

# Révision du PLU de Déville lès Rouen

## *Orientations d'Aménagement et de Programmation*



### REVISION DE PLU :

Prescrite le 13 octobre 2011 – Arrêtée le 20 juin 2013  
Enquête publique du 28 octobre 2013 au 29  
novembre 2013 (inclus)  
Approbation par délibération du 19 juin 2014

AMENAGER DURABLEMENT LES TERRITOIRES DE DEMAIN



Dans le cadre de la révision du PLU de Déville lès Rouen, des orientations d'aménagement et de programmation ont été élaborées sur certains secteurs urbains à enjeux afin de faire le lien avec les orientations du PADD. Celles-ci permettent de prévoir et programmer l'évolution urbaine de ces espaces.

### **RAPPEL REGLEMENTAIRE :**

En application de l'article R.123-3-1 du Code de l'Urbanisme, les orientations d'aménagement peuvent, par quartier ou par secteur, prévoir les actions et opérations d'aménagement mentionnées au quatrième alinéa de l'article L.123-1 :

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

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

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

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

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

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

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



## CONTENU DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION :

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) incluses dans le Plan Local d'Urbanisme de Déville lès Rouen sont **présentées sous forme graphique et écrite**. Les deux formes présentées se complètent dans la mesure où certaines prescriptions sont rédigées mais ne sont pas localisées sur les schémas de principe de chaque opération.

Les OAP permettent à la ville de Déville lès Rouen d'**encadrer et de préciser les conditions d'aménagement de certains espaces urbains en mutation**, qui par conséquent, connaîtront un développement ou une restructuration particulière. **Les opérations d'aménagement ou de construction retenues dans ces secteurs devront être compatibles avec les OAP**, et devront les respecter dans l'esprit (logique de compatibilité). Les prescriptions présentées dans les OAP possèdent un caractère opposable aux autorisations d'urbanisme.

Les prescriptions imposées sur chaque OAP sont catégorisées en trois thématiques :

**Forme urbaine et organisation du bâti**

**Organisation des déplacements**

**Insertion paysagère et environnement**

Ci-après, sont présentées **2 orientations d'aménagement et de programmation** :

- ✓ Une pour accompagner le projet de reconversion urbaine de l'ancienne entreprise « *SPIE* » ;
- ✓ Une pour encadrer l'évolution urbaine du site « *ALGECO-MOMENTIVE* ».

Ci après, pour chaque site à enjeux sont déclinés :

- ✓ Une fiche « diagnostic » et une vue aérienne du site, non opposable aux autorisations de construire ;
- ✓ L'orientation d'aménagement et de programmation graphique et rédigée, opposable aux demandes de tiers.

## Contexte

**Quartier** : Ferry-Grand Aulnay  
**Zone du PLU** : UC  
**Surface** : 1,70 ha  
**Occupation du sol** : friche économique, activités économiques, habitat collectif et individuel  
**Topographie** : déclivité très légère E-O  
**Maîtrise foncière** : acquisition publique en cours



## Contraintes

**Contraintes de 1<sup>er</sup> niveau** : zones de bruit liées aux infrastructures routières terrestres sonores (RD66 et RD51)  
**Contraintes de 2<sup>ème</sup> niveau** : aucune  
**Contraintes de 3<sup>ème</sup> niveau** : aucune



## Réseaux

**VOIRIE**  
**Voirie principale** : rue Jules Ferry  
**Largeur** : 7,20 mètres  
**Voiries secondaires** : rue du Grand Aulnay et la Cité Monfray  
**Largeur** : 9 mètres et 6 mètres

