

VILLE DU MESNIL-ESNARD



Plan Local d'Urbanisme
de la Commune du Mesnil-Esnard

**PROJET D'AMENAGEMENT ET
DE DEVELOPPEMENT DURABLE**

POS approuvé le : 24/10/1975

Mis en révision le : 28/03/2002

PLU arrêté le : 09/12/2003

PLU approuvé le : 06/09/2004

PLU modifié le : 30/06/2005

PLU modifié le : 14/04/2011

Vu pour être annexé à la délibération en
date du 14 avril 2011

Le Maire,

Serge CRAMOISAN



Préambule

Contenu et portée du Projet d'Aménagement et de Développement de la commune

Conformément à la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000, modifiée par la loi Urbanisme et Habitat, loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003, le Plan Local d'Urbanisme s'articule autour du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Le PADD « *définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune* » - article L.123 -1 al.2 du Code de l'Urbanisme.

Le règlement et ses documents graphiques, ainsi que, le cas échéant, les orientations d'aménagement relatives à certains secteurs doivent être **cohérents** avec le PADD.

Introduction

S'appuyant sur l'analyse de la situation actuelle de la commune et les perspectives d'évolution, la commune a posé les grands enjeux de son développement et élaboré son projet pour les années à venir autour de cinq grands axes :

Axe 1 : Structurer et affirmer une centralité en épaisseur de la ville

Axe 2 : Favoriser la lisibilité de l'espace et du paysage urbains

Axe 3 : Pérenniser la qualité du cadre de vie de la commune

Axe 4 : Diversifier l'habitat et favoriser la mixité

Axe 5 : Développer l'accueil d'activités tertiaires

Axe 1 – Structurer et affirmer une centralité en épaisseur de la ville

La structure urbaine du Mesnil-Esnard est fortement marquée par la RN14 qui traverse la ville. Cet axe majeur à l'échelle de l'agglomération rouennaise, concentre sur ses rives équipements, commerces et services assurant actuellement la fonction de centre ville.

La volonté de la commune est de réorganiser la centralité en renforçant l'offre en équipements et services dans l'épaisseur de la ville sur les îlots compris entre la RN14 et les rues Pasteur et de Belbeuf. La constitution de ce nouveau pôle en complément du pôle commercial situé le long de la RN14 permettra de **créer un véritable cœur de ville**.

Les objectifs sont de :

a) affirmer un pôle d'équipements et de services fort autour de l'hôtel de ville

L'opération cœur de ville vise à élargir et renforcer la centralité existante autour de l'Hôtel de Ville, notamment en :

- confortant l'activité commerciale le long de la RN14,
- affirmant un pôle «petite enfance» autour du pôle d'équipements existant et des deux classes maternelles,
- anticipant la mutation à moyen terme de l'espace occupé aujourd'hui par la caserne des pompiers, suite à sa délocalisation comme potentiel pour répondre aux besoins futurs en équipements.

Cette opération s'appuie sur les aménagements en cours de réalisation dans le cadre de la ZAC «Hôtel de ville».

Ce projet intègre la construction de logements collectifs (dont deux bâtiments en façade de la RN14) avec en rez-de-chaussée des commerces et services, du stationnement public et un espace square / aire de jeux à proximité des écoles.

b) améliorer l'accessibilité du « cœur de ville »

Afin notamment d'améliorer l'accessibilité du cœur de ville, le projet de la commune est de mettre en place un nouvel équilibre entre les modes de déplacement. S'appuyant sur une réorganisation de la circulation en ville, il s'agit de réaménager ou requalifier un certain nombre de voies et de carrefours, notamment les rues Pasteur, de Belbeuf, des Pérêts, le carrefour de la rue de Belbeuf et rue Thiers.

Les aménagements de ces rues doivent améliorer et sécuriser les déplacements des cyclistes et piétons.

c) introduire une identité paysagère forte et qualitative

Participant largement à la lisibilité et l'identification des lieux, la mise en place d'une identité paysagère passe par la mise en cohérence de l'ensemble des projets d'aménagements du centre ville et sur l'utilisation récurrente d'un langage commun propre à cette centralité en matière de couleurs, de matériaux de sol, de mobilier urbain et de traitements paysagers spécifiques.

