

COMMUNE DE MAROMME



3- PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

PLAN LOCAL D'URBANISME

1 ^{ère} élaboration du POS	approuvée le	: 19.01.87
1 ^{ère} révision	approuvée le	: 16.05.91
2 ^{ème} révision	approuvée le	: 25.10.99
1 ^{ère} modification	approuvée le	: 18.12.00
2 ^{ème} modification	approuvée le	: 28.03.02
3 ^{ème} modification	approuvée le	: 03.03.03
Révision du PLU	approuvée le	: 24.06.10
1 ^{ère} révision simplifiée	approuvée le	: 28.03.13
1 ^{ère} modification du PLU	approuvée le	: 27.05.13

Modification simplifiée n° 1 approuvée le : 19/12/2014

SOMMAIRE

LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

I. INTRODUCTION	3
II. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT	
2.1 Conforter et requalifier le centre urbain de Maromme autour de ses fonctions et de son histoire	6
2.2 Protéger le bâti d'intérêt architectural lié à l'histoire de la ville.....	10
2.3 Engager la reconquête urbaine et la transformation de l'espace urbain en mutation pour répondre aux besoins en logements	11
2.4 Engager une opération de rénovation urbaine sur le quartier La Commune .	13
2.5 Valoriser l'espace public – Protéger, maintenir le patrimoine naturel	15
2.6 Faciliter les déplacements dans la ville.....	17

I. INTRODUCTION

Le projet d'aménagement et de développement durable définit un ensemble d'orientations qui constituent les éléments majeurs de la politique d'aménagement de la ville sur les dix années à venir.

Les orientations qui ont été retenues s'inscrivent dans une perspective d'évolution et de transformation de la ville qui prend en compte son identité urbaine et son contexte environnemental. Le diagnostic urbain et socio-économique a fait apparaître plusieurs constats et enjeux à partir desquels la commune a retenu des priorités.

Le projet de territoire s'attache à s'inscrire dans les objectifs de développement durable dans le fait de :

- Favoriser la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain ;
- Permettre la réalisation de nouvelles opérations de constructions sur le territoire communal, qui tiennent compte de la démarche de **Haute Qualité Environnementale** ;
- Protéger et valoriser l'identité de la ville en réconciliant les lieux et leur histoire ;
- Orienter le développement et la croissance de la ville vers l'utilisation de friche urbaine, d'espace en mutation, ..., plutôt que vers l'exode en périphérie, en prévoyant des capacités de constructions ou de réhabilitations suffisantes pour la satisfaction des besoins présents et futurs, en tenant compte des moyens de transport et de la gestion des eaux ;
- Réduire l'impact du transport privé dans les zones urbaines en faveur du transport collectif et des modes non polluants ;
- Protéger les espaces naturels et le paysage - Garantir une qualité des espaces publics et verts.

Le PADD s'appuie sur deux axes stratégiques d'aménagement, à savoir :

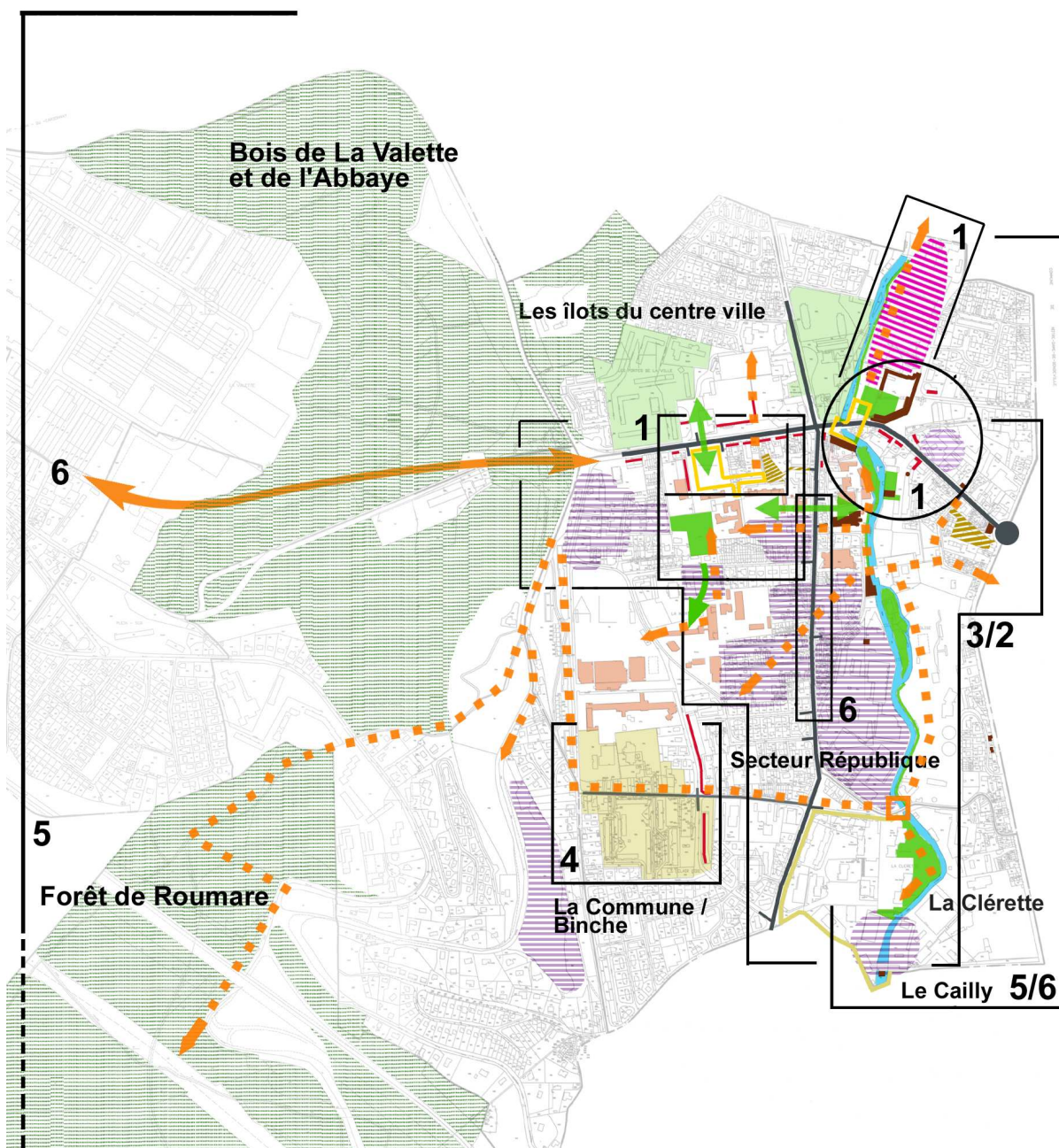
1. **la vallée** comme site fondamental de reconquête et de revalorisation urbaine de la ville visant :
 - à la reconquête d'espaces identitaires ou en mutation ;
 - au confortement de la vocation d'habitat ;
 - à la valorisation du cadre de vie ;
 - à favoriser le développement des modes de déplacements doux ;
2. **un axe environnemental et paysager** :
 - par la protection, le maintien et la valorisation des éléments naturels et remarquables participant au confortement de la ceinture verte d'agglomération (vallons, coteaux, forêts, lisières, ...) ;
 - par la réhabilitation du Cailly, de ses abords ou de ses espaces délaissés (friches, berges, espaces ouverts,...), contribuant ainsi au développement de la trame verte et bleue d'agglomération ;
 - par la valorisation de l'espace public et du cadre de vie.

