

Le Plan Local d'Urbanisme de Sotteville-lès-Rouen

PADD

Projet d'aménagement et
de développement durable

Dossier approuvé le 21 décembre 2006



Introduction

Depuis plusieurs mois, nous avons entrepris la révision de notre Plan d'Occupation des Sols pour une évolution en Plan Local d'Urbanisme. Ce Plan d'Occupation des Sols avait été élaboré en 1992. A l'époque, l'équipe municipale avait anticipé sur ce qu'allait instituer la loi « Solidarité et Renouvellement Urbain » (SRU), à savoir la notion de projet urbain, aujourd'hui contenu dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Depuis 14 ans maintenant, nous avons mis en place avec calme et constance, ce projet sur la ville par :

- un renforcement de la centralité, s'appuyant sur l'arrivée du tramway, apportant désormais aux sottevillais tous les services d'un centre-ville dynamique d'une commune de 30000 habitants : administrations, commerces équipements culturels et de loisirs, transports, etc..
- une nouvelle accroche et une appartenance retrouvée à la communauté sottevillaise des deux quartiers les plus excentrés que sont Gadeau de Kerville et Ferdinand Buisson. C'est une toute autre qualité de vie et une vraie mobilité dans la ville qui sont aujourd'hui offertes aux habitants de ces deux quartiers requalifiés.
- un marquage renforcé des six entrées de ville. Symboliquement et qualitativement, il était important de rendre plus lisibles ces entrées traditionnelles dans la ville même si la mobilité plus aisée dans une agglomération élargie fait normalement oublier ces « frontières » communales.
- plus de couleurs dans la ville sur des façades rénovées et le bleu du mobilier urbain ponctuant un espace public redessiné.
- enfin plus de vert dans la ville en tant que présence du végétal redécouvert à travers la promenade des parcs et la mise en valeur des grands alignements des axes majeurs de la ville.

Le diagnostic établi en préalable à ce projet urbain (PADD), montre que l'essentiel de nos objectifs a été très concrètement réalisé depuis 1992. Il restera une dernière touche à donner au centre-ville par l'aménagement du « plateau » du marché de la place de l'Hôtel de Ville, préservant sa vocation de commerce, de stationnement et d'espace ludique. Et quelques équipements sportifs seront à compléter.

Mais, si aujourd'hui, notre ville est perçue dans l'agglomération et au-delà comme dynamique et attractive, c'est aussi parce qu'en plus des aménagements évoqués, nous avons voulu « faire de la ville » dans toute sa complexité autour du social, de l'associatif, du culturel, du sportif, de la proximité et de la vie au quotidien... Ce sont toutes ces dimensions « immatérielles » qui font largement la qualité d'une vie en ville. Cet état d'esprit, nous souhaitons qu'il transparaisse dans notre nouveau projet urbain que nous voulons à la fois serein et dynamique.

- serein dans la conservation et la mise en valeur du patrimoine bâti existant, tout en préservant des possibilités d'adaptation et d'extension notamment pour les jeunes familles qui rachètent aujourd'hui majoritairement l'habitat individuel.
- serein dans l'ouverture et l'accès public aux espaces verts existants ou à créer (futur parc urbain du champ de courses) et le renforcement des ponctuations vertes dans la ville aussi bien sur les espaces publics que privés.

Et aussi par le développement des réflexes d'aménagement durable dont la ville doit donner l'exemple dans l'objectif d'élaboration d'un agenda 21.

- dynamique dans la perspective enthousiasmante de développement du tissu urbain sur « 100 m de ville en plus » le long de la rue de Paris. Ce sera fabriquer progressivement sur 15 à 20 ans, un nouveau morceau de ville dans toutes ses dimensions qui prendra également en compte la rénovation complète du quartier Grammont-La Sablière et l'arrivée à terme de la future gare d'agglomération du côté de Saint-Sever.
- dynamique dans l'attention sans cesse portée à la qualité de vie au quotidien : vie de quartier, vie associative, vie collective et plein épanouissement individuel. L'entraide, la culture, le sport, les passions partagées, autant de valeurs que l'impulsion communale peut aider à développer notamment auprès de nos jeunes.

