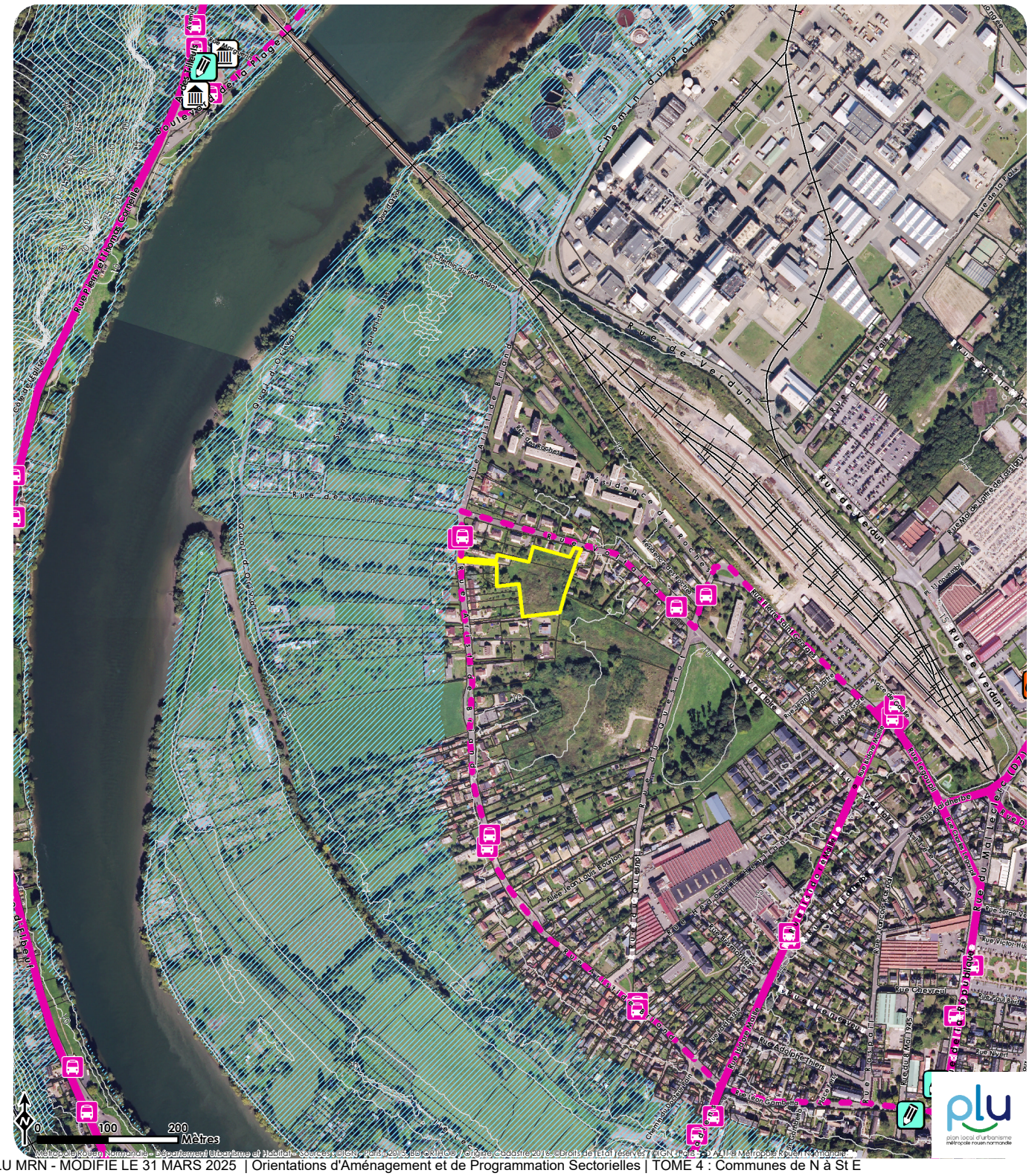


0 200 400 Mètres

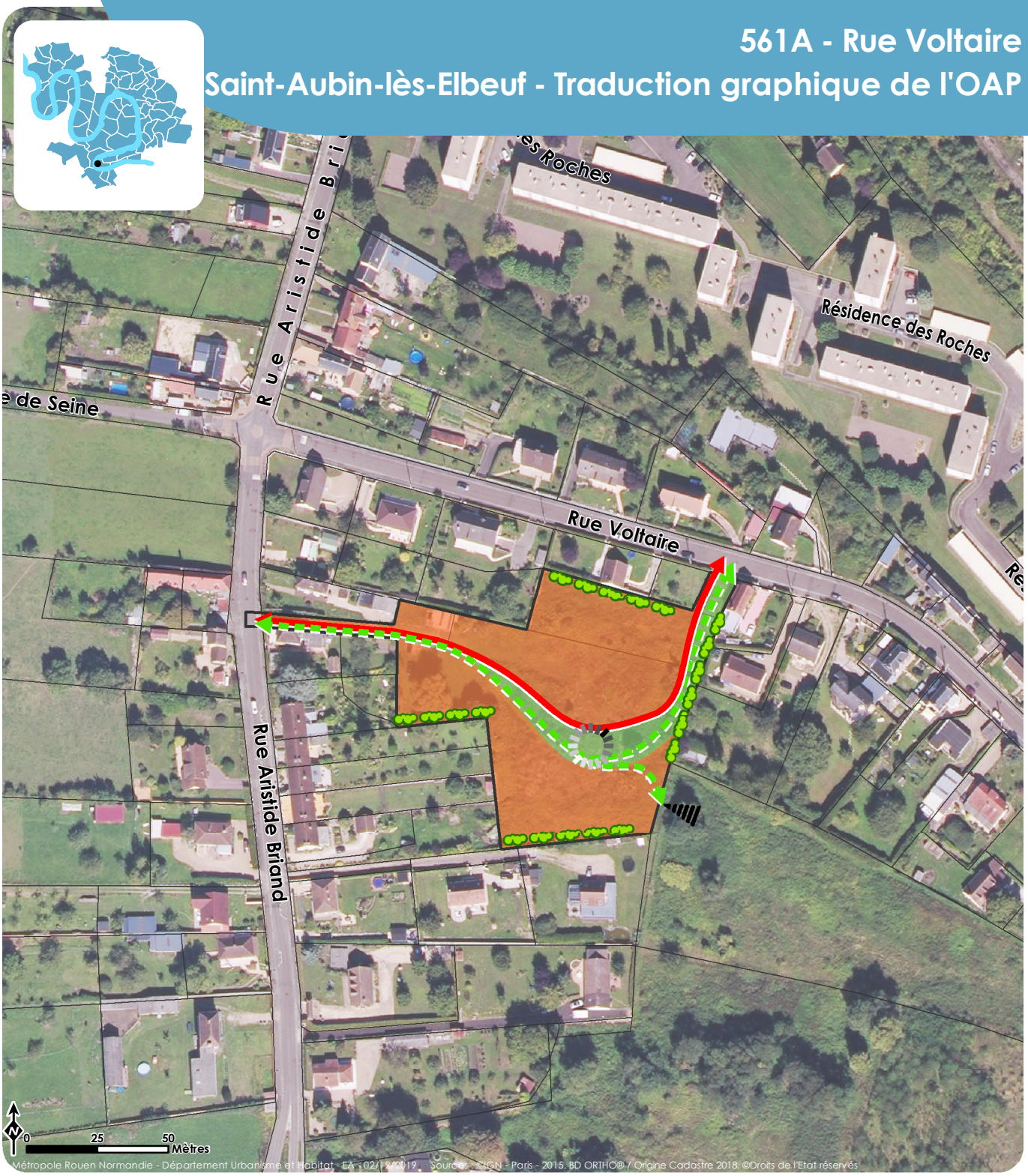
Métropole Rouen Normandie - Département Urbanisme et Habitat - EA - 23/01/2025 Sources : / Origine Cadastre 2017. ©Droits de l'Etat réservés



Caractère	AU
Vocation	Habitat
Armature	☐ Cœur d'agglomération ☑ Espace urbain ☐ Pôle de vie ☐ Bourg et village
Surface	0,75 ha



561A - Rue Voltaire
Saint-Aubin-lès-Elbeuf - Traduction graphique de l'OAP



Programme

■ **Vocation**

Habitat

Insertion urbaine

■ **Aménité**

Espace de lien social

Desserte et organisation viaire

■ **Maillage à créer**

Maillage principal

Cheminement doux

■ **Desserte**

Point d'accès éventuel

Qualité paysagère et environnementale

■ **Éléments à créer**

Haie

Zone à dominante végétale

Indications informatives

Limites cadastrales

Périmètre de l'OAP

Le site du secteur Voltaire est localisé en dent creuse en cœur d'îlot et relié aux rues Voltaire et Aristide Briand en deux points de passage étroits. A l'état de friche aujourd'hui, il développe une surface d'environ 0,75 hectare au contact des jardins de l'urbanisation existante en bordure des rues. Il se situe à proximité de la gare SNCF.

Vocation de l'aménagement

L'urbanisation de ce secteur en extension urbaine se fera via une opération d'ensemble, avec une vocation dominante d'habitat, afin de compléter et densifier le quartier dans ce cœur d'îlot.

Principes de composition urbaine

L'urbanisation de ce site permettra de combler cet espace en dent creuse. De façon générale, le projet qui trouvera place sur le secteur veillera à une parfaite insertion urbaine dans son environnement.
L'objectif est de produire une forme urbaine adaptée à la configuration des lieux en assurant :

- La cohérence urbaine de l'opération à venir en termes de fonctionnement viaire et de hiérarchie des espaces. Il s'agit de composer une trame urbaine à l'échelle du quartier et de la commune.

- La cohérence architecturale en termes de volumétrie et d'aspect extérieur du bâti créé, mais aussi au niveau des aménagements paysagers et du traitement des limites du site.

D'une manière générale, les constructions s'implanteront de façon à tirer parti du climat et de la topographie du site en privilégiant les formes compactes.

Une coulée verte traversera l'opération d'est en ouest, s'élargissant au centre en un espace d'aménité partagé et marquant les entrées piétonnes du quartier.

Desserte et organisationviaire

La voirie principale distribuera l'ensemble de l'opération depuis les deux accès rue Voltaire et rue A.Briand. Le réseau interne ainsi dessiné permettra d'inscrire le site dans le maillage viaire de la commune. La voirie sera de nature à accueillir une circulation de tous les types de trafic (motorisés et non motorisés) induit par la taille et la nature des projets.

Une large place sera faite aux modes doux (non-motorisés) et la continuité des liaisons douces existantes, sera recherchée pour une utilisation quotidienne vers les équipements communaux à proximité comme le parc rue du Quesnot à l'Est, et de promenade vers les espaces de bords de Seine.

Orientations programmatiques

Le parti d'aménagement de la zone proposera la réalisation d'un programme d'habitat avec l'objectif d'une densité moyenne de 30 logements à l'hectare.

Orientations environnementales et paysagères

Les constructions s'implanteront de façon à tirer parti du climat et de la topographie du site. Ainsi, leur conception devra favoriser les projets compacts. Il s'agira d'optimiser la consommation en ressources naturelles, en privilégiant les matériaux biosourcés et en limitant l'impact carbone des constructions.

Les façades principales des bâtiments et les espaces extérieurs (jardins, balcons…) seront orientés préférentiellement vers le sud et le sud-est, pour assurer une utilisation optimale de l'ensoleillement et permettre des économies d'énergie.

