

Département de Seine Maritime  
**Commune de DARNETAL**

## PLAN LOCAL D'URBANISME



## Orientations d'Aménagement et de Programmation

Pièce n°

**3**

### Elaboration du PLU

Prescrite le 15-12-2011

Arrêtée le 29-06-2015

Approuvée le





# SOMMAIRE

<b>PREAMBULE</b>	.....	5
<b>LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION</b>		7
I. LA RECONVERSION DE LA FRICHE INDUSTRIELLE AOUSTIN .....	9	
II. L'AMENAGEMENT DU SENTIER DE LA RAVINE .....	15	
III. LA VALORISATION DES BERGES DU ROBEC .....	21	
IV. LA RECONVERSION DU SITE D'UN SUPERMARCHE .....	29	





## PREAMBULE

Ces Orientations d'Aménagement et de Programmation s'inscrivent dans les dispositions de l'article L123-1-4 du Code de l'Urbanisme :

*« 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.*

*En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, 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 favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces.*

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

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

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

Ce document est évolutif. Il devra s'enrichir et se préciser au fur et à mesure de l'élaboration de nouveaux secteurs à projets, à l'occasion des modifications du PLU.



# **LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**



## I. LA RECONVERSION DE LA FRICHE INDUSTRIELLE AOUSTIN

## A. CONSTATS ET OBJECTIFS

La commune de Darnétal a identifié le site de la friche industrielle Aoustin comme un secteur à enjeux majeurs pour le développement de la commune. En effet, ce secteur est identifié dans le PADD comme « **friche urbaine et espace mutable de la ville à requalifier pour contribuer au renforcement de son image et dans un objectif de consommation nulle de l'espace** ».



Située stratégiquement au niveau du carrefour dit « de la Girafe », menant à la fois à la RN28 et au centre-ville, la friche industrielle est aujourd’hui constituée de bâtiments inoccupés, ne présentant pas de valeur architecturale ou patrimoniale particulière.

Cette friche industrielle de 2,5 ha située en entrée de ville Nord, à proximité du centre-ville et ses équipements et services (écoles, commerces, ...) offre ainsi une véritable opportunité :

- **de répondre en partie aux besoins en logements de la commune**
- **de donner une image et porte d’entrée nouvelles de Darnétal,**
- **de connecter entre eux les quartiers du centre ancien, de logements collectifs récents et pavillonnaires futurs,**
- **de traiter qualitativement les interfaces zones urbaines / zones naturelles,**
- **de désenclaver les secteurs Nord en permettant une liaison plus évidente vers la RN28.**

et surtout de faire la ville dans la ville sans avoir à urbaniser des terres agricoles et naturelles, conformément aux attentes communales et des lois Grenelle et ALUR.



## B. PRINCIPES DE L'OAP

### *1. Un habitat répondant en partie aux besoins démographiques et aux parcours résidentiels de la commune*

La commune souhaite atteindre environ 10 260 habitants en 2025. Pour cela, le nouveau quartier offrira de nouvelles surfaces dédiées à l'habitat privé et social. Une proportion de minimum 30% de logements sociaux pour les nouvelles opérations d'habitat est intégrée. Les habitations, aux typologies variées (maisons groupées et individuelles, logements intermédiaires et collectifs) répondront à la demande endogène de la commune.

220 à 270 logements devront être construits sur le site de l'ancienne usine Aoustin, soit une densité résidentielle d'environ 90 log/ha. Ce secteur contribue à environ un tiers des besoins démographiques de la commune d'ici 2025 (environ 680 logements) tout en respectant les principes de densité du SCOT de la Métropole Rouen Normandie (à savoir au minimum 50 logements/ha) et les orientations du PLH en matière de mixité de logement et d'intégration d'un taux de minimum 30% de logements locatifs sociaux dans les nouvelles opérations d'habitat.

Les logements devront être diversifiés pour répondre aux parcours résidentiels et à la diversité sociale de l'ensemble de la population endogène de la commune et des futurs nouveaux arrivants.

Ils privilégieront des typologies moins consommatrices d'espaces, essentiellement des logements groupés, des logements intermédiaires superposés et des logements collectifs.

Les logements devront s'orienter vers des tailles intermédiaires (T3 et T4), car le parc actuel concentre une offre de petits logements et pour répondre aux évolutions de la taille des ménages, les ménages de 1 et 2 personnes représentant plus de 60% des ménages du secteur.

De même, afin d'être accessibles à tous, un ratio de 30% de logements sociaux sera à intégrer. De plus, on pourra envisager une proportion de logements en rez-de-chaussée accessibles aux personnes à mobilité réduite.

Les logements groupés et intermédiaires devront, autant que possible, être traversants et implantés selon une orientation Est-Ouest, et les logements collectifs privilégier l'orientation Sud, afin de favoriser au maximum l'ensoleillement des pièces de vie et des espaces extérieurs (jardins, balcons).

Les systèmes de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires photovoltaïque, thermiques, etc.), les cuves de récupération des eaux pluviales ou encore les toitures terrasses végétalisées seront autorisés et encouragés.

## *2. Une structuration de l'espace public permettant le désengorgement du secteur Nord de la ville et des liens avec l'environnement urbain et paysager*

Les voiries devront desservir le secteur d'aménagement afin que l'ensemble des futures parcelles soient accessibles. Une voie principale traversera le quartier afin de contourner le carrefour dit de « la Girafe » et ainsi relier directement les rues de Préaux et de Lombardie. Cette nouvelle voie permettra ainsi de désengorger le rond-point de la Girafe, notamment aux heures de pointe du matin et du soir, mais également de desservir le nouveau quartier.

