

PLU élaboré et approuvé le 21 décembre 2006
Révisions simplifiées n°1 & n°2 approuvées le 20 décembre 2012
Modification n°1 approuvée le 20 décembre 2012
Mise à jour n°1 arrêtée le 21 février 2017
Mise en compatibilité n°1 par DP approuvée le 29 mai 2017
Mise à jour n°2 arrêtée le 16 août 2017
Mise à jour n°3 arrêtée le 9 août 2017
Modification n°2 approuvée le 25 juin 2018



Département de Seine-Maritime METROPOLE ROUEN NORMANDIE

Plan Local d'Urbanisme Ville de Sotteville-lès-Rouen

E – ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION OAP

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Préambule :

Conformément aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du Plan Local d'Urbanisme de Sotteville-lès-Rouen, approuvé le 21 décembre 2006, il convient, par des orientations d'aménagement et de programmation portant sur des secteurs de la ville dont les mutations sont prévisibles à court terme, de confirmer les orientations retenues et d'en préciser les modalités d'application.

La commune œuvre depuis de nombreuses années au renouvellement de secteurs urbains en désuétude par l'intermédiaire d'une action foncière volontariste et ciblée, par l'accompagnement d'opérations immobilières publiques et privées, par l'implantation d'équipements publics, par la préservation d'un tissu commercial de proximité diversifié... Ce développement urbain traduit la volonté de proposer une offre qualitative de logements en concordance avec le niveau d'équipements de la commune.

Les orientations d'aménagement et de programmation permettent de préciser les conditions de cette volonté :

En termes d'évolution socio-économique :

1. Maintenir un niveau de population en rapport avec celui des équipements de la commune

La commune a connu une forte érosion de sa population municipale passant de 35 000 habitants en 1968 à 29 500 en 1999. Disposant d'un grand nombre d'équipements et de services publics de qualité, la commune doit donc garder une population au moins stable, sinon en légère augmentation. C'est l'un des objectifs majeurs du PLU approuvé en 2006.

Depuis, le recensement de 2008 a marqué une légère reprise de la croissance démographique qui ne s'est pas poursuivi dans le temps. La structure familiale des ménages évolue et se traduit par une baisse du nombre moyen d'occupants par logements. Le maintien d'une population équivalente implique de fait un niveau de constructions élevé et une densité afférente pour y parvenir.

2. Maintenir la diversité sociale

Le territoire Sottevillais dispose d'une hétérogénéité d'habitat, tant en termes de statut d'occupation (propriétaires/locataires), que de typologies de logements ou de morphologie urbaine. Cette richesse a permis à la commune de conserver une réelle diversité sociale, qu'il s'agit de préserver à travers une programmation équilibrée des constructions de logements.

Il conviendra notamment de veiller à ce que cette programmation permette, selon les différents quartiers et secteurs :

→ Le développement de produits immobiliers adaptés au contexte urbain, accessibles matériellement à tous et d'une grande qualité architecturale, urbaine et paysagère.

→ En locatif comme en accession, de garantir une adéquation entre la production de logements et la réalité de la demande.

→ Le développement d'une offre locative sociale elle-même également diversifiée.

En termes d'occupation de l'espace :

Les ambitions de la programmation permettent d'offrir les conditions humaines et matérielles pour mettre en œuvre les objectifs du PADD du PLU de Sotteville-lès-Rouen, en particulier :

- Rénover, réhabiliter, agrandir en gardant l'authenticité de la ville
- Développer les espaces verts publics et privés

Toutefois, le tissu urbain sottevillais est entièrement constitué et ne connaît comme seul espace d'expansion qu'une fraction du domaine ferroviaire dont le projet « L'Espace du Rail », déclaré d'Intérêt Métropolitain pour la conduite d'études, fixe l'ambition.

Sur ce secteur, comme sur l'ensemble du territoire, certains îlots connaissent des mutations qui offrent à la rénovation des fractions de leur emprise. Celles-ci impliquent de préciser les modalités du « construire dans le construit » pour conserver l'authenticité de la Ville.