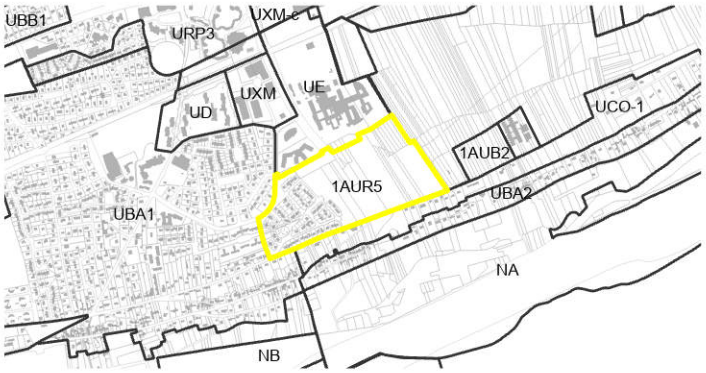
Des haies bocagères seront plantées en lisière des habitations riveraines. Elles poursuivront la trame paysagère existante, qui fait apparaitre les lanières agricoles d'origine. Les essences des végétaux composant l'espace vert collectif devront contribuer à la diversité faunistique et floristique autant que possible, notamment en mélangeant de jeunes arbres de haut-jet suivant la liste préconisée par le SCOT.

Principes particuliers

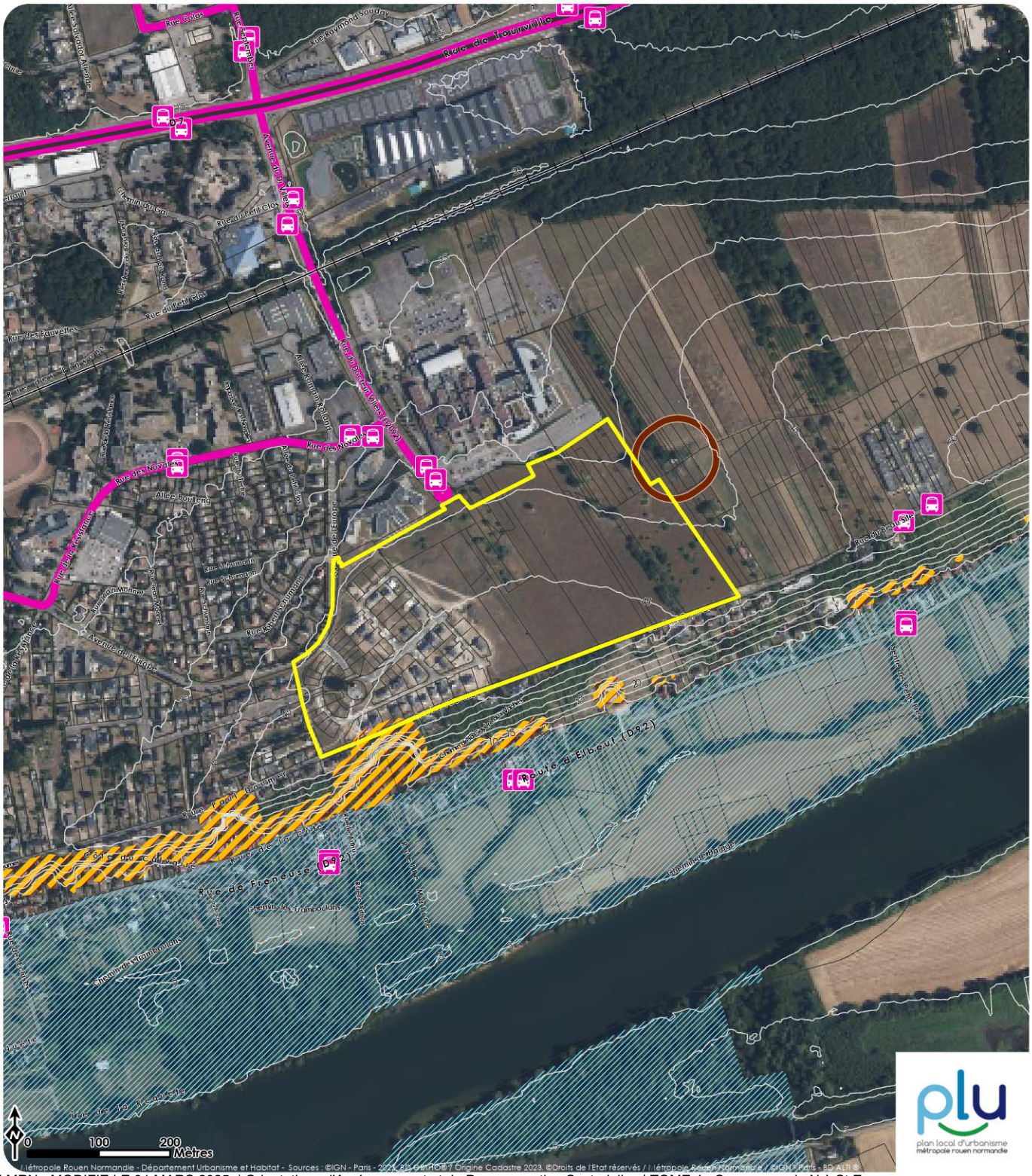
Gestion des eaux pluviales

Le projet d'aménagement devra chercher à limiter le ruissellement des eaux pluviales en réduisant au mieux les surfaces imperméabilisées. Toute nouvelle surface imperméabilisée devra être compensée par un stockage des eaux pluviales, dimensionné conformément au règlement du PLU.

Une intégration des dispositifs de gestion des eaux pluviales à la composition paysagère de l'opération sera recherchée, notamment par la végétalisation. Le recours à des plantations est possible, dans la mesure où des espèces locales et hydrophiles sont proposées.

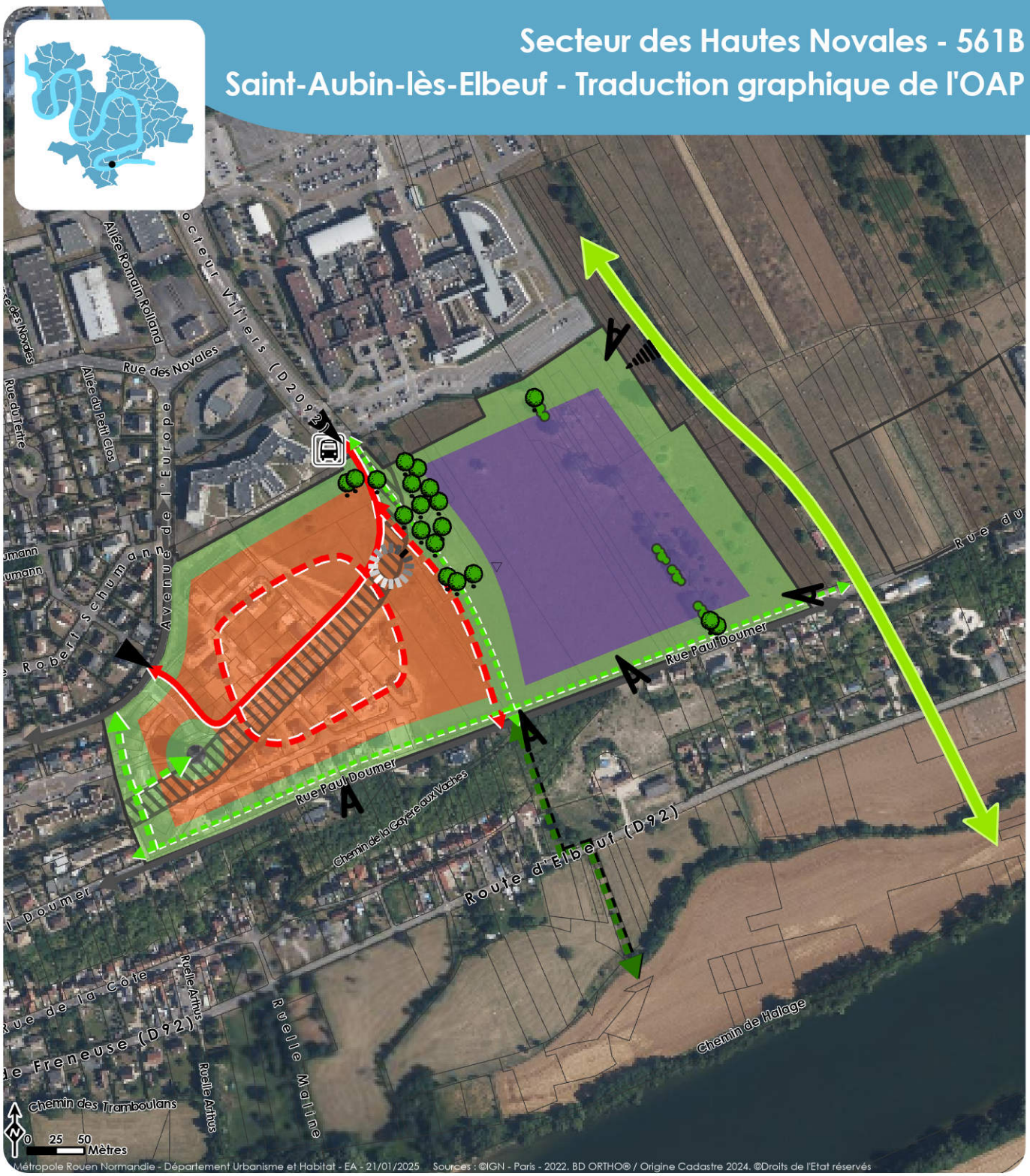


Caractère	AU
Vocation	Activité, Habitat
Armature	☐ Cœur d'agglomération ☑ Espace urbain ☐ Pôle de vie ☐ Bourg et village
Surface	14,3 ha



Métropole Rouen Normandie - Département Urbanisme et Habitat - Sources : ©IGN - Paris - 2023, BD ORTHO ® Origine Cadastre 2023. ©Droits de l'Etat réservés / Métropole Rouen Normandie / ©IGN - Paris - BD ALTI ®

Secteur des Hautes Novales - 561B
Saint-Aubin-lès-Elbeuf - Traduction graphique de l'OAP



Programme

- **Vocation**
  - Habitat
  - Vocation mixte

Insertion urbaine

- **Espaces libres**
  - Secteur inconstructible
- **Aménité**
  - Espace de lien social

Desserte et organisation viaire

- **Connexions**
  - Polarité de transport collectif
- **Liaisons existantes**
  - Rue ou voie existante
  - Maillage secondaire
  - Cheminement doux (piétons et/ou vélo)
- **Maillage à créer**
  - Maillage principal
  - Maillage secondaire
  - Cheminement doux
- **Desserte**
  - Accès prioritaire au site
  - Point d'accès éventuel
  - Accès à la parcelle

Qualité paysagère et environnementale

- **Éléments à renforcer**
  - Haie à maintenir
  - Arbre à protéger
  - Cône de vue
  - Continuité verte
- **Éléments à créer**
  - Zone à dominante végétale

Indications informatives

- Limites cadastrales
- Périmètre de l'OAP
- *bâti existant*

L'opération des Hautes Novales consiste en l'urbanisation d'une surface de 14.3 hectares, répartie en deux zones AU, l'une à vocation d'habitat et l'autre à vocation mixte.
Enclavé au sein d'un secteur d'urbanisation récente, entre le centre hospitalier intercommunal et la « route des crêtes » dominant le paysage de la boucle de la Seine à Elbeuf, le site de la présente OAP est occupé aujourd'hui par des pâtures entretenant la trame bocagère.
Une canalisation traversant le site le long de la rupture de pente centrale implique une servitude de constructibilité.

Vocation de l'aménagement

L'urbanisation de ce site en extension urbaine se fera via une opération d'ensemble.
Le projet aura vocation à densifier le secteur au Sud de l'hôpital et à structurer le cœur de l'opération globale. La vocation, en cours de définition, s'oriente vers la production d'habitat en prolongement des opérations de la première phase, et vers une offre mixte pouvant évoluer vers de l'activité économique de type tertiaire en partie est.

Desserte et organisation viaire

L'opération à venir mettra en connexion les voies existantes avec le nouveau quartier, et offrira des liaisons notamment piétonnes vers la route des Crêtes et le paysage qui s'ouvre en aval.

La voie principale, colonne vertébrale du nouveau quartier, pourra ainsi opportunément suivre la courbe de niveau au milieu du site et relier la rue du docteur Villers à l'avenue de l'Europe. Le maillage du quartier sera ainsi complété. Des voies secondaires permettront d'irriguer l'intérieur de l'opération, et de rejoindre la route des Crêtes, cependant sur la base d'un trafic apaisé.
D'une manière générale, la voirie sera de nature à accueillir une circulation de tous les types de trafic (motorisés et non motorisés), induit par la taille et la nature des projets.