Des cheminements doux devront mailler l'ensemble du quartier et permettre des liaisons facilitées et sécurisées vers le centre-ville principalement (commerces, écoles, équipements), les autres zones d'habitat de la commune et les coteaux boisés, via la liaison notamment des sentiers de l'Aulnay et des Cressonnières.

Afin de s'insérer au mieux dans son environnement urbain et paysager, les logements groupés et intermédiaires seront préférentiellement disposés dans les secteurs Nord et Ouest du site, actuellement entourés de logements individuels et d'espaces naturels. Les logements collectifs seront disposés dans les parties Sud et Est du site, en lien avec les logements collectifs et groupés du centre-ville.

Des percées visuelles ou points de vue vers les espaces naturels du Mont Pilon seront à préserver, ainsi que les franges du futur quartier travaillées de façon paysagée. Les boisements situés au Nord-Est du site devront être préservés et/ou aménagés (tout en conservant leur aspect « naturel ») afin d'être intégrés pleinement dans le futur quartier.

Les entrées et carrefours du futur quartier seront aménagés qualitativement et en lien avec les secteurs avoisinants, notamment pour ce qui est du carrefour principal situé rue de Préaux et desservant un ensemble de logements collectifs récemment construit.

## *3. La gestion des risques : une gestion alternative des eaux pluviales participant à la trame verte et bleue et limitant les phénomènes d'expansion des eaux de ruissellement, ainsi que la prise en compte du risque pollution*

Située à proximité d'un axe de ruissellement et de sa zone d'expansion, l'urbanisation devra limiter au maximum les rejets des eaux de pluie dans le réseau souterrain. De même, l'aménagement des sous-sols (afin d'y créer notamment des stationnements et caves) sera interdite.

Ainsi, des affluents du Robec, aujourd'hui souterrains, devront être révélés afin de participer à la gestion alternative des eaux pluviales, à la trame verte et bleue et également agrémenter l'espace public.

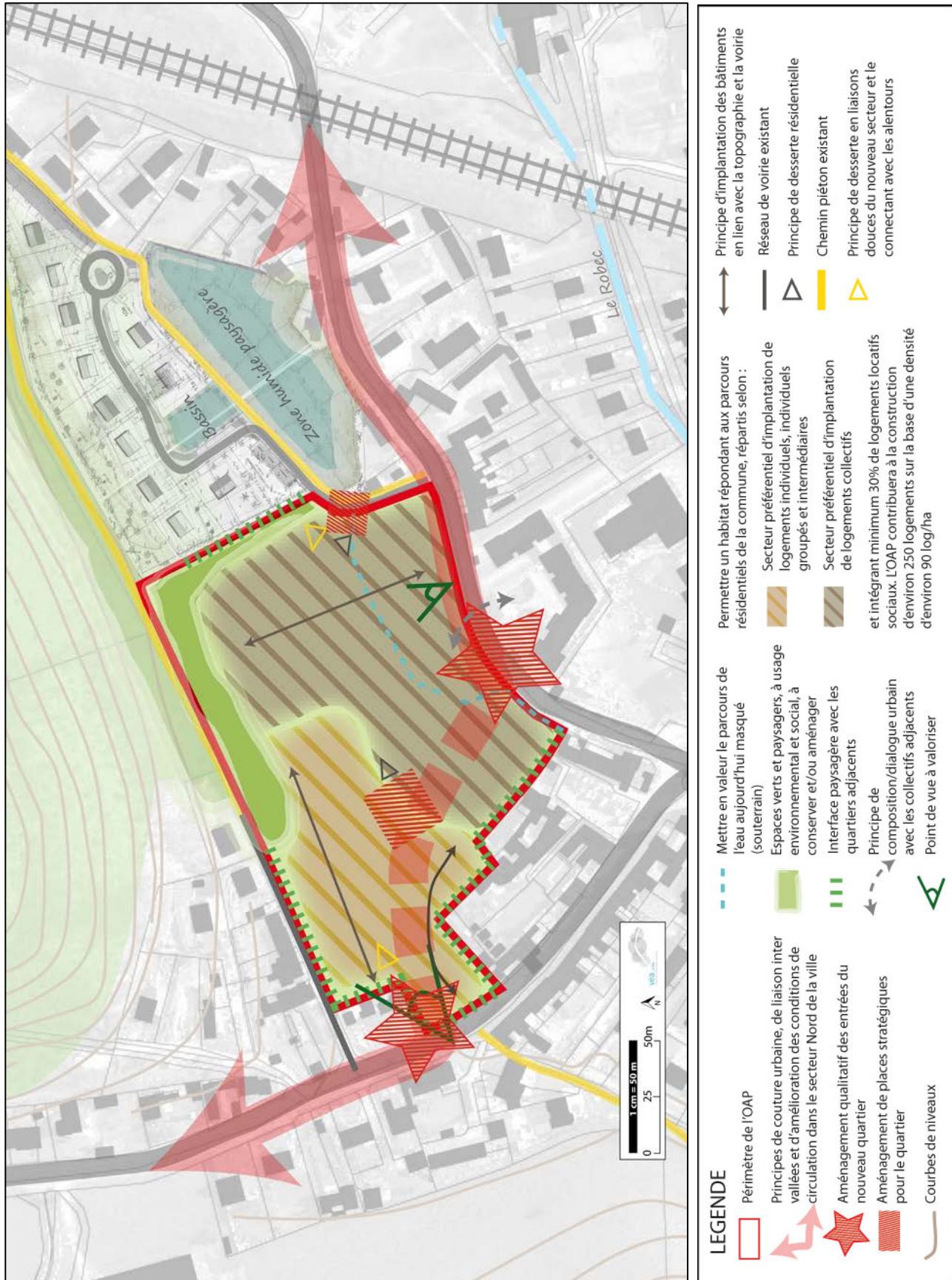
Des noues paysagées le long des voies principales pourront participer également à la récupération des eaux pluviales, de même que les places de stationnement pourront être en revêtement perméable.

