

COMMUNE D'AMFREVILLE LA MIVOIE

PLAN LOCAL D'URBANISME

3. Orientations d'aménagement



Elaboration du POS approuvé le : 10.12.76
Révision du POS prescrite le : 15.02.96
Révision du POS arrêtée le : 13.09.96
Révision du POS approuvée le : 23.09.99

Révision du PLU prescrite le : 03.02.05
Révision du PLU arrêtée le : 28.06.07
Révision du PLU approuvée le :



Commune d'Amfreville La Mivoie

**2^e Modification
Approuvée le :**



11. Extrait des orientations d'aménagement modifiées



Elaboration du POS approuvée le : 10/12/1976
1^{ère} modification du POS approuvée le : 23/09/1999

Révision du PLU prescrite le : 03/05/2005
Révision du PLU arrêtée le : 28/06/2007
Révision du PLU approuvée le : 25/02/2008

1^e Modification du PLU approuvée le : 17/11/2010
2^e Modification du PLU approuvée le :

PREAMBULE

Conformément au 3^{ème} paragraphe de l'article L123-1 (Loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003), **des orientations d'aménagement peuvent être énoncées dans les secteurs à aménager qui permettent d'assurer le renouvellement et le développement de la commune.** Elles sont formulées sous forme écrite et de schémas d'aménagement et précisent les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Dans le cadre du PLU d'Amfreville-La-Mivoie des orientations d'aménagement ont été édictées sur les zones A Urbaniser de la commune mais également sur la zone Urbain Mixte et sur les secteurs localisés en bordure de Seine.

Le principe général qui a conduit à élaborer des orientations d'aménagement est la **volonté de réaliser une urbanisation nouvelle qui s'inscrit en continuité avec l'existant** tant au niveau du cadre de vie que des structures viaires, mais aussi de ne pas annihiler les possibilités d'urbanisation future, en particulier en évitant la réalisation de constructions au droit des impasses (qui un jour pourront devenir des voies de passage).

En outre, les orientations d'aménagement consistent à maîtriser l'urbanisation le long de la RD6015 déviée par l'inscription au schéma d'espaces paysagés à créer le long des zones urbaines et à urbaniser afin de créer des entrées de ville de qualité et de gérer les arrières de parcelles le long de cette voie classée « grande circulation ».

Il s'agit également de **créer des percées visuelles entre la RD6015 et la Seine.** Ceci afin de répondre au Schéma Directeur de l'agglomération Rouen Elbeuf et au Plan Directeur d'Aménagement et de Développement du site Eauplet Lescure.

Enfin, **le long des berges de la Seine, en zone Industrielle, des bandes paysagées à réaliser ont été inscrites afin de permettre une meilleure insertion paysagère des zones industrielles.** En effet, jusqu'alors les habitants d'Amfreville-La-Mivoie disposent de vues sur la Seine mais aussi et surtout sur la zone industrielle du Jonquay.

La préoccupation du cadre de vie est également traduite au niveau du règlement écrit par les règles d'implantation, d'emprise, de hauteur, d'espaces verts et de densité.

Les plans présentés ci après expriment

- des préconisations d'aménagements
- des prescriptions réglementaires telles que la création d'alignement d'arbres

L'ensemble des orientations d'aménagement énoncées est bien à prendre comme des principes, avec lesquels les projets devront être compatibles. Seules les prescriptions réglementaires impliquent une conformité obligatoire.

● **Orientation d'aménagement pour les zones A Urbaniser Résidentielle situées de part et d'autre de la salle Simone Signoret**

Chaque zone AUR devra être réalisée dans le cadre d'opérations d'ensemble et être compatible avec les orientations d'aménagement suivantes :

Voirie

Le schéma des orientations d'aménagement indique le principe de plusieurs accès à créer sur la rue J. Binard et sur la rue du 19 mars 1962 afin de permettre une desserte optimale du secteur.

Les voies devront être maillées et les impasses évitées afin de permettre une circulation aisée pour tous les modes de déplacements (notamment les engins de secours).