Un réseau de cheminements doux, différencié de la voirie circulée, sera créé. Il sera constitué à partir d'une coulée verte centrale et de sentes nord-sud, connectées par des cheminements le long de la route des Crêtes, et pourra permettre de rejoindre les bords de Seine.

Principes de composition urbaine

L'organisation spatiale de l'opération se basera sur la topographie existante afin de respecter le chemin de l'eau et d'optimiser les dispositifs d'écoulement naturels. De nombreux espaces paysagers seront aménagés, et organisés dans le but de créer des espaces de liaison entre les divers sous-ensembles du secteur, existants et à venir. Des lieux d'aménité et de rencontre seront aménagés au cœur des espaces verts notamment au croisement de la coulée verte et de la route principale.
De façon générale, le projet qui trouvera place sur le site devra prendre en compte les formes bâties et les principes d'occupation du sol du secteur. Une vigilance particulière est à assurer quant à l'insertion dans l'environnement naturel et arboré du secteur et dans le paysage préexistant.
Le projet s'adaptera ainsi à la configuration des lieux en matière d'implantation, de volumétrie, et d'orientation. Le traitement de l'aspect extérieur du bâti et des limites s'appuiera sur les formes et gabarits

existants.
Les constructions s'établiront en outre en recul par rapport au château d'eau, repéré sur le schéma comme bâti existant, afin d'éviter de s'inscrire dans son ombre portée.
Une zone à dominante végétale bordera les limites du site assurant ainsi une interface paysagère avec les quartiers voisins, un recul par rapport aux voies et notamment la route de la Crête au bénéfice d'une circulation douce, et la transition avec les parcelles agricoles cultivées de l'Est.

Orientations programmatiques

Le parti d'aménagement de la zone proposera la construction d'un programme d'habitat mixte, avec un objectif de densité d'environ de 40 logements par hectare, et des activités économiques de type tertiaire selon les évolutions du projet.

Orientations environnementales et paysagères

Les façades et les espaces extérieurs (jardins, balcons), des nouvelles constructions s'implanteront préférentiellement vers le sud-est, exposition d'ailleurs favorisée par le dessin de la trame paysagère. L'objectif est de permettre une utilisation optimale de la lumière naturelle et de l'énergie solaire, tout en étant protégé du vent par les haies.
Une large coulée verte nord-sud reprendra la trame du parcellaire agricole et valorisera les résidus de haies bocagères existant sur le site. Elle assurera la continuité biologique entre l'opération à venir et le bourrelet alluvial. Elle permettra également la gestion de l'eau, les cheminements doux et l'aménagement d'un espace de lien social en son centre. Les anciens boisements à l'est du site seront reconstitués afin d'assurer un rôle de corridor écologique et de structurer les aménagements futurs de long terme.
Les haies bocagères préservées assureront potentiellement un rôle de corridor écologique entre l'interface Nord et les prés au sud. Ils participeront ainsi au maintien de la biodiversité sur le site, à la gestion de l'eau avec une action sur les ruissellements en absorbant l'humidité du sol notamment.

Au sein des parcelles, les jardins et espaces libres d'un seul tenant seront préférés. L'objectif sera de garantir une meilleure insertion du bâti dans le paysage, de faciliter l'infiltration des eaux de pluie et d'éviter la fragmentation des milieux favorables à la biodiversité.

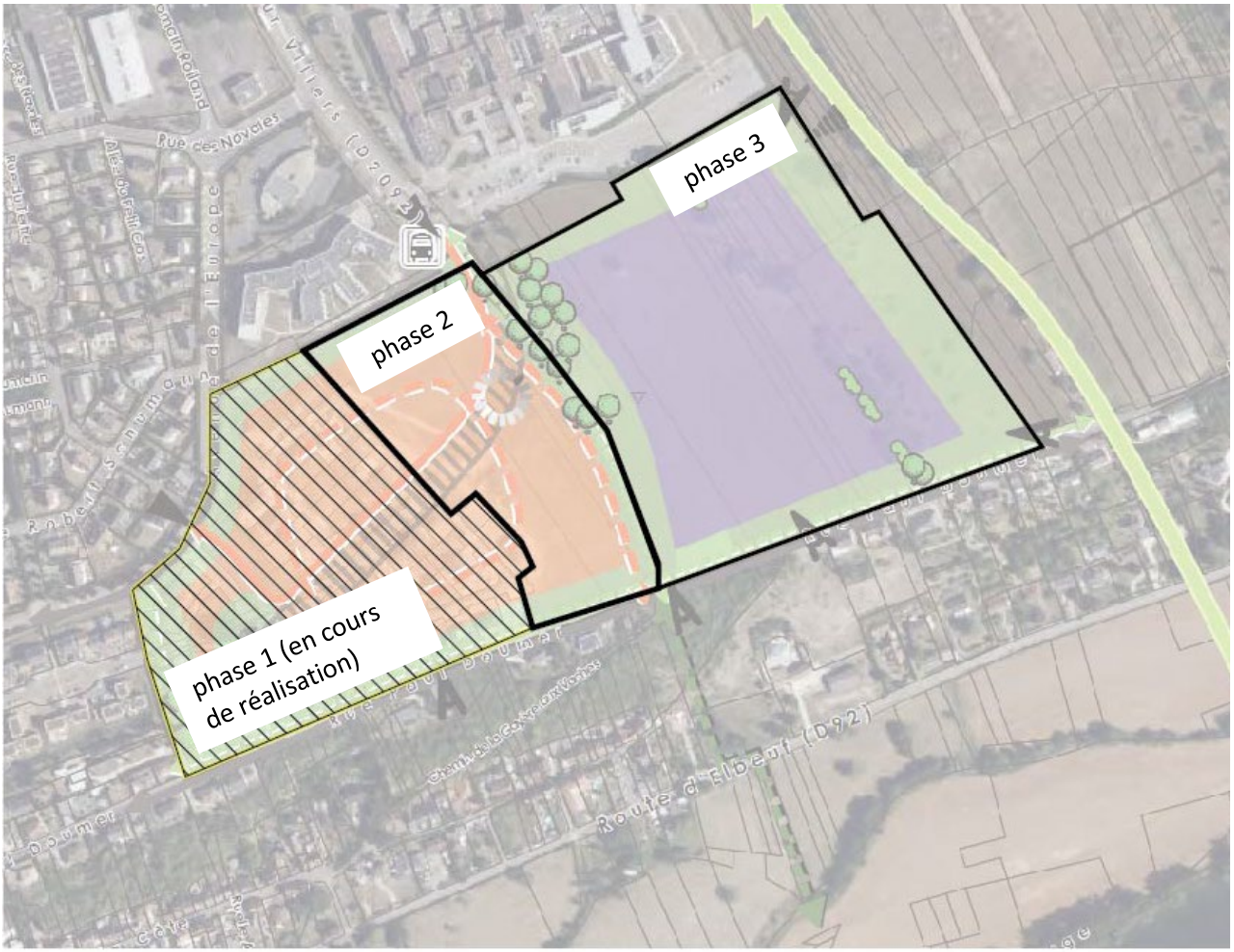
Principes particuliers

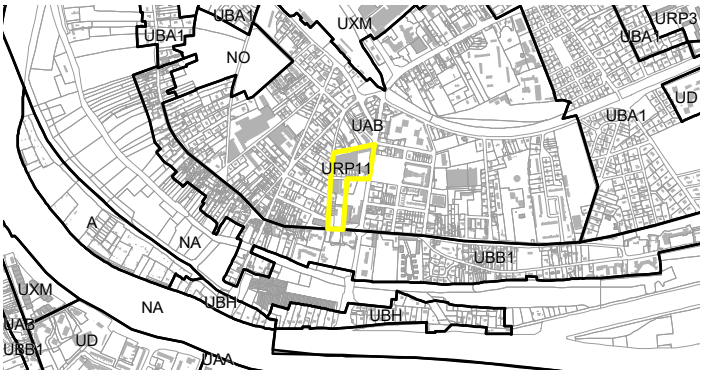
Gestion des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales tirera parti de la topographie et sera articulée autour de la coulée verte centrale.
Le projet d'aménagement devra chercher à limiter le ruissellement des eaux pluviales en réduisant au mieux les surfaces imperméabilisées. Toute nouvelle surface imperméabilisée devra être compensée par un stockage des eaux pluviales, dimensionné conformément au règlement du PLU.
Une intégration des dispositifs de gestion des eaux pluviales à la composition paysagère de l'opération sera recherchée, notamment par la végétalisation. Le recours à des plantations est possible, dans la mesure où des espèces locales et hydrophiles sont proposées.

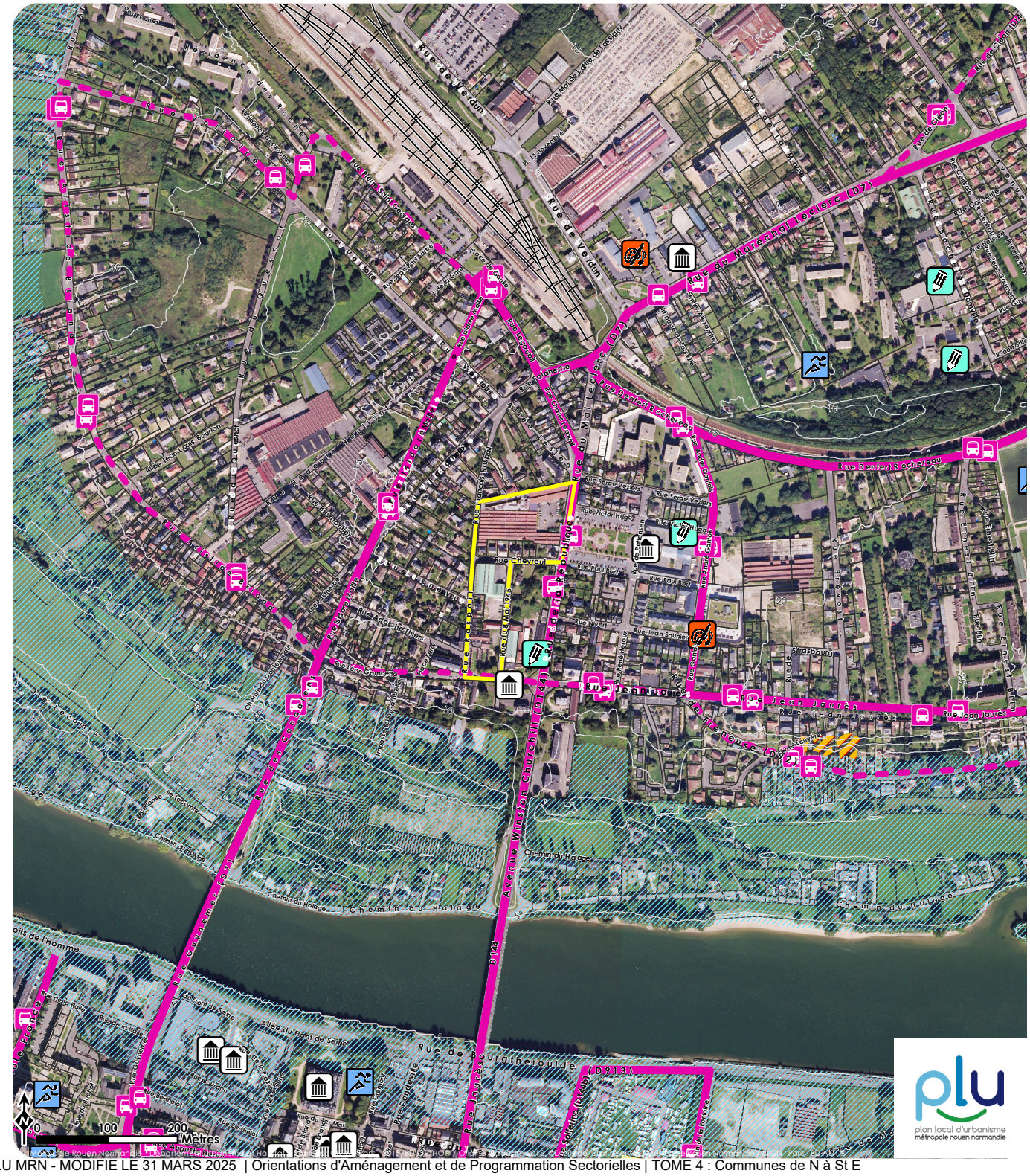
Phasage :

L’opération pourra être réalisée en une ou plusieurs phases selon cette condition : la phase 3 ne pourra être initiée qu’après la réalisation des phases 1 et 2.