Plus particulièrement, ces orientations générales se déclinent à partir de six objectifs :

1. Conforter et requalifier le centre urbain de Maromme autour de ses fonctions et de son histoire ;
2. Protéger le bâti d'intérêt architectural lié à l'histoire de la ville ;
3. Engager la reconquête urbaine et la transformation de l'espace urbain en mutation pour répondre aux besoins en logements ;
4. Engager une opération de rénovation urbaine sur le quartier La Commune ;
5. Valoriser l'espace public – Protéger, maintenir le patrimoine naturel ;
6. Faciliter les déplacements dans la ville.

Schéma de synthèse des orientations d'aménagement

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



LEGENDE

	Potentiel foncier pour le développement urbain
	Espace public
	Espace vert
	Liens verts à créer
	Commerce
	Equipement
	Réseau de déplacements doux
	Parc de stationnement
	Voies principales de communication
	Quartier La Commune
	Quartier La Clérette
	Le Cailly
	Secteurs de projet
	Patrimoine bâti
	Espaces publics verts d'accompagnement des logements
	Patrimoine naturel
	Liaison plateau/vallée par transport en commun rapide
	Zone d'activités artisanales du Moulin à Poudre

II. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

2.1 CONFORTER ET REQUALIFIER LE CENTRE URBAIN DE MAROMME AUTOUR DE SES FONCTIONS ET DE SON HISTOIRE.

RAPPEL DU DIAGNOSTIC

- des lieux qui confirment la vitalité d'un centre ville mais en revanche, l'absence d'un espace de référence au centre ville ;
- le problème de la fonction urbaine et de la lisibilité des places J. Jaurès et Saint Just au regard du centre ville ;
- un flux de circulation très important occasionnant une fracture dans le centre ville (rue des Martyrs de la Résistance) et des problèmes de déplacements dans la ville.

LES ORIENTATIONS

L'objectif est de reconquérir certains espaces en mutation afin de permettre des recompositions urbaines sectorielles :

1. **C'est le cas de l'îlot mairie**, espace majeur du centre ville dont les occupations et l'organisation semblent peu cohérents dans le fonctionnement du centre ville. Un ensemble de terrains donnant rue de la République et rue de Lorraine permettra non seulement le désenclavement, la restructuration de l'îlot, mais également d'assurer les continuités urbaines et spatiales avec la rue de la République et le secteur d'équipements de l'église.

La réflexion d'ensemble sur cet îlot a permis également de reconsidérer le rôle de la place J. Jaurès dans le centre ville.

2. **Le secteur de la maison Pélissier** qui doit être l'un des éléments de recomposition urbaine pour l'émergence d'un espace de référence au centre ville.

L'ensemble de terrains communaux constitués par le foncier d'anciennes activités d'une part, et le triangle bâti formé entre la rue des Martyrs et la rivière Le Cailly d'autre part, constituent les opportunités d'évolution de ce secteur.

3. **L'espace d'accueil que représente la zone d'activités du Moulin à Poudre** est maintenu et conforté. L'intégration urbaine de ce secteur au centre ville de Maromme en est le principal enjeu. La zone d'activités devra faire l'objet d'une requalification dans son ensemble, en parallèle et en lien avec la reconquête des abords du Cailly et le secteur de la maison Pélissier.

A terme, la reconstruction des locaux permettant l'accueil des activités devra être réalisée, compte tenu de leur caractère vieillissant. La conception initiale de ces locaux en unité de faibles surfaces (120 à 400m²) est un produit particulièrement adapté à l'artisanat ; ils correspondent encore aujourd'hui à une demande dont les espaces d'accueil se raréfient sur l'agglomération.