Le long des voies à créer perpendiculaires à la Seine et dans leur prolongement, il est spécifié sur le schéma, la nécessité de réaliser des espaces paysagés accompagnés de plantations. Ces espaces devront permettre de conserver des perspectives vers la Seine.

Assainissement pluvial

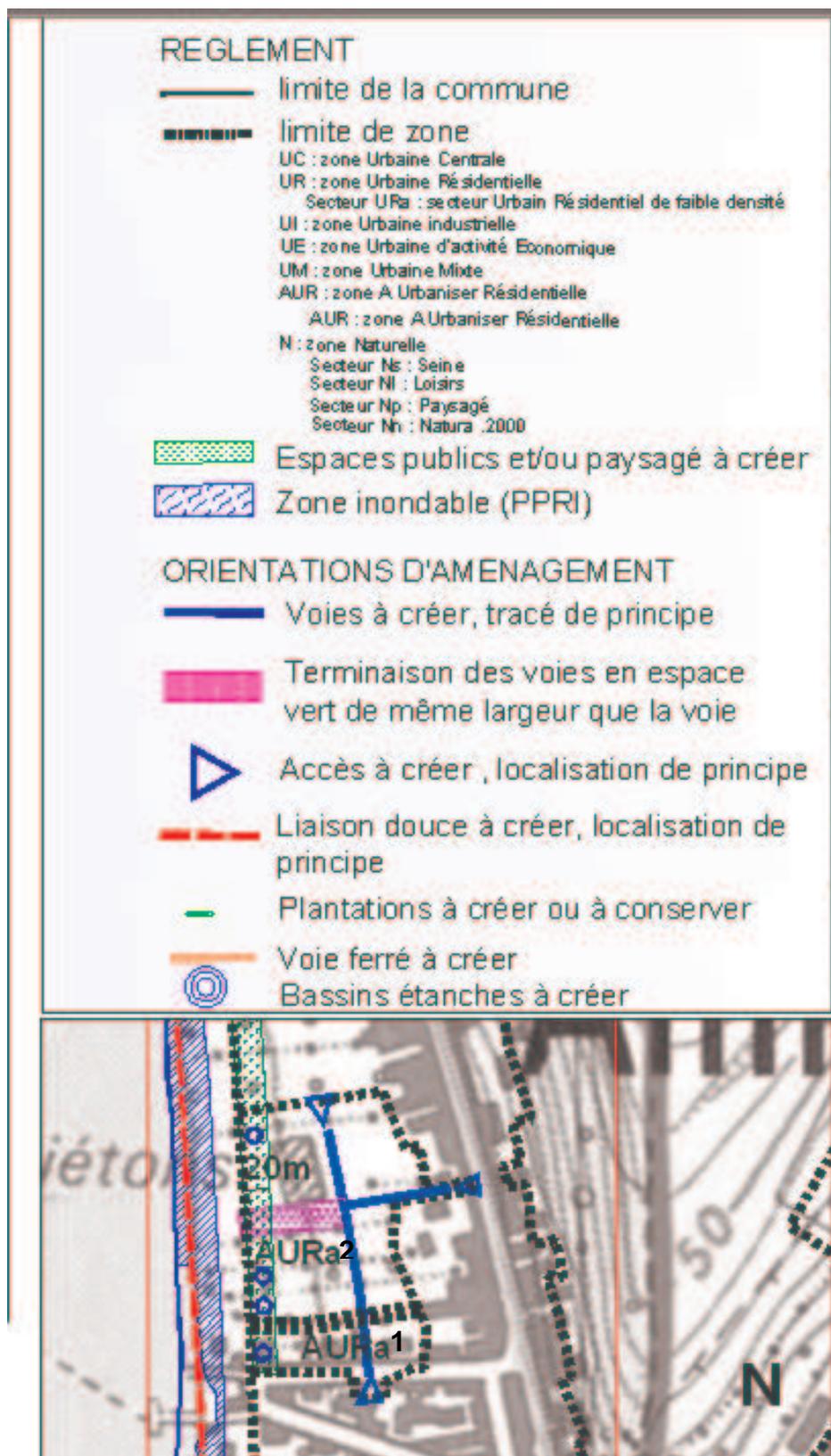
L'assainissement pluvial de la zone sera traité en hydraulique douce. Les bassins de stockage existants et/ou à créer recevront un traitement paysagé et ne nécessitant pas de protection grillagée.