**ASSAINISSEMENT**  
**Raccordement** : rue Jules Ferry et Cité Monfray  
**Ø canalisation** : 600 et 200

**EAU POTABLE**  
**Raccordement** : rue Jules Ferry et rue du Grand Aulnay  
**Ø canalisation** : 100 et 60

**EAUX PLUVIALES**  
**Raccordement** : rue du Grand Aulnay  
**Ø canalisation** : 300

**ELECTRICITE ET GAZ**  
**Raccordement** : rue Jules Ferry, rue du Grand Aulnay et Cité Monfray

## Atouts

- ✓ Situation avantageuse dans la CREA
- ✓ Proximité du centre-ville de Déville lès Rouen
- ✓ Bonne desserte en transport en commun
- ✓ Ensoleillement optimal et covisibilité vers les coteaux
- ✓ Proximité du cours d'eau la Clairette (atout paysager)
- ✓ Compatibilité de certaines activités présentes avec l'habitat
- ✓ Secteur inscrit au Programme d'Action Foncière CREA

## Enjeux

- ✓ Intégration au tissu urbain existant hétérogène et désenclavement
- ✓ Cohabitation habitat/activités
- ✓ Traitement des espaces publics (Place Salengro)
- ✓ Traitement avec la rivière
- ✓ Amélioration du cadre de vie

## Projet envisagé

La ville souhaite développer un projet de **renouvellement urbain** sur cet îlot mutable de 1,70 ha, situé dans un quartier au tissu hétérogène (activités et habitats mixtes) .

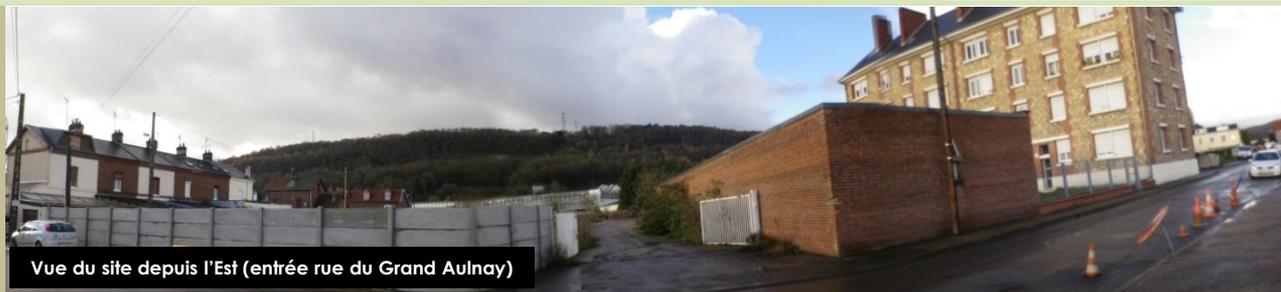
Un programme mixte de logements est envisagé sur le site.

Sur la base d'un plancher de densité de **90 logements / hectare** (hors voiries et espaces publics), ce nouveau secteur pourrait permettre de réaliser **environ 130 logements**.

Des **objectifs chiffrés de diversification du logement** sont imposés afin de pallier les insuffisances et lacunes du parc existant.

La commune de Déville lès Rouen est en train d'acquérir la maîtrise foncière de ces terrains.

Illustrations



Vue du site depuis l'Est (entrée rue du Grand Aulnay)

