

Département de Seine-Maritime

Commune de
Pavilly

PLAN LOCAL D'URBANISME

Orientations d'Aménagement et de Programmation

OAP



Pièce n° **3**

Révision n°5 du POS valant élaboration de PLU

Prescrite le 16-12-2013 / Arrêtée le 05-09-2016

/ Approuvée le



SOMMAIRE

PRÉAMBULE	p. 5
LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	p. 9
I. L'OAP DE L'ANCIEN COLLÈGE	p. 11
II. L'OAP DU CIMETIÈRE	p. 17
III. L'OAP DES BERGES DU SAFFIMBEC	p. 21



PREAMBULE

Ces Orientations d'Aménagement et de Programmation s'inscrivent dans les dispositions des articles L151-6 & 7 du Code de l'Urbanisme :

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des **dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.**

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° 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 ;**

2° **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 ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° **Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;**

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ».

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



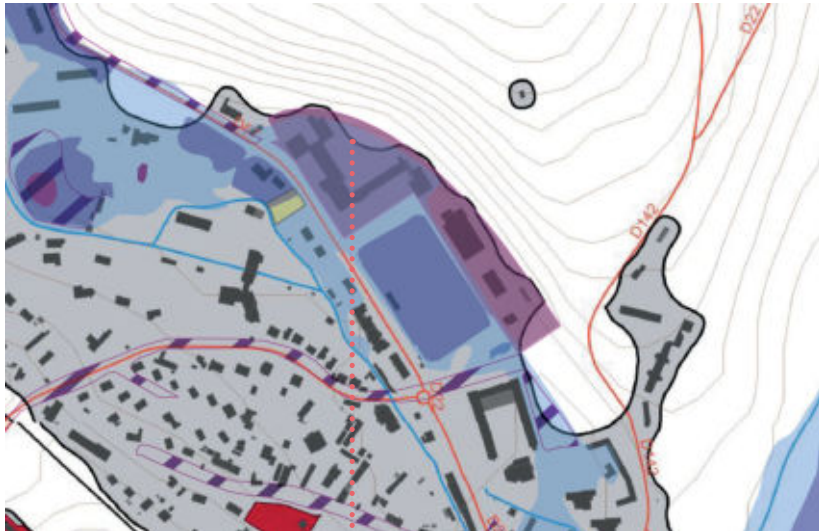
LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



I.

L'OAP DE L'ANCIEN COLLEGE

1. CONSTATS ET OBJECTIFS



Le site de l'ancien collège est identifié comme un secteur stratégique pour le développement de la commune de Pavilly.

D'une superficie globale de 2 hectares, ce secteur représente un potentiel de renouvellement urbain important, à même de servir les intérêts du territoire dans les années à venir.

Les bâtiments qui servaient autrefois au fonctionnement du collège sont aujourd'hui à l'abandon et se trouvent dans un espace qui se transforme peu à peu en friche urbaine. Son emplacement aux portes du centre-ville de Pavilly incite à réfléchir à un aménagement de qualité capable de répondre aux besoins de la commune en matière de logements et d'équipements/espaces publics.

Une partie de la zone, correspondant à un terrain de football, se trouve concernée par un risque d'inondation par débordement du Saffimbec. Dans ce secteur, l'aléa inondation est décrit comme « moyen », avec des crues pouvant osciller entre 0,50 m et 1 m.

La partie haute du secteur, dans laquelle se trouvent plusieurs grands bâtiments, se trouve quant à elle en aléa faible.

A travers l'aménagement de cet espace, la commune de Pavilly entrevoit plusieurs opportunités :

- répondre en partie aux besoins en logements de la commune ;
- améliorer l'image de l'espace urbain, à l'approche du centre-ville ;
- créer un nouveau quartier de vie conçu autour d'un parc urbain paysager, à proximité des équipements publics du territoire et des services offerts par le centre-ville ;
- aménager de façon qualitative un espace en attente de requalification.

Ce secteur offre également la possibilité à la commune de Pavilly de développer un projet urbain sans avoir à urbaniser des terres agricoles et naturelles, conformément aux attentes des lois Grenelle et ALUR.