Ces ensembles de terrains offrent des opportunités d'évolution et de recomposition. Ils sont appelés à évoluer sous forme d'opérations de secteurs, de manière à améliorer l'image et le fonctionnement du centre ville tout en permettant la création de logements, d'équipements, de services, de commerces qui lui sont nécessaires. Ce sont des opérations qui nécessiteront des études et des procédures opérationnelles spécifiques.

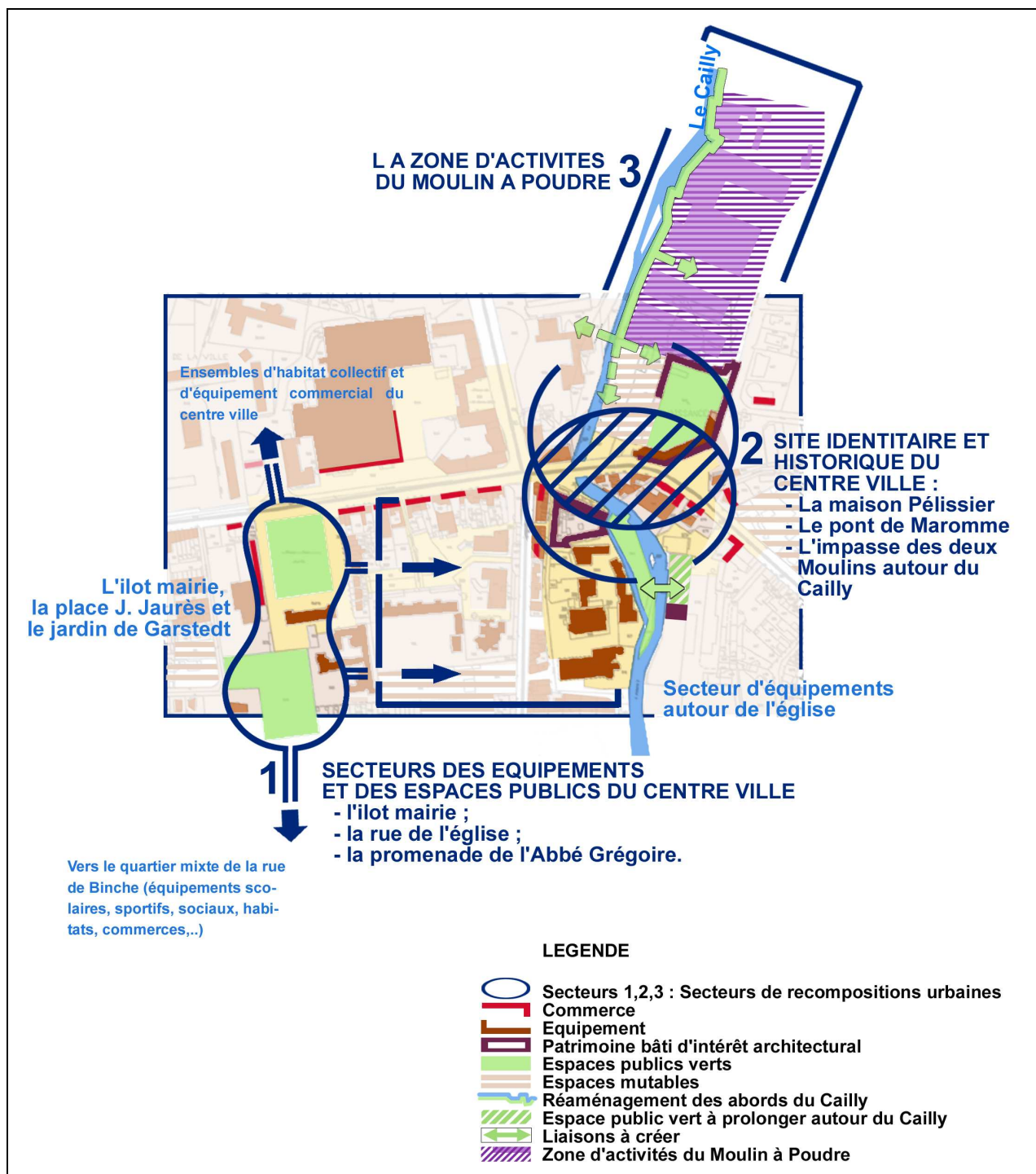
Ces actions visent également de manière induite, à maintenir et à conforter la place qu'occupe l'activité commerciale dans le centre urbain de Maromme. Notons également que le lancement d'une OPAH contribuera à valoriser les façades du centre ville.



► Le jardin intérieur de la maison Pélissier



► Rue des Martyrs de la Résistance





► L'impasse des deux Moulins



► La place J. Jaurès (mairie)

RAPPEL DU DIAGNOSTIC

En ce qui concerne les flux de circulation, rappelons qu'ils proviennent des déplacements Nord/Ouest de l'agglomération vers la vallée de l'Austreberthe. L'allègement de la circulation ne pourra s'effectuer qu'au terme de la réalisation de la rocade Nord-Ouest (franchissement de la vallée du Cailly) permettant les jonctions A150 (A15) – RN15 et RN15 – RD43.

LES ORIENTATIONS

La commune se positionne très favorablement par rapport au franchissement de la vallée du Cailly. Il est la clé des problématiques de déplacements, permettant l'aménagement des espaces centraux de Maromme.

Sans attendre la concrétisation de ce projet ambitieux et afin de « pacifier » les rapports entre les différents modes de déplacements, la ville développera les espaces dédiés aux déplacements doux à travers la ville. (cf. orientation d'aménagement n°6).