En outre les aménageurs devront respecter les préconisations de gestion pluviale indiquées dans le règlement

En outre, l'opération devra respecter les prescriptions réglementaires suivantes :

Le long de la Seine, une bande paysagée de 20m de large devra être créée afin de permettre une valorisation paysagère le long de la RD6015 et la création d'une liaison douce.

Les plantations existantes localisées le long du mail longeant la Salle Simone Signoret devront être conservés. Elles font d'ailleurs l'objet d'un classement en Espace Boisé Classé.



EXTRAIT du PLAN DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT MODIFIE

● **Orientation d'aménagement pour les zones A Urbaniser Résidentielles situées le long des rues François Mitterrand et Gabriel Lemaire**

L'urbanisation ces zones *devra être réalisée dans le cadre de deux opérations d'ensemble* et elle devront être compatibles avec les orientations d'aménagement suivantes :

Voirie

Le schéma des orientations d'aménagement indique le principe de plusieurs accès à créer sur la voie François Mitterrand et la rue Gabriel Lemaire.

Les deux opérations étant limitrophes, à l'issue de la deuxième opération, les voies devront être maillées. L'impasse créée lors de la première opération (zone AURa1) devra pouvoir être prolongée lors de la deuxième opération (zone AURa2). Il s'agira ainsi de permettre une circulation aisée pour tous les modes de déplacements (notamment les engins de secours).

Le long des voies à créer perpendiculaires à la Seine et dans leur prolongement, il est spécifié sur le schéma, la nécessité de réaliser des espaces paysagés accompagnés de plantations. Ces espaces devront permettre de conserver des perspectives vers la Seine.

En outre, l'opération devra respecter les prescriptions réglementaires suivantes :

Le long de la Seine, une bande paysagée de 20m de large devra être créée afin de permettre une valorisation paysagère le long de la RD6015.

Ce secteur pourra accueillir les bassins de rétention des eaux pluviales.

Assainissement pluvial

L'assainissement pluvial de la zone sera traité en hydraulique douce. Les bassins de stockage existants et/ou à créer recevront un traitement paysagé et ne nécessitant pas de protection grillagée. ***Les bassins devront être étanches et avoir comme exutoire le fossé de la RD avec un débit de fuite maximum de 2l/s/ha.***

En outre les aménageurs devront respecter les préconisations de gestion pluviale indiquées dans le règlement.

● Orientation d'aménagement pour les zones localisées le long des berges de la Seine Rive Gauche

Le schéma reprend le principe d'une bande paysagée à créer en bordure de Seine le long des zones industrielles rive gauche. Contrairement aux informations spécifiées sur le plan de délimitation en zones, le schéma des orientations d'aménagement précise la largeur sur laquelle des espaces paysagés devront être réalisés.

Cette bande paysagée devra être constituée :

- d'un chemin de hallage pour permettre l'entretien des berges de la Seine et les opérations liées à la navigation fluviale
- de plantations permettant une insertion paysagère du site industriel

Néanmoins, les berges ne pourront pas être décomptées dans la largeur spécifiée sur le schéma des orientations d'aménagement. En effet, les berges, d'une largeur moyenne de 10m ne permettent pas une intégration paysagère du site industriel.

Les profils ci-dessous indiquent le principe de bande paysagée à réaliser :

Comme sur le schéma numéro 2, la bande paysagée pourra être réalisée en partie sur les espaces privés.