2. LE SCÉNARIO D'AMÉNAGEMENT RETENU

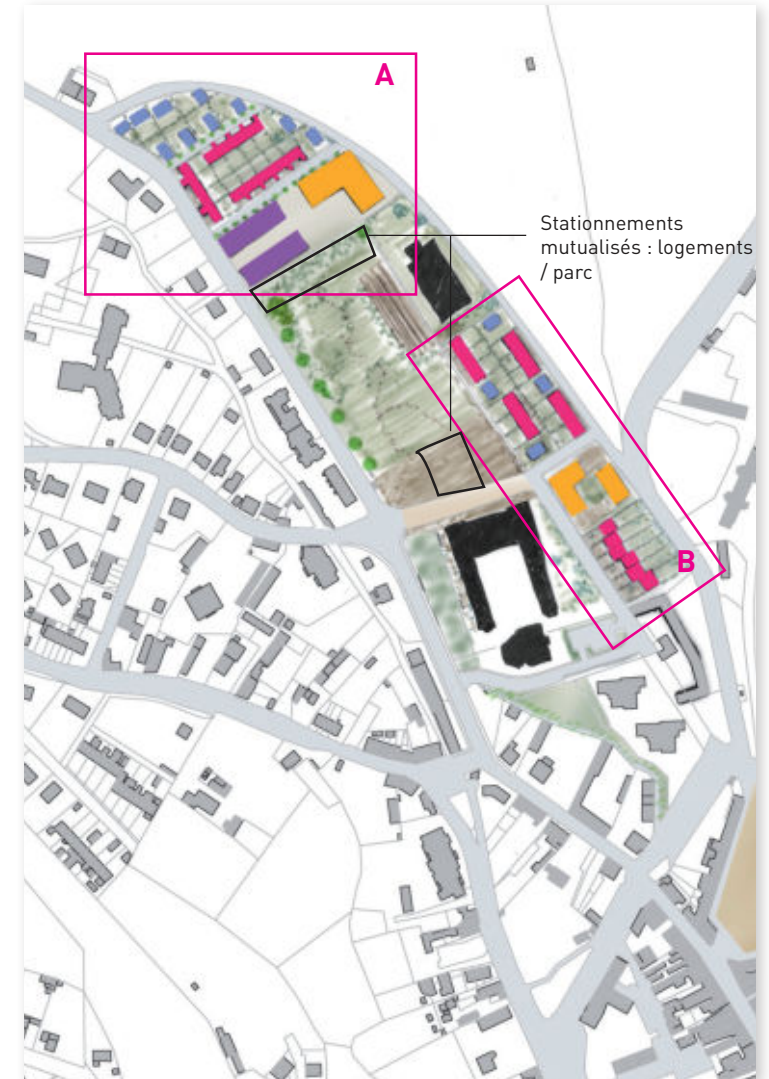
Densité résidentielle moyenne prescrite par le PADD : 60 logts/ha nette

surface urbanisable (parcelles < 1ha)	100%
espaces publics (parcelles > 1ha)	20%
surface urbanisable (parcelles > 1ha)	80%

SCENARIO 2							
SECTEURS	superficie	surf. Urbanisable	logements	collectifs	superposés	Groupés	Lots
	(ha)	(ha)	(nb)	41%	9%	36%	15%
Surface secteur A (ha)	1,12	0,9	54	20	10	19	8
Surface secteur B (ha)	0,86	0,9	54	24		20	8
total	2,0	1,8	108	44	10	39	16

Privé	56%	18	0	27	16
Accession sociale	36%	22	5	12	0
Locatif social	8%	4	5	0	0
TOTAL		44	10	39	16

- **SITE A : A PROXIMITÉ DU PARC ET EN ZONE POTENTIELLEMENT INONDABLE**
 - > LES LOGEMENTS COLLECTIFS EN LISIÈRE DE PARC POUR COMPENSER LA DENSITÉ ET OFFRIR UN CADRE DE VIE QUALITATIF, DES LOGEMENTS INDIVIDUELS ORIENTÉS VERS LA FORET.
- **SITE B : TIRER PARTI DE LA PENTE POUR OPTIMISER LES ACCÈS, LES VUES, L'ENSOLLEILLEMENT**
 - > DES LOGEMENTS INDIVIDUELS GROUPÉS SÉPARÉS PAR DES LOGEMENTS INDIVIDUELS POUR CRÉER UN FRONT BÂTI ET UNE DENSITÉ VISUELLE TOUT EN MÉNAGEANT DES VUES ET RESPIRATIONS ET DES LOGEMENTS COLLECTIFS.
- **LA COMMUNE A FAIT LE CHOIX DE RETIRER LE SITE DEVANT L'ÉCOLE JEAN MAILLARD DU PROJET (> SOIT 10 LOGEMENTS SUPERPOSÉS EN ACCESSION SOCIALE RETIRÉS)**