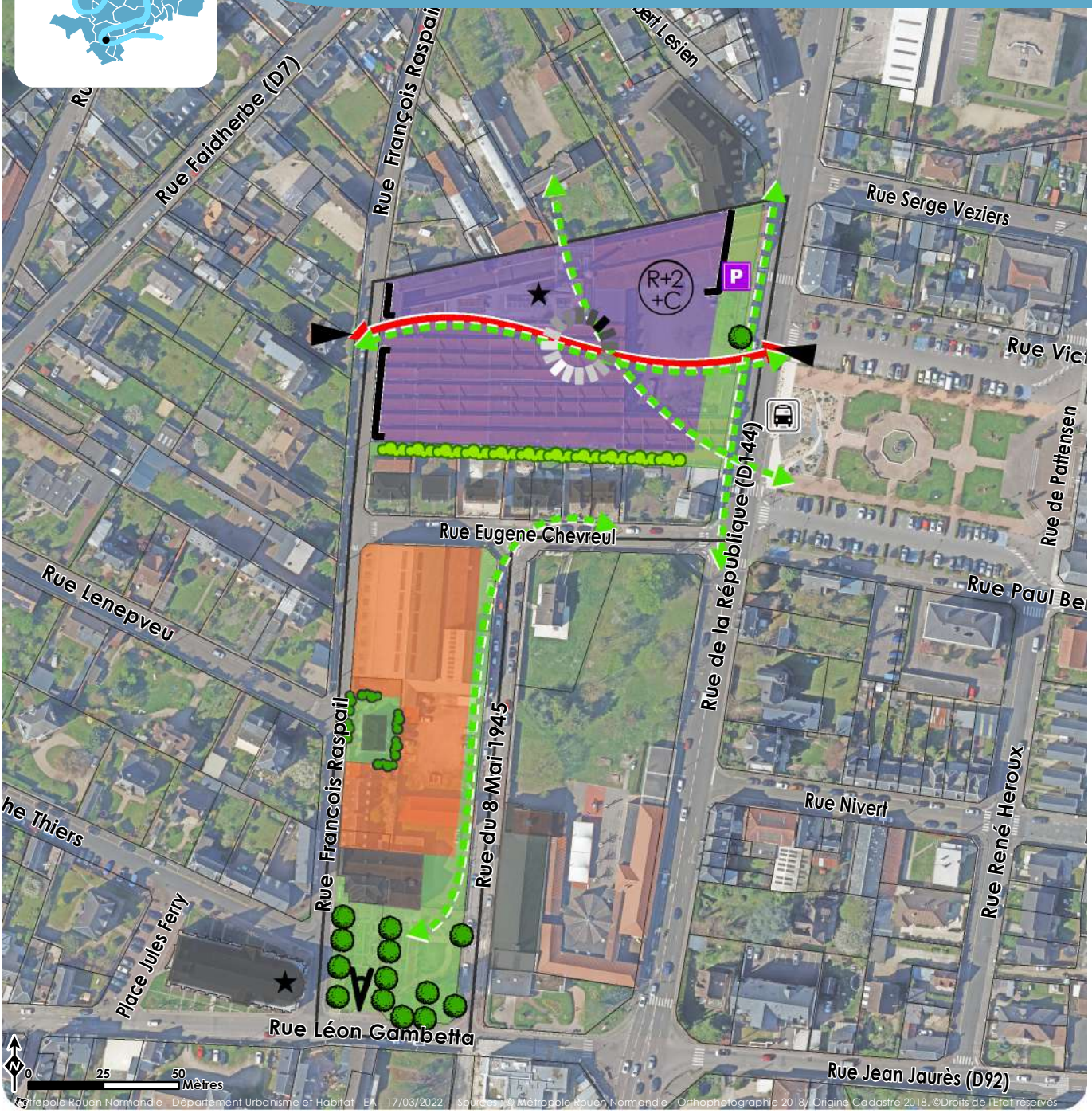




Caractère	U
Vocation	Habitat
Armature	☐ Cœur d'agglomération ☑ Espace urbain ☐ Pôle de vie ☐ Bourg et village
Surface	2,87 ha



Secteur République - 561D
Saint-Aubin-lès-Elbeuf- Traduction graphique de l'OAP



Métropole Rouen Normandie - Département Urbanisme et Habitat - EA - 17/03/2022 | Source : © Métropole Rouen Normandie - Orthophotographie 2018 / Origine Cadastre 2018. ©Droits de l'Etat réservés

Programme

- **Vocation**
  - Habitat
  - Vocation mixte

Insertion urbaine

- **Emprise du bâti**
  - Front bâti
  - Principes de hauteur
- **Aménité**
  - Espace de lien social

Desserte et organisation viaire

- **Connexions**
  - Polarité de transport collectif
- **Maillage à créer**
  - Maillage principal
  - Cheminement doux
- **Desserte**
  - Accès prioritaire au site
- **Stationnement**
  - Parking collectif

Qualité paysagère et environnementale

- **Éléments à préserver / à protéger**
  - Élément d'intérêt patrimonial
  - Haie
  - Arbre
- **Éléments à créer**
  - Haie
  - Zone à dominante végétale
  - Cône de vue

Indications informatives

- Limites cadastrales
- Périmètre de l'OAP
- bâti existant

Le site d'une surface de près de 3 hectares était auparavant occupé par des infrastructures industrielles et techniques. Sa position en centre-ville, en vis-à-vis de l'Hôtel de ville de Saint Aubin lès Elbeuf, en façade sur l'artère principale et l'esplanade de l'Hôtel de ville, et jouxtant l'église St Aubin au Sud, constitue un enjeu majeur quant à l'inscription urbaine de la future opération.

Vocation et programmation de l'aménagement

Cette opération de renouvellement urbain a vocation à formaliser un vrai centre-ville pour la commune. En complémentarité d'une nouvelle offre d'habitat, un programme mixte comportant des commerces et des équipements viendra compléter les programmes et aménagements existants de l'autre côté de la rue de la République

La partie à vocation d'habitat visera à constituer un programme de maisons de ville, maisons individuelles et petits collectifs d'une densité moyenne de 75 logements par hectare sur la partie Nord du site, et de 50 logements par hectare sur la partie Sud.

Principes de composition urbaine

Le schéma spatial du projet s'organise en deux parties délimitées par la rue Eugène Chevreul. Le projet aura vocation à reconstituer deux îlots de centre-ville.

Bordée par des rues, la forme du site résulte des anciennes emprises industrielles. Il est entouré de maisons de ville sur sa frange Ouest et de bâti de faubourg et d'équipements de part et d'autre de l'esplanade Pattensen et en bordure de la rue de la République à l'Est.

Le parti d'aménagement de l'opération à venir devra assurer :
• la cohérence urbaine de l'opération avec son environnement : au niveau des façades de rues à reconstruire et de l'impact visuel des futures constructions sur l'esplanade centrale, et de l'insertion de l'opération dans le maillage viaire et piéton du centre-ville.
• une cohérence architecturale et paysagère : en termes de rapports d'échelle notamment avec l'Hôtel de ville, en matière de création de nouvelles façades, notamment dans le prolongement de l'esplanade de la place Pattensen et autour de la place J. Ferry. Un travail d'intégration au tissu bâti existant ainsi que dans l'armature paysagère existante est à rechercher.

En partie Nord, le programme mixte composé de commerces, d'équipements et de formes variées d'habitat devra assurer une transition entre les tissus denses autour de la Mairie et les quartiers résidentiels plus lâches au contact desquels des gabarits de maisons de ville seront à privilégier. Les futures constructions tiendront compte de l'orientation du bâti existant dans un souci d'assurer une meilleure intégration, en prolongeant le front bâti existant de la rue de la République et l'alignement de la rue Raspail.
Afin d'assurer un lien mémoriel, l'ancien passé industriel du secteur servira de fil conducteur dans la mise en scène du projet tant dans la conception architecturale que dans la valorisation de certains éléments bâtis éventuellement conservés.
Sur le secteur sud, le projet se développera en prolongement de la place du Monument aux Morts, la place Jules Ferry, avec l'objectif de valoriser l'espace de rencontre donnant sur l'église. Le projet tiendra compte de l'impact visuel produit.

En bordure de la rue du 8 mai 1945, un espace à dominante végétale donnera de l'épaisseur à l'espace public pour y loger un cheminement doux.

Desserte et organisation viaire

Le site dans sa partie Nord sera desservi, selon un axe est-ouest. Cette voirie devra être adaptée à la taille et à la nature du projet, et propre à accueillir une circulation et le stationnement de tous les types de trafic (motorisés et non motorisés) induit par l'aménagement du secteur. Le débouché du maillage principal sera à aligner sur l'axe de la rue Victor Hugo afin de faciliter l'intersection.
La voirie laissera une large place aux modes doux non-motorisés, et ce, dans une logique de continuité pour une utilisation quotidienne vers les équipements communaux, la piste cyclable projetée le long de la RD ainsi que les arrêts de transports publics les plus proches. Les accès aux futures constructions devront s'organiser depuis l'intérieur de l'opération. Une continuité douce sera à rechercher afin d'offrir un maillage interne de l'opération ainsi qu'une perméabilité avec le tissu environnant.

Le secteur sud quant à lui sera desservi par les voies existantes et longé par un cheminement doux mettant en lien les espaces d'aménités autour de la rue de la République et le parvis de l'église.

Orientations environnementales et paysagères

Les constructions s'implanteront de façon à tirer parti du climat et de la topographie du site. Ainsi, leur conception devra favoriser les projets compacts. Il s'agira d'optimiser la consommation en ressources naturelles en privilégiant les matériaux biosourcés et en limitant l'impact carbone des constructions.
Les façades principales des bâtiments et les espaces extérieurs (jardins, balcons…) seront orientés préférentiellement vers le sud et le sud-est, pour assurer une utilisation optimale de la lumière et permettre des économies d'énergie.

D'une manière générale à l'intérieur des îlots, les jardins et espaces libres d'un seul tenant seront favorisés, afin de permettre une meilleure insertion du bâti dans le paysage, afin de faciliter l'infiltration des sols et afin d'éviter la fragmentation des milieux favorables à la biodiversité.