Schéma 1

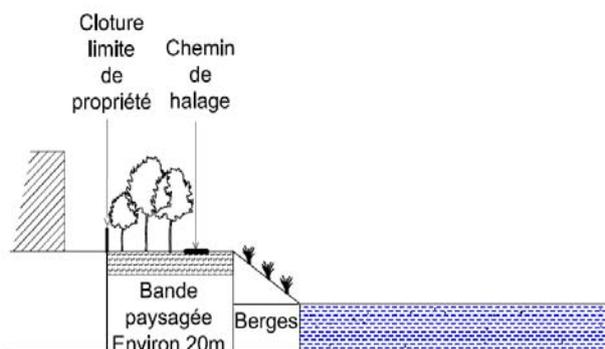
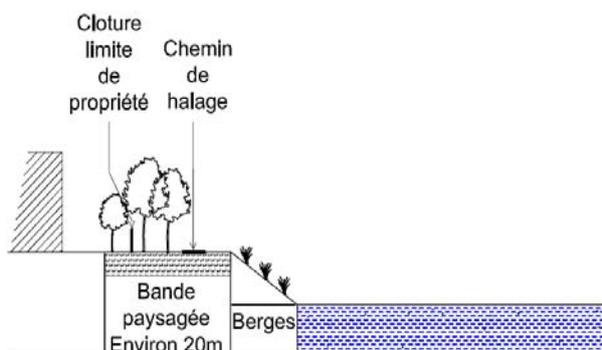


Schéma 2



● Orientation d'aménagement pour les zones localisées rive droite au sud du rond point Talbot le long de la déviation .

Le long de la rive droite, les espaces publics et privés localisés entre la déviation et les zones urbanisées devront recevoir un paysagement qu'il soit minéral ou végétal. Ils pourront être accompagnés de plantations et de liaisons douces.

● **Orientation d'aménagement sur le secteur dit « Lescure »**



POURQUOI CE SECTEUR A-T-IL ETE RETENU POUR L'ELABORATION D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ?

Le secteur Lescure est situé dans la partie nord de la commune, entre les quais de Seine et la route de Paris. Il est classé sur le plan en délimitation en zone en UM (Urbaine Mixte).

Lors de la phase de diagnostic, il est apparu que ce secteur était un secteur sous-occupé et que certaines des activités économiques présentes n'étaient plus pérennes. De plus, des bâtiments ont été délaissés et certains ont même été démolis.

Plusieurs bâtiments, en particulier au nord du stade Talbot, présentent une architecture remarquable, témoin du passé industriel de la commune. Malheureusement, la présence d'anciennes activités telles que la teinturerie, a induit un classement en site Basias de plusieurs parcelles (cf. : recensement des sites susceptibles d'être pollués) et une vérification de la présence ou non de pollution est nécessaire avant de prévoir le futur aménagement de cette zone

Ce secteur, abrite également quelques habitations, qui sont toutes localisées le long de la Route de Paris.

De près de 10ha, il bénéficie de nombreux avantages, mais également présente quelques contraintes à l'urbanisation :

- **Sa proximité avec le centre-bourg d'Amfreville-La-Mivoie** (quelques minutes à pied) et l'hypercentre de Rouen (une dizaine de minutes en voiture) le place dans une localisation avantageuse. Toutefois, ce secteur apparaît enclavé, car le terrain est situé en contrebas (de 8 à 12 mètres) par rapport à la route de Paris et les accès sont peu nombreux.
- **La desserte routière est satisfaisante par la RD6015** et l'image actuelle de cette voie devrait prochainement être améliorée suite à la requalification engagée par l'Agglomération de Rouen (cf. : projet d'aménagement en cours d'étude). Toutefois cette voie, classée à grande circulation accueille une importante circulation, induisant des nuisances sonores pour les riverains.
- **Son positionnement géographique est remarquable et offre de magnifiques vues sur la Seine** depuis les quais, sur la cathédrale **et les coteaux boisés de Bonsecours**. Toutefois, il est à noter que la route de Paris présente un effet couloir, résultant de la présence de hauts murs de clôture et de constructions n'offrant aucune perspective sur la Seine. De plus, la proximité avec la Seine implique des risques d'inondations, qui ont été établis dans le PPRI (Plan de Prévention des Risques d'Inondations). Ce plan définit les conditions d'urbanisation future pour protéger les populations.