Enfin, ce secteur étant répertorié au sein de l'inventaire historique de sites industriels et activités de services (BASIAS), il s'agira, en cas de pollution avérée, d'en vérifier le niveau et

de rendre compatible le terrain avec l'usage prévu en application de la circulaire conjointe des ministres de la santé, de l'environnement et du développement durable du 8 février 2007.

#### ***4. Schéma de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation***

Le principe d'aménagement devra s'organiser comme suit :



## II. L'AMENAGEMENT DU SENTIER DE LA RAVINE

## A. CONSTATS ET OBJECTIFS

En vue de répondre aux besoins démographiques et économiques de la commune, le secteur au niveau du sentier de la ravine et de la zone d'activités des Violettes a été identifié comme stratégique. En effet, il offre la possibilité d'implantation de constructions nouvelles à usage d'habitat en vue de conforter les quelques constructions présentes, mais également la possibilité d'implantation d'activités nouvelles en vue de conforter la zone d'activités des Violettes, conformément aux orientations du PADD.



Desservi par la RN31 et le sentier de la ravine, ce secteur situé à l'Est de la commune et au pied de coteaux boisés, constitue une des dernières opportunités foncières restant à urbaniser de la commune.

Constituant également une des entrées sur le centre-ville de Darnétal, situé à l'interface d'espaces naturels et paysagers remarquables, une attention particulière devra être portée à la qualité des futurs constructions et aménagements. De même, étant situé en pied de vallée, une étude hydrologique devra être réalisée avant toute implantation nouvelle et l'ensemble des dispositions indiquées dans le règlement écrit du PLU, en lien avec les axes et zones d'expansion de ruissellement traversant le secteur, devront être prises.

**Ainsi, ce secteur offre un potentiel d'environ :**

- 1,8 ha à destination d'activités nouvelles
- 1,7 ha à destination d'habitat nouveau, dont 20% d'espaces publics (voirie et espaces paysagers notamment) : soit 1,4 ha nets à destination d'habitat et 0,3 ha à destination d'espaces publics

## B. PRINCIPES DE L'OAP

### *1. Un habitat répondant aux objectifs de requalification des espaces peu structurés, de préservation des espaces naturels et paysagers remarquables et de gestion du risque inondation*

Le secteur du sentier de la ravine présente quelques poches d'habitat diffus très peu denses. La topographie relativement prononcée, la très grande proximité d'espaces naturels et paysagers et la présence d'axes et de zones d'expansion de ruissellement sur le secteur offrent un potentiel de densification limitée.

Ainsi, au regard du contexte environnemental, il conviendra de **densifier légèrement** ce secteur afin de conforter les poches d'habitat existant et d'optimiser au mieux le potentiel foncier disponible, mais également **de ne pas imposer de densité résidentielle trop importante** afin de ne pas accentuer les risques d'inondation et de respecter la topographie et le caractère très paysager de l'environnement proche.

Ainsi, sera privilégiée **l'implantation d'environ 28 à 42 logements individuels**, éventuellement groupés, d'une **densité résidentielle de 20 à 30 logements par hectare**, soit **des parcelles comprises entre 300 et 500 m<sup>2</sup>**.

Par ailleurs, afin de respecter au mieux les espaces boisés à proximité, **les constructions ne pourront s'implanter à moins de 30m de ces espaces** et afin d'amorcer une transition étagée vers la lisière boisée, **est imposée la constitution de haies arbustives en limite parcellaire jouxtant les espaces boisés**.

De même, afin de s'insérer au mieux dans le contexte environnemental et paysager, des principes d'implantation des futures constructions à destination d'habitat, en parallèle de la pente, sont inscrits sur le schéma d'aménagement de l'OAP et seront à respecter (sauf impossibilité technique).

Un axe de ruissellement passant au niveau du sentier de la ravine, **il devra obligatoirement être prévu un second accès aux parcelles**, situé en dehors de la zone d'expansion des ruissellements. Celui-ci, matérialisé sur le schéma d'aménagement de l'OAP et situé à la limite des espaces boisés situés au nord du secteur, devra être réalisé en amont de toute construction sur le secteur.

Les dispositions inscrites dans le règlement écrit de la zone concernée devront être respectées. **Une étude hydrologique devra également être réalisée** afin de mesurer précisément le risque lié aux ruissellements sur le secteur.

### *2. Confortement et développement de la Zone d'Activités Economiques des Violettes*

Le PADD prévoit de **maintenir le dynamisme économique de la commune**, via notamment le fait de conforter et de développer les zones d'activités économiques, en permettant le développement d'activités existantes et l'implantation de nouvelles (cf. objectif 2 de l'orientation n°2).