3. LES PRINCIPES GUIDANT L'OAP DE L'ANCIEN COLLEGE



- **UNE OFFRE DE LOGEMENTS PLURIELLE POUR RÉPONDRE AUX BESOINS DÉMOGRAPHIQUES DE LA COMMUNE ET FACILITER LE PARCOURS RÉSIDENTIEL**

Le secteur concerné par l'application de l'OAP se voit attribuer un objectif de production de 110 logements minimum, avec l'application d'une densité bâtie moyenne nette d'environ 60 log/ha.

Parmi les logements entrepris, au moins 8% devront être des logements locatifs sociaux. Un seuil minimum de 35% devra également être respecté concernant la part de logements en accession sociale.

A travers son schéma d'aménagement, l'OAP préconise quelques principes d'implantation pour les logements en fonction des catégories de logements. Les logements entrepris devront dans tous les cas être de différentes caractéristiques et représentées dans les proportions suivantes :

- 40% de logements en petits collectifs ;
- 10% de logements intermédiaires ;
- 35% de logements groupés ;
- 15% de logements individuels.

L'implantation des constructions devra respecter les préconisations du règlement écrit du PLU en matière de retrait par rapport aux espaces boisés classés.

- **CRÉER UN PARC URBAIN, ASSURER UNE OFFRE EN MATIÈRE D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS ET RÉPONDRE À LA PROBLÉMATIQUE DU STATIONNEMENT ET DES DÉPLACEMENTS**

Le nouveau quartier sera conçu autour d'un espace ouvert, un parc urbain payager, poumon vert support de vie publique. Cet espace ouvert est composé de trois entités :

- un parc inondable
- une esplanade végétale/minérale
- une terrasse permettant d'intégrer le centre de loisirs (existant et maintenu) à l'espace public

Il permet l'accueil de manifestations publiques, est inondable pour moitié (permettant ainsi de retenir les eaux pluviales lors des périodes de fortes précipitations), présente du stationnement public et mutualisé pour les équipements et les logements et accueille le city-stade qui a été déplacé sur l'esplanade.

3. LES PRINCIPES GUIDANT L'OAP DE L'ANCIEN COLLEGE



Les mobilités douces devront également être facilitées. Le chemin des Longs Jardins, permettant de relier la rue Adrien Bezuel à l'avenue Jean Jouvenet et qui entoure donc le secteur de l'ancien collège devra être conservé dans ses proportions actuelles, à savoir une largeur d'environ 2,50 à 3 mètres. Un aménagement paysager (haie, arbustes, ...) devra être entrepris le long de ce chemin côté habitations afin d'améliorer leur intégration dans le paysage.