Ainsi, il apparaît que c'est, pour la commune, l'occasion d'engager une réelle démarche de renouvellement urbain et de limiter ainsi l'étalement urbain tout en répondant aux besoins en logements et en activités économiques. Le secteur Lescure constitue donc une opportunité unique de composer un nouveau quartier.

Cette volonté s'inscrit dans les projets de l'Agglomération Rouennaise, puisque l'ensemble du site Eauplet Lescure a fait l'objet d'un Projet de Développement et D'aménagement par l'agglomération. La partie localisée au nord du site (zone classée UE dans le PLU) a été identifiée comme un secteur d'intérêt communautaire : elle fait actuellement l'objet d'une étude d'aménagement. La partie sud fait l'objet de cette présente présentation.

L'objectif, traduit dans les orientations d'aménagement, est de recomposer le secteur Lescure, en l'inscrivant en continuité avec l'existant, tant dans le cadre de vie que dans l'organisation des structures viaries.

Les principes de ces orientations d'aménagement posent les bases d'une ambiance urbaine favorisant la mixité des typologies urbaines et garantissant la qualité du cadre de vie par une proportion importante d'espaces collectifs et paysagés.

DESCRIPTION DES PRINCIPES DE COMPOSITION RETENUS

L'objectif d'aménagement consiste à recomposer l'ensemble de la zone pour créer un nouveau quartier en cohérence avec le tissu urbain existant.

L'un des principe fondateurs d'aménagement est le double respect : d'une part des grandes lignes de force du site (soit le rapport avec les deux linéaires que constituent la Seine et la route de Paris) et d'autre part de la topographie des terrains concernés .

- Ainsi, les bâtiments pourront être implantés de manière à ce que les façades offrent de larges panoramas (réalisation de terrasses, balcons, ...), et prennent en compte l'ensoleillement.
- Sur la route de Paris, la situation en promontoire pourra être exploitée dans les nouveaux bâtiments du côté ouest et l'implantation d'activités pourra être recherchée sur le côté est afin de limiter les nuisances sonores pour les futurs résidents.

En complément, les traces du passé industriel du secteur doivent constituer une force d'aménagement, dans la formation de l'identité du quartier Lescure.

La localisation des accès à la zone, doit permettre de garantir le désenclavement du secteur et le renforcement du réseau viaire. Ainsi, deux accès sont proposés depuis la route de Paris. Deux autres accès, l'un au nord le long de la discothèque et l'autre au sud à l'ouest du stade Talbot, permettent de structurer efficacement les déplacements sur l'ensemble du quartier, en créant une nouvelle voie, complémentaire à l'itinéraire de la Route de Paris.

Concernant la hiérarchisation des voies, celles reliant ces quatre accès, doivent constituer les voies principales du quartier et leur profil doit garantir une circulation automobile apaisée et une offre satisfaisante en stationnements.

D'autres voies secondaires pourront être réalisées : une est obligatoire et passe entre les deux bâtiments d'architecture remarquable à conserver. Son profil doit assurer une circulation routière de faible vitesse. Toutes ces voies devront être maillées entre elles afin d'éviter la réalisation d'impasse.

L'organisation de la zone doit privilégier la diversité des formes urbaines, correspondant à une organisation du parcellaire et à des densités différentes. La diversité des implantations sera également recherchée pour structurer les espaces publics et matérialiser la hiérarchie des voies.

Proposer un cadre de vie qualitatif par le traitement des espaces publics – minéraux et végétaux – doit être également recherché et permettre d'organiser l'activité urbaine en dehors de la circulation automobile. L'enjeu est de réaliser un cadre de vie agréable et partagé par tous et de favoriser à la fois les

déplacements et la pluralité des usages (détente, promenade à vélo, stationnement, jeux pour enfants, ...).