Ce projet urbain a été au centre de nombreuses discussions très constructives avec les sottévillais et les différentes institutions. Nombre d'entre eux ont participé aux réunions publiques et aux groupes de réflexion, ont réagi sur Internet et ont répondu à un large questionnaire, enrichissant ainsi le débat souhaité sur le devenir de la ville.

.../...

C'est bien là tout le sens de notre Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) qui fixe ainsi les grands objectifs pour la vingtaine d'année à venir, entre continuité sereine et conquête dynamique mais dont l'application judicieuse au quotidien reste la garantie d'une belle évolution de notre cité dans le contexte d'une agglomération qui peine à se dynamiser.

Sotteville-lès-Rouen, juin 2006



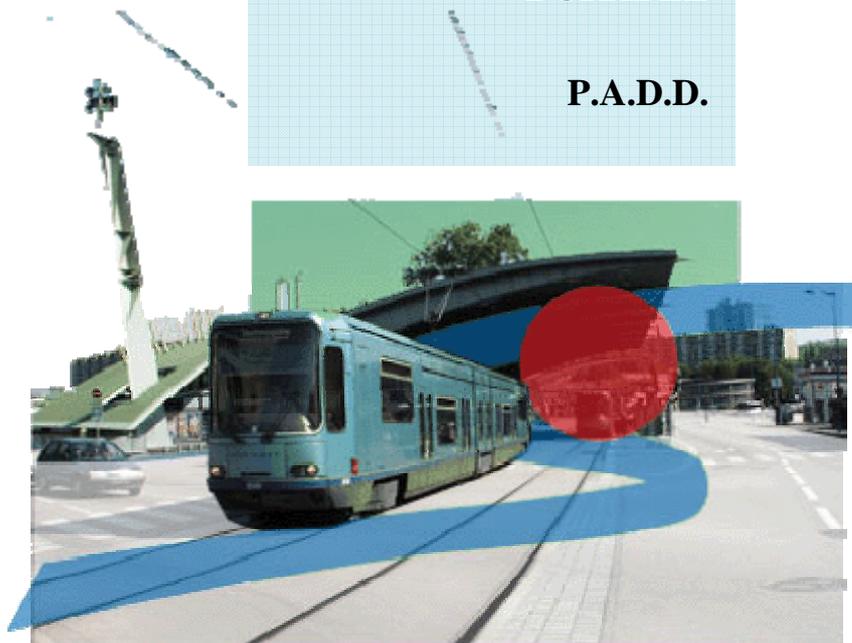
A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and flourishes, representing the name Pierre Bourguignon.

Le Député Maire
Pierre Bourguignon

**Elaboration du
PLAN LOCAL
D'URBANISME**

**PROJET
d'AMENAGEMENT
et de
DEVELOPPEMENT
DURABLE**

P.A.D.D.



Sotteville
lès-Rouen

INTRODUCTION :

Synthèse générale du diagnostic

La ville de Sotteville-lès-Rouen, seconde ville de l'agglomération rouennaise, 4ème ville du département et 5ème de la région Haute Normandie, se caractérise par un certain équilibre socio-économique qui transparaît dans les modes d'occupation du sol de la commune. Depuis la fin des années 70, alors que le territoire de la commune est limité et qu'il est entièrement urbanisé, il ne s'agit plus d'entreprendre des extensions en périphérie, mais de construire dans le construit pour être en mesure d'accueillir une population dont le nombre restera sensiblement à son niveau actuel (30 124 habitants), correspondant à l'harmonie des équipements de la commune (scolaires, sportifs,...). En témoignent les mutations entreprises depuis 15 ans qui se concrétisent par des interventions réparties sur l'ensemble du territoire communal. En effet, il est légitime de vouloir préserver cet équilibre alors que l'on peut discerner de nombreux facteurs de transformation dans le contexte de l'agglomération et du territoire national.