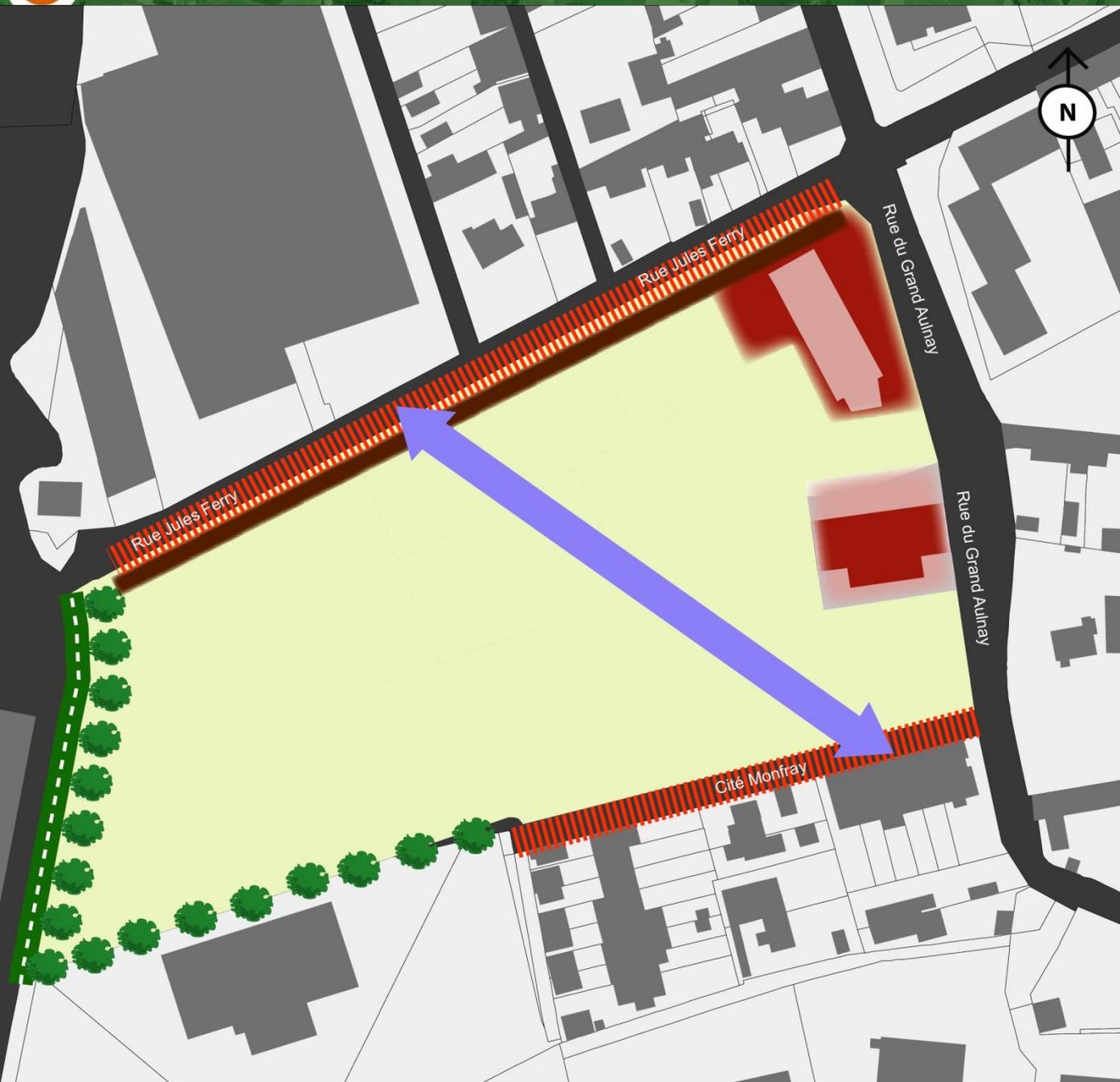


Vue du site depuis l'Est



Limite Sud (impasse Cité Monfray)





Commune de  
DEVILLE LES ROUEN

ORIENTATION  
D'AMENAGEMENT ET DE  
PROGRAMMATION

Zone à enjeux 1

### Forme urbaine et organisation du bâti

-  Secteur d'habitat à créer - réserver une emprise pour la réalisation d'une aire de jeux ou un équipement public
-  Collectifs existants à préserver
-  Front bâti à créer rue Jules Ferry

### Organisation de la desserte et des déplacements

-  Création d'une voirie traversante entre la rue Jules Ferry et la Cité Monfray
-  Elargissements de la rue Jules Ferry et de la Cité Monfray à prévoir