La ZAE des Violettes a été ciblée par la commune comme zone économique à conforter et à développer, c'est pourquoi elle est intégrée à cette OAP.

Afin de permettre le développement de cette ZAE, environ 1,8 ha sont alloués à l'implantation nouvelle d'activités, en prolongement de la zone existante.

Les dispositions inscrites dans le règlement écrit de la zone concernée, en lien avec la présence d'un axe de ruissellement, devront être respectées. **Une étude hydrologique devra également être réalisée** afin de mesurer précisément le risque lié aux ruissellements sur le secteur.

### *3. Une insertion paysagère de qualité et l'intégration du risque inondation*

Les franges urbaines en limite des espaces naturels et le long de la RD43 menant au centre-ville devront être traitées de façon paysagère ; celles en limite d'espaces boisés seront obligatoirement plantées d'arbustes.

De même, le carrefour des voies situées au niveau de la voie ferrée (rue de l'avalasse, côte pigache et sentier du mont aux âniers) devra être aménagé de façon qualitative afin d'assurer la sécurité des usagers de la voirie et d'offrir une porte d'entrée vers le centre-ville qualitative.

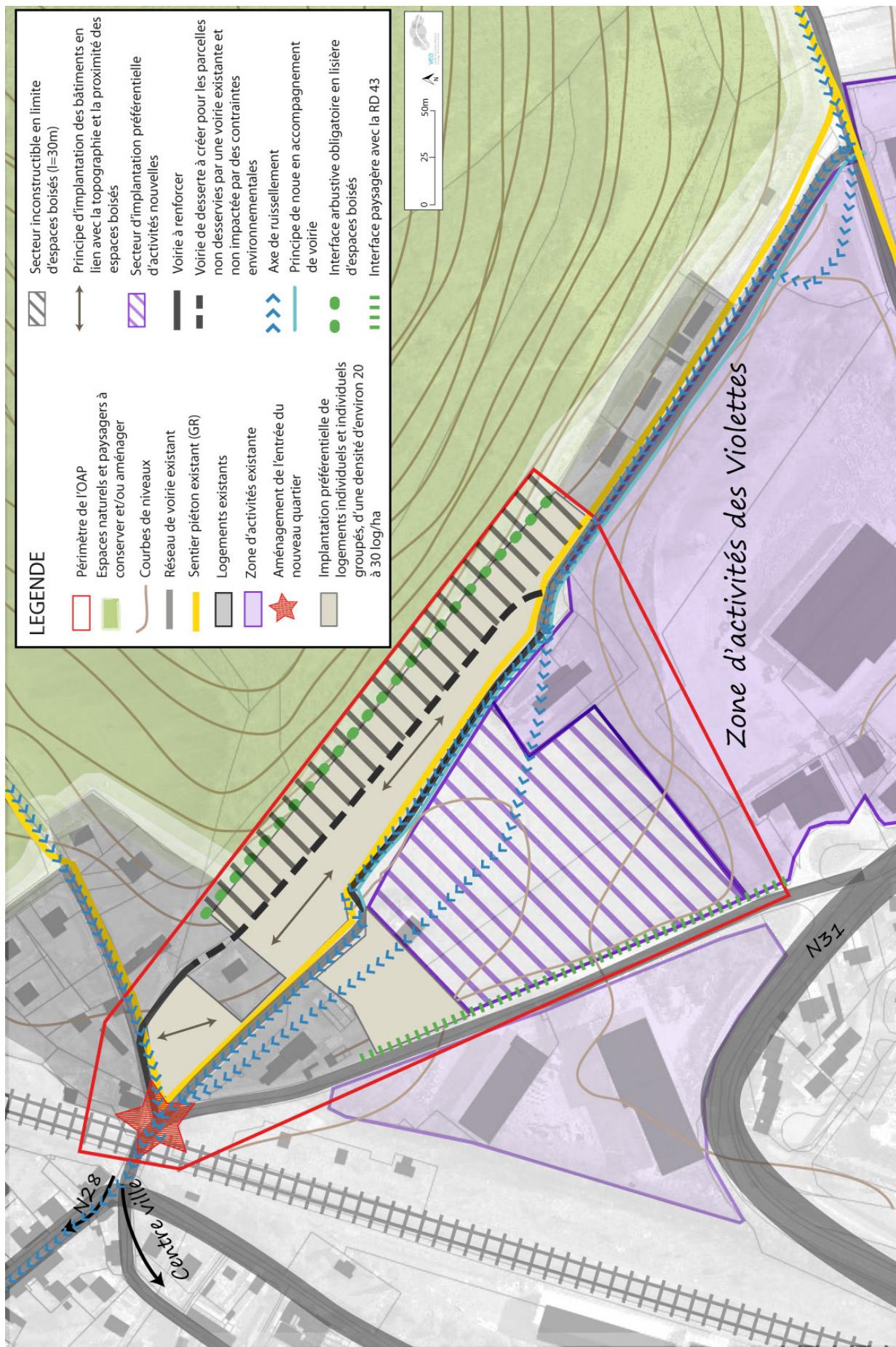
Traversée de deux axes de ruissellement et de leurs zones d'expansion, l'urbanisation devra limiter au maximum les rejets des eaux de pluie dans le réseau souterrain. De même, l'aménagement des sous-sols (afin d'y créer notamment des stationnements et caves) sera interdite.