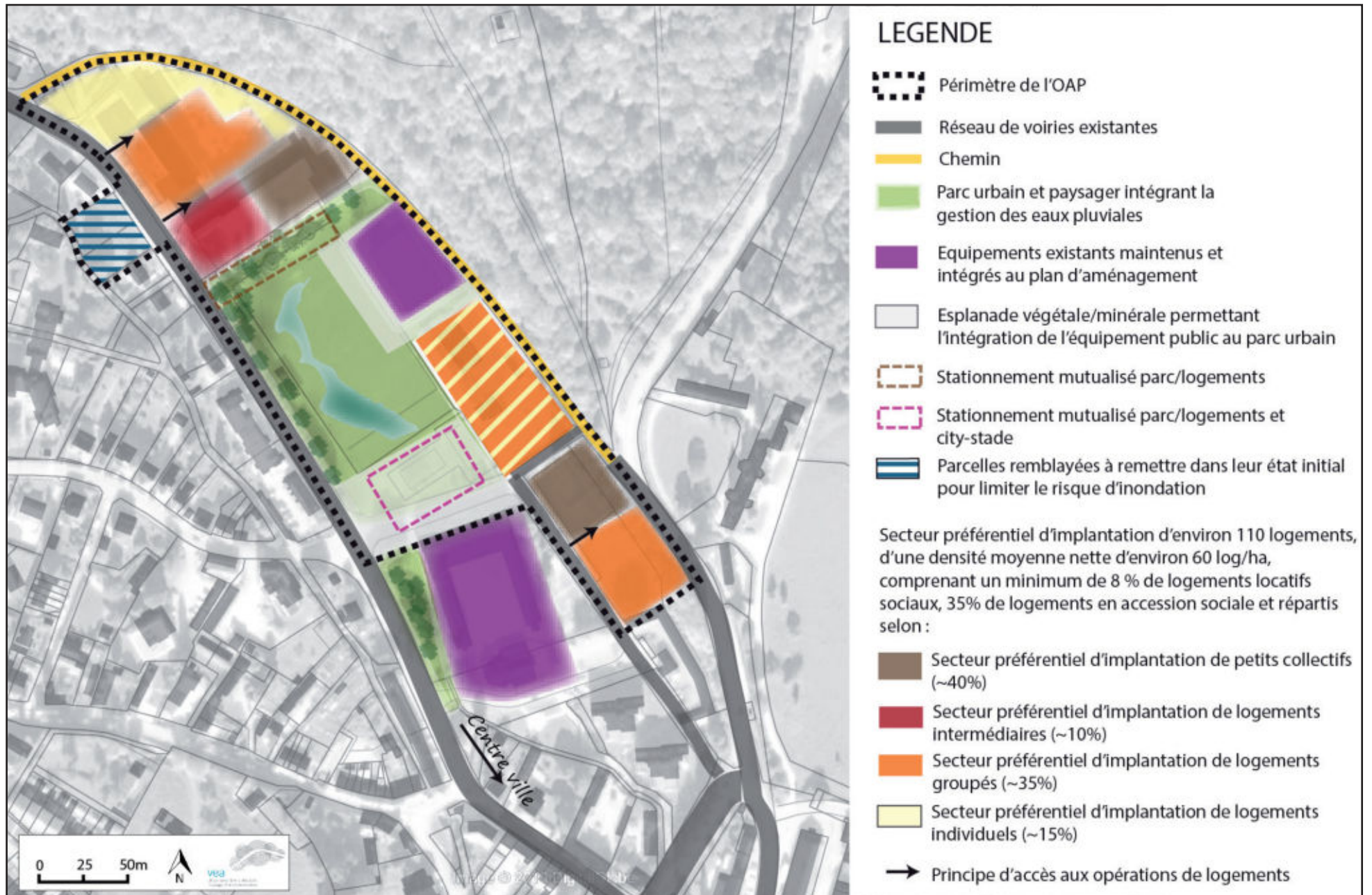
- **UNE GESTION INTELLIGENTE DES EAUX PLUVIALES ET LA PRISE EN COMPTE DU RISQUE D'INONDATION**


L'ancien collège de Pavilly est en partie concerné par un risque d'inondation par débordement du Saffimbec, ce risque oscillant entre un aléa « faible » dans la partie haute du secteur et un aléa « moyen » au niveau de la partie centrale et du terrain de sport.

L'enjeu est de tenir compte de ce risque d'inondation en évitant l'implantation de nouvelles constructions en lieu et place de l'actuel terrain de football. A cet endroit pourra être aménagé un lieu de rencontre et de détente de type parc urbain. Celui-ci devra intégrer la gestion des eaux pluviales pour l'ensemble du secteur couvert par l'OAP.

De la même manière, les parcelles 351 et 352 situées 54, avenue Jouvenet ont été remblayées, réduisant le lit majeur du Saffimbec et risquant ainsi de provoquer des inondations. Ces parcelles devront alors être remises dans leur état initial afin de limiter le risque inondation.