### Insertion paysagère et environnement

-  Cheminement doux à créer le long des berges de la Clairette
-  Interface avec les activités économiques à soigner

### Projet envisagé

Réalisation d'un programme mixte de logements  
Objectifs chiffrés de densité : 90 lgts/ha minimum  
Objectifs chiffrés de diversification du parc :  
50% de T3 - 50% de T2, T4 et/ou T5

Les sous-sols sont interdits

## Forme urbaine et organisation du bâti

- ✓ Organisation générale du bâti pour une intégration au tissu urbain hétérogène existant. Un front bâti est à créer sur la rue Jules Ferry.
- ✓ Secteur d'habitat mixte à créer pour favoriser la diversification du parc de logements : morphologies urbaines variées (collectif, individuel) et typologies urbaines multiples (50% de T3 – 50% de T2, T4 et/ou T5).
- ✓ Densité plancher de l'opération = au moins **90 lgts/ha**.
- ✓ Les logements collectifs de la Place Salengro sont à conserver.
- ✓ Traitement des espaces publics de qualité : une emprise doit être réservée pour la réalisation d'une aire de jeux ou un équipement public.

## Organisation des déplacements

- ✓ Réalisation d'une **voirie principale traversante**, entre la rue Jules Ferry et la Cité Monfray.
- ✓ Elargissement des rues Jules Ferry et Cité Monfray à prévoir.

## Insertion paysagère et environnement

- ✓ Les interfaces Ouest (rivière La Clairette) et Sud (activités économiques) doivent être soigner (un traitement végétal est préconisé).
- ✓ Réalisation d'un cheminement doux à créer le long des berges de la Clairette (côté Ouest).
- ✓ Mise en place d'une solution et d'une gestion hydraulique spécifique sur le site (remontées de nappe). Les constructions avec sous-sols sont interdites.

Illustrations



## Contexte

**Quartier** : Hébert/Barbet  
**Zone du PLU** : UC et N  
**Surface** : environ 3,80 ha en zone UC et 1,09 ha en zone N (flot et berge du Cailly)  
**Occupation du sol** : activités économiques et ancien site industriel  
**Topographie** : surface plane, fond de vallée  
**Maîtrise foncière** : propriétés privées

## Contraintes

**Contraintes de 1<sup>er</sup> niveau** : zones de bruit liées aux infrastructures routières terrestres sonores (RD66 et RD51) et servitudes d'utilité publique relatives aux réseaux et lignes de télécommunication  
**Contraintes de 2<sup>ème</sup> niveau** : aucune  
**Contraintes de 3<sup>ème</sup> niveau** : aucune

## Réseaux

**VOIRIE**  
**Voirie principale** : rue Georges Hébert  
**Largeur** : 10 mètres  
**Voirie secondaire** : impasse Barbet  
**Largeur** : 7 mètres

**ASSAINISSEMENT**  
**Raccordement** : rue Georges Hébert (avec poste de refoulement) et impasse Barbet  
**Ø canalisation** : desservi

**EAU POTABLE**  
**Raccordement** : rue Georges Hébert et impasse Barbet  
**Ø canalisation** : desservi

**EAUX PLUVIALES**  
**Raccordement** : impasse Barbet  
**Ø canalisation** : desservi

**ELECTRICITE ET GAZ**  
**Raccordement** : rue Georges Hébert et impasse Barbet

## Atouts

- ✓ Situation avantageuse dans la CREA
- ✓ Proximité du centre-ville de Déville lès Rouen
- ✓ Bonne desserte en transport en commun
- ✓ Ensoleillement optimal
- ✓ Proximité du cours d'eau le Cailly (atout paysager)
- ✓ Secteur Est à proximité d'un quartier résidentiel – Secteur Ouest à proximité d'activités économiques

## Enjeux

- ✓ Intégration au tissu urbain et au réseau routier existants
- ✓ Cohabitation habitat/activités (partie Ouest)
- ✓ Traitement avec la rivière
- ✓ Amélioration du cadre de vie
- ✓ Traitement à appréhender sur site selon le devenir de la partie Ouest



## Projet envisagé

La ville souhaite développer un projet de **renouvellement urbain** sur ce secteur mutable (Site « ALGECO » de 1,44 ha et site « MOMENTIVE » de 2,35 ha), situé dans un quartier au tissu hétérogène (activités et habitats mixtes).