Ainsi les modifications proposées au PLU de Sotteville-lès-Rouen suivant des orientations d'aménagement concernent 2 secteurs :

- secteur « Contremoulins »
- secteur « Paris – Hugo »

En parallèle de ces orientations d'aménagement et de programmation, le secteur de « L'Espace du Rail » fera l'objet d'une étude spécifique pilotée par la Métropole Rouen Normandie.

I - OAP du secteur Contremoulins

Préambule :

Le secteur Contremoulins s'inscrit dans un contexte en mutation constitué d'un tissu urbain mixte habitat-activité qui s'étend le long de la rue Contremoulins, à l'extrémité Nord-Est de la ville, et en limite avec la commune voisine de Rouen et du quartier Grammont.

Le site se dessine en longueur entre la rue Contremoulins à l'Est, la rue Pierre Corneille à l'Ouest, la rue Ledru-Rollin au Nord et la rue d'Eauplet au Sud. Le quartier Contremoulins faisant l'objet d'un renouvellement urbain depuis quelques années, de nombreux projets d'équipements, de commerces et de logements ont déjà été livrés.

Cette OAP s'inscrit donc dans la continuité des transformations à l'œuvre sur ce quartier. L'ensemble du secteur représente une superficie d'environ 7,25 hectares dont 2 sont maîtrisés par la Ville.

Vocation de l'aménagement :

L'urbanisation de ce secteur devra s'effectuer selon une logique d'aménagement globale, phasée dans le temps, avec une programmation à dominante habitat. L'orientation d'aménagement et de programmation contribuera à poursuivre la mutation du quartier, en développant une forme urbaine innovante, qualitative tout en s'adaptant au tissu urbain et architectural existant.

A proximité des polarités commerciales existantes, l'implantation d'activités économiques doit également être envisageable.

Desserte et organisation viaire :

La distribution du site s'appuiera sur les rues limitrophes. Un maillage secondaire permettra de desservir les opérations (flèche rouge).

L'aménagement du site doit également permettre de compléter le maillage de circulation douce et ce en lien avec le quartier Grammont (flèche verte). 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, les pôles commerciaux...

Par ailleurs, l'aménagement routier de ce secteur de la ville contribue à forger une image déqualifiée qu'il convient de faire évoluer. A ce titre, la rue Gaston Contremoulins ainsi que ses connexions avec le pont d'Eauplet, la rue Ledru-Rollin et la rue Henri II Plantagenet (Rouen) feront l'objet d'une requalification en voirie urbaine qualitative.

Principes de composition urbaine :

De façon générale, les projets qui trouveront place sur ce secteur veilleront à :

- Garantir une bonne insertion urbaine des opérations dans l'environnement et le paysage préexistants (perspectives lointaines sur les coteaux crayeux de la Seine).
- Produire une forme urbaine adaptée à la configuration des lieux (notamment en lien avec le quartier Grammont)
- Privilégier le recours aux énergies naturelles, en orientant les logements de manière à valoriser les apports solaires et la lumière naturelle (implantation Est/Ouest préconisée)

D'autre part, il est souhaité que les constructions en position sur les rues Contremoulins et Ledru-Rollin reconstituent un alignement sur rue, à traiter de manière discontinu afin d'assurer une perméabilité visuelle des cœurs d'îlot depuis l'espace public.

Orientations programmatiques :

Le parti d'aménagement de la zone propose la réalisation d'un programme mixte avec un objectif de 100 logements par hectare minimum.