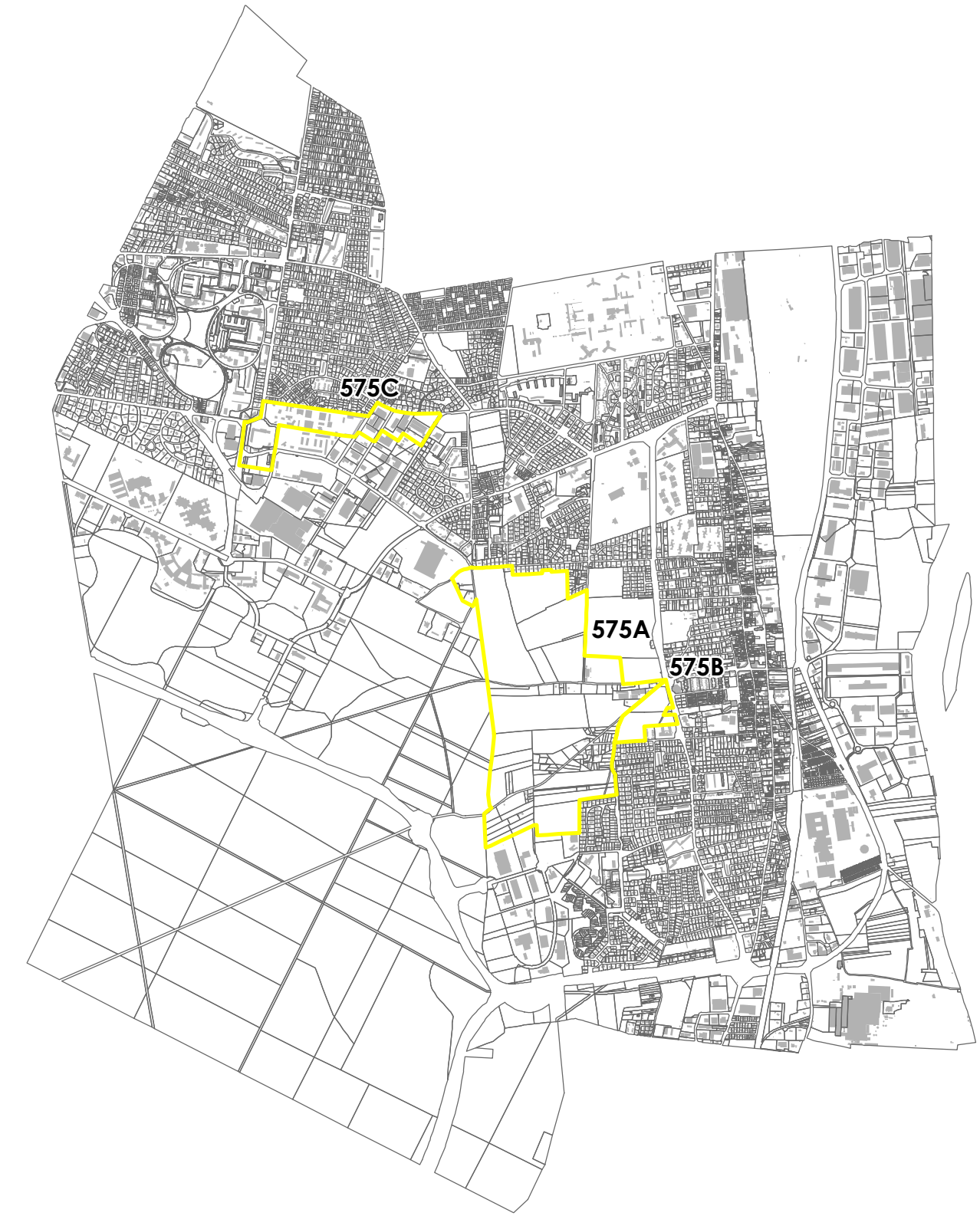
Les alignements et arbres existants en partie sud seront tant que possible conservés et valorisés afin d'intégrer l'aménagement à la trame paysagère du centre-ville. On cherchera également une continuité de traitement et une végétalisation optimale des zones vertes en bordure d'opération et des espaces d'aménité paysagers.

Principes particuliers

Gestion des eaux pluviales

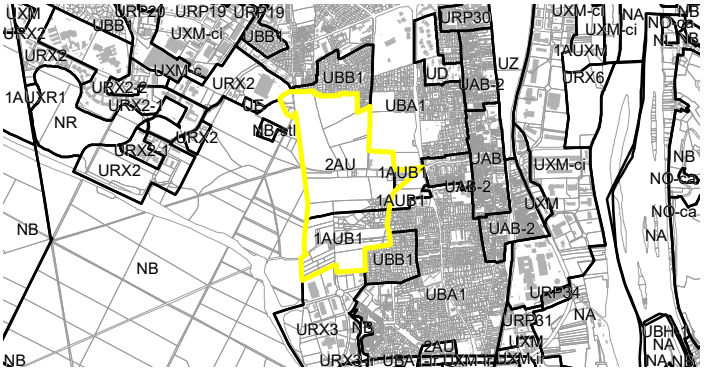
Le projet d'aménagement devra chercher à limiter le ruissellement des eaux pluviales en réduisant au mieux les surfaces imperméabilisées. Toute nouvelle surface imperméabilisée devra être compensée par un stockage des eaux pluviales, dimensionné conformément au règlement du PLU.
Une intégration à la composition paysagère devra être recherchée, en favorisant notamment la végétalisation des dispositifs de gestion des eaux pluviales. Le recours à des plantations est possible, dans la mesure où des espèces locales et hydrophiles sont proposées.

Phasage :
L'aménagement du site sera réalisé en 2 phases

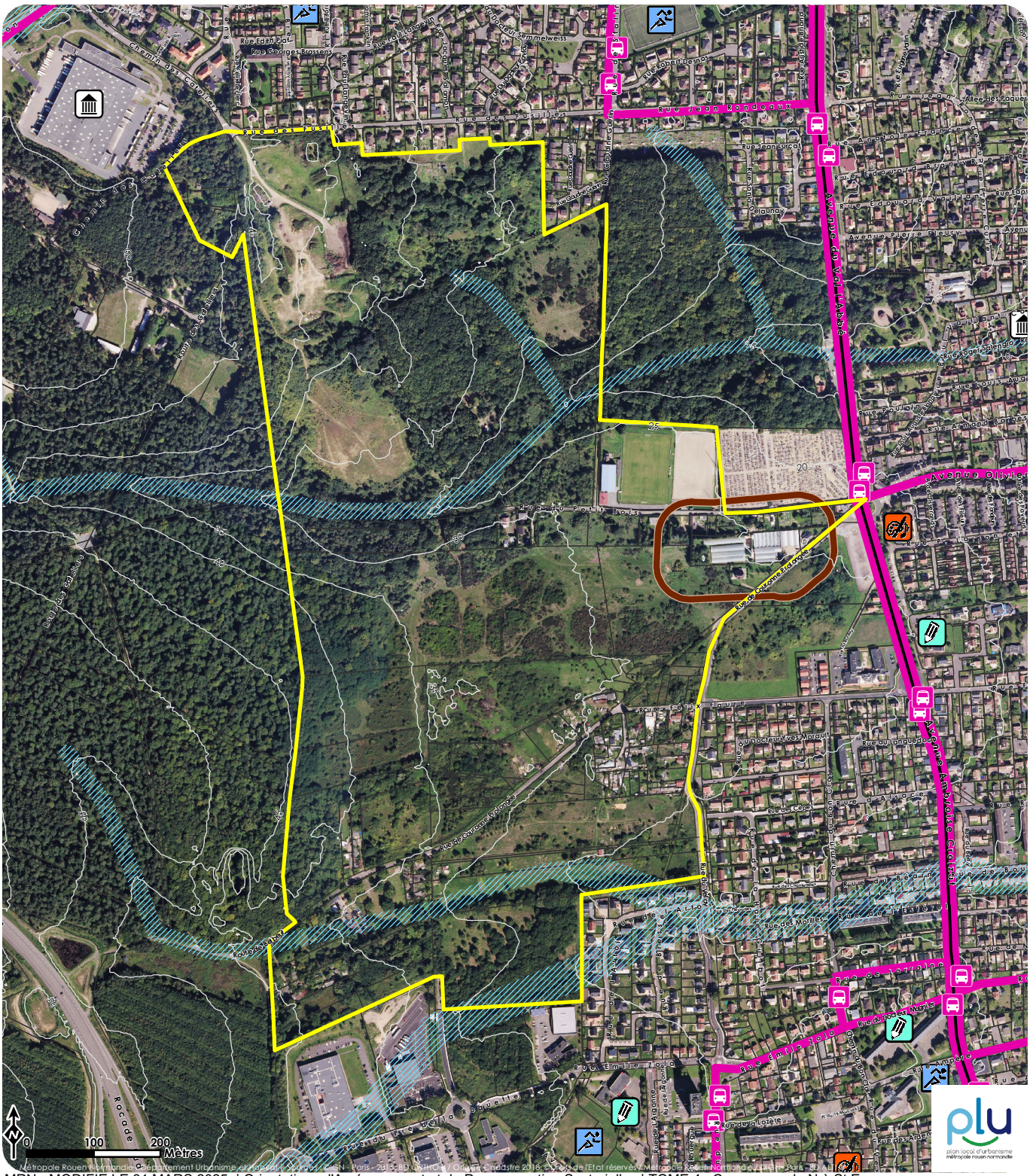


0 200 400 Mètres

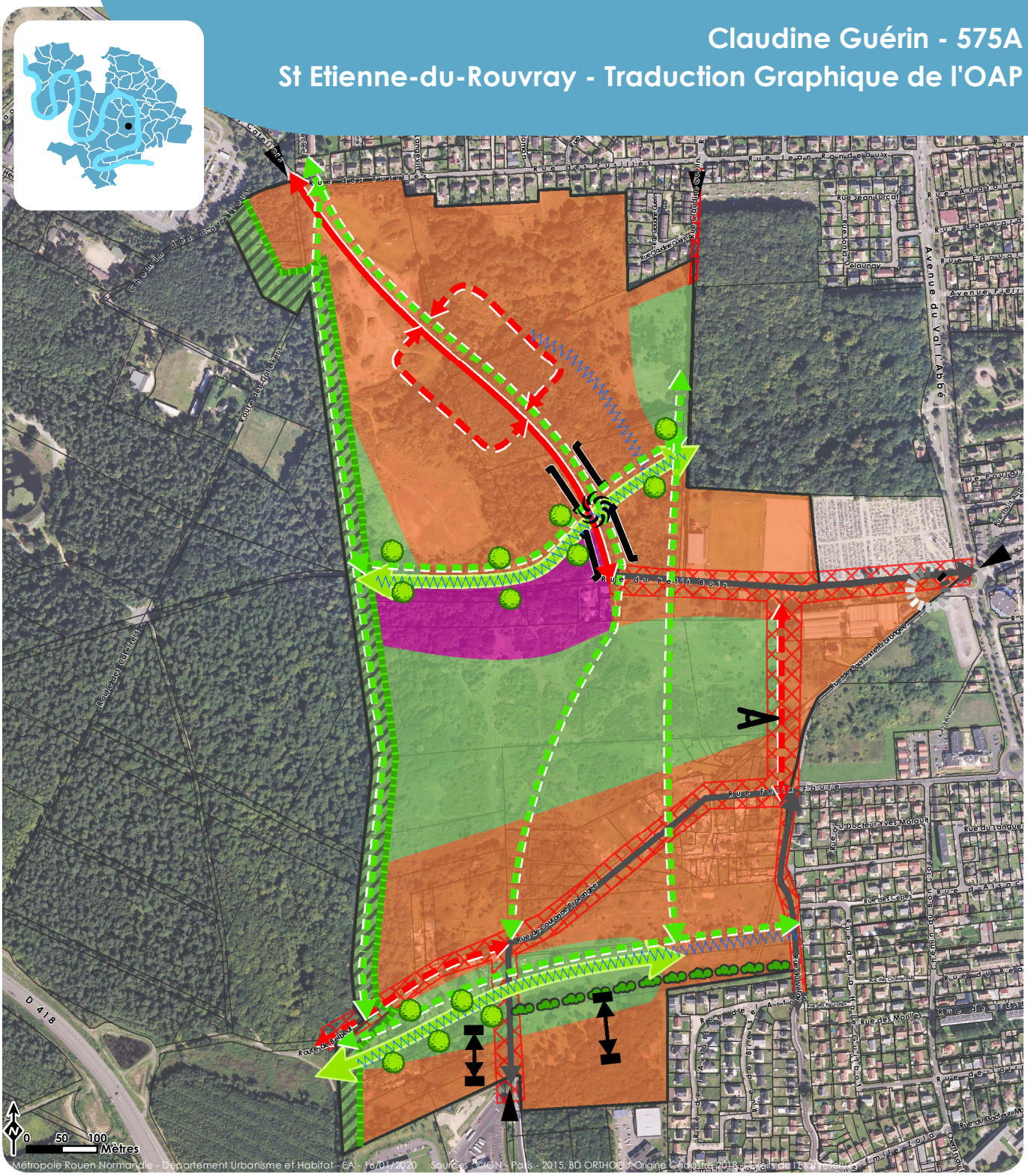
Métropole Rouen Normandie - Département Urbanisme et Habitat - EA - 09/10/2018 Sources : / Origine Cadastre 2017. ©Droits de l'Etat réservés



Caractère	2AU et 1AU
Vocation	Habitat
Armature	☐ Cœur d'agglomération ☑ Espace urbain ☐ Pôle de vie ☐ Bourg et village
Surface	50 ha + 25 ha



Claudine Guérin - 575A
St Etienne-du-Rouvray - Traduction Graphique de l'OAP



Programme

■ Vocation

- Equipement
- Habitat

Insertion urbaine

■ Emprise du bâti

- Front bâti

■ Espaces libres

- Secteur inconstructible

■ Aménité

- Centralité
- Porosité entre les espaces

Desserte et organisation viaire

■ Liaisons existantes

- Rue ou voie existante
- Voirie à adapter

■ Maillage à créer

- Maillage principal
- Maillage secondaire
- Cheminement doux

■ Desserte

- Accès prioritaire au site

Qualité paysagère et environnementale

■ Éléments à préserver / à protéger

- Haie
- Noue, fossé
- Continuité verte
- Lisière de forêt

■ Éléments à créer

- Arbre
- Zone à dominante végétale
- Cône de vue

Indications informatives

- Limites cadastrales
- Périmètre de l'OAP

plu
plan local d'urbanisme
métropole rouen normandie

Le site dit Claudine Guérin est constitué des zones 1AU et 2AU. Il couvre environ 75 hectares, au sud-est de la commune, en lisière de la forêt de La Londe-Rouvray. La présente OAP concerne l'aménagement du site dans sa globalité.
L'urbanisation de ce site d'ampleur a vocation de créer un nouveau quartier d'habitat dans l'objectif d'une reprise démographique pour la commune, et d'un rééquilibrage du fonctionnement urbain. La prise en compte des enjeux environnementaux est une priorité.