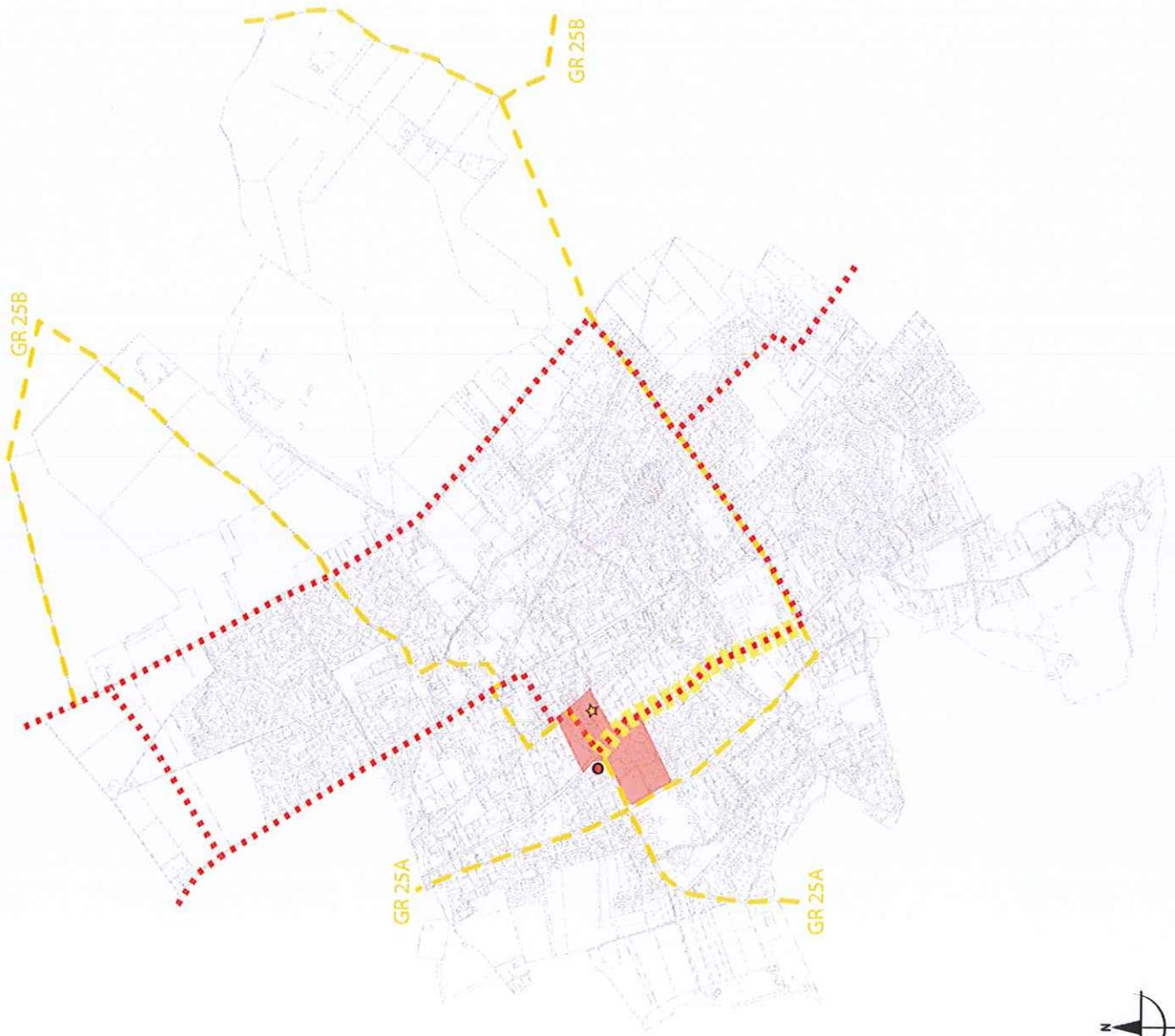
On veillera tout particulièrement à donner cette identité paysagère à **la RN 14** dans sa séquence centre ville, aux rues **des Pérêts, Pasteur, de Belbeuf, et Schweitzer** ainsi qu'aux **espaces publics** accompagnant le pôle d'équipement et de services afin de renforcer la perception du cœur de ville.

d) renforcer les liaisons piétonnes entre le centre ville et les autres pôles de la commune