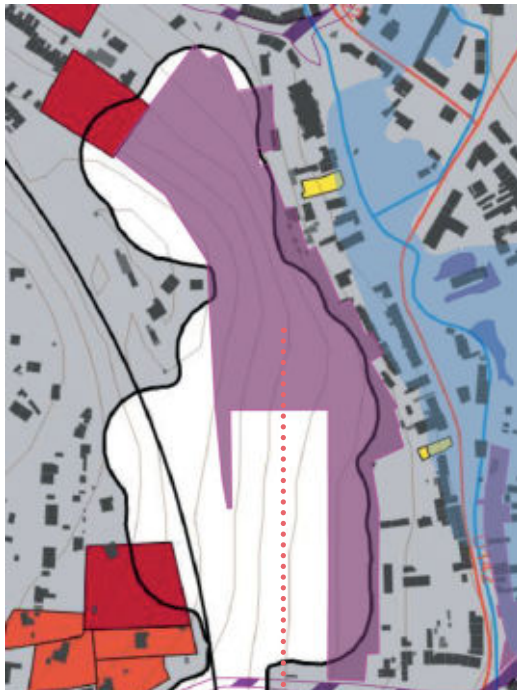
4. OAP DE L'ANCIEN COLLÈGE





II.
L'OAP DU CIMETIÈRE

1. CONSTATS ET OBJECTIFS



Le secteur dit « du cimetière » constitue l'une des dernières grandes réserves foncières dont dispose la commune de Pavilly au sein de son tissu bâti.

D'une superficie de 3 hectares, dont la partie Nord était déjà classée en zone urbaine par le Plan d'Occupation des Sols, ce secteur est compris d'une part entre une frange urbanisée qui court le long des rues Joseph Benard, Valbrière et Marie Duval, et d'autre part entre le cimetière et la voie ferrée Rouen-Le Havre.

Le long de cette voie se trouve un talus d'un dénivelé d'une quinzaine de mètres et qui doit demeurer non bâti afin de limiter l'impact des nuisances sonores en provenance de la voie ferrée sur les habitations futures.

Le secteur du cimetière se trouve ainsi en continuité du centre-ville de Pavilly, doté de commerces et de services de proximité.

Les accès et les réseaux apparaissent suffisants en nombre et en capacité pour répondre à l'aménagement de cet espace.

Ce secteur, de part ses caractéristiques, présente les opportunités suivantes :

- répondre à une large partie des besoins en logements de la commune ;
- entreprendre une opération de « couture urbaine », à travers la mobilisation d'un espace libre de grande superficie au sein de l'enveloppe bâtie ;
- étendre l'aire d'influence du centre-ville.

Ce secteur représente lui aussi un potentiel de développement pour la commune qui ne remet pas en cause la protection des espaces naturels et agricoles.

2. LES PRINCIPES GUIDANT L'OAP DU CIMETIÈRE



- **RÉPONDRE AUX ATTENTES D'UNE POPULATION LARGE À TRAVERS UNE OFFRE DE LOGEMENTS DIVERSIFIÉE**

Le secteur d'OAP se trouve composé de deux espaces de développement.

La partie basse se voit attribuer un objectif de production de 90 logements minimum, soit une densité d'environ 108 log/ha.

Le schéma de l'OAP précise les secteurs préférentiels pour l'implantation des logements en fonction de leur catégorie. La partie basse du secteur d'OAP devra comporter des logements en petits collectifs, ainsi que des maisons de ville (mitoyenneté renforcée) et des logements individuels.

La partie haute du secteur d'OAP comprend un objectif de 60 logements à produire au minimum (~34 log/ha), entre la création d'habitats individuels et d'habitats intermédiaires, pour tendre vers une mixité de l'offre en logements.

- **TENIR COMPTE DE LA TOPOGRAPHIE DU SECTEUR**

Le secteur d'OAP correspond à un espace de transition entre la vallée qui traverse le cœur de la commune et le plateau Ouest. Aussi, ce secteur se compose d'une topographie assez marquée, avec une déclivité s'effectuant en direction de l'Est et du centre-ville.

L'aménagement du secteur du cimetière devra tenir compte de cette topographie. Le talus bordant la voie ferrée devra ainsi être préservé de toute urbanisation afin de limiter les nuisances liées au passage des trains. Par ailleurs, la gestion des eaux pluviales devra être adaptée à la topographie du site.