Vocation de l'aménagement

L'urbanisation de ce secteur en extension se fera via une opération d'ensemble, avec une vocation dominante d'habitat, et accueillera également un parc urbain et des équipements.
L'aménagement du site s'appuiera sur l'objectif de créer un nouveau quartier d'habitat en continuité de la ville existante et en interface avec la forêt.

Desserte et organisation viaire

Le quartier sera organisé à partir d'un maillage principal en étoile, basé sur la requalification / prolongation des rues des Cateliers, avenue Olivier Goubert et rue de Couronne Prolongée. Un maillage secondaire assurera la distribution du quartier dans son épaisseur.
La voirie créée sera de nature à accueillir une circulation de tous les types de trafic (motorisés et non motorisés) induit par la taille et la nature du projet.
La voirie, dans sa configuration, laissera une large place aux modes doux (non-motorisés). Les liaisons douces, dans une logique de continuité, seront développées en vue d'une utilisation quotidienne vers les équipements communaux et les arrêts de transport public. Des axes doux seront ainsi aménagés le long de la lisière forestière et des principales continuités vertes ainsi qu'en connexion nord-sud.

Principes de composition urbaine

Le parti d'aménagement devra ainsi assurer :

- La cohérence urbaine de l'opération à venir en termes de fonctionnement viaire et de hiérarchie des espaces. Il s'agit de constituer un maillage viaire en continuité de la trame urbaine actuelle, et assurant la perméabilité des îlots. L'objectif est ainsi de composer une trame urbaine à l'échelle du quartier et de la commune en travaillant les continuités et les liaisons, de formaliser des espaces partagés, lieux de croisement et d'échange des habitants du quartier.
- La cohérence architecturale en termes de volumétrie et d'aspect extérieur du bâti créé, mais aussi au niveau des aménagements paysagers et des limites.
- La valorisation des milieux naturels existants au sein d'un parc dédié, pouvant accueillir ponctuellement, plutôt en frange, des fonctions sportives et de loisirs. La valorisation environnementale se fera également via des porosités dans les zones bâties.

Un espace de centralité sera à formaliser au sein de l'opération (en zone 2AU) en relais des autres polarités de la commune. L'objectif est de compléter le fonctionnement urbain actuel de la commune, structuré autour de deux pôles distincts. La centralité urbaine y sera clairement affirmée, l'accueil de fonctions urbaines comme les services, de commerces et d'équipements contribueront à asseoir l'animation du quartier.

Un principe de front bâti autour de cette centralité permettra d'inscrire la notion de rue au niveau des axes principaux dans un quartier en constitution.

Le projet dans les phases 1, 2 et 3, devra faire la « couture » avec les espaces construits en périphérie, et notamment le secteur résidentiel de la rue du Velay, la zone d'activités de la Vente Olivier, ainsi qu'avec le projet d'habitat quoi prendra place sur le site d'OAP de la Gachère (575B).

Orientations programmatiques

Le parti d'aménagement de la zone propose la réalisation d'un programme mixte avec une densité moyenne de 50 logements par hectare en moyenne.
Le programme des constructions combinera des formes urbaines diversifiées avec l'ambition de créer un éco-quartier (biodiversité, mixité des fonctions, mobilités, travail de greffe urbaine…). Le projet accueillera également un parc urbain en cœur de quartiers ainsi que des équipements.

Orientations environnementales et paysagères

Des enjeux de biodiversité, liés à la présence de milieux silicicoles et à la proximité de la forêt, sont identifiés dans le périmètre du site : corridors de la trame boisée, réservoirs et corridors de la trame silicicole. Dans l'objectif de garantir les continuités écologiques, ces milieux naturels seront préservés via le développement au cœur du quartier d'un parc à vocation notamment pédagogique. Des poches d'espaces naturels seront également préservées dans les zones bâties et connectées par des continuités vertes, en particulier le long des axes de ruissellement. Un plan de gestion de la biodiversité sur le site sera mis en place par la commune.
L'armature verte du projet prendra en considération la continuité paysagère depuis la Val Labbé. Une attention particulière sera apportée au traitement des interfaces du milieu préservé et des zones bâties.

Les constructions s'implanteront de façon à tirer parti du climat et de la topographie du site. Ainsi, leur conception devra favoriser les projets compacts.
D'une manière générale, les jardins et espaces libres d'un seul tenant seront favorisés, afin de permettre une meilleure insertion du bâti dans le paysage, de faciliter l'infiltration des sols et d'éviter la fragmentation des milieux favorables à la biodiversité.

Les façades principales des bâtiments et les espaces extérieurs (jardins, balcons…) seront orientés préférentiellement vers le sud et le sud-est, pour assurer une utilisation optimale de la lumière et permettre des économies d'énergie.
En l'occurrence, il s'agira d'optimiser la consommation en ressources naturelles, en privilégiant les matériaux biosourcés et en limitant l'impact carbone des constructions.

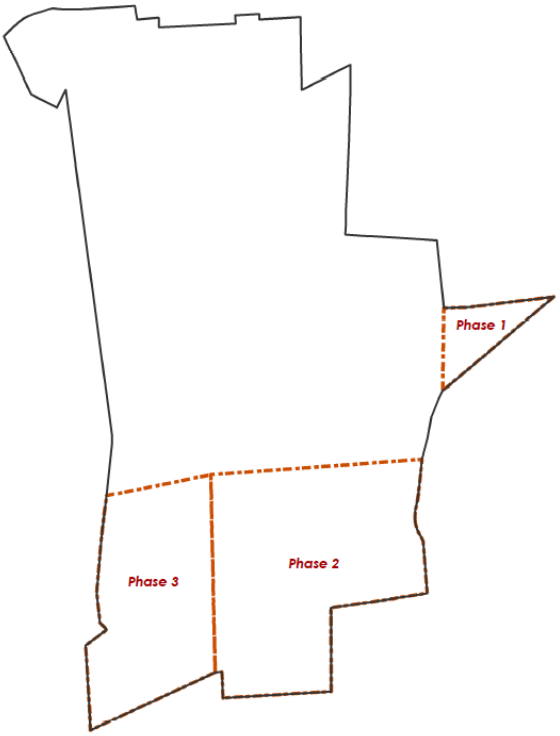
La forêt, qui borde le site implique un périmètre de protection : cette zone de lisière possède un rôle de corridor écologique que le projet viendra renforcer. Un recul d'inconstructibilité de 30m environ par rapport à la limite cadastrale de la forêt est à considérer.

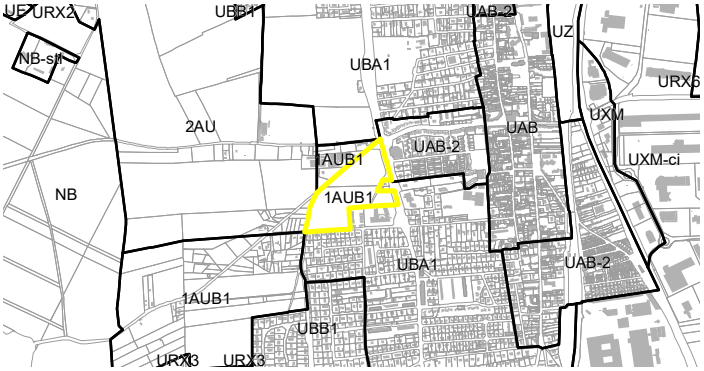
Principes particuliers

Gestion des eaux pluviales:
Le projet d'aménagement devra chercher à limiter le ruissellement des eaux pluviales en réduisant au mieux les surfaces imperméabilisées. Toute nouvelle surface imperméabilisée devra être compensée par un stockage des eaux pluviales, dimensionné conformément au règlement du PLU.
Une intégration à la composition paysagère devra être recherchée, en favorisant notamment la

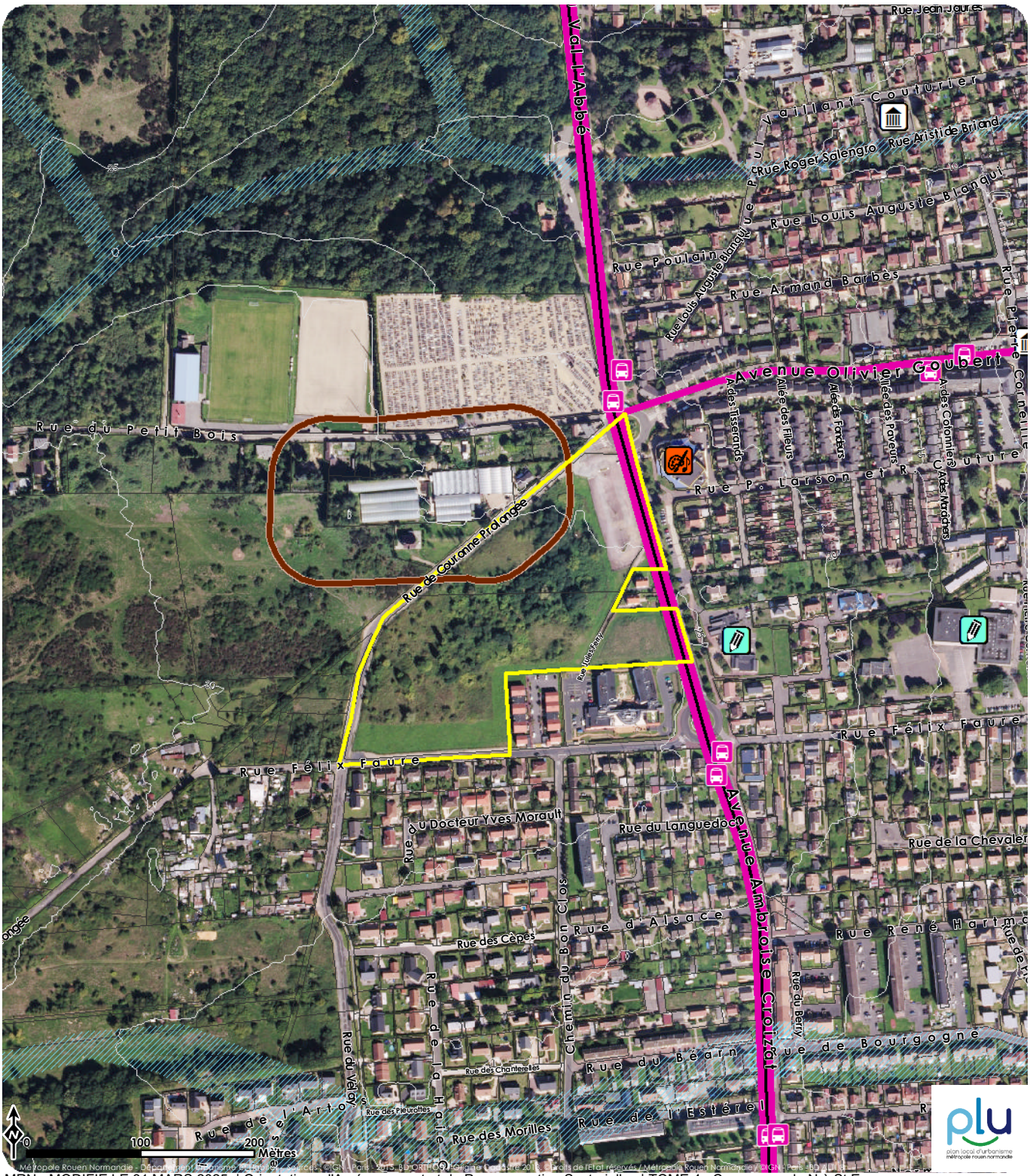
végétalisation des dispositifs de gestion des eaux pluviales. Le recours à des plantations est possible, dans la mesure où des espèces locales et hydrophiles sont proposées.
En particulier les axes de ruissellement existants au nord et au sud de la zone seront conservés et aménagés par des dispositifs doux et paysagers afin d'intégrer la gestion de l'eau aux continuités vertes en cœur d'espace bâti.