2.2 PROTÉGER LE BATI D'INTERET ARCHITECTURAL LIE A L'HISTOIRE DE LA VILLE

RAPPEL DU DIAGNOSTIC

Le territoire communal du fond de vallée renferme un tissu urbain complexe, parfois décousu, marqué par les étapes de son histoire. En effet, Maromme est une ville qui s'est reconstruite sur elle-même. Le tissu ancien et originel s'est modifié petit à petit après guerre et particulièrement dans les années 1970, au profit du confort des 'tours et des barres' de logements collectifs.

L'organisation spatiale du fond de vallée s'en trouve fortement bouleversée, perdant ainsi la structure urbaine et le patrimoine bâti ancien de la ville.

LES ORIENTATIONS

Aujourd'hui, l'objectif de la commune est de s'attacher à la protection de certains édifices, qui pour une majorité, sont les vestiges de l'essor industriel que connut la ville au XIX^{ème} siècle.



2.3 ENGAGER LA RECONQUETE URBAINE ET LA TRANSFORMATION DE L'ESPACE URBAIN EN MUTATION POUR REPOUDRE AUX BESOINS EN LOGEMENTS –



RAPPEL DU DIAGNOSTIC

Le territoire de Maromme offre un tissu urbain complexe, parfois décousu, marqué par les étapes de son histoire laissant des sites à reconvertir, des secteurs à recomposer dont parfois le bâti est médiocre et nuit à l'image d'ensemble de la ville et en particulier celle du centre ville.

C'est notamment le cas, de certaines activités économiques dont on peut penser qu'elles ne resteront pas à terme, dans le cœur de la ville. Pour ces sites, il convient d'envisager leur mutation.

Ils peuvent être l'opportunité d'évolution et de recomposition de certains secteurs. Ces opportunités foncières permettront pour une grande part de répondre aux besoins et à la demande en logements, d'assurer une répartition diversifiée et de rééquilibrer l'offre.

Aujourd'hui, rappelons que le parc locatif social à Maromme représente 51,96% du parc de logements total, alors que la moyenne sur le secteur Ouest Cailly est de 42,03%. Il faut noter que le parc locatif représente 64,63% des logements. La capacité actuelle du parc de logements locatifs ne suffit plus pour accueillir une nouvelle population étant donnée le peu de vacance et de rotation qui s'opère actuellement.

LES ORIENTATIONS

Les deux enjeux majeurs de la commune reposent donc sur :

- le besoin de développer une offre locative adaptée dans le parc privée ;
- une diversification de l'offre en développant une offre en accession sociale et en accession libre.

Les espaces retenus pour la création de ces logements répondent à deux logiques qui sont :

- rationaliser l'occupation des espaces urbains existants au travers de reconversion de sites (espaces mutables, site à recomposer, ...) ;
- utiliser les poches non bâties du tissu urbain existant.

Ces sites sont :

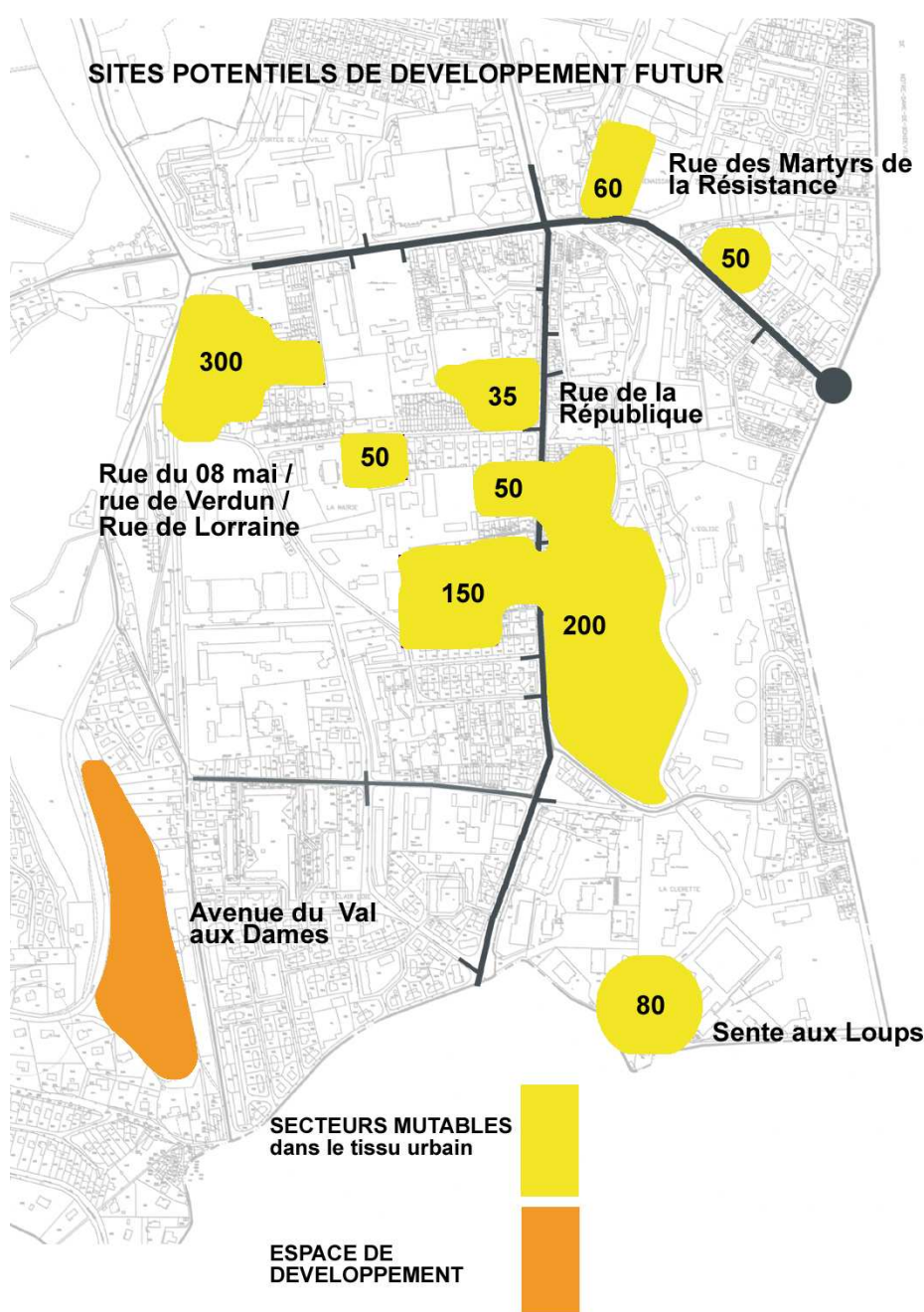
1. **La rue des Martyrs de la Résistance** où il s'agit de réutiliser des terrains pour le développement de programmes de logements, de services, de commerces et d'équipements. Cela permettra également de réaliser un travail sur la façade urbaine de la rue des Martyrs de la Résistance (hauteur du bâti, implantation par rapport aux emprises publiques, limites séparatives, COS, CES, ...) ;
2. **Les rues de la République, du 08 mai, de Verdun, de Lorraine** où il s'agit de permettre la réalisation d'opérations allant du petit collectif, à la maison de ville et maison individuelle.
3. **Le site de l'entreprise TIFINE, sente aux Loups**, qui interviendra pour partie à la requalification du secteur permettant l'opportunité de créer un espace public et vert de qualité autour du Cailly, du patrimoine lié à l'eau et la réalisation de logements en lien avec le quartier La Clérette (habitat individuel jumelé ou groupé).