Afin de favoriser l'utilisation de circulations douces et des transports en commun, le projet de la ville cherche à structurer un réseau de déplacements doux continu (piétons, deux roues) en complétant le réseau de liaisons piétonnes déjà existantes et en développant un parcours cyclable mettant en relation les différents pôles d'équipements de la commune et les communes limitrophes

Structurer et affirmer une centralité en épaisseur de la ville

Commune du Mesnil-Esnard



Affirmer un pôle d'équipements et de services forts

- Operation coeur de ville
- Mairie
- Opportunité foncière

Améliorer l'accessibilité du coeur de ville



Requalification de la rue de Belbeuf et de la rue Pasteur

Renforcer les liaisons piétonnes entre le centre ville et les autres pôles de la commune

- liaisons piétonnes
- parcours cyclable



Axe 2 – Favoriser la lisibilité de l'espace et du paysage urbain

Accompagnant la création d'un cœur de ville affirmé, la commune souhaite d'une part, casser l'effet « couloir » induit par la RN14 et d'autre part rendre véritablement perceptible l'ensemble de son territoire en améliorant la gestion et la lisibilité des déplacements sur le territoire communal. On cherche à :

a) hiérarchiser le réseau viaire

Trois niveaux de voiries ont été répertoriés sur la commune. Les axes majeurs de portée nationale et départementale (RN14 et RD138) qui absorbent le trafic de transit, les axes secondaires structurants qui permettent les déplacements intracommunaux à destination des commerces, services et équipements et les axes de desserte locale qui assurent les déplacements à destination des îlots de quartiers et des lotissements.

Leurs identification et hiérarchisation aura pour effet une meilleure compréhension de la ville et ainsi une meilleure organisation des déplacements sur le territoire communal.

La circulation de transit sera contenue sur la RN14 et la RD138.

Un certain nombre de rues, notamment les rues des Hautes Haies, Sadi Carnot, de la République, d'Anjou, Hector Malot, Pierre Dailly, de Belbeuf, sont identifiées comme axes secondaires structurants. La requalification de ces rues doit affirmer la vocation de ces axes, à savoir, permettre d'entrer dans l'épaisseur de la ville depuis les axes majeurs et desservir les équipements et commerces.

Un traitement spécifique des voies de desserte locale doit décourager leur usage en tant qu'axes de transit (ex : la rue du Moulin des Prés, la rue Pasteur, et la rue de Belbeuf jusqu'au complexe sportif)

Cette hiérarchisation du réseau viaire à travers la requalification des voies s'accompagne de la mise en place d'un jalonnement et d'une signalétique permettant de mieux orienter et diffuser les flux de circulation dans la ville.

De plus, afin d'améliorer la desserte en transports collectifs, la commune propose à l'agglomération de créer une voie nouvelle dans le prolongement de la rue Pierre Coubertin à direction de Franqueville-Saint-Pierre.