Phasage:
L'urbanisation se développera en première phase en continuité immédiate des quartiers existants en bordure est, et de l'OAP Gachère. Les phases 1,2 et 3 correspondent aux zones 1AU du plan de zonage.





Caractère	AU
Vocation	Habitat
Armature	☐ Cœur d'agglomération ☑ Espace urbain ☐ Pôle de vie ☐ Bourg et village
Surface	5,17 ha



La Gachère - 575B
Saint-Etienne du Rouvray - Traduction graphique de l'OAP



Programme

- **Vocation**
  - Habitat

Insertion urbaine

- **Emprise du bâti**
  - Front bâti

Desserte et organisation viaire

- **Liaisons existantes**
  - Voirie à adapter
- **Maillage à créer**
  - Maillage principal
  - Maillage secondaire
  - Cheminement doux
- **Desserte**
  - Accès prioritaire au site

Qualité paysagère et environnementale

- **Éléments à préserver / à protéger**
  - Arbre
  - Continuité verte
- **Éléments à créer**
  - Arbre

Indications informatives

- *Limites cadastrales*
- *Périmètre de l'OAP*
- bâti existant

Le site de La Gachère couvre environ 5 hectares, au sud-est de la commune, entre le quartier du Bon Clos et le bois du Val l'Abbé.
L'urbanisation de ce secteur se situe à l'amorce du nouveau quartier d'habitat Claudine Guérin, concernée par une OAP. Il s'agit donc d'y aménager un îlot d'interface entre les quartiers pavillonnaires existants et le développement urbain futur du site Guérin, structuré par des enjeux environnementaux d'importance.
Les parcelles au sud-est du site sont occupées par la résidence pour seniors Michel Grandpierre, construite récemment.

Vocation de l'aménagement

L'urbanisation de ce secteur en extension se fera via une opération d'ensemble, avec une vocation dominante d'habitat. L'aménagement du site s'appuiera sur l'objectif de créer un nouveau quartier d'habitat en continuité de la ville existante.

Desserte et organisation viaire

Le quartier sera organisé à partir d'un maillage principal mettant en connexion le rue de Couronne/rue du Velay et l'avenue du Val Labbé. Un maillage secondaire assurera la distribution interne du site dans son épaisseur. La rue Felix Faure sera adaptée.
La voirie, dans sa configuration, laissera une large place aux modes doux (non-motorisés). Les liaisons douces, dans une logique de continuité, seront développées en vue d'une utilisation quotidienne vers les quartiers voisins, dont le futur projet Guérin, le bois, les transports en commun sur l'avenue et les équipements communaux (écoles, théâtre).

Principes de composition urbaine

Le projet devra s'implanter en cohérence avec les quartiers voisins mais également l'opération Claudine Guérin, dans l'objectif d'un fonctionnement d'ensemble. Cet objectif concerne tout particulièrement la forme et le positionnement des accès, l'implantation des constructions, et la continuité verte entre le bois de Val l'Abbé et les plantations de l'avenue vers le parc Henri Barbusse.

Le parti d'aménagement devra ainsi assurer :
- La cohérence urbaine de l'opération à venir en termes de fonctionnement viaire et de hiérarchie des espaces. Il s'agit de composer une trame urbaine à l'échelle du quartier et de la commune en travaillant les continuités et les liaisons, de formaliser des espaces partagés, lieux de croisement et d'échange des habitants du quartier.
- La cohérence architecturale en termes de volumétrie et d'aspect extérieur du bâti créé, mais aussi au niveau des aménagements paysagers et des limites.

Un principe de front bâti permettra d'inscrire le quartier en constitution dans un vis-à-vis des habitations existantes rue Felix Faure.
Le projet devra faire la « couture » avec les espaces construits en périphérie, et notamment Rue Felix Faure, rue qui sera requalifiée.

Orientations programmatiques

Le parti d'aménagement de la zone propose la réalisation d'un programme d'habitat mixte avec une densité de 50 logements par hectare en moyenne.

Orientations environnementales et paysagères

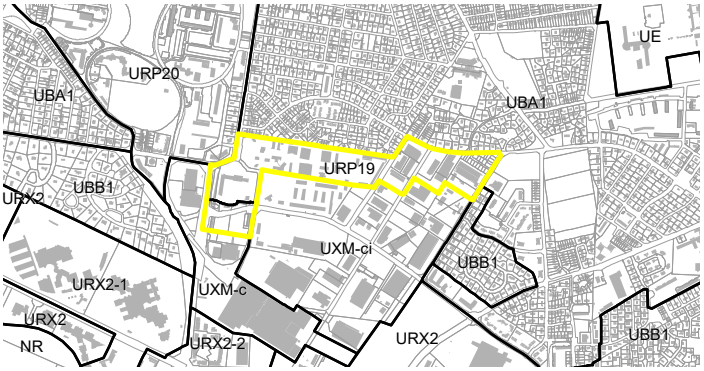
Des enjeux de biodiversité, liés à la présence de milieux silicicoles et à la proximité de la forêt, sont identifiés à proximité immédiate du site : corridors de la trame boisée, réservoirs et corridors de la trame silicicole. Dans l'objectif de garantir les continuités écologiques, ces milieux naturels seront préservés via le développement au cœur du projet d'une continuité verte. Les végétaux de différentes strates sensibles ou remarquables présents sur cet axe seront tant que possible préservés et renforcés par des plantations d'arbres le long de la voie et en accompagnement des cheminements doux.
Les constructions s'implanteront de façon à tirer parti du climat et de la topographie du site. Ainsi, leur conception devra favoriser les projets compacts.
Les façades principales des bâtiments et les espaces extérieurs (jardins, balcons…) seront orientés préférentiellement vers le sud et le sud-est, pour assurer une utilisation optimale de la lumière et permettre des économies d'énergie.
En l'occurrence, il s'agira d'optimiser la consommation en ressources naturelles, en privilégiant les matériaux biosourcés et en limitant l'impact carbone des constructions.

D'une manière générale, les jardins et espaces libres d'un seul tenant seront favorisés, afin de permettre une meilleure insertion du bâti dans le paysage, afin de faciliter l'infiltration des sols et d'éviter la fragmentation des milieux favorables à la biodiversité.

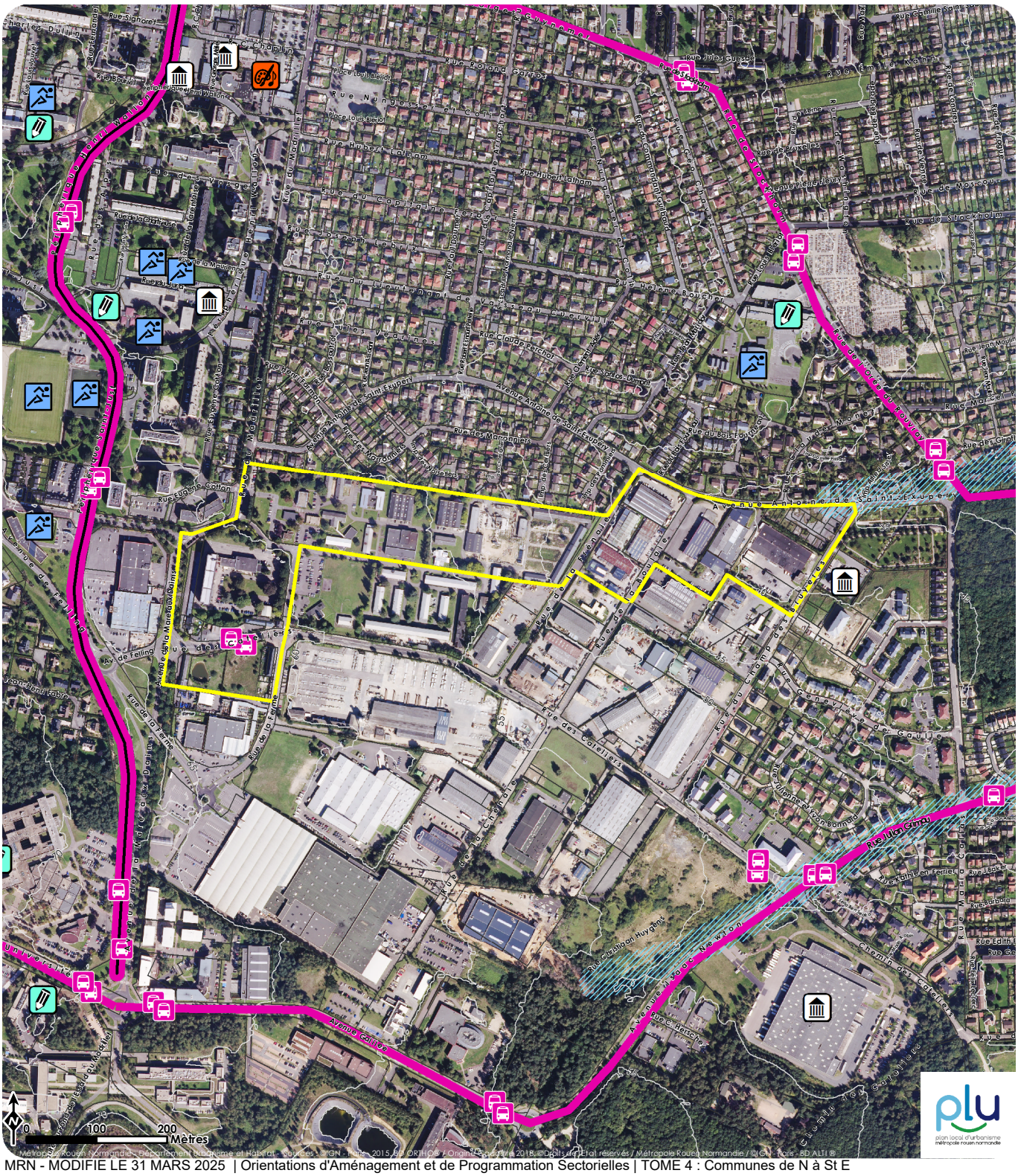
Principes particuliers

Gestion des eaux pluviales :