Orientations retenues

Dans le domaine socio- économique, les orientations retenues se traduisent de la manière suivante :

- Maintenir un niveau de population en rapport avec celui des équipements de la commune, ce qui implique de mieux stabiliser les familles avec enfants, ayant des ressources modestes et intermédiaires ; le maintien des équilibres démographiques passe notamment par un niveau de construction suffisant (120 logements par an),

- Maintenir la diversité sociale, caractéristique forte de la commune, notamment par la diversification continue de l'habitat (statut d'occupation, typologie) et par l'amélioration du parc de logements ; il convient de permettre, face à un marché immobilier fortement dynamisé, le maintien des populations les plus fragiles et des équilibres sociaux existants.

Dans le domaine de l'urbanisme et de l'occupation de l'espace : 4 orientations ont été retenues.

Le territoire urbain a été autrefois façonné par les espaces du travail alors que l'habitat en était la résultante.

Aujourd'hui, c'est dans un cadre de vie de qualité, qu'il convient de favoriser l'amélioration de l'habitat, et de permettre l'offre d'un habitat plus près de la nature pour des citoyens dont on aura satisfait à la quête de mobilité.

Ces enjeux pourront se manifester sur le territoire soit par des actions ponctuelles, soit par des interventions sur des aires urbaines délimitées, soit par des transformations qui ont un impact sur la structure même de la commune et qui auront donc un effet sur l'ensemble du territoire.

Ils peuvent s'énoncer suivant 4 principes essentiels :

1- Réhabiliter, agrandir, rénover en gardant l'authenticité de la ville

2 - Développer la ville en gardant son identité

3 - Développer les espaces verts publics et privés

4 - Circuler, travailler, apprendre, découvrir, se détendre, jouer

1 - REHABILITER, AGRANDIR, RENOVER EN GARDANT L'AUTHENTICITE

Pour maintenir son équilibre démographique Sotteville-lès-Rouen se doit d'offrir un habitat durable dans une ville, dont l'authenticité sera affirmée par une occupation du territoire équilibrée entre des activités économiques diversifiées et des équipements publics.

L'espace végétal y tiendra une place significative.

L'habitat individuel, par la parcellisation de l'espace qu'il représente, offre peu de possibilité de renouvellement et rend difficiles les mutations démographiques.

Renouveler devient : agrandir, surélever, réhabiliter, moderniser, dans le cadre d'un habitat unifamilial en respectant un cadre réglementaire, avec des niveaux de contraintes adaptés :

- **A - protection** : la qualité de l'environnement se traduit par des mesures de protection des jardins et des prescriptions concernant l'implantation des bâtiments, l'ordonnance et les matériaux des façades et des toitures,
- **B - recommandations** : l'identité des lieux nécessite des règles d'implantation et des mesures de prescription de matériaux et de composants de la construction,
- **C - conseils** : les règles communes s'accompagnent d'incitations à la concertation préalable,
- **D - rénovation** : le changement d'échelle d'intervention nécessite certaines démolitions et la reconstruction d'opérations exemplaires.

2 - DEVELOPPER LA VILLE EN GARDANT SON IDENTITE

Le projet de renouvellement de Sotteville-lès-Rouen est confronté à l'urbanisation complète de son territoire, qui est en outre découpé en de multiples parcelles pour accueillir un habitat individuel dominant.

La portée de ce renouvellement serait limitée, si Sotteville-lès-Rouen ne bénéficiait pas aujourd'hui d'une zone d'extension interne d'un très fort potentiel urbain : les emprises ferroviaires, lesquelles, sous utilisées, sont déjà l'objet d'un projet de re-ordonnement dans le cadre du développement du trafic à grande vitesse ou régional (Elbeuf – Barentin).

Sous le terme « 100 mètres de ville en plus » il est envisagé de définir les conditions d'édification d'un nouveau quartier sur l'ancienne zone de fret ferroviaire.

Distribué par des transports publics et inscrit dans un territoire ouvert aux falaises de la Seine et à la flèche de la cathédrale de Rouen, ce nouveau quartier conjuguera la permanence de certains patrimoines de la SNCF avec une forte valorisation paysagère.

« 100 mètres de ville en plus » permettront l'implantation de logements, d'équipements, d'activités et de services qui en garantiront le caractère équilibré et poly fonctionnel.