Orientations paysagères :

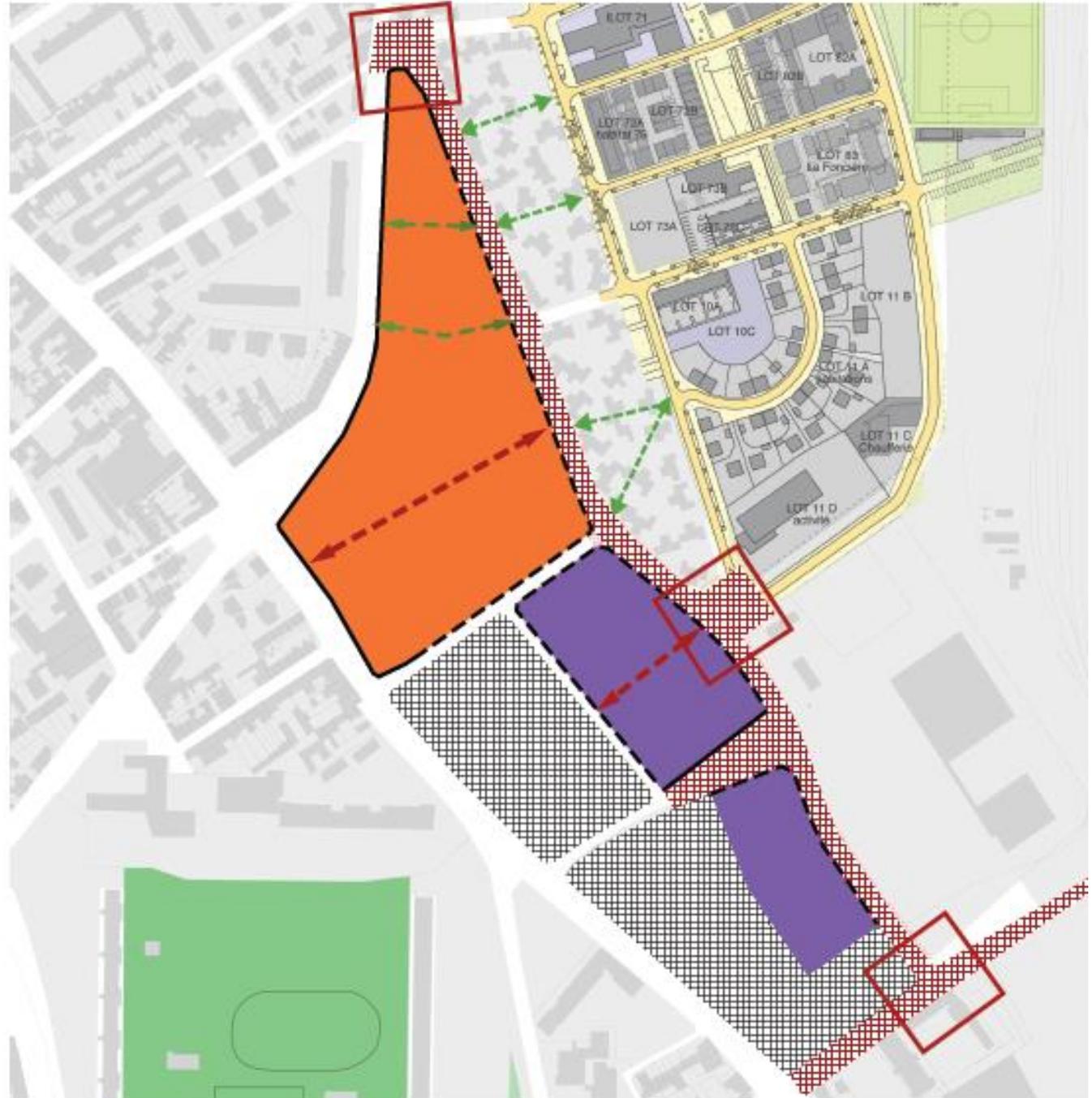
Afin d'assurer la continuité paysagère entre les espaces verts majeurs du quartier, notamment l'espace Marcel Lods et le parc Grammont, l'ensemble des espaces publics existants ou créés seront porteurs d'une végétalisation optimale.

Ainsi, les venelles piétonnes et cycles privilégieront des revêtements perméables et la présence de plantations. D'une manière générale, le paysagement végétal des voiries résidentielles est à envisager (1 arbre pour 4 places de stationnement, noues, ...).