Dans ce cadre, **plusieurs places publiques seront réalisées et une coulée verte sera constituée**. Elle pourra être utilisée comme chemin d'eau, en fonction de la gestion des eaux pluviales retenue.

De manière générale, les principes d'aménagement devront contribuer à transformer le traitement des ruissellements en atout paysager.

Les futurs aménagements seront proposés afin d'offrir de nouvelles vues sur les éléments remarquables telles que la Seine, les coteaux boisés, la Cathédrale, ... Des transversalités seront recherchées tous les 200 à 300 mètres et pourront être l'occasion d'aménager de véritables liaisons douces entre le tissu urbain existant et les bords de Seine.



A titre d'illustration, un exemple de plan masse est fourni dans cette notice.

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT A RESPECTER

• Principes d'organisation des formes urbaines

Il s'agira de constituer une zone mixte, regroupant des activités tertiaires et de l'habitat, sous plusieurs formes urbaines.

La diversité du programme sera un principe de réalisation, tant sur le découpage parcellaire que sur les implantations bâties. Quatre typologies urbaines différentes, pour les constructions d'habitations, sont proposées afin d'assurer la mixité du paysage urbain : les immeubles collectifs, les petits collectifs ou logements superposés, les maisons de ville et les maisons individuelles.

Les réalisations les plus denses pourront être utilisées pour structurer des espaces publics ou des perceptions visuelles.

Les bâtiments devront être implantés parallèlement ou perpendiculairement à la Seine ou à la route de Paris, excepté sur les voies nouvelles descendantes.

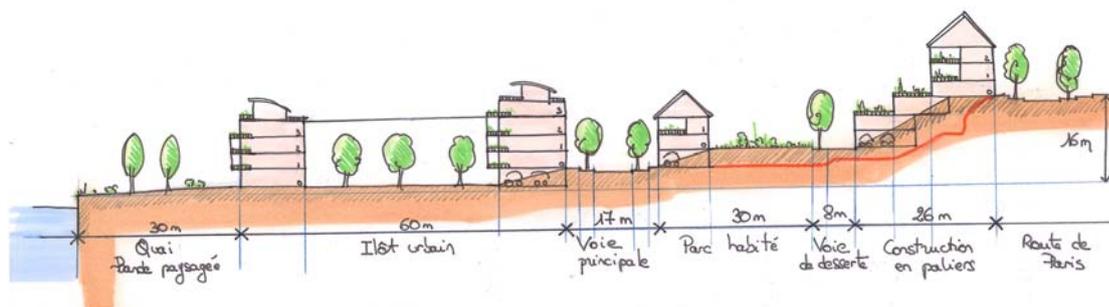
• Principe d'implantation bâtie

Etant donné la présence d'un dénivelé, le long de la route de Paris, la hauteur des nouveaux bâtiments devra respecter les principes d'implantation suivants :

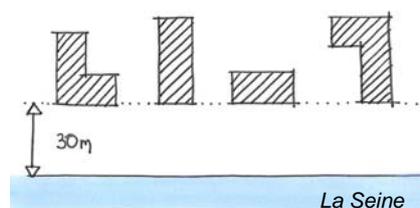
- sur la RD6015 : la hauteur maximale est fixée à R+2+C avec la possibilité de réaliser 2 niveaux semi enterrés ;
- au sein du secteur : la hauteur maximale fixée à R+3+C avec la possibilité de réaliser 1 niveau semi enterré
- le long des berges de Seine : une hauteur maximale fixée à R+3+C sans la possibilité de réaliser de niveaux semi enterré.

Il est à noter que les niveaux semi enterrés pourront être utilisés comme zone de stationnement et que le long de la route de Paris, les deux niveaux semi enterrés

peuvent être l'occasion de réaliser des toitures terrasses accessibles, pour la réalisation de duplex (cf. coupe de principe).

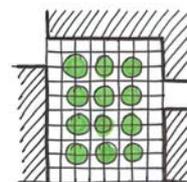


Le long des quais de Seine et à l'est de la coulée verte, toute construction devra respecter une ligne d'implantation. Le long de la Seine, le retrait minimal est fixé de 30m par rapport au bord à quai (cf. : croquis explicatif ci-joint).