3 - DEVELOPPER LES ESPACES VERTS PUBLICS ET PRIVES : LA NATURE DANS LA VILLE

Aujourd'hui les perspectives d'évolution et de transformation doivent se conjuguer avec une conception durable du développement. On associe à cette conception une économie de moyens, une attention à l'environnement, la durabilité et la pérennité en opposition à l'obsolescence programmée. Ceci est conforme aux actions entreprises de longue date à Sotteville-lès-Rouen. Ces actions vont trouver dans les années à venir, par l'accentuation de la présence des éléments naturels dans la ville (ce qui est un mode d'attention porté à l'environnement), des compléments déterminants : trame verte, Promenade des Parcs, patrimoine végétal à protéger,... amenés à concurrencer les ensembles urbains particulièrement significatifs, dont la présence sert de toile de fond à l'identité sottevillaise.

Pour durablement inscrire le renouvellement de Sotteville-lès-Rouen dans une évolution douce et significative de mise en valeur paysagère, il convient d'établir un programme d'actions à différentes échelles d'intervention :

- la Promenade des Parcs qui offre un enchaînement de parcs publics ou rendus publics qui culminera avec le parc de loisirs du Champ de Courses : un terrain plat sur l'arrête du méandre,
- le vallon de la Seine qui associe falaises colonisées par le végétal et berges d'un historique rôle structurant, et qui donne toute son importance au terrain le long du fleuve,
- l'ensemble des espaces verts privés :
 - les jardins de devant = espaces de représentation de l'habitat et éléments constitutifs du cadre urbain de Sotteville,
 - les jardins d'intérieur d'îlot (respirations vertes « secrètes »)

La Promenade des Parcs :

Le « Bois de la Garenne », par le témoignage de la forêt ancestrale qu'il représente, constitue le point de départ de la Promenade des Parcs, qui conduit, à l'ouest, à travers le Bois Petit et le complexe Jacques Anquetil, au parc du Lycée des Bruyères et surtout au futur parc de loisirs du Champ de Courses. Sa création, d'intérêt inter – communal, est inscrite au SCOT.

A l'est, par la rue Clément Ader et le mail du Colonel Fabien, c'est l'accès au parc du Centre Hospitalier de Rouvray qu'il faudra renforcer pour poursuivre, à travers le stade Jean Adret, un chemin promenade vers les espaces plantés de « 100 mètres de ville en plus » et l'espace Marcel Lods.

A une autre échelle, la plantation d'arbres de hautes tiges dans certaines sections du cimetière contribuera, de l'intérieur, à composer un parc et offrira, de l'extérieur, des perspectives végétales. De même, le réaménagement des intérieurs d'îlot comme celui de la cité Grenet,

aujourd'hui occupé par des constructions adventices, constituera un exemple de végétalisation.

Sera poursuivie, l'implantation d'espaces publics végétalisés de proximité, tels que ceux déjà existants, de la contre allée de la rue de Quatre Mares, du jardin du 8 Mai, de la rue du Madrillet, et des jardins des Châteaux d'eau.

A plus long terme, les orientations de développement paysager définies sont les suivantes :

- le berceau institutionnel de la commune, Rue de Paris – Place de la Liberté - Saint – Joseph jusqu'à la reconstruction, sera placé au centre d'une recombinaison végétale liée au développement de « 100 mètres de ville en plus »,
- la traversée de la pépinière municipale dont la valeur contribuera à l'évolution de la rue de Paris,
- le futur « crescent » en face du stade offrira une configuration d'habitat qui ménagera le cadre végétal du stade Jean Adret et du parc de l'hôpital du Rouvray,
- la fenêtre sur la Seine perpétuera l'opportunité d'activités aquatiques dans un cadre fluvial renouvelé (transformation de la rive droite),
- la rue Leon Salva, au nord de la commune, qui autorise la plantation des têtes d'îlot permettra de créer un axe urbain végétalisé se terminant sur le parc urbain du Champ de Courses,
- le carrefour Ledru Rollin – Corneille, déjà planté, mais dont la redéfinition des aires de stationnement autorisera une densification de l'impact végétal.