Un programme mixte de logements est envisagé sur la partie Est « ALGECO ». Sur la base d'un plancher de densité de **90 logements / hectare** (hors voiries et espaces publics), ce nouveau secteur pourrait permettre de réaliser **environ 100 logements**.

Des **objectifs chiffrés de diversification du logement** sont imposés afin de pallier les insuffisances et lacunes du parc existant, ainsi qu'une servitude de mixité sociale (30% de logements sociaux).

Sur les terrains de l'ex-entreprise MOMENTIVE, la commune souhaite permettre l'implantation d'activités (type artisanat) ou de logements.

En sus, la commune souhaite poursuivre sur ce secteur, la valorisation de la rivière en réhabilitant un îlot du Cailly ainsi qu'une partie des berges.

Illustrations



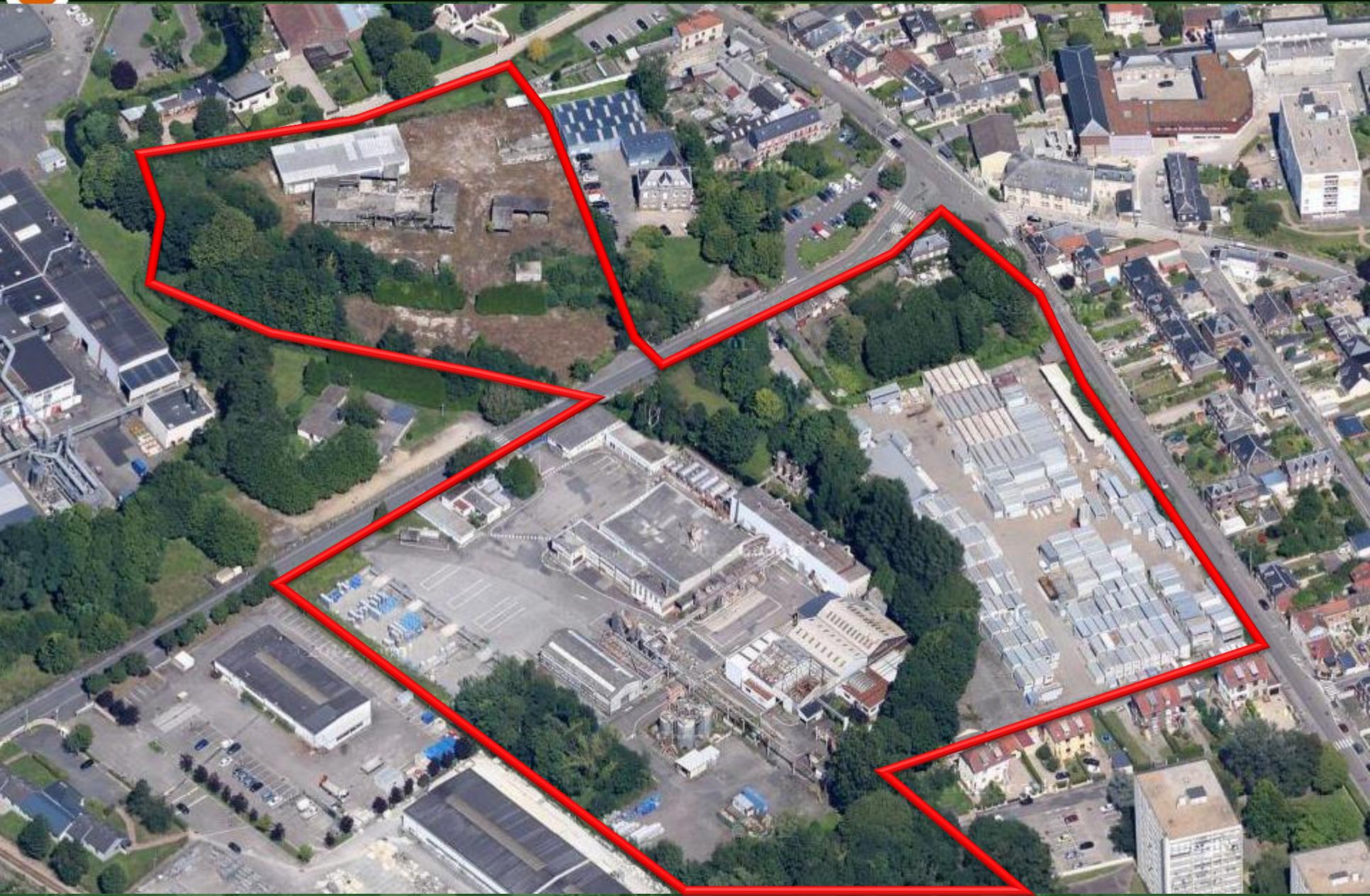
Vue du site depuis le Nord (Impasse Barbet)