Des fronts bâtis devront être constitués au niveau des 4 espaces publics structurant, situés à l'intérieur de la zone. Seule la partie ouest de la coulée verte est concernée par ce principe.

Afin de se prémunir des risques d'inondations, les bâtiments situés dans la zone B2 du PPRI (Plan de Prévention des Risques d'Inondation) devront être construits à une cote +0.30m NGF par rapport à la cote de référence de crue.



- **Principes de hiérarchie des voies et fonctionnement des accès.**

Il est à savoir, que la localisation des accès est imposée alors que le dessin des voies demeure un tracé de principe. L'organisation de la trame viaire sera réfléchi dans le but d'éviter les voiries en impasse. Les voiries desservant la zone seront donc maillées et présenteront des profil types en relation avec la hiérarchisation.

Les accès au quartier

Le quartier Lescure sera desservi par 4 accès obligatoires :

- accès 1 : au nord du site au droit de la discothèque.
- accès 2 : depuis la route de Paris, au niveau de l'actuel lavage-auto et concessionnaire automobile
- accès 3 : depuis la route de Paris, à l'emplacement de l'actuel accès des Friperies
- accès 4 : au sud du site, depuis les quais de Seine.

La sécurisation des carrefours sur la route de Paris sera recherchée. Ces croisements pourront être matérialisés par un changement de matériaux. Les conditions de ces 4 accès seront déterminées en phase opérationnelle avec les gestionnaires de la voirie.

Sur le plan masse fourni à titre illustratif, les voies descendantes depuis la route de Paris ont été tracées en biais et de deux directions opposées afin de répartir le dénivelé en pente douce et de rationaliser les déplacements au sein du secteur.

La réalisation de voies principales et secondaires

Dans le quartier, il s'agira de :

- créer une rue principale entre l'accès depuis la discothèque et celui réalisé au niveau du stade Talbot. Son tracé ne devra pas être une simple ligne droite entre ces deux accès, mais bien être issu d'une recherche d'urbanité. Dans tous les cas, le dessin de cette voie devra être soit parallèle, soit perpendiculaire aux quais ou à la route de Paris. De plus, cette voie devra être réalisée majoritairement à l'intérieur du secteur et ponctuellement en limite du secteur le long des quais (voire sur les quais selon les autorisations portuaires et les activités desservies).
- créer des voiries principales depuis les deux accès obligatoires sur la route de Paris.
- réaliser une voie secondaire passant entre les 2 bâtiments d'architecture remarquable à conserver.

Le gabarit des voies

Le gabarit des voies principales, comprises entre les 4 accès au quartier, devra montrer le statut principal des voies, mais elles demeureront des voiries de desserte résidentielle apaisée.

Dans ce sens, afin de ne pas induire de vitesse de circulation trop importante, la chaussée devra être de 5,50m. Ces voies seront structurées par un double alignement d'arbres (un alignement de part et d'autre) et pourront accueillir un itinéraire vélo protégé. Excepté, au niveau des croisements, elles seront constituées de deux files de stationnement longitudinal et deux cheminements piétons, situés de part et d'autre. Ainsi, leur largeur totale devra être de 13 à 16m (Ex. : 3m de trottoir, 2m de stationnement, 5,50m de chaussée, 2m de stationnement, 3m de trottoir).

Le gabarit de la voie secondaire devra être au minimum de 7,5m (excepté entre les 2 bâtis, si la dimension réelle est plus restreinte). Cette voie pourra être constituée d'une chaussée mixte avec 4,5m de voie partagée par les voitures et piétons et de 2m de stationnement agrémenté d'1m de végétal.

La hiérarchisation des voies devra être marquée par un traitement paysager diversifié.