Comme vu précédemment, une étude hydrologique sur l'ensemble du secteur devra être réalisée avant toute urbanisation, de même que les dispositions inscrites dans le règlement écrit, respectées.

Une noue paysagée le long du sentier de la ravine pourra participer également à la récupération des eaux pluviales, de même que les places de stationnement pourront être en revêtement perméable.

### *4. Schéma de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation*

Le principe d'aménagement devra s'organiser comme suit :





### III. LA VALORISATION DES BERGES DU ROBEC

## A. CONSTATS ET OBJECTIFS

La commune de Darnétal a identifié le secteur des berges du Robec entre les rues Pasteur et Longpaon comme un secteur à enjeux majeurs pour **l'image de la commune**. Ce secteur central participe à répondre à la première orientation du PADD : « Renforcer l'identité et l'image de la commune ». Situé à la croisée d'éléments structurants de la ville (commerces de l'hyper centre, équipements majeurs, berges du Robec, carrefour routier stratégique, ...), l'objet de cette OAP est d'initier un réaménagement des espaces publics fédérateurs afin de :

- Valoriser les berges du Robec
- Mettre en lien les équipements majeurs
- Gérer les flux de circulation et conditions de stationnement
- Indiquer des principes de traitement et d'usages de l'espace public
- Valoriser l'image de la commune et notamment pour les commerces



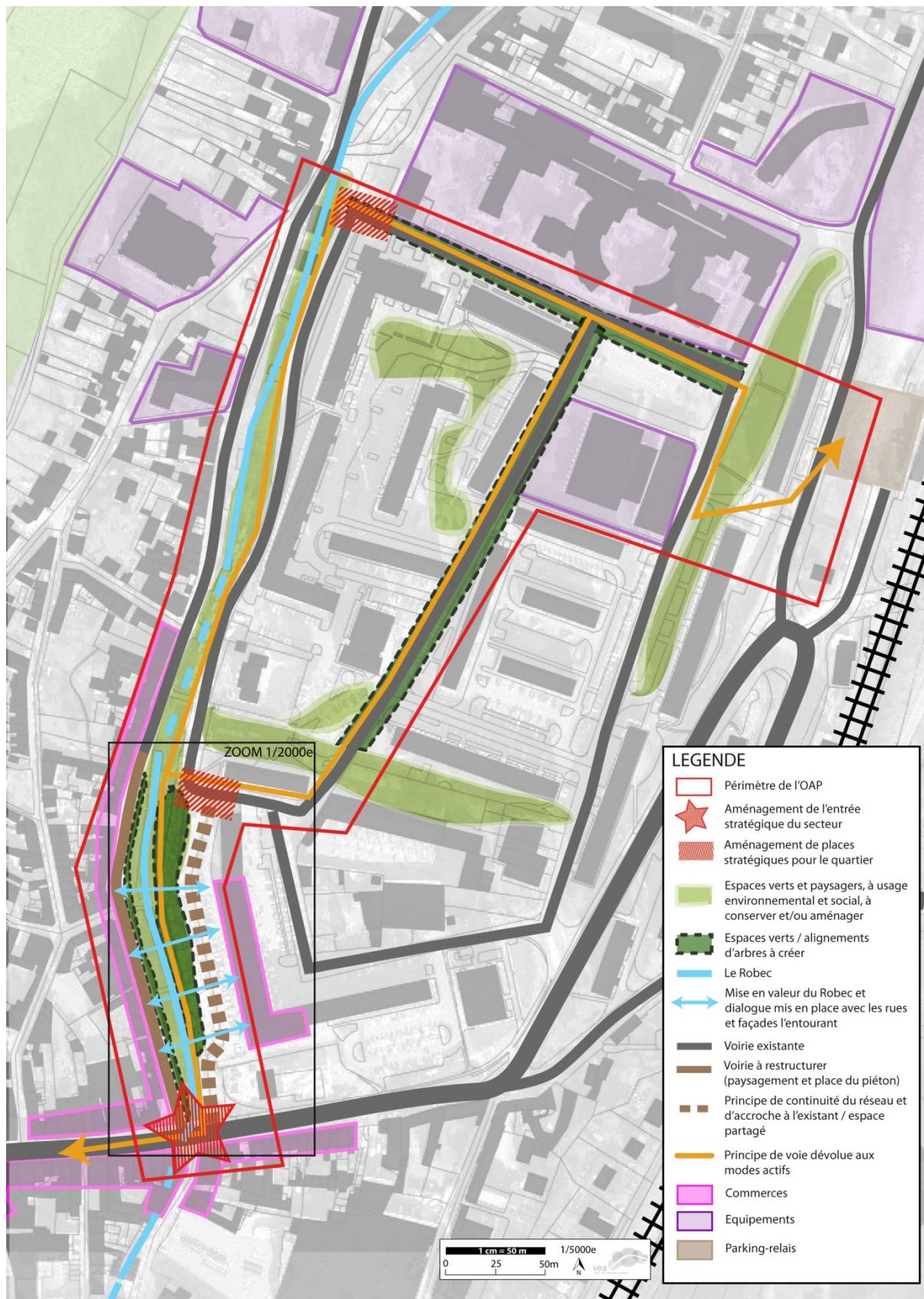
## B. PRINCIPES DE L'OAP

### *1. Une mise en lien du centre-ville, des berges du Robec et des équipements majeurs de la commune*

Le réaménagement de ce secteur central a pour optique de relier le centre-ville au parking-relais de l'ancienne gare par notamment la mise en place et la sécurisation de voies douces. Il s'agit ici de **favoriser l'usage du parking-relais situé au niveau de l'ancienne gare** pour l'ensemble des usagers des transports en commun, via une meilleure connexion douce aux espaces centraux et stations de transports en commun, notamment Teor. Cela permettrait ainsi de limiter le nombre de véhicules ventouses dans le centre-ville de Darnétal.

