

VILLE DE NOTRE-DAME-DE-BONDEVILLE

PLAN LOCAL D'URBANISME

3- Projet d'Aménagement & de Développement Durable



ataub
architectes

606 chemin de la Bretèque BP. 6 – 76231 BOIS GUILLAUME Cedex
Tél. : 02 35 60 30 30 – Fax : 02 35 60 09 19 – e-mail : etude@ataub.fr
12 r Franklin 76600 LE HAVRE - Tél.: 02.35.42.60.96 - Fax: 02.35.42.61.86

Révision

Prescrite le : 18 septembre 2001

Arrêtée le : 12 décembre 2007

Approuvée le : 25 novembre 2008

Modifiée le :

SOMMAIRE

Le développement durable : des solutions pour de nouveaux enjeux...	5
Entre ville et forêt.....	9
Schéma de synthèse des grandes orientations d'aménagement	11
Mettre en valeur la nature dans la ville.....	13
Conforter les espaces de centralité.....	15
Développer l'offre en logements.....	17
Protéger et maintenir la qualité du cadre de vie.....	19
Favoriser le renouveau de l'activité économique.....	21
Faciliter les déplacements.....	23

Le Développement Durable : des solutions pour de nouveaux enjeux

« Satisfaire les besoins des générations actuelles sans compromettre les facultés des générations futures à satisfaire les leurs »
Commission Mondiale sur l'Environnement et le Développement des Nations Unies en 1987.

La Ville de Notre Dame de Bondeville a placé **le développement durable au coeur de la démarche** d'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme. Conformément à la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain), le PLU de Notre Dame de Bondeville traduit les principes :

- D'**équilibre** entre renouvellement urbain et développement urbain maîtrisé ;
- De **diversité** des fonctions urbaines et de mixité sociale ;
- D'**utilisation économe et équilibrée** des espaces naturels et urbains ;
- Des **maîtrises des besoins** de déplacement et de la circulation automobile ;

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de Notre Dame de Bondeville, vise à favoriser un **développement urbain plus équilibré et durable**, en répondant aux enjeux et besoins de la commune. Élaboré à partir d'un diagnostic et de l'analyse de l'état initial de l'environnement, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable est l'expression :

- D'une réflexion partagée, destinée à organiser de façon cohérente et argumentée les principales actions municipales en matière de développement et de renouvellement urbain ;
- D'un ensemble d'orientations stratégiques qui vont guider les actions publiques et les investissements privés sur le territoire communal.

La ville de Notre Dame de Bondeville s'attache, dans un contexte de développement et de renouvellement de son territoire, à mettre en œuvre les projets et orientations pour en faire :

- **Une ville respectueuse de l'environnement**, souhaitant favoriser l'installation de nouvelles familles, le développement résidentiel s'opèrera dans le respect des équilibres écologiques, à l'exemple du nouveau lotissement des Longs Vallons : matériaux des constructions, choix des énergies, traitement des espaces publics... affirmeront les qualités d'un « éco-village ». C'est aussi la contribution de la ville au développement des énergies renouvelables par l'implantation sur le site du Mont-Cauvel de quatre éoliennes capables de produire l'équivalent de la consommation de la ville.
- **Une ville équilibrée dans son développement**, capable de préserver ses espaces naturels (la zone humide du site du Linoléum, le pré des Longs Vallons) et d'accueillir sur son territoire une organisation urbaine socialement diversifiée notamment en orientant le projet urbain sur la notion de renouvellement urbain et de densification, afin de limiter son expansion.
- **Une ville propre**, en développant les transports en commun, en facilitant le recours aux modes de déplacement doux. Mais aussi, au sein des services techniques, par l'équipement d'un parc auto en véhicules non polluants, par la recherche d'économie d'énergie dans l'éclairage et le chauffage des locaux communaux, l'éclairage public, au niveau des espaces verts (récupération des eaux de pluie pour l'arrosage, produits phytosanitaires, ...)
- **Une ville solidaire**, en favorisant l'implantation de nouveaux équipements publics d'information et de sensibilisation, sur son territoire. Dans le respect des critères de Haute Qualité Environnementale, la Ville milite de façon active pour une délocalisation de la bibliothèque départementale de prêt dans la zone GRESLAND. Pour sensibiliser la population à la qualité des sites et des paysages forestiers, une maison de la forêt prendra place sur le site du Bel Événement.