4 - CIRCULER, TRAVAILLER, APPRENDRE , DECOUVRIR, SE DETENDRE, JOUER

Le maintien d'une population équilibrée implique des actions en vue du développement et de la qualification de l'emploi dans une agglomération ou le chômage reste élevé.

La tradition de « l'aristocratie ouvrière » et son haut niveau d'instruction doit se poursuivre tout en s'adaptant aux normes et besoins de la vie actuelle.

La circulation

La création d'un tram-train (Barentin – Rouen - Elbeuf) et les perspectives de la localisation d'une gare Rive-Gauche, dans le cadre des études du SCOT, offriront les conditions pour configurer de nouveaux lieux d'accès à la ville, en particulier par la clarification de la relation avec le boulevard de l'Europe à Rouen et par le re-dimensionnement du pont d'Eauplet. Ces études permettront de donner une toute autre échelle à une gare de Sotteville-lès-Rouen, laquelle, quelle que soient les hypothèses, sera profondément transformée.

La circulation à Sotteville-lès-Rouen est fluide et la conjugaison avec le passage du Métrobus s'est ajustée par une régulation cohérente. La topographie favorable doit aider au développement des déplacements « doux ». Les aménagements entrepris pour faire revenir « le vélo dans la ville » se poursuivront progressivement en cohérence avec le plan « aggro – vélo ».

L'offre de stationnement du plateau central (1 000 places) assure aujourd'hui et dans l'avenir la dynamique économique du centre (marché, tertiairisation,...).

Le stationnement résidentiel nécessitera parfois des ajustements locaux en le soumettant à la préservation de la continuité de parcours piétonniers.

Six carrefours ont été identifiés comme à adapter aux évolutions du trafic.

Les équipements

L'orientation prise est de préserver le maintien des capacités d'accueil et d'animation adaptés au rajeunissement de la population et à la précarité sociale existante. En particulier, doit être préservée des variations conjoncturelles, l'offre scolaire dont les capacités d'espaces doivent permettre les mutations et autoriser les innovations.

Alors que le stade Jean Adret est une référence de l'agglomération en terme de compétitions sportives, l'adaptation de l'offre d'activités sportives doit être conçue aussi en fonction d'une demande orientée vers les sports de loisirs.

Dans le cadre de la diversification et de l'adaptation des équipements sportifs (confort, installation,...) un gymnase sera construit pour **la Sottevillaise**, à la mesure de l'ampleur et de la diversité des activités de cette association.

L'**atelier 231** continuera à contribuer à faire des arts de la rue un axe dominant de l'action culturelle dans le contexte affirmé d'une reconnaissance nationale.

Le commerce et les activités

Le potentiel commercial existant sera valorisé en tenant compte de la situation géographique de la commune dans l'agglomération et des infrastructures de déplacement futures.

La structuration des différents sites commerciaux qui en résultera, consolidera le potentiel d'achat des consommateurs et permettra de lutter contre l'évasion commerciale.

Déjà des évolutions se traduisent par l'adaptation du commerce de proximité aux contraintes de l'automobile et par l'évolution de la zone d'activités du Jonquay vers des activités plus commerciales.