Vue de l'impasse Barbet sur la rivière



Entrée Nord (impasse Barbet)





Commune de  
DEVILLE LES ROUEN

ORIENTATION  
D'AMENAGEMENT ET DE  
PROGRAMMATION

Zone à enjeux 2

### Forme urbaine et organisation du bâti

-  Secteur d'habitat à créer
-  Espace mutable : habitat ou artisanat

### Organisation de la desserte et des déplacements

-  Retrait imposé d'au 5 mètres des constructions par rapport aux emprises publiques

### Insertion paysagère et environnement

-  Aménagement paysager ou espace public à créer
-  Préserver le caractère verdoyant des abords du Cailly et aménager une promenade (ER)
-  Interface avec les activités économiques à soigner, masque végétal à créer
-  Secteur de risque inondation

### Projet envisagé

Réalisation d'un programme mixte de logements - servitude urbaine

Objectifs chiffrés de densité : 90 lgts/ha min.  
Objectifs chiffrés de diversification du parc :  
50% de T3- 50% de T2, T4 et/ou T5

## Forme urbaine et organisation du bâti

- ✓ Organisation générale du bâti pour une intégration au tissu urbain existant.
- ✓ Secteur d'habitat mixte à créer pour favoriser la diversification du parc de logements : typologies urbaines multiples (50% de T3 – 50% de T2, T4 et/ou T5) et servitude urbaine (30% de logements sociaux).
- ✓ Densité plancher de l'opération = au moins **90 lgts/ha**.
- ✓ Requalification urbaine du secteur ex-entreprise « MOMENTIVE » en habitat ou artisanat, selon la demande.

## Organisation des déplacements

- ✓ Implantation des constructions avec un retrait de 5 mètres par rapport aux emprises publiques de la rue Georges Hébert.
- ✓ Une étude spécifique permettra de déterminer le schéma de déplacements le plus approprié.

## Insertion paysagère et environnement

- ✓ Les interfaces avec le Cailly doivent être soignées (un traitement végétal est préconisé).
- ✓ Réalisation d'un cheminement doux à créer le long des berges (côté site « ALGECO »).
- ✓ Traitement des interfaces habitat/activités et constructions/rivière à réaliser (côté ex-site « MOMENTIVE »).
- ✓ Un îlot de la rivière doit faire l'objet d'un aménagement paysager voire d'une création d'espace public.

Illustrations



Tissu urbain de la rue Georges Hébert



Impasse Barbet



Aménagement paysager ou d'espace public sur un îlot du Cailly