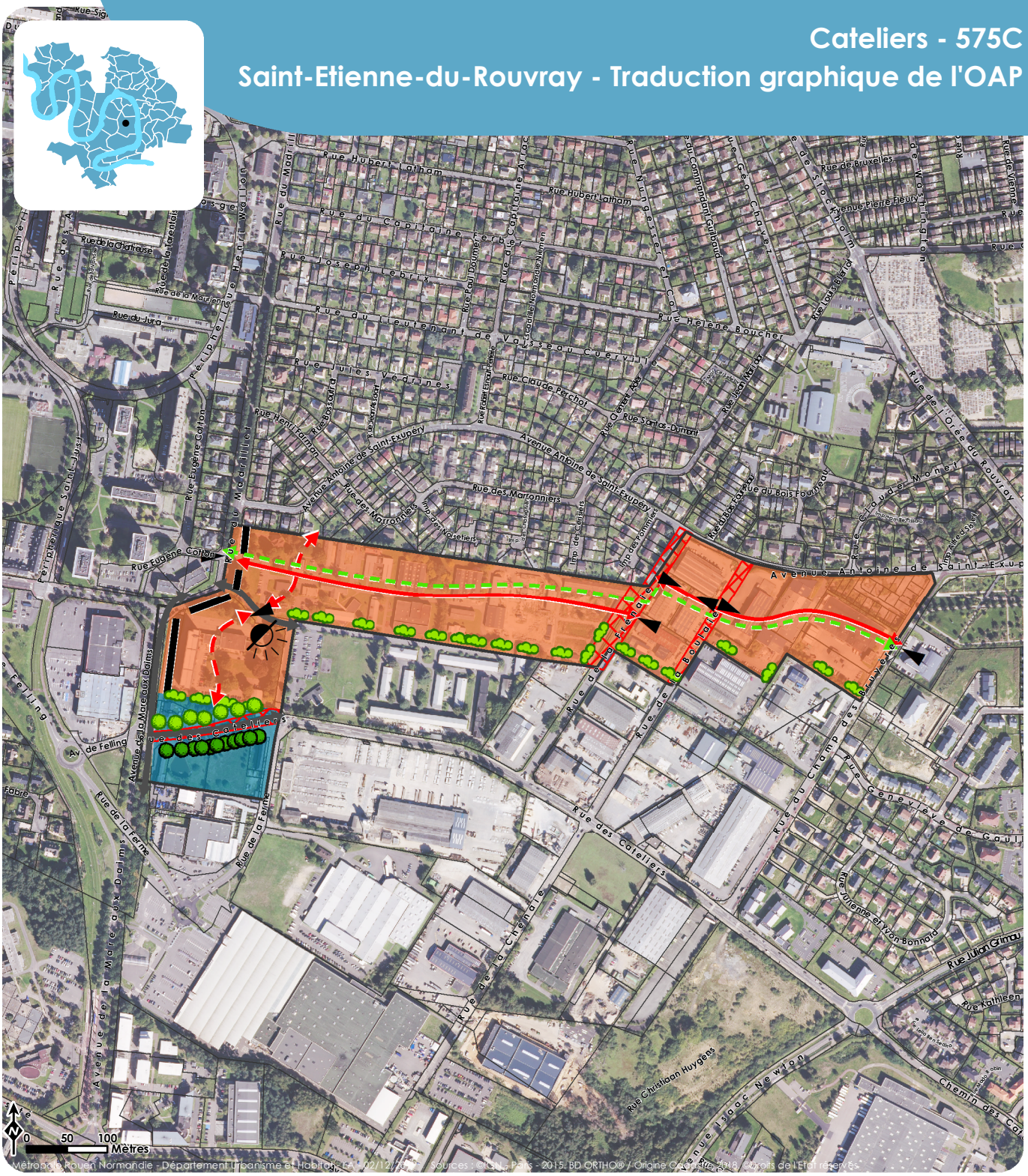
Le projet d'aménagement devra chercher à limiter le ruissellement des eaux pluviales en réduisant au mieux les surfaces imperméabilisées. Toute nouvelle surface imperméabilisée devra être compensée par un stockage des eaux pluviales, dimensionné conformément au règlement du PLU.
Une intégration des dispositifs de gestion des eaux pluviales à la composition paysagère de l'opération sera recherchée, notamment par la végétalisation et si possible accessibles. Le recours à des plantations est possible, dans la mesure où des espèces locales et hydrophiles sont proposées.



Caractère	U
Vocation	Habitat
Armature	☐ Cœur d'agglomération ☑ Espace urbain ☐ Pôle de vie ☐ Bourg et village
Surface	13,31 ha



Cateliers - 575C
Saint-Etienne-du-Rouvray - Traduction graphique de l'OAP



Métropole Rouen Normandie - Département Urbanisme et Habitat - EA - 02/12/2024 - Sources : ©IGN - Paris - 2015. BD ORTHO® / Origine Cadastre 2018. Droits de l'Etat réservés

Programme

■ Vocation

- Activité économique
- Habitat

Insertion urbaine

■ Emprise du bâti

- Front bâti

Desserte et organisation viaire

■ Liaisons existantes

- Rue ou voie existante
- Voirie à adapter

■ Maillage à créer

- Maillage principal
- Maillage secondaire
- Cheminement doux

■ Desserte

- Accès prioritaire au site

Qualité paysagère et environnementale

■ Éléments à préserver / à protéger

- Arbre

■ Éléments à créer

- Haie
- Arbre

■ Bioclimatisme

- Orientation préférentielle par rapport au soleil

Indications informatives

- *Limites cadastrales*
- *Périmètre de l'OAP*

Le site des Cateliers couvre environ 13,3 hectares, au sud-est de la commune, à proximité de l'université et de la forêt de la Londe-Rouvray, dans la zone d'activités du Madrilet. Aménagée en bout de ville durant les années 60, la zone d'activités du Madrillet se trouve désormais située en cœur urbain, à l'interface de la cité du Château-Blanc, des lotissements pavillonnaires du plateau du Madrillet, de l'espace commercial Leclerc et du Technopôle du Madrillet.
Son vieillissement et la saturation du foncier entraînent sa déqualification progressive, incompatible avec sa nouvelle position de territoire de liaison stratégique, portant des enjeux urbains majeurs.
Les mutations les plus récentes tendent à s'accompagner d'un renouveau économique sur l'axe structurant constitué par la rue des Cateliers et d'une évolution des occupations vers de l'habitat sur les franges Nord et Est de la zone.

Vocation de l'aménagement :

L'urbanisation de ce secteur en renouvellement se fera via une opération d'ensemble, avec une vocation dominante d'habitat. Les propositions de plan de masse devront ainsi prendre en compte l'objectif d'une composition globale cohérente en intégrant la perspective d'une jonction des îlots à terme.
Il s'agit sur ce quartier de renforcer la suture urbaine du territoire en lien à l'Ouest avec les opérations de renouvellement urbain du Château-Blanc, au Nord avec le tissu pavillonnaire résidentiel, au Sud avec le technopôle du Madrillet et à l'Est avec le quartier des Cateliers et au-delà le secteur Guérin.
Le renouvellement urbain de ce secteur s'opèrera dans la perspective d'une mutation partielle des modes d'occupation des sols.
L'orientation d'aménagement et de programmation a vocation à accompagner d'une part les mutations d'usages (habitat et activités commerciales) sur les franges nord, est et ouest du secteur et d'autre part la requalification et la valorisation de la zone économique et de l'espace public.

Desserte et organisationviaire

L'accès principal continuera de se faire par la rue des Cateliers, voirie structurante du territoire, et devra faire l'objet d'une requalification dans le prolongement des aménagements réalisés sur la rue Julian Grimau.
La voirie aménagée sera de nature à accueillir une circulation de tous les types de trafic (motorisés et non motorisés) induit par la taille et la nature des projets.
La configuration de la voirie, en particulier sur l'axe est-ouest, laissera une large place aux modes doux (non-motorisés), et ce, dans une logique de continuité pour une utilisation quotidienne vers les équipements communaux et les arrêts de transports public les plus proches. La continuité des circulations piétonnes et cyclable sera également assurée au sein de la zone par l'aménagement de cheminements doux spécifiques, pistes cyclables, accotements enherbés, etc…

Les stationnements, notamment des lots à vocation économique, devront être intégrés sur les emprises privées.

Principes de composition urbaine

D'une manière générale, les projets à venir intègreront des principes d'insertion urbaine permettant la coexistence d'usages différents (habitat, activités économiques, activités commerciales) en créant notamment des espaces tampons végétalisés sur les zones de contact ainsi qu'en bordure de l'avenue de Saint Exupéry et de la rue des Cateliers. Les projets d'habitat assureront une cohérence architecturale avec le bâti existant à usage d'habitation tout en recherchant une certaine densification sur les voiries principales.
Le parti d'aménagement devra ainsi assurer :

- La cohérence urbaine de l'opération à venir en termes de fonctionnement viaire et de hiérarchie des espaces. Il s'agit de composer une trame urbaine à l'échelle du quartier et de la commune en travaillant les continuités et les liaisons, de formaliser des espaces publics, lieux de croisement et d'échange des habitants

du quartier, mais aussi de privilégier un cadre de vie privatif.
- La cohérence architecturale en termes de volumétrie et d'aspect extérieur du bâti créé, mais aussi au niveau des aménagements paysagers et des limites.

Les projets commerciaux seront localisés dans le prolongement de la zone commerciale existante. Ils proposeront une forme urbaine compatible avec leur espace de proximité immédiat (habitat en rive nord, activités commerciale et économique en rive Sud) en termes de hauteur (moindre à proximité des zones d'habitat) et de fonctionnement (livraisons notamment) afin de générer le minimum de nuisances.
Les projets économiques, en création et en réhabilitation, tendront à valoriser le site grâce à une insertion architecturale et paysagère de qualité. Dans l'attente de leur mutation à usage d'habitat, les espaces aujourd'hui dévolus aux activités (franges nord, est et ouest du secteur) pourront faire l'objet de travaux de réhabilitation, sous réserves de leur compatibilité avec l'immédiate proximité de zones d'habitat et d'une réinsertion qualifiée dans l'environnement.

Orientations programmatiques

La programmation intégrera de l'habitat de type maisons de ville, maisons jumelées et maisons individuelles, avec une densité moyenne de 50 logements à l'hectare. De l'habitat collectif pourra s'implanter le long de la rue du Madrillet, assurant ainsi l'accroche et l'intégration du secteur avec l'habitat collectif du Château-Blanc.
Les entreprises de transports et/ou générant un flux important de véhicules poids lourds seront à éviter.

Orientations environnementales et paysagères

Les constructions s'implanteront de façon à tirer parti du climat et de la topographie du site. Ainsi, leur conception devra favoriser les projets compacts.
Les façades principales des bâtiments et les espaces extérieurs (jardins, balcons…) seront orientés préférentiellement vers le sud et le sud-est, pour assurer une utilisation optimale de la lumière et permettre des économies d'énergie.
En l'occurrence, il s'agira d'optimiser la consommation en ressources naturelles, en privilégiant les matériaux biosourcés et en limitant l'impact carbone des constructions.
Les limites parcellaires feront l'objet de traitement végétal sous forme de haies arbustives champêtres, en particulier en bordure de l'avenue de Saint Exupéry et de la rue des Cateliers.
Les zones de contact entre habitat, activité économique et activité commerciale seront aménagées en de larges espaces végétalisés en créant un véritable espace de transition destiné à pacifier la coexistence d'usages différenciés. Les essences des végétaux composant les espaces verts collectifs devront contribuer à la diversité biologique.

D'une manière générale, les jardins et espaces libres d'un seul tenant seront favorisés, afin de permettre une meilleure insertion du bâti dans le paysage, afin de faciliter l'infiltration des sols et d'éviter la fragmentation des milieux favorables à la biodiversité.
L'organisation générale des projets devra intégrer la topographie naturelle des lieux afin de limiter les mouvements de terre et de gérer au mieux l'écoulement des eaux superficielles.

Principes particuliers
Gestion des eaux pluviales :
Le projet d'aménagement devra chercher à limiter le ruissellement des eaux pluviales en réduisant au mieux les surfaces imperméabilisées. Toute nouvelle surface imperméabilisée devra être compensée par un stockage des eaux pluviales, dimensionné conformément au règlement du PLU.
Une intégration des dispositifs de gestion des eaux pluviales à la composition paysagère de l'opération sera recherchée, notamment par la végétalisation et si possible accessibles. Le recours à des plantations est possible, dans la mesure où des espèces locales et hydrophiles sont proposées.