- **Principe de préservation des éléments à forte valeur patrimoniale**

Dans ce quartier, il est impératif de préserver les constructions de grande qualité architecturale. Ainsi, seront conservés au minimum les 2 bâtiments en brique, mentionnés sur la carte des Orientations d'Aménagement par le symbole (*). Cette conservation devra être confirmée (ou infirmée) par une étude technique de faisabilité. *Pour exemple, le bâtiment en brique, le plus haut des Friperies, pourra être reconverti en lofts.*

Le bâtiment, mentionné sur le plan par le symbole (+), pourra être conservé et être intégré dans la coulée verte.

Les murs de silex pourront être partiellement conservés, selon le plan d'aménagement retenu, et être arasés sur la partie supérieure afin d'ouvrir les vues sur la Seine.

- **Principes d'organisation des espaces non bâtis**

Le traitement des espaces, qu'ils soient à dominante minérale ou végétale, aura pour objectif de fédérer des espaces de convivialité et de rencontre. Cinq espaces non bâtis devront être réalisés :

- **3 espaces publics structurant, situés:**

- au niveau de la discothèque. Cet espace doit être étendu de la limite du quai jusqu'à l'entrée de la discothèque.
- au croisement de la voie descendante depuis l'accès n°2 et de la voie principale à créer ;
- au croisement de la voie descendante depuis l'accès n°3 et de la voie principale à créer ;

La superficie moyenne de ces 3 espaces publics devra être supérieure ou égale à 1500 m².

A titre indicatif, la place publique dessinée sur le plan masse au niveau de la discothèque est d'une superficie de 900 m², celle au niveau de la voie descendante du nord est de 2700m² et celle au niveau du tri postal est de 3350m².

Ces espaces pourront être aménagés en place publique, en parc, ... et pourront recevoir partiellement des zones de stationnement. Les parking créés devront obligatoirement être plantés d'arbres.

- **une coulée verte de qualité**, d'une largeur minimale de 30m. Un effort particulier sera porté pour constituer une coulée verte où les cheminements piétons seront privilégiés afin de protéger les usagers des circulations automobiles.

Sur le plan masse fourni à titre indicatif, la largeur dessinée est de l'ordre de 45m. Cette coulée verte pourra être l'occasion de mettre en valeur les pignons des bâtiments industriels préservés.

Le château d'eau pourra être conservé selon son utilité et son inscription dans le paysage.

L'escalier en brique, au niveau de la route de Paris, pourra être conservé comme lien avec la RD6015.

- **Une bande paysagée, au niveau des quais**, devra être réalisée d'une largeur de 30m, dont 22 à 25 mètres de mètres en espace public. Un itinéraire cyclable, inscrit dans le plan Agglo-vélo devra être réalisé. Ce projet, à l'initiative de l'Agglo et en collaboration avec le Port autonome, doit recevoir un traitement qualitatif des espaces qui restera compatible avec l'usage possible de la voie d'eau.

- **Principe de transversalités**

Dans le quartier Lescure, des transversalités (visuelles et/ou physiques) devront être créées entre les quais et la route de Paris afin d'offrir de nouvelles

perspectives sur la Seine et les coteaux boisés. Elles devront être au nombre minimum de 7, dont 6 seront couplées d'une liaison douce, au niveau :

- de la place de la discothèque;
- des 2 espaces publics structurant (celle au nord de Cimnor pourra nécessiter l'établissement d'un emplacement réservé);
- de la coulée verte ;
- de la limite sud du secteur UM.
- au sud du bâtiment de la discothèque (la seule transversalité visuelle) ;
- entre le bâtiment du tri postal et l'entrée des Friperies.

Les transversalités visuelles impliquent qu'aucune construction, installation ou plantation nouvelles ne bouchent les vues entre les quais et la route de Paris, sur un couloir de 7 m de large

Les transversalités physiques impliquent la réalisation d'une liaison douce, d'une largeur minimale de 5m.

En fonction des disponibilités foncières, toutes ces transversalités ne pourront être entièrement réalisées, mais elles devront toujours être rendues possibles.

Ces liens peuvent trouver une matérialisation au niveau des quais et/ou de la rue de Paris par des passages surélevés ou un changement de matériaux au sol.