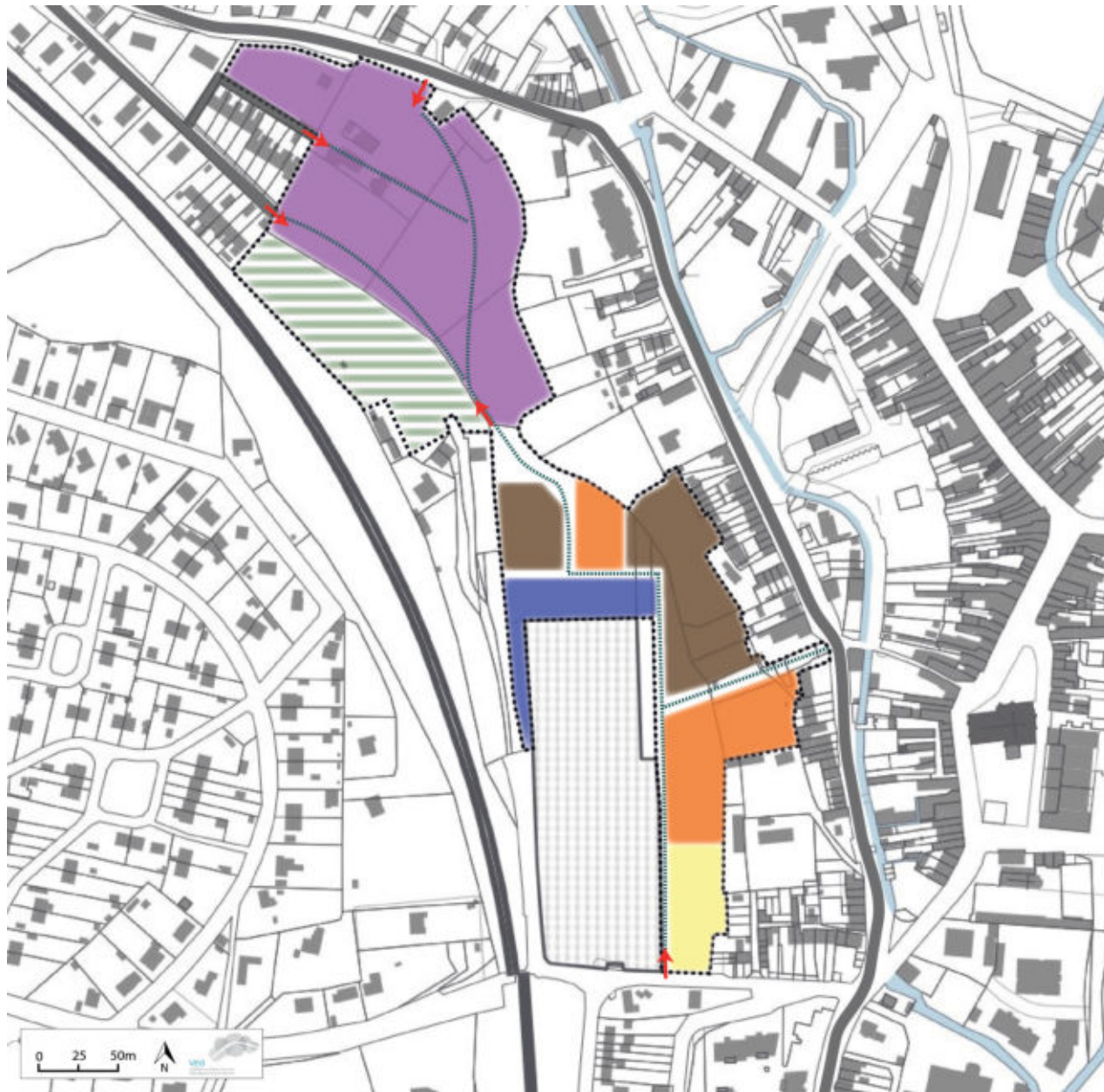
- **RÉALISER UNE DESSERTE ADAPTÉE À TOUS LES USAGES**

Le secteur devra être desservi en continuité des voies publiques existantes aux alentours. L'aménagement de la voirie se fera de façon à faciliter et à sécuriser le passage des véhicules pour permettre une desserte de l'ensemble des logements construits.












Une connexion piétonne sécurisée sera mise en place, à travers un partage de la voirie.

Les parties haute et basse du secteur d'OAP devront être desservies par des voies communicantes et répondant à tous les modes de déplacement.