4. **le terrain de l'Avenue du Val aux Dames** pour lequel l'objectif est d'envisager un projet d'aménagement et de mise en valeur de ce site sur lequel serait intégrée une opération d'habitat résidentiel. Compte tenu du caractère de ce site (topographie, cadre naturel, orientation du site, accessibilité, ...), la démarche de projet mettra en avant des préoccupations environnementales dans une logique de développement durable. En conséquence de quoi, le projet d'ensemble sera envisagé selon la démarche d'accompagnement « d'approche environnementale sur l'urbanisme » (HQE²R) et de prescriptions « Haute Qualité Environnementale » (HQE) pour les futurs bâtiments.

Cette démarche visera donc :

- à maîtriser les différentes étapes de définition et de programmation du projet ;
- à définir des exigences en matière d'environnement et de construction ;
- à traduire ces exigences au terme de la phase opérationnelle.

La 'qualité urbaine durable' du projet est l'enjeu et la condition de la réussite du projet.



2.4 ENGAGER DES ACTIONS DE REQUALIFICATION URBAINE DU QUARTIER LA COMMUNE / BINCHE

La ville lance une opération de rénovation urbaine du quartier afin d'améliorer le cadre de vie de ses habitants. L'opération comprend notamment les immeubles collectifs de la rue des Belges (partie haute).

Il est également prévu l'implantation d'un nouvel équipement public sur le quartier.

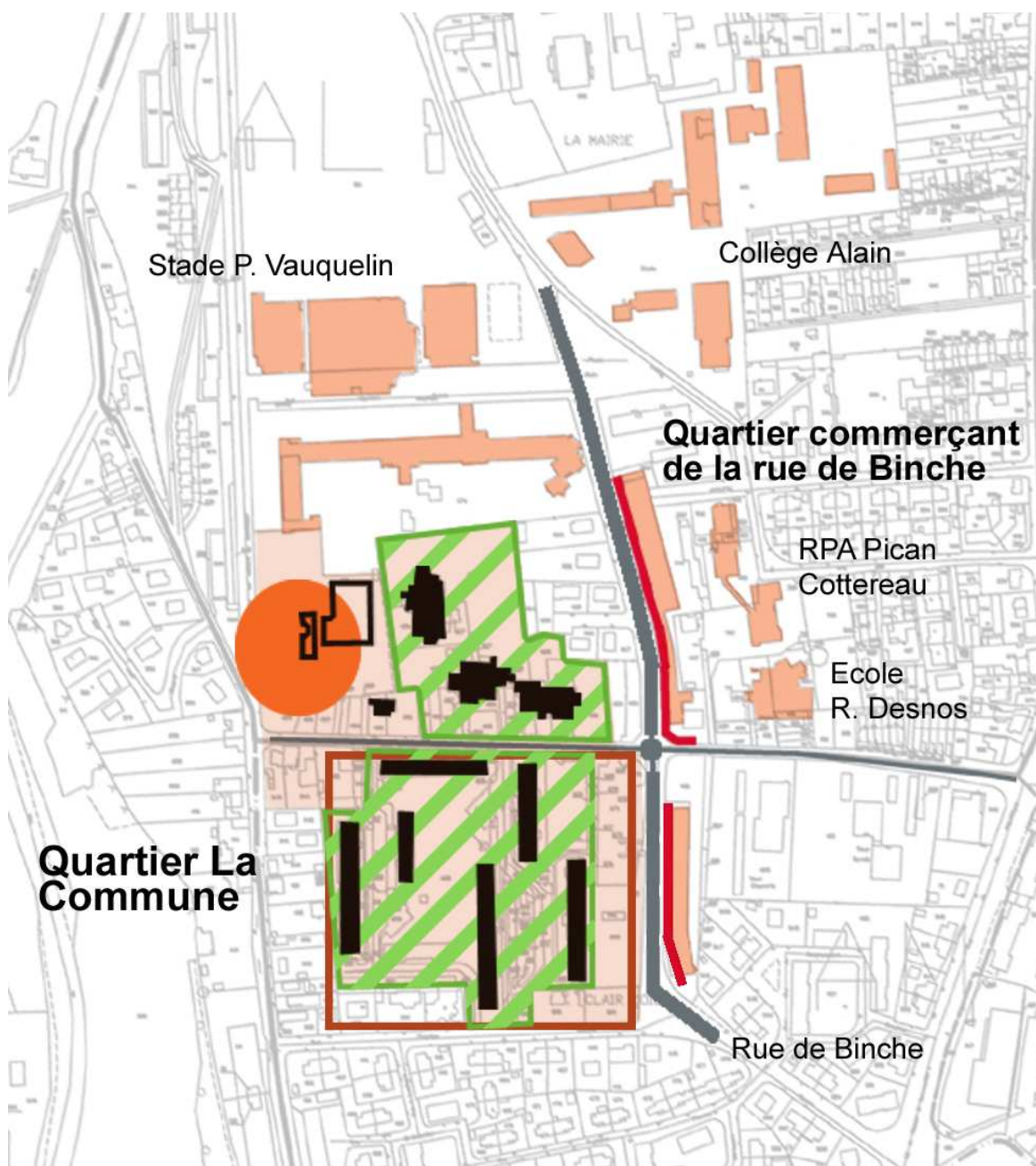
Les études d'urbanisme permettant de définir les orientations d'aménagement du quartier, sont programmées sur la période fin 2007, début 2008.