Pour affirmer cette volonté de conduire son développement futur sur des valeurs de développement durable, la commune a souhaité conduire son projet autour des orientations suivantes :

1. **Mettre en valeur la nature dans la ville** : il s'agit d'affirmer la **protection des espaces naturels et sensibles**, et de valoriser au cœur des espaces urbains, la présence d'éléments de paysage propres à requalifier des lieux d'identité de la ville.
2. **Conforter les espaces de centralité** : ils sont **porteurs de l'image de la ville**. La présence du TEOR a contribué à affirmer le rôle multifonctionnel du centre-ville et à requalifier ses espaces publics. Les actions de requalification seront poursuivies.
3. **Développer l'offre en logements** : dans une démarche de **renouvellement de la ville sur elle-même**, la ville de Notre Dame de Bondeville engagera les opérations urbaines propres à opérer un rééquilibrage démographique et social.
4. **Protéger et maintenir la qualité du cadre de vie** : la présence d'espaces naturels à proximité des espaces urbanisés, conduit à affirmer la **vocation patrimoniale de ces sites aux franges de la ville**.
5. **Favoriser le renouveau de l'activité économique** : le tissu économique de PME, PMI, présent sur la commune et les commerces du centre-ville, seront confortés et de nouveaux sites d'implantation d'activités économiques seront développés. **La mixité des fonctions** contribuera à limiter les déplacements dans la ville.
6. **Faciliter les déplacements** : l'amélioration des liaisons entre quartiers, le développement des réseaux cyclables et des cheminements piétons et l'amélioration des transports en commun orienteront tous les projets urbains vers **une utilisation multimodale des espaces publics**.

Entre ville et forêt

Le diagnostic urbain et socio-économique de la commune a fait apparaître plusieurs constats et enjeux à partir desquels la commune a retenu des priorités. Il s'agit de :

- **soutenir le développement économique au travers de la reconversion des friches industrielles Linoléum et Gresland ;**
- **favoriser le développement de l'offre en logements tout en conservant un cadre de vie de qualité et en améliorant les liaisons entre quartiers ;**
- **développer une vocation de loisir nature au travers d'opérations telles que la Maison de la Forêt, les chemins forestiers, les berges du Cailly, la reconquête des zones humides (exemples : Linoléum, les Longs Vallons) ;**
- **conforter le centre ville ;**
- **requalifier les entrées de ville (RN 27, RD 51 et RD43) ;**
- **paysager le remblai de la voie ferrée et aménager les abords de la gare.**

Les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement de Notre-Dame de Bondeville définissent deux grands secteurs qui rassemblent les principaux enjeux de la commune. Ce sont :

- la vallée du Cailly, comme site fondamental d'identification et de fonctionnement de la ville,
- les versants boisés Est, comme sites d'accompagnement de la ville (et de l'agglomération).

La vallée du Cailly – Les reconquêtes

Les enjeux de la vallée portent sur la reconquête de plusieurs espaces stratégiques, le Linoléum, Gresland, le centre ville et la constitution d'un nouveau lien, la rivière et ses abords.

Au-delà des enjeux attachés à chaque secteur (habitat, économie, environnement, équipements), ils ont pour objectif commun :

- le réancrage de l'identité communale au travers de la mise en valeur de son patrimoine architectural, urbain et paysager ;
- la réorganisation de l'espace qui redonne, ou construit, des liens entre les différentes parties de la ville, entre la ville et son site naturel.

Les versants boisés Est – Une nouvelle dimension

Les enjeux portent sur un ensemble d'espaces naturels attenant à la Forêt Verte, constituant l'espace majeur d'aération et de détente des habitants du Nord de l'agglomération Rouennaise.

Espace d'accompagnement de la ville, il s'agit de réintégrer des délaissés, des espaces peu, voire inaccessibles afin de constituer un vaste espace de loisirs et de récréation aux portes de la ville.

Au-delà de ces fonctions, c'est une nouvelle image de la commune qui se profile.