3. OAP DU CIMETIÈRE



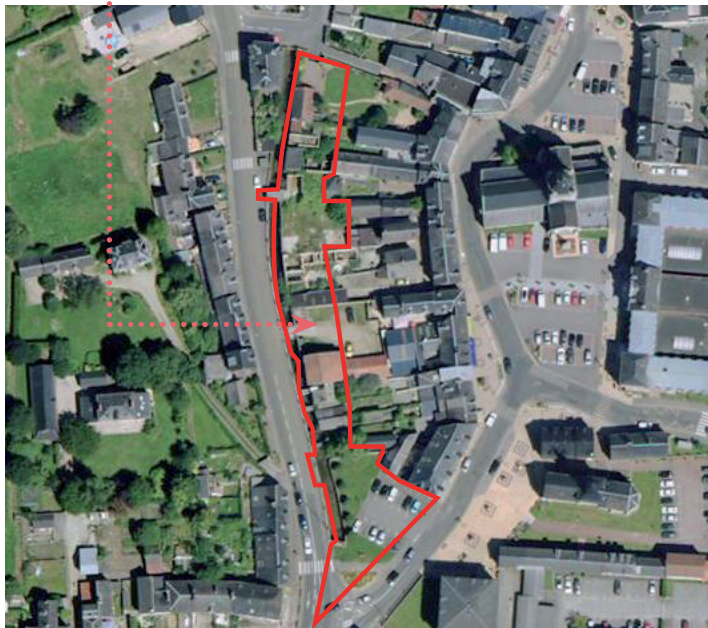
LEGENDE

-  Périmètre de l'OAP
-  Réseau de voiries existantes
-  Principe d'accès aux opérations de logements
-  Principe de connexion piétonne sécurisée
-  Secteur de talus à préserver
-  Secteur d'habitats mixtes (individuels, intermédiaires), pour une implantation d'environ 60 logements (34 log/ha)
-  Secteur d'implantation d'environ 90 logements (108 log/ha) répartis selon :
-  Secteur préférentiel d'implantation de petits collectifs
-  Secteur préférentiel d'implantation de maisons de ville
-  Secteur préférentiel d'implantation de logements individuels
-  Secteur réservé à l'extension du cimetière

III.

L'OAP DES BERGES DU SAFFIMBEC

1. CONSTATS ET OBJECTIFS



Le secteur des berges du Saffimbec correspond à des fonds de parcelles bâties dont les constructions sont exclusivement tournées vers la rue Adolphe Lasne et la place de l'Eglise.

Donnant sur la rivière du Saffimbec, les espaces de jardins apparaissent comme étant mal mis en valeur et sous-utilisés.

L'enjeu est ainsi d'entreprendre le réaménagement d'un espace aujourd'hui délaissé et qui dévalue le paysage urbain du secteur.

Situé à proximité immédiate du centre-ville, ce secteur représente un intérêt de taille pour la commune qui est propriétaire de 70% des terrains concernés et en cours d'acquisition des terrains restants.

Un risque d'inondation par débordement du Saffimbec concerne la partie haute du secteur, classé en aléa « faible ».

Ce secteur, de par ses caractéristiques, présente les opportunités suivantes :

- répondre aux besoins en logements de la commune à travers le développement d'un projet directement connecté au centre-ville ;
- embellir l'aménagement autour des berges du Saffimbec, tout en tenant compte du risque d'inondation ;
- traiter la problématique du stationnement en coeur de ville.

A travers l'aménagement de ce secteur, la commune de Pavilly peut ainsi répondre à ses besoins en logements tout en préservant ses espaces naturels et agricoles.

2. LES PRINCIPES GUIDANT L'OAP DES BERGES DU SAFFIMBEC



- **PROPOSER UNE TYPOLOGIE DE LOGEMENTS PERMETTANT DE PROLONGER LE CENTRE-VILLE**

Un objectif d'une vingtaine de logements est associé à ce secteur d'OAP.

L'enjeu est d'implanter des logements dont les caractéristiques sont en lien avec ceux du centre-ville ancien, tant en terme de densité (~50 log/ha), que de forme (R+2 maximum), de façon à poursuivre l'ambiance bâtie.

Les logements produits seront de type petits collectifs ou intermédiaires, afin là aussi de proposer une typologie d'habitat qui s'inscrit en continuité avec le centre-ville de Pavilly et qui permette de répondre aux besoins de différentes catégories de population.

- **GÉRER LE RISQUE D'INONDATION DE FAÇON INTELLIGENTE ET UTILE**

Le secteur d'OAP est concerné par un risque d'inondation sur la majeure partie de son périmètre, avec un aléa faible.

Les logements construits devront être constitués d'un rez-de-chaussée non habitable et utile au stationnement des résidents.