b) lutter contre l'effet de coupure induit par la RN14

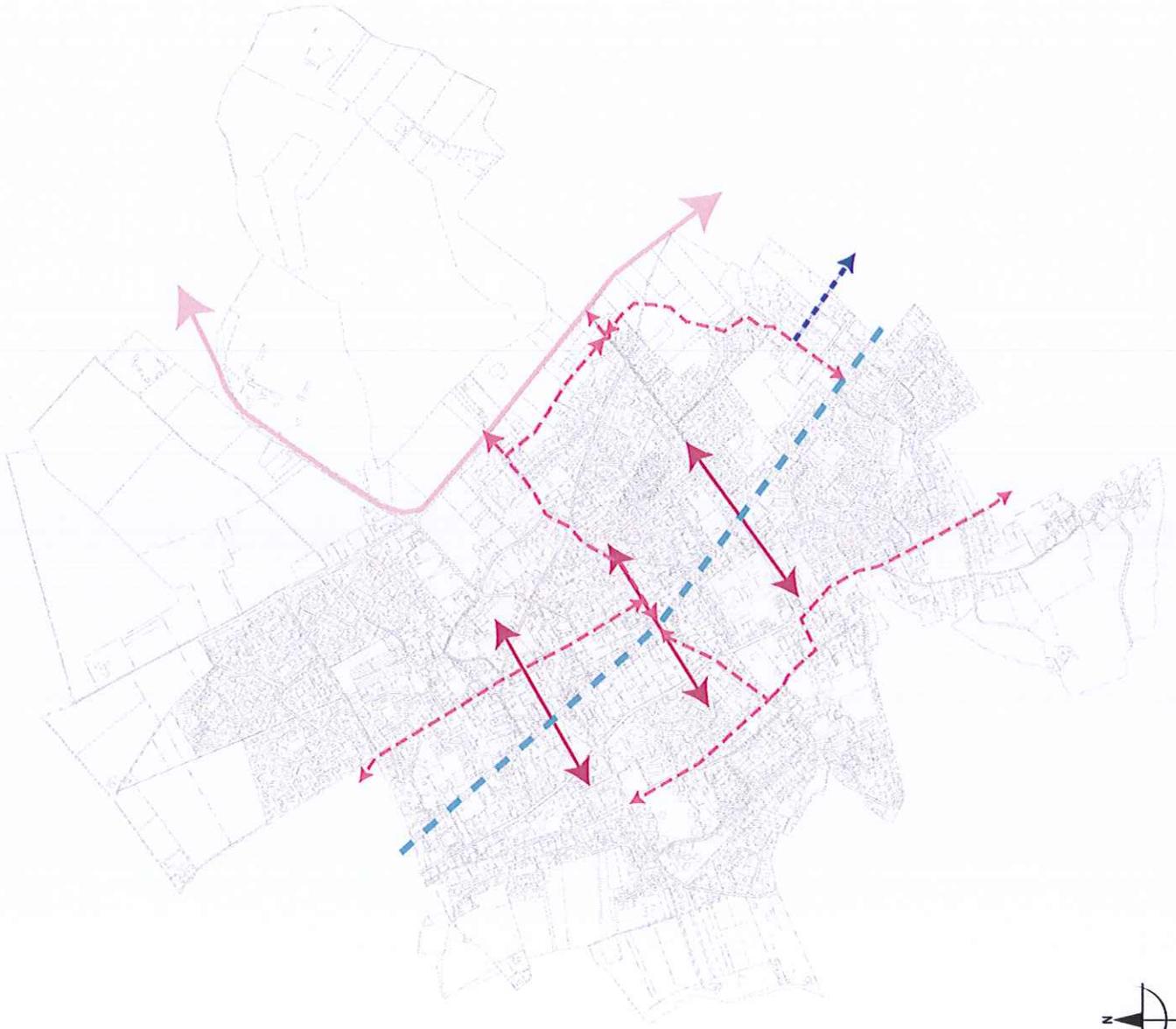
Le caractère linéaire de la RN14 et son trafic de transit important, renforcés par le manque de lisibilité des espaces traversés et de perception de l'épaisseur de la ville, accentuent la coupure urbaine induite par cet axe. La volonté communale est de marquer fortement l'identité urbaine de la route de Paris (RN14) et plus particulièrement dans la traversée de son centre par un partage et un réaménagement de cet espace public en prévoyant l'implantation du futur Transport Commun en Site Propre, la différenciation des usages, les traitements spécifiques de ses abords conformément à la charte d'Aménagement des Entrées et Traversées de l'Agglomération Rouennaise.

c) aménager et valoriser l'entrée de ville par la RD138

Située à l'entrée de ville Nord-Ouest, la RD138 est porteuse de l'image de la ville ; aussi la commune souhaite que soit donnée une attention particulière tant à l'aménagement de la voie elle-même qui constitue un itinéraire alternatif à la RN14, qu'à son environnement proche, qui doit accueillir un parc d'activités tertiaires (voir axe 5).

Favoriser la lisibilité de l'espace et du paysage

Commune du Mesnil-Esnard



Hierarchiser le réseau viaire

requalifier les axes secondaires

principe de liaison pour la descente en transports collectifs

Lutter contre l'effet de coupure induit par la RN14

projet TEOR

limites de séquences requalification RN14

Aménager et valoriser l'entrée de ville par la RD138

requalifier la RD138



Axe 3 – Pérenniser la qualité du cadre de vie de la commune.