► Le centre commercial rue de Binche



► Les immeubles de logements du quartier La Commune / Vue sur l'îlot intérieur



Légende

-  Equipements
-  Centre commercial
-  Implantation d'un futur équipement public sur le quartier
-  Opération de rénovation urbaine sur le quartier La Commune
-  Requalification des espaces extérieurs des immeubles d'habitat collectif

RAPPEL DU DIAGNOSTIC

Malgré le caractère très urbain, la ville bénéficie d'un cadre naturel formé par les forêts, les bois et les coteaux boisés. Ils viennent en appui de la ceinture verte d'agglomération du SDAU de l'agglomération Rouen/Elbeuf. Les espaces publics majeurs de la ville sont de qualité mais sont peu perceptibles dans l'image globale de la ville (jardin de Garstedt, promenade de l'abbé Grégoire, ...la place J. Jaurès). De plus, la qualité des espaces verts d'accompagnement des logements reste trop ponctuelle, notamment ceux inscrits dans le périmètre ou contigu au centre ville. La rivière Le Cailly est très souvent inaccessible et enclavée dans le tissu d'activités économiques de la ville. La promenade de l'Abbé Grégoire est l'une des réalisations notoires en terme d'espaces publics contribuant à la mise en valeur de la rivière et de ses berges. Sa mise en valeur, la restauration de la qualité écologique du cours d'eau et la réhabilitation de l'ensemble de son parcours font partie des objectifs du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de la vallée du Cailly, de l'Aubette et du Robec.

LES ORIENTATIONS

La reconquête du Cailly constitue un élément fort, capable de marquer l'image de la ville et d'accompagner sa mise en valeur et sa revitalisation en particulier sur le centre ville de Maromme. Ces nouveaux espaces viendront s'inscrire dans le réseau de la trame verte et bleue de l'agglomération développé dans le SDAU.

Deux types d'actions sont donc entrepris :

1. des actions de protection et de préservation :

- des éléments naturels remarquables tels que forêts, bois, coteaux ;

2. des actions de requalification, de reconquête et de mise en valeur par :