En outre, un pourcentage de 30% d'espace vert (pleine-terre ou à défaut une épaisseur de terre sur dalle d'au moins 80cm) devra être respecté à la parcelle dans les futures opérations.

OAP Secteur Contremoulins

- Programme**
- Vocation*
- Habitat
 - Mixte habitat / activités
- Morphologie*
- Habitat collectif / Intermédiaire
 - Bâti à requalifier
- Insertion urbaine*
- Emprise du bâti*
- Front bâti discontinu
 - Alignement sur rue
- Desserte*
- Liaisons à créer*
- Maillage secondaire
 - Cheminement doux
 - Voirie à restructurer
 - Carrefour à restructurer



II – OAP du secteur Paris-Hugo

Préambule :

Le secteur Paris-Hugo est situé sur la partie Est de la commune, à proximité immédiate du centre ville. Ce secteur est compris entre les rues Pierre Corneille, de Paris, François Vincent Raspail, Pierre Mendes France, Dumont et Boieldieu.

Le secteur Paris-Hugo s'inscrit dans un contexte urbain dissolu où cohabitent des formes variées d'architecture à l'image des grands ensembles dessinés par l'architecte-urbaniste Marcel Lods et de l'habitat ouvrier vernaculaire du 19^e siècle, en briques, moellons et silex ou parfois recouvert d'enduit, généralement en R+1+Combles.

Le site de projet se positionne par ailleurs à l'interface entre le centre ville (Place de l'Hôtel de Ville) et « l'Espace du Rail » (emprises ferroviaires de la SNCF). La rue Raspail qui assure la connexion viaire entre ces 2 territoires de projet débouchera à terme sur la rue Denis Papin pour se raccorder au projet de « l'Espace du Rail ».

Vocation de l'aménagement :

La reconstruction d'après guerre a radicalement changé la structure urbaine de Sotteville-lès-Rouen. Le projet de zone verte de Marcel Lods a gommé la trame urbaine existante au profit d'un plan masse orthogonal. Une rupture brutale s'est donc opérée dans le tissu urbain entre le paysage de bourg traditionnel sottevillais constitué principalement d'habitat individuel, et la mise en œuvre du master plan de Lods, composé d'immeubles en R+10, d'une tour en R+17 et d'un cœur d'ilot paysager.

Le réaménagement de cet ensemble urbain doit apporter une meilleure lisibilité à ce secteur composite et permettre une suture entre les deux morphologies issues de la reconstruction et du centre ancien, notamment dans la reconfiguration spatiale de l'Espace Marcel Lods.

Desserte et organisation viaire :

Le principe de composition architecturale de la zone verte de Marcel Lods consiste à reléguer les circulations automobiles en périphérie d'ilot et à ériger les immeubles sur les franges pour dégager un parc paysager en son centre. Il en découle un îlot d'une envergure conséquente imperméable aux circulations automobiles et déconnectés de la ville constituée.

L'objectif de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation vise à créer des ponts, des continuités de cheminements entre les différents objets urbains qui cohabitent aujourd'hui sans liens. A ce titre, le parvis de l'église de l'Assomption sera prolongé vers l'Espace Marcel Lods.

La rue Victor Hugo se prolongeait avant-guerre vers la rue de la République. La reconfiguration de la voie résidentielle le long des immeubles Gascogne et Flandres dans le prolongement de la rue Victor Hugo permettra d'assurer un débouché visuel et viaire fracturant ainsi l'îlot Lods.

Principes de composition urbaine :

De façon générale, les projets qui trouveront place sur ce secteur veilleront à :

- Garantir une bonne insertion des opérations dans l'environnement urbain existant
- Être générateur de lien entre les différents tissus urbains
- Apporter une ambiance urbaine à cet ensemble par la réalisation d'aménagement d'espace public qualitatif
- Permettre l'accueil de commerces ou activités en rez-de-chaussée des bâtiments sur les secteurs identifiés au plan

La rue François Vincent Raspail assure la transition entre l'espace Marcel Lods au Nord et le tissu urbain constitué au Sud. La rive Sud est représentative du tissu d'habitat ancien du 19^e siècle souvent enchevêtré, vétuste et dégradé.