Le Mesnil-Esnard a un patrimoine naturel et urbain offrant un cadre de vie de qualité qui participe largement à son attractivité. Le projet de la commune a le souci de préserver ces patrimoines et de les mettre en valeur. Cette préoccupation se traduit par les orientations suivantes :

a) promouvoir une politique de sauvegarde et de réhabilitation du patrimoine ancien.

Dans un souci de marquer et d'identifier les spécificités de la commune, cette politique cherche à préserver et valoriser les maisons bourgeoises (notamment celles situées le long de la RN14) et leurs parcs, l'ancien centre-ville situé autour de l'église Notre-Dame, ainsi que la ferme de la Lande.

b) préserver le patrimoine naturel et agricole

Le patrimoine naturel de la commune est composé de larges espaces agricoles, d'espaces naturels reconnus d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) et d'importants espaces boisés permettant à la commune d'offrir à ces habitants un cadre de vie exceptionnel. La préservation et la protection de ces espaces naturels constituent une priorité pour la commune.

c) maîtriser le ruissellement et gérer les eaux dans les zones à risque

Les actions de lutte contre les inondations consistent en la prise en compte des propositions réalisées dans le cadre du Schéma de Gestion et d'Aménagement des Eaux (SAGE).

L'interprétation de ce document a permis de déterminer des secteurs de contribution aux ruissellements. Sur ces secteurs, des aménagements visant à limiter le ruissellement ont déjà été réalisés : un bassin de stockage a ainsi été réalisé pour accueillir les eaux de ruissellement des zones d'aménagement concertées du champ Cornu et du Val Hubert et un bassin complémentaire a été créé conformément aux conclusions de l'étude d'impact réalisée dans le cadre de l'aménagement de la zone d'aménagement concertée du Clos Hubert.

Le secteur d'urbanisation future du Bucquezard contient déjà un bassin de stockage qui répond à la situation actuelle et vers lequel les eaux de ruissellement seront redirigées. Néanmoins, une étude hydrologique devra être effectuée pour définir les compléments d'équipements susceptibles d'être indispensables à la maîtrise des eaux pluviales de l'ensemble du secteur.

Enfin, sur le secteur des Hautes Haies, l'axe de ruissellement mentionné dans le SAGE ne justifie pas une inconstructibilité des terrains dans cette zone, néanmoins, l'urbanisation de la zone devra prendre en compte la gestion des risques de ruissellement.

Au-delà des secteurs de contribution aux ruissellements identifiés sur la cartographie et en attente du zonage pluvial imposé par la réglementation, tout projet d'urbanisme sur le territoire de la commune devra prendre en compte la maîtrise des eaux de ruissellement sur la base minimum des événements pluviométriques vicennaux (période de retour 20 ans).

Pérenniser la qualité du cadre de vie

Commune du Mesnil-Esnard



Préserver le patrimoine naturel et agricole

- activités agricoles
- ZNIEFF de type II
- fermes

Préserver le patrimoine naturel et agricole

- zones de contribution aux ruissellements
- axes de ruissellement

Promouvoir une politique de sauvegarde et de réhabilitation du patrimoine ancien

- préserver et valoriser les maisons bourgeoises le long de la RN14
- sauvegarder et valoriser l'ancien centre ville

créer un itinéraire de promenade vers :

- le centre ville
- le secteur pavillonnaire Ouest

★ Eglise



Axe 4 - Diversifier l'Habitat et favoriser la mixité

a) poursuivre la production neuve

Avant d'être synonyme de croissance démographique, la production de logements neufs sert d'abord à compenser :

- la disparition du parc ancien (par démolition, fusion, réaffectation à un autre usage)
- la croissance du parc occupé temporairement (transformation de résidences principales en résidences secondaires, voire en logements vacants « hors marché »)
- les besoins liés à la modification de la structure des ménages (vieillesse et divorces/séparations pour l'essentiel).