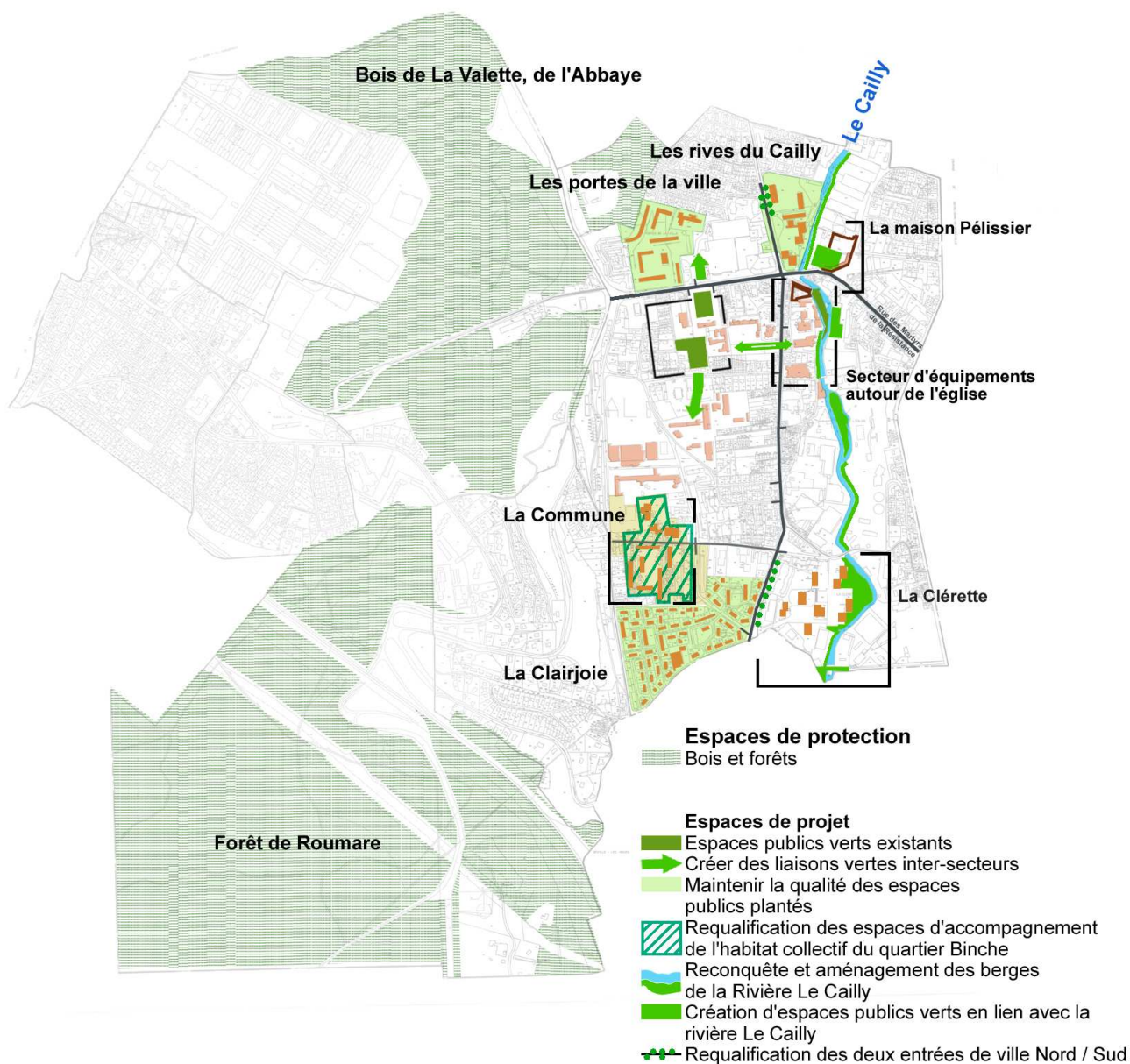
- le maintien de la qualité des espaces publics plantés en accompagnement de l'habitat semi-collectif et collectif ;
- la reconquête du Cailly, l'aménagement des berges, la création d'espaces publics verts autour du Cailly ;
- la création de liaisons vertes inter-secteurs ;
- la requalification paysagère des espaces extérieurs des logements collectifs du secteur La Commune/Binche ;
- la requalification paysagère des deux entrées de ville Nord et Sud.
- Renaturer les berges en remplaçant, quand cela est possible, les murets par des berges naturelles végétalisées.