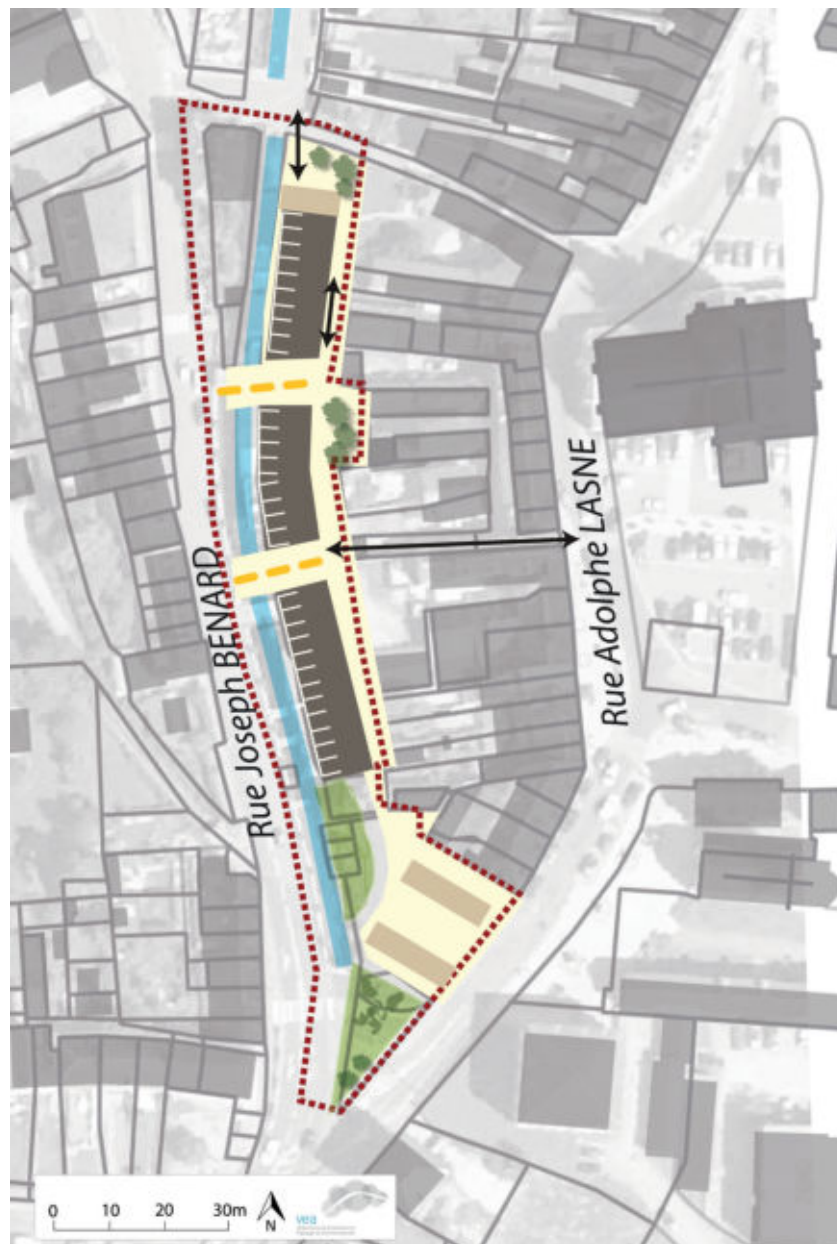
- **AMÉLIORER LA CONNEXION ENTRE LE CENTRE-VILLE ET LA RUE JOSEPH BENARD**

Le secteur d'OAP doit pouvoir recréer du lien entre le centre-ville ancien et le secteur d'habitation qui lui succède au niveau de la rue Joseph Benard.








L'accès des véhicules pourra ainsi se faire depuis la rue Adolphe Lasne de façon à créer une boucle avec la rue de l'Eglise et la rue Valbrière.

Par ailleurs, une connexion piétonne devra être assurée dans le nouveau quartier depuis la rue Joseph Benard, au travers de passerelles au-dessus du Saffimbec.

3. OAP BERGES DU SAFFIMBEC



LEGENDE

-  Périmètre de l'OAP
-  Secteurs préférentiels d'implantation de minimum **17 logements** (petits collectifs ou intermédiaires), d'une hauteur de **R+2 maximum** (rez-de-chaussée non constructible occupé par du stationnement)
-  Accès véhicules
-  Stationnement véhicules extérieur
-  Stationnement véhicules en rez-de-chaussée des bâtiments de logements
-  Circulations piétonnes
-  Espaces verts / paysagers