Une hypothèse d'un taux d'occupation de 2,45 habitants par résidence principale en 2010 correspond à des besoins en logements neufs de l'ordre de 170 logements. Si l'on y ajoute les besoins, mêmes faibles liés au renouvellement du parc ancien, **le besoin en logements neufs à l'horizon 2010 s'établit à 200 logements, à population équivalente à celle de 1999.**

En outre, l'hypothèse de croissance démographique souhaitée par la commune est celle de la poursuite de la tendance enregistrée entre 1990 et 1999, à savoir une croissance modérée (de l'ordre de 400 à 500 habitants, **soit un besoin en logement supplémentaire de l'ordre de 200 logements.**

Sachant que quelques 200 logements ont été construits ou sont en cours de construction depuis 1999, les zones à urbaniser prévues par le projet communal correspondent à l'édification de quelques 200 logements supplémentaires.

b) développer la diversité des statuts, afin de garantir le meilleur usage des équipements municipaux et d'assurer un équilibre entre classes d'âge

La politique du logement adoptée par la ville a permis un renforcement de l'offre locative puisque 50% des logements récemment construits ou en cours de construction sont des logements locatifs. **La ville souhaite poursuivre cette tendance et renforcer le parc locatif** afin d'accueillir une population jeune et d'assurer son renouvellement, là où le parc occupé en propriété induit un vieillissement plus prononcé. **Toutefois, la ville souhaite également offrir aux ménages désireux d'accéder à la propriété la possibilité d'acquérir un logement neuf.**

c) développer le parc locatif destiné à des populations aux revenus plus modestes, dans le respect de l'article 55 de la loi SRU

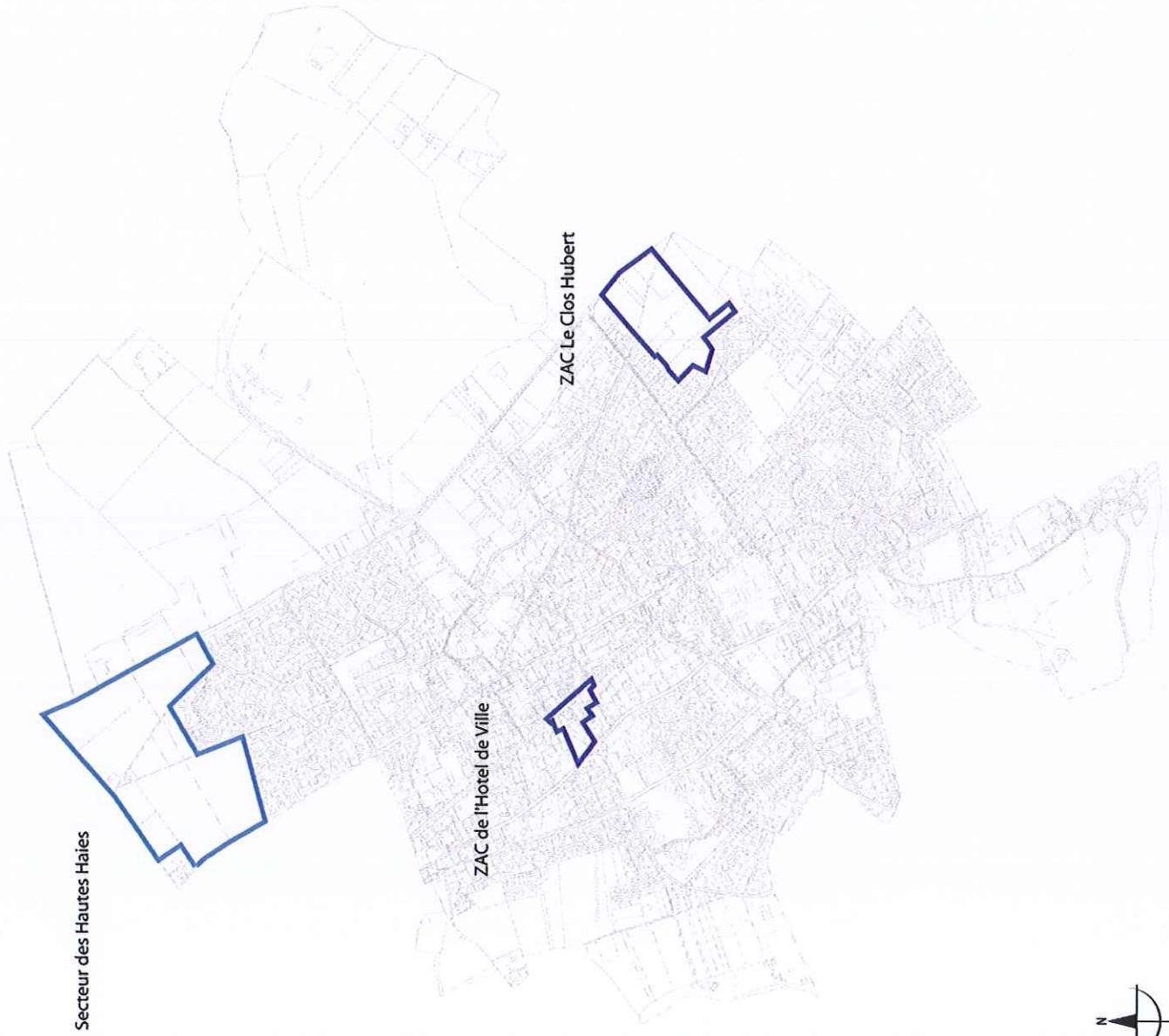
Le caractère très attractif du marché immobilier et la faiblesse du parc locatif actuel ne favorisent pas l'accueil de ménages appartenant à des catégories socio - professionnelles modestes, et notamment les jeunes cherchant à décohabiter. Dans cette perspective, **l'édification ou l'acquisition améliorée de logements sociaux** est un des axes de la politique du logement, dans la continuité des opérations récemment construites.