Ce réaménagement général du secteur a également pour but de **relier les équipements et commerces structurants du centre-ville** (commerces des rues Sadi Carnot et Longpaon, place du marché, arrêts de bus, hôpital, piscine, écoles, église) **de façon plus qualitative** par la mise en place d'aménagements spécifiques dédiés aux modes doux, une limitation de la place de l'automobile dans le centre-ville (voir description plus loin), un réaménagement du carrefour entre les rues Sadi Carnot et Longpaon et la création d'espaces verts et/ou alignements d'arbres venant agrémenter et accompagner les parcours piétons ou cyclistes.

**Les principes d'aménagement s'organiseront comme suit :**



## *2. La valorisation des berges du Robec et la gestion des flux de circulation et du Stationnement*

Afin de valoriser le parcours de l'eau dans la ville, la commune a souhaité **la mise en double sens de la rue de Longpaon et la piétonnisation d'une partie de la rue Louis Pasteur**. Ceci a pour but d'offrir aux habitants **un espace de nature et de détente en cœur de ville**, de **renforcer la trame verte et bleue à l'intérieur du tissu urbain** et de requalifier l'ensemble du secteur aujourd'hui très minéral et faisant la part belle à la voiture (univers constitué uniquement de voies de circulation routière et de poches de stationnement).

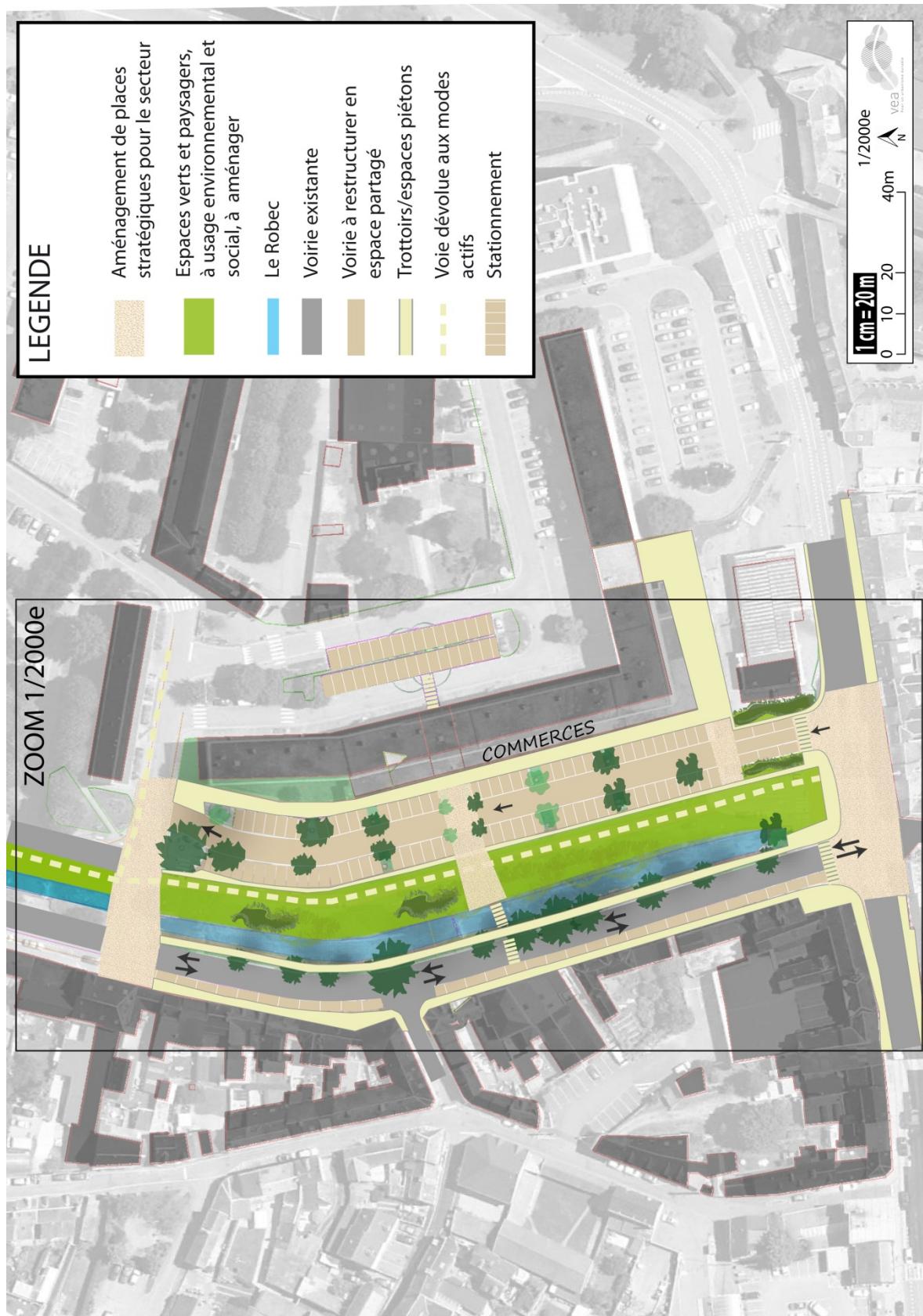
La rue de Longpaon est ainsi mise en double sens de circulation et bordée à l'Est d'un trottoir aménagé pour les piétons. La rue Pasteur, en sens unique, est restructurée en espace partagé au niveau du parking actuel, favorisant une meilleure cohabitation entre véhicules à moteur et piétons. La voie de circulation actuelle est supprimée, à destination d'aménagement d'espaces verts en bordure du Robec ponctué d'une piste cyclable.