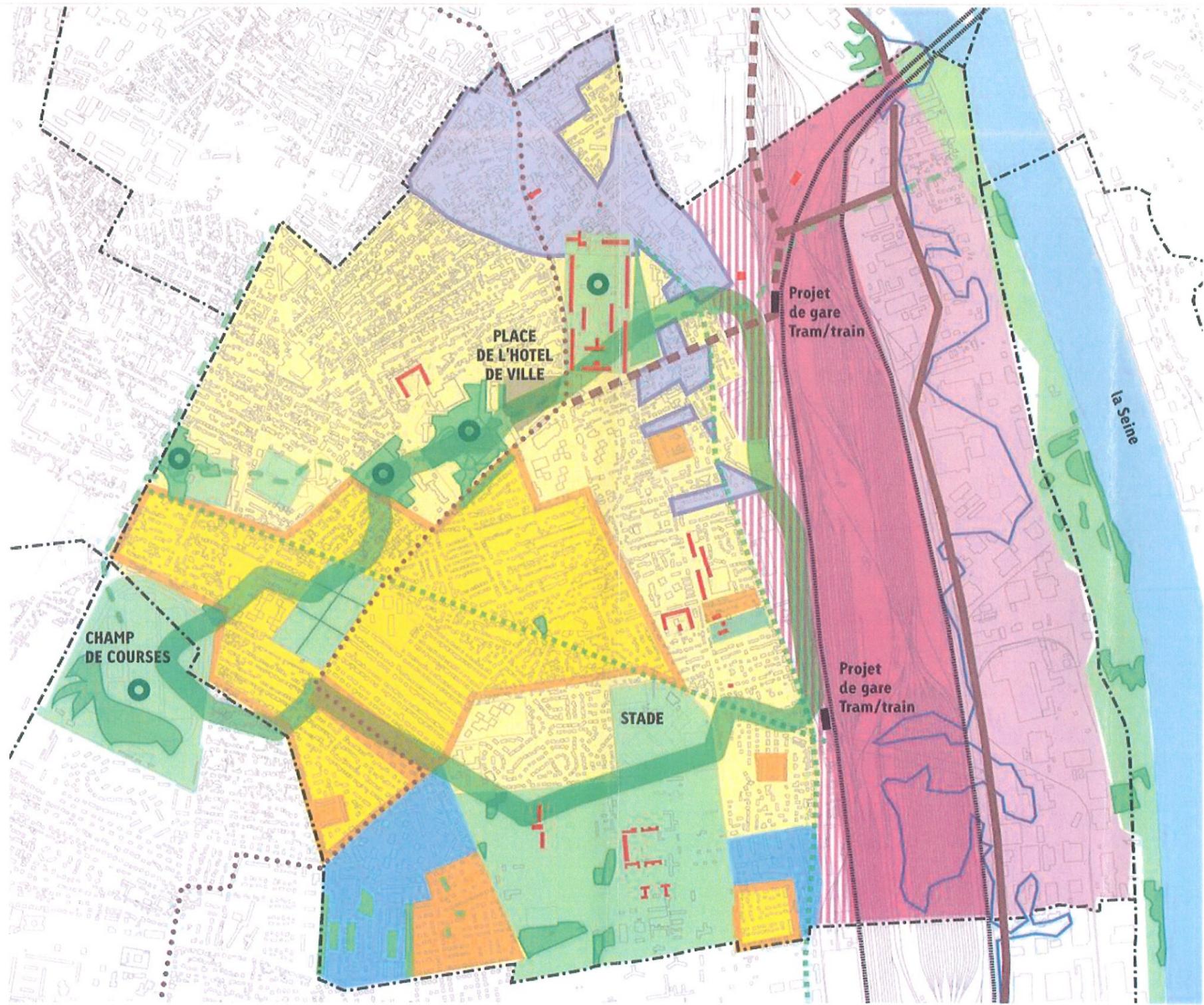
En concertation avec la Communauté d'Agglomération, cette zone d'activités, la deuxième de l'agglomération, fera l'objet d'une stratégie de requalification, notamment environnementale et sera rapidement équipée de nouveaux réseaux de communication indispensables à son évolution vers les services et le tertiaire.

Les principes d'actions urbaines doivent se conjuguer systématiquement avec toutes les formes de développement et de qualification de l'emploi dans une agglomération où le chômage reste élevé.

Les 4 principes en carte



Une des étapes d'un Plan Local d'Urbanisme est sa retranscription visuelle en carte. Cette dernière permet en effet de bien comprendre comment va s'organiser Sotteville de demain.



Légendes

- Réhabiliter et agrandir en gardant l'authenticité de la ville
- Rénover et construire en gardant l'identité de la ville
- Développer la ville
- Emprise d'activité de la SNCF
- Zone industrielle de Sotteville
- Renforcement des services
- Protéger et développer les espaces verts
- Patrimoine végétal à protéger
- Arbres d'alignement
- La trame verte
- La promenade des Parcs
- Patrimoine construit à protéger
- le P.P.R.I. (plan de prévention des risques d'inondation)
- Circulation à enjeux majeurs