L'opération de logements d'Habitat 76, à l'angle des rues Raspail et Victor Hugo, participera fortement au renouvellement de cette séquence urbaine. La dynamique de rénovation doit se poursuivre sur certaines portions de la rue (cf. plan).

La structure commerciale de la rue Raspail s'est appauvrie ces dernières années, notamment sur la section allant de la rue Victor Hugo à la Place de l'Hôtel de Ville. L'activité commerciale se doit d'être concentrée et non diffuse pour fonctionner convenablement.

La micro-polarité commerciale de la rue de Paris doit donc être préservée et dynamisée. Pour ce faire, un rez-de-chaussée commercial occupera l'angle des rues Raspail et de Paris à proximité de l'immeuble le Touraine dans le cas d'une opération.

Les futures constructions reconstitueront un alignement sur la rue François Vincent Raspail, qui sera traité de manière discontinue afin d'assurer une perméabilité visuelle des cœurs d'îlot depuis l'espace public.

Orientations programmatiques :

Le parti d'aménagement de la zone propose la réalisation de nouveaux programmes qui s'inséreront dans le tissu urbain constitué. Il conviendra sur ce secteur d'œuvrer au renouvellement et à l'amélioration du tissu d'habitat ancien dégradé. Il s'agira également de mettre en valeur les éléments de patrimoine présent sur le secteur.

Par ailleurs, les liens à trouver entre l'Espace Marcel Lods et le reste de la ville constituera une base réflexive pour l'ensemble des projets. A ce titre, le réaménagement des espaces publics et notamment des espaces de stationnement résidentiel au pied du Touraine, du Gascogne et du Flandres devront favoriser l'émergence d'une urbanité et trouver des continuités urbaines, architecturales et paysagères avec le reste de la ville. Enfin, la programmation devra intégrer la composante commerciale sur certains secteurs.

Orientations paysagères :

L'enjeu majeur de la reconfiguration urbaine du secteur Paris-Hugo repose sur la création de connexion entre les différentes entités qui constituent ce quartier. L'Espace Marcel Lods en tant qu'objet architectural, urbain et paysagé n'a quasiment pas évolué depuis sa création entre 1955 et 1965.

Les arbres constituant le cœur d'îlot, dont certains ont résisté aux bombardements de la seconde guerre mondiale, participent de par leur développement à l'ambiance paysagère de cet espace vert en cœur de ville.

De par sa configuration urbaine enclavée, ce vaste poumon vert est relativement méconnu. Un travail d'accroche avec la ville constituée et les polarités urbaine existante (Place de l'Hôtel de Ville, Place Voltaire, Métrobus, ...) et à venir (Quartier Contremoulins, Grammont, L'Espace du Rail, ...) doit donc être opéré pour assurer une meilleure visibilité à cet espace.

Il s'agira de rendre cet îlot plus perméable aux circulations et de faire déborder le parc sur l'espace public. Une trame de cheminements végétalisés permettra donc de mettre en réseau les différents quartiers entre eux en vue d'y faire converger les flux. (Flèche verte sur le plan).

OAP Secteur Paris-Hugo

- Programme**
Vocation
■ Habitat
■ Activité économique
- Morphologie**
■ Collectif
■ Bâti à requalifier
- Insertion urbaine**
Emprise du bâti
- - - Front bâti discontinu
— Front bâti continu
- Desserte**
↔ Liaison à créer
↔ Maillage secondaire
↔ Liaison verte à créer
■ Voirie à restructurer
- Qualité urbaine et environnementale des projets**
■ Zone à dominante végétale
★ Élément d'intérêt patrimonial