d) diversifier l'offre de logements afin d'assurer un développement de l'espace plus économe en espace tout en offrant un éventail complet en matière d'habitat

Compte-tenu de l'attractivité de la commune en matière d'accession pavillonnaire et du souci de répondre à cette demande tout en évitant une urbanisation trop consommatrice d'espace, les zones d'urbanisation future permettront l'accueil d'un parc essentiellement collectif ou constitué de maisons de villes dans le centre de la commune, et mixte dans les zones d'extension urbaine.

Diversifier l'habitat et favoriser la mixité

Commune du Mesnil-Esnard



Opérations de production
de logements neufs



Projet à l'étude



Coups partis



Axe 5 - Développer l'accueil d'activités tertiaires.

Le diagnostic socio-économique pose comme enjeu majeur le développement et la diversification de l'emploi.

C'est pourquoi la commune du Mesnil-Esnard prévoit la création d'un parc d'activités sur le secteur du Buquezard pour accueillir de nouvelles activités tertiaires souhaitant bénéficier d'un cadre paysager de qualité.

Située en entrée de ville, sur la RD 138, cette future zone fait l'objet de prescriptions d'aménagement spécifiques qui visent non seulement à assurer l'insertion du parc dans l'environnement, mais aussi à mettre en valeur l'entrée de ville (cf. orientations d'aménagements relatives à certains secteurs).

Développer l'accueil d'activités tertiaires

Commune du Mesnil-Esnard



Aménager la zone du Buquazard dans une démarche de haute qualité paysagère et environnementale