Les flux de circulation sont redirigés vers la rue de Longpaon (mise en double sens) afin d'apaiser les flux de circulation au niveau de la rue Pasteur et des berges réaménagées. Ce réaménagement favorisant des vitesses de circulation lentes a également pour but de **limiter les flux de transit au niveau du centre-ville** (notamment aux heures de pointe) et ainsi privilégier l'accès au centre-ville aux habitants et consommateurs.

Le stationnement s'organise principalement au niveau de l'espace partagé de la rue Pasteur, le long de la rue de Longpaon, ainsi que sur un parking situé en parallèle de la rue Pasteur, derrière le bâtiment abritant des commerces. **Le nombre de places de stationnement actuel est maintenu**.

L'objectif est de favoriser une appropriation de ces berges par les habitants, ainsi qu'un usage facilité des commerces situés en rez-de-chaussée des rues Pasteur et Longpaon.

**Les principes d'aménagement s'organiseront comme suit :**



### ***3. L'amélioration de l'image de la ville et du cadre de vie***

L'ensemble de ces aménagements tendent vers une valorisation de l'image du centre-ville par :

- des aménagements paysagers,
- des aménagements dédiés aux modes doux
- une limitation de la présence de l'automobile et notamment des flux de transit et des voitures ventouses
- une meilleure connexion entre les équipements et commerces du centre-ville
- une valorisation des berges du Robec

**L'attractivité et la visibilité des commerces seront ainsi renforcés et le cadre de vie des habitants amélioré.**



## IV. LA RECONVERSION DU SITE D'UN SUPERMARCHÉ

## A. CONSTATS ET OBJECTIFS

Identifié comme **secteur de « reconversion d'activités »** au sein de l'étude de densification visant à identifier le potentiel foncier mutable au sein de la commune, ce site de 0,8 ha, situé en cœur de ville et de ses commerces de proximité, offre une belle opportunité foncière pour la commune de réaliser les logements, et notamment à destination des séniors, dont elle a besoin.



Positionné stratégiquement à proximité immédiate des commerces du centre-ville, l'actuel supermarché « Intermarché » fait l'objet de réflexions quant à son déménagement.

Cette parcelle de 0,8 ha ainsi libérée offrirait une véritable opportunité de répondre en partie aux besoins en logements de la commune et notamment en logements pour séniors et surtout d'affirmer la volonté communale de faire la ville dans la ville sans avoir à urbaniser des terres agricoles et naturelles, conformément aux attentes communales et des lois Grenelle et ALUR.

## B. PRINCIPES DE L'OAP

### *1. Un habitat répondant en partie aux besoins démographiques et aux parcours résidentiels de la commune*

Dans un contexte de vieillissement marqué de la population, la commune souhaite offrir des logements adaptés aux séniors au sein de son territoire. Environ 80 logements séniors sont ainsi envisagés au niveau de ce secteur, organisés sous forme de logements collectifs (résidence senior).

En accompagnement de cette résidence senior, environ 50 logements en accession privée et sociale sont envisagés, sous forme de logements individuels groupés, intermédiaires et/ou collectifs, permettant ainsi de répondre aux parcours résidentiels et à la diversité sociale de l'ensemble de la population endogène de la commune et des futurs nouveaux arrivants.

Le site de l'actuel supermarché permet ainsi d'accueillir environ 130 logements, soit une densité résidentielle d'environ 150 log/ha. Ce secteur contribue ainsi à une part non négligeable des besoins démographiques de la commune d'ici 2025 tout en respectant les principes de densité du SCOT de la Métropole Rouen Normandie (à savoir au minimum 50 logements/ha) et les orientations du PLH en matière de mixité de logement et d'intégration d'un taux de minimum 30% de logements locatifs sociaux dans les nouvelles opérations d'habitat.

Les logements envisagés sur ce secteur privilégieront des typologies moins consommatrices d'espaces, essentiellement des logements groupés, des logements intermédiaires superposés et des logements collectifs.

## *2. Une structuration de l'espace public permettant une valorisation de l'image du site du supermarché et la création de liens avec l'environnement urbain et paysager*

Les voiries devront desservir le secteur d'aménagement afin que l'ensemble des futures parcelles soient accessibles. Des principes d'accès à l'Est et à l'Ouest de la parcelle devront être respectés afin de garantir un accès « transversal » du secteur pour tous modes de déplacements (piétons, vélos, véhicules motorisés).