► La côte de Garstedt



► La promenade de l'Abbé Grégoire



► Les coteaux boisés



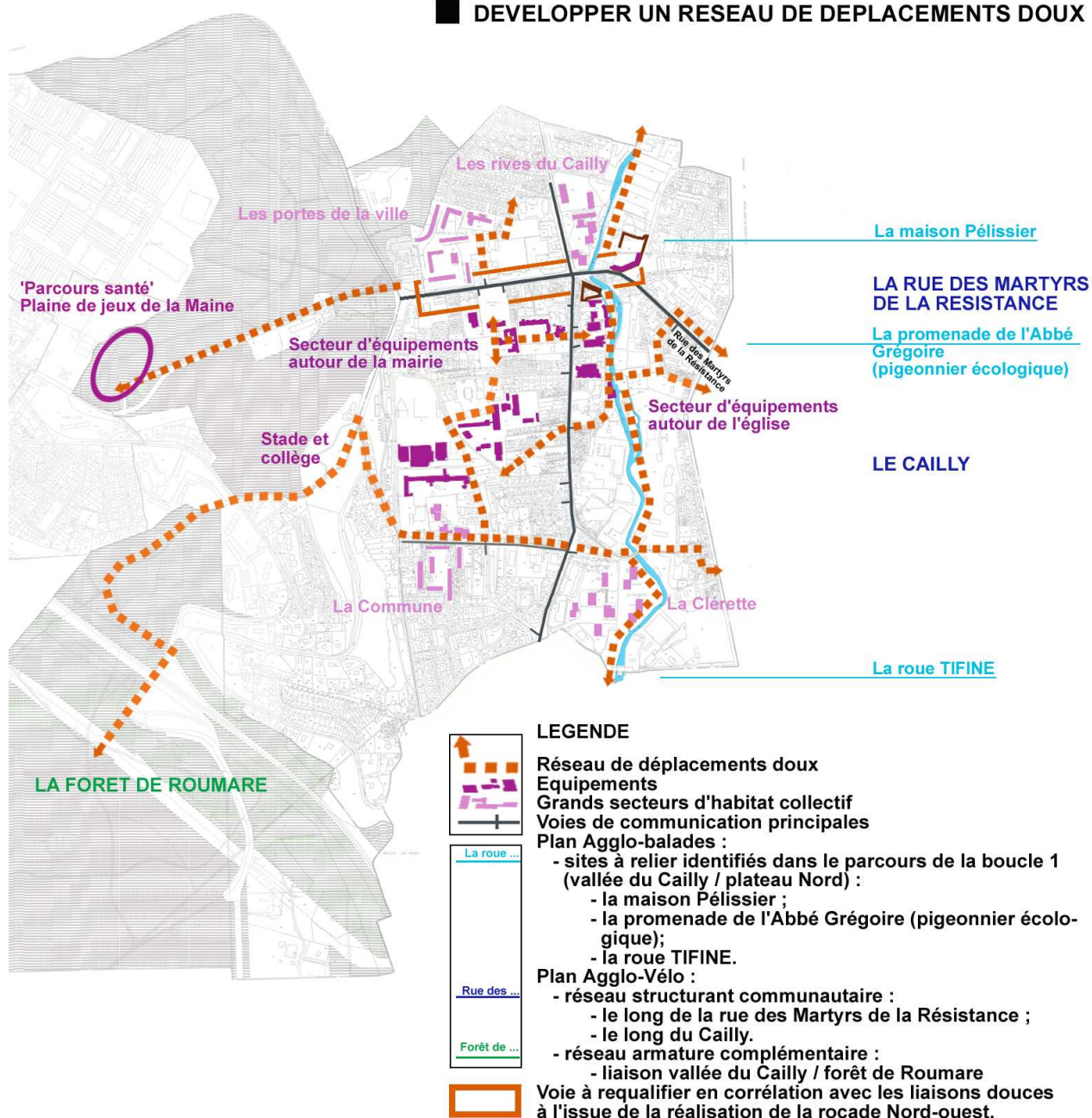
► Le Cailly près du centre ville

2.6 FACILITER LES DEPLACEMENTS DANS LA VILLE

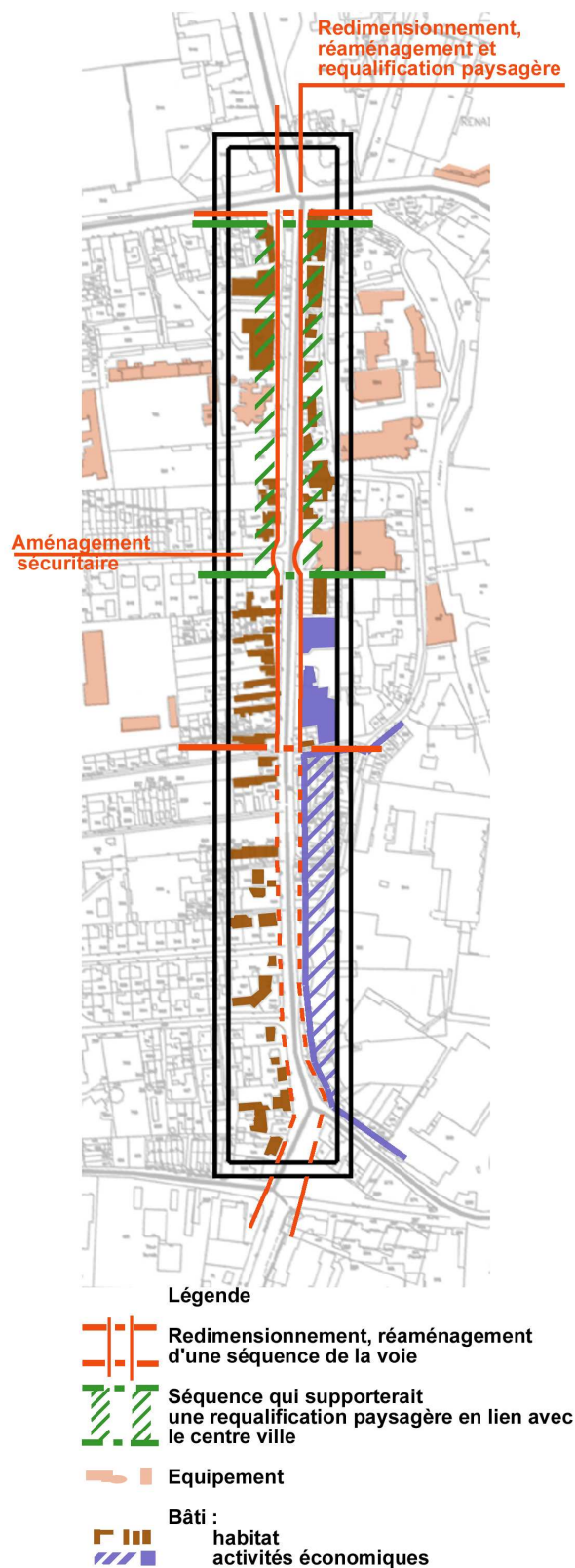
Trois actions sont entreprises pour améliorer les déplacements dans la ville :

- développer un réseau de déplacements doux** qui soit autant que possible protéger des grands axes de circulation. Le Cailly en est le principal fil conducteur sur lequel viendront se greffer les autres cheminements.
Ce réseau de déplacements doux s'appuie sur les principes des plans Agglo-vélo et Agglo-balades développés par l'agglomération.

■ DEVELOPPER UN RESEAU DE DEPLACEMENTS DOUX



■ REDIMENSIONNER, REAMENAGER LA RUE DE LA REPUBLIQUE



2. Améliorer et sécuriser les déplacements

- par le réaménagement et le redimensionnement de certaines séquences de la rue de la République qui sont trop étroites pour le passage des véhicules de transport en commun. Ces réaménagements prennent en compte un développement futur des transports en commun ;
- par la réalisation d'aménagement qui vise à corriger la rectitude de la rue afin de ralentir la vitesse des automobilistes, de sécuriser et faciliter les déplacements piétons inter-quartiers.



► La rue de la République

3. Développer une liaison plateau/vallée par Transport en commun. D'une manière générale, il a été constaté un vieillissement important de la structure démographique de la ville. Ce phénomène s'accroît d'autant plus sur le plateau.

La ville est donc favorable au développement d'un type de transport en commun rapide reliant le plateau à la vallée, qui soit plus performant que les lignes de transport actuelles.

La fréquence assez faible de ces lignes rend peu commode les déplacements.

Cette liaison permettra de retisser les liens entre 'la ville haute et basse'.