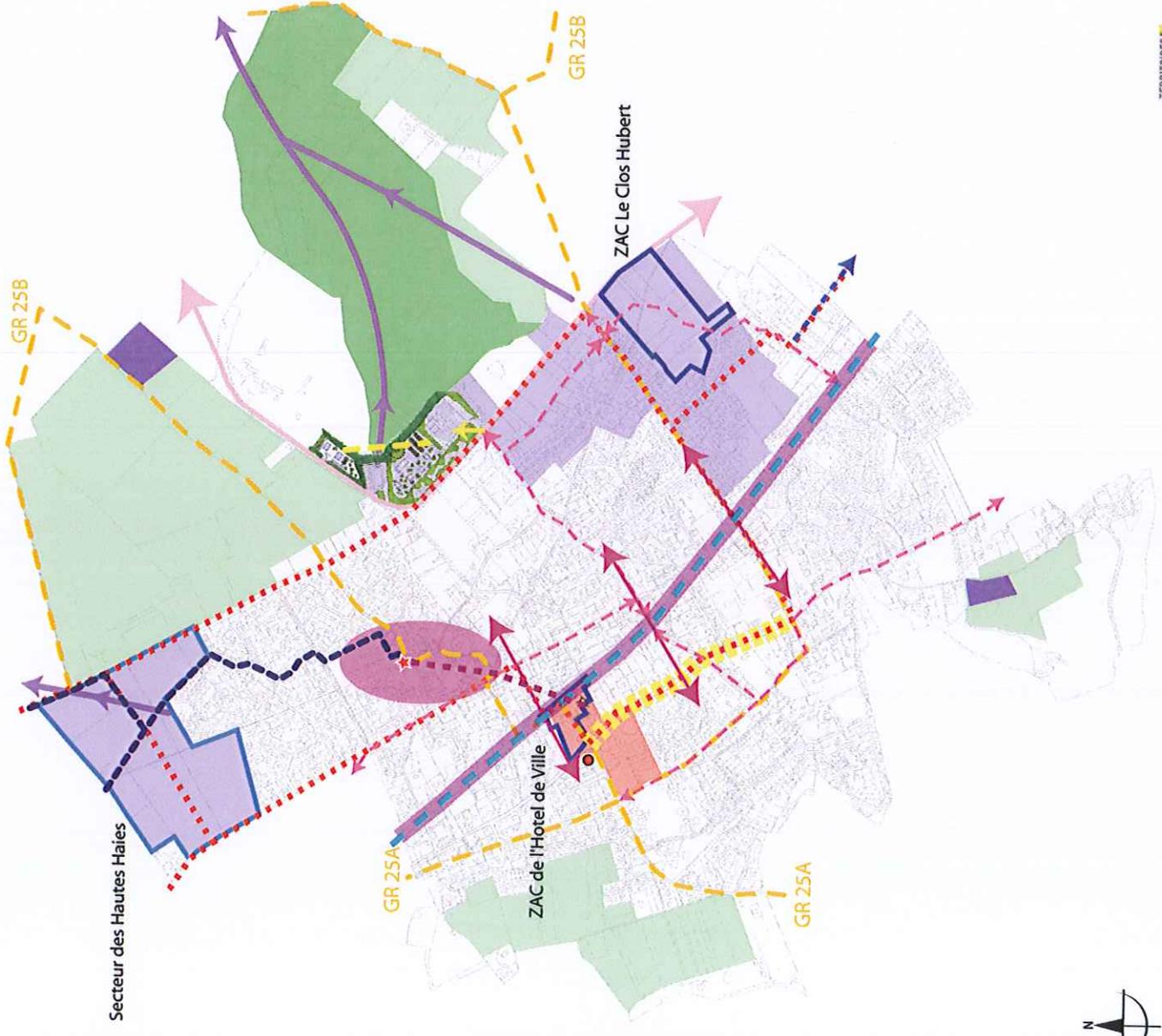
Aménager l'entrée de la zone

créer des liaisons piétonnes



Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Carte de synthèse



TERRITOIRES
SITES-BOITIERS

Structurer et affirmer une centralité en épaisseur de la ville

- Affirmer un pôle d'équipements et de services forts
 - Opération coeur de ville
 - Mairie
 - Opportunité foncière
- Améliorer l'accessibilité du coeur de ville
 - Requalification de la rue de Bebeuf et de la rue Pasteur

- Renforcer les liaisons piétonnes entre le centre ville et les autres pôles de la commune
 - liaisons piétonnes
 - parcours cyclable

Favoriser la lisibilité de l'espace et du paysage

- Hierarchiser le réseau viaire
 - requalifier les axes secondaires
 - principe de liaison pour la descente en transports collectifs

Lutter contre l'effet de coupure induit par la RN14

- projet TEOR
- limites de séquences requalification RN14

Aménager et valoriser l'entrée de ville par la RD138

- requalifier la RD138

Diversifier l'habitat et favoriser la mixité

- Opérations de production de logements neufs
 - Projet à l'étude
 - Coups partis

Pérenniser la qualité du cadre de vie

- Préserver le patrimoine naturel et agricole
 - activités agricoles
 - ZNIEFF de type II
 - fermes

Préserver le patrimoine naturel et agricole

- zones de contribution aux ruissellements
- axes de ruissellement

Promouvoir une politique de sauvegarde et de réhabilitation du patrimoine ancien

- préserver et valoriser les maisons bourgeoises le long de la RN14
- sauvegarder et valoriser l'ancien centre ville

créer un itinéraire de promenade vers :

- le centre ville
- le secteur pavillonnaire Ouest



Developper l'accueil d'activités tertiaires

- Aménager la zone du Buqueard dans une démarche de haute qualité paysagère et environnementale

Aménager l'entrée de la zone

- créer des liaisons piétonnes