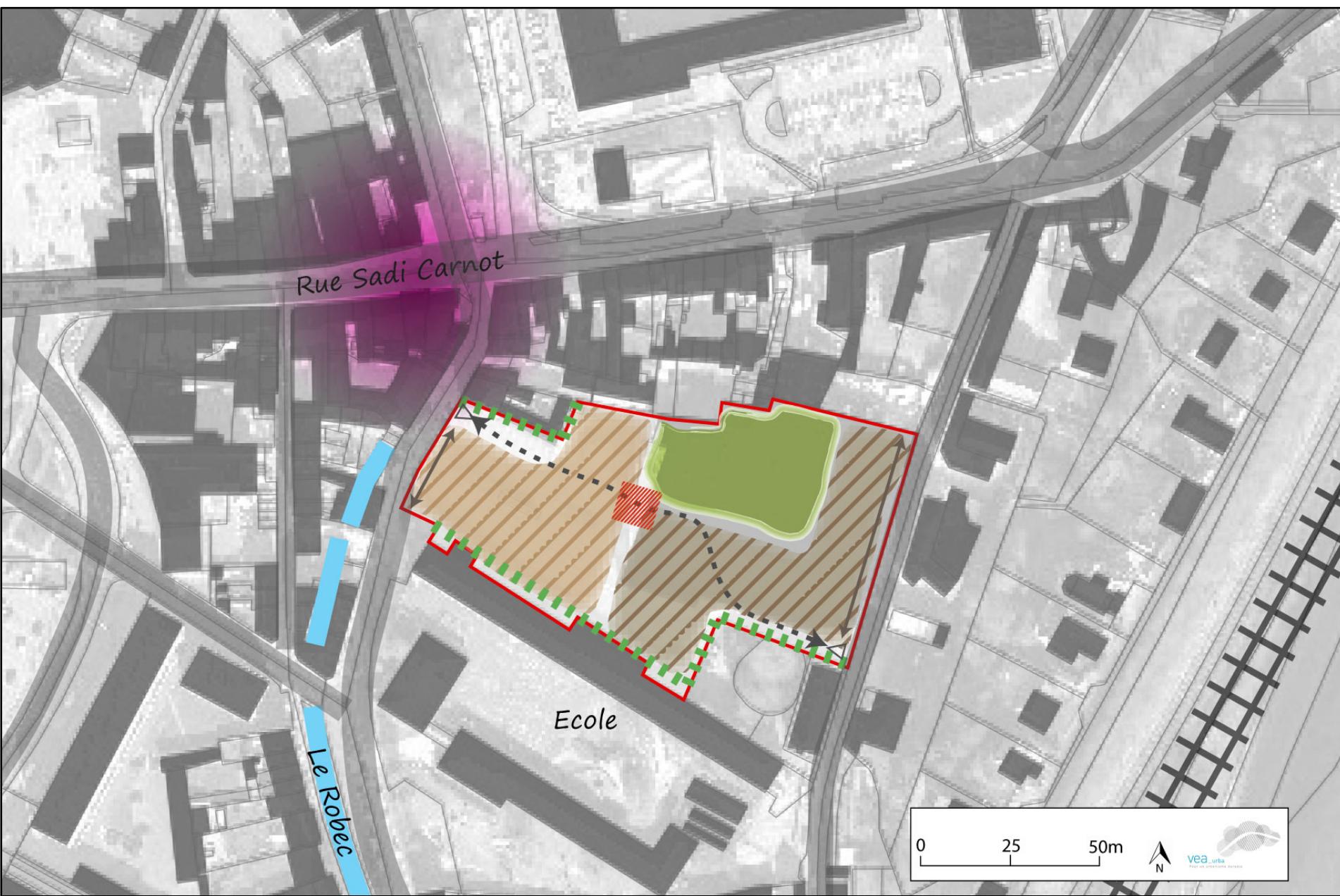
Afin de s'insérer au mieux dans son environnement urbain et paysager, les logements groupés et intermédiaires seront préférentiellement disposés dans le secteur Ouest du site, actuellement entourés de logements individuels groupés et accompagnés du cours d'eau du Robec. Les logements collectifs seront disposés dans la partie Est du site, en lien avec les logements collectifs et pentes boisées surplombant la commune.

Les entrées et carrefours du futur quartier seront aménagés qualitativement et en lien avec les secteurs avoisinants et les interfaces avec les bâtiments environnants travaillées de façon paysagère.



### 3. Schéma de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

Le principe d'aménagement devra s'organiser comme suit :



#### LEGENDE

- Périmètre de l'OAP
- Aménagement de places stratégiques pour le quartier
- Réseau de voirie existant
- ▶ Principe de desserte du nouveau secteur
- ◀ - - - ▶ Principe de traversée routière et piétonne du nouveau secteur

Permettre un habitat répondant aux parcours résidentiels de la commune, répartis selon :

- Secteur préférentiel d'implantation de logements individuels, individuels groupés et intermédiaires
- Secteur préférentiel d'implantation de logements seniors et collectifs

et intégrant environ 57% de logements sociaux (en location et accession). L'OAP contribuera à la construction d'environ 80 logements senior et 50 logements sur la base d'une densité d'environ 150 log/ha

↔ Principe d'implantation des bâtiments en front de rue (constitution d'un front bâti)

■ Espaces paysagers aménagés surmontant un parc de stationnement souterrain (existant) d'environ 140 places

||| Interface paysagère avec les quartiers adjacents

● Centralité commerçante