

Commune de PETIT-COURONNE

Orientation d'Aménagement et de Programmation



PROJET ENTRÉE DE VILLE NORD

PLU

Approuvé le 22 Décembre 2003

Pôle Cadre de Vie - VB/ELA

Sommaire	Page 3
LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DE L'ENTREE NORD	Page 4
L'ENTREE DE VILLE NORD	Page 6
• Pourquoi cette ouverture à l'urbanisation ?	Page 6
• Localisation du site de projet	Page 6
• Constats et objectifs	Page 7
• Zonage réglementaire	Page 8
• Orientation d'aménagement	Page 9

L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT DE L'ENTREE NORD

Cette orientation d'aménagement s'inscrit dans les dispositions de l'article L123-1-4 du Code de l'Urbanisme.

Elle s'inscrit dans les dispositions de l'article L 123-1-4 du Code de l'Urbanisme :

« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développements durables, les orientations d'aménagement comprennent des dispositions portant sur l'aménagement [...].

- 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 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.

[...] »

Cette orientation d'aménagement est établie en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable (PADD), qui définit les orientations générales pour la ville.

Cette orientation d'aménagement en cohérence avec le PADD prend en compte le règlement et ses documents graphiques et notamment les dispositions de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme au regard du règlement qui peut :

« 14° Imposer aux constructions, travaux, installations et aménagements, notamment dans les secteurs qu'il ouvre à l'urbanisation, de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées qu'il définit.

[...]

15° Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels les programmes de logements doivent comporter une proposition de logements d'une taille minimale qu'il fixe ;

16° Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale. »

Elle définit à l'échelle d'une opération d'aménagement, les voies à valoriser ou à créer, l'organisation spatiale, les principaux espaces constructibles et la position des équipements publics.

L'orientation d'aménagement s'impose à l'opération d'aménagement et de construction en termes de compatibilité et non de conformité. Cela signifie que les travaux et opérations réalisés sur le secteur ne peuvent être contraires à l'orientation générale d'aménagement retenue et doivent contribuer à sa mise en œuvre ou tout au moins ne pas la remettre en cause.

L'ENTREE DE VILLE NORD

Petit-Couronne a identifié la zone de projet en Entrée Nord de la ville, foncier actuellement propriété du GPMR, comme un secteur à enjeux pour le développement de la commune.

✓ POURQUOI CETTE OUVERTURE A L'URBANISATION ?

1. Pour répondre aux besoins endogènes de la commune en terme de demande de logements.
2. Pour répondre aux objectifs du PLH de la CREA.
3. Pour créer de l'habitat nouveau qui respectera l'environnement tout en préservant la qualité du cadre de vie existant.
4. Pour développer l'activité économique sur le territoire communal au travers d'un pôle d'attraction situé idéalement à la croisée d'axes structurants de l'agglomération de Rouen.

Ce projet est la transcription de la volonté municipale de réaliser une véritable entrée de ville Nord.

✓ LOCALISATION DU SITE DU PROJET



L'opération s'implante sur un terrain actuellement propriété du Port, le GPMR ayant participé à la définition du programme.

Il est desservi :

- **Au Nord** par le giratoire d'entrée de ville Nord et le Boulevard des Docks.
- **A l'Est** par la Rue Aristide Briand (RD3).



✓ CONSTATS ET OBJECTIFS

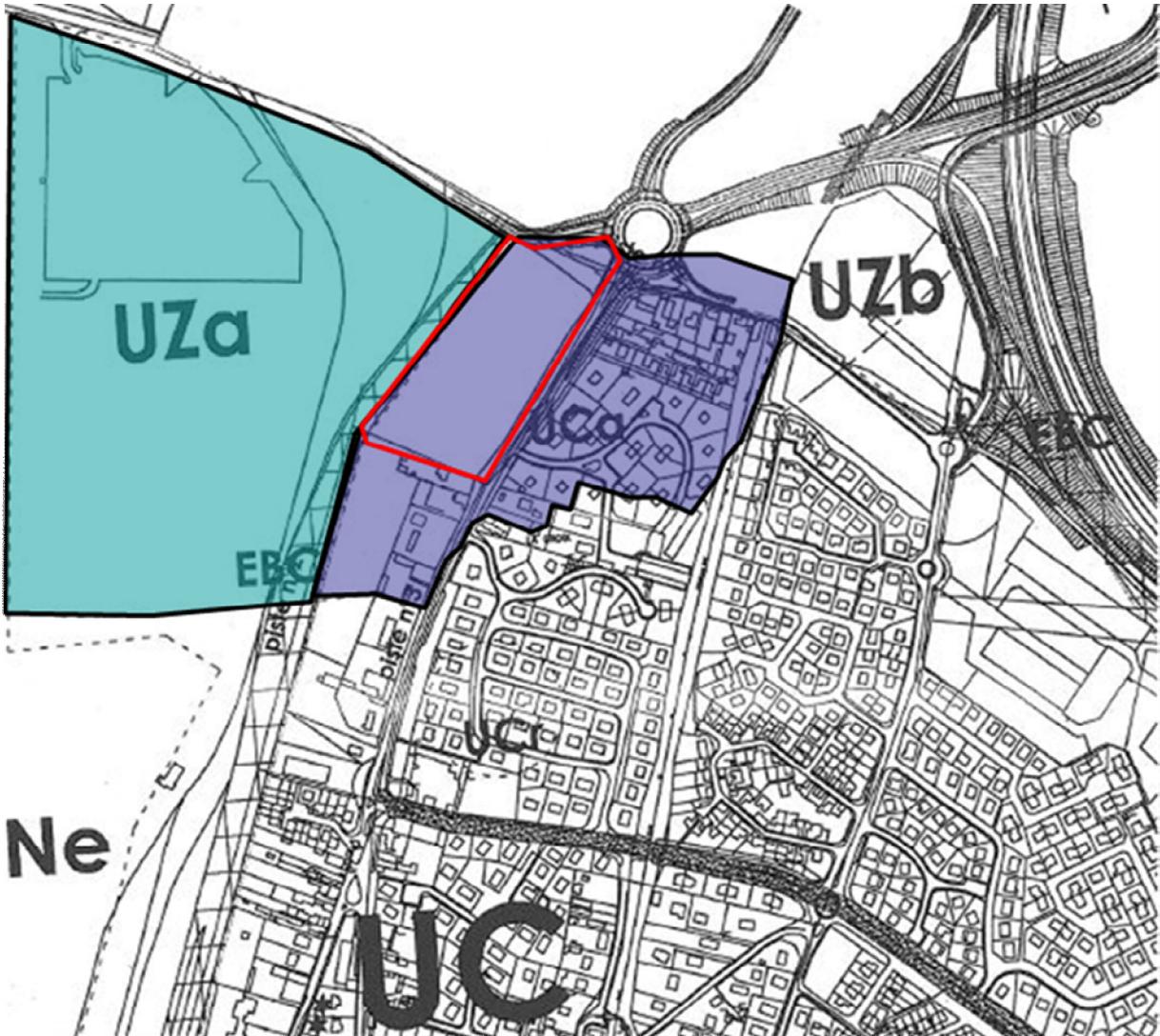
L'objectif du projet est de développer :

- Un secteur pouvant accueillir de l'habitat
- Un secteur pouvant accueillir de l'activité et des équipements
- Une entrée de ville à valoriser et restructurer

Il s'agit de marquer l'entrée de ville en proposant d'accueillir des activités économiques artisanales ou tertiaires, puis de proposer un secteur dédié au développement de l'habitat (collectif, intermédiaire et individuel). Cette nouvelle façade en entrée de ville veillera à s'insérer dans son contexte environnemental et naturel (modification de zonage et déplacement d'un espace boisé classé EBC soumis à une révision simplifiée du PLU afin de permettre le projet).

Ce nouveau quartier de ville devra être parfaitement intégré et respectueux de la structure urbaine existante en étant un marqueur fort de l'entrée sur le territoire communal.

✓ ZONAGE REGLEMENTAIRE



✓ORIENTATION D'AMENAGEMENT

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

- Structurer l'entrée de ville en assurant, au travers d'un principe de façades urbaines, une véritable qualité architecturale et paysagère le long de la RD3.

- Proposer de nouvelles surfaces dédiées à l'habitat, aux services, équipements et économie :
 - ⇒ Partie Habitat sur environ 6 000 m² de surfaces de plancher, décomposée entre une zone maisons de ville (15 à 25 maisons), et une zone destinée à recevoir du logement collectif social (entre 15 et 30 logements collectifs), et proposer une mixité sociale au sein de ces programmes complémentaires de logements.

 - ⇒ Partie Activité Economique sur 2 500 à 4 000 m² de surfaces de plancher, afin d'accueillir de l'artisanat et des établissements tertiaires.

- Mettre en place un cadre végétal valorisant dans le respect des nouvelles dispositions relatives au déplacement de l'Espace Boisé Classé (EBC) sur environ 3 300 m², la mise en œuvre d'un alignement d'arbres de hautes tiges le long du RD3 et la création d'une transition douce entre la zone d'activités économiques et le futur quartier d'habitat créés, avec le concours d'aménagements écologiques et / ou de loisirs.

- Distinguer la voirie de la Zone d'Activités de celle menant à la zone d'Habitat en privilégiant un accès à la Zone d'Activités depuis le Boulevard des Docks, et un raccordement à la RD3 pour la zone d'Habitat, avec le concours d'un aménagement à définir avec les instances départementales pour sécuriser les flux sur cet axe majeur de la commune.

PROJET ENTREE DE VILLE NORD

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Légende :