Schéma de synthèse des grandes orientations d'aménagement



Le lien naturel



Les axes structurants



Les forêts



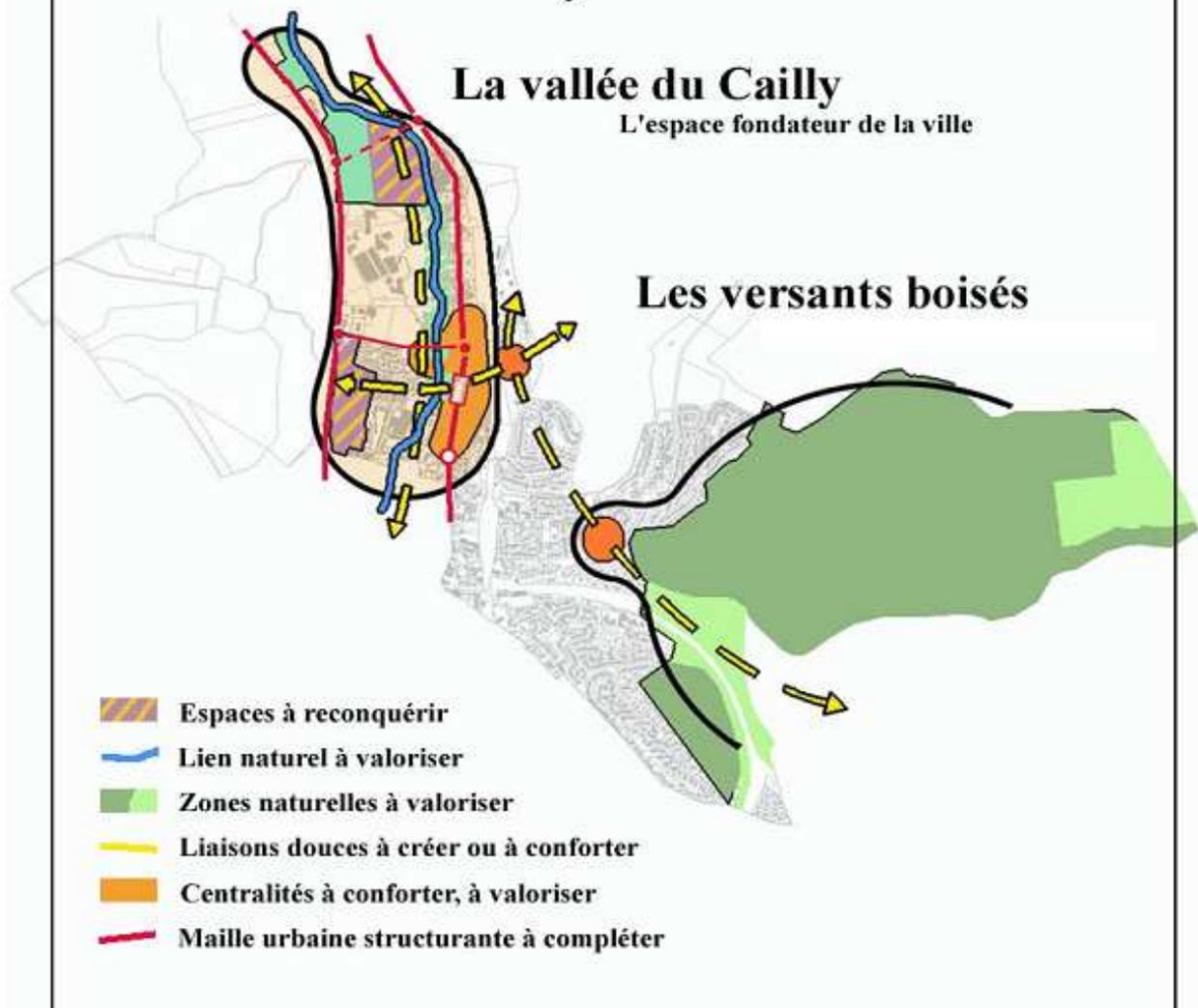
Les friches industrielles



Les centralités



Les liens doux



METTRE EN VALEUR LA NATURE DANS LA VILLE

Bien que le territoire de la commune soit composé en grande partie d'espaces naturels (les forêts), NOTRE-DAME DE BONDEVILLE offre une image très urbaine où la nature n'a pas encore trouvé toute sa place.

Il s'agit de valoriser certains espaces qui, en raison de leur situation, de leur fonction, constituent des éléments fondamentaux de la qualité du cadre de vie. Ce sont :

1. Les berges du Cailly

Au-delà du lien naturel, du témoignage historique, elles offrent au cœur de la ville un espace exceptionnel, tant au plan de l'environnement et du paysage qu'au plan de la qualification des espaces urbains. Le projet de la commune est de protéger et valoriser cet espace afin d'une part de construire un lien intercommunal, d'autre part d'offrir aux habitants un espace récréatif au cœur de la ville.

2. La zone humide du Linoléum

Dans la perspective de restructuration urbaine du site LINOLEUM, les terrains situés à l'Ouest offrent l'opportunité, unique dans l'agglomération, d'aménager un espace naturel sur le thème de l'eau.

3. Le quartier Jean Moulin

Le renouvellement urbain du quartier sera l'occasion, dans le cadre d'un projet de résidentialisation, de tirer parti des espaces extérieurs publics et privés pour offrir un cadre de vie de qualité aux habitants (espaces verts, lisière de bois, jardins, stationnement ...).

4. Le talus S.N.C.F.

Le haut remblai de la voie ferrée qui barre les Longs Vallons doit permettre de transformer ce qui est perçu, aujourd'hui, comme une saignée dans l'espace urbain en élément de valorisation paysagère du site. Il s'agit de le planter.

D'une manière générale, une attention doit être portée à l'ensemble des abords de la voie SNCF (talus, remblai) pour une meilleure intégration dans la traversée de la commune.

5. Les entrées de ville

1/ La rocade

Il s'agit de prolonger ses qualités paysagères jusqu'au pont de la voie ferrée qui constitue l'une des entrées de la ville. Les aménagements devront contribuer à la réduction du bruit.

2/ La Route de Dieppe

Disposant d'emprises généreuses, il s'agit, entre le centre ville et le site du LINOLEUM (et au-delà), de la réaménager afin, d'une part, de modifier son image structurante par la création d'un alignement d'arbres, d'autre part, de réduire les vitesses excessives par la réduction de la largeur de la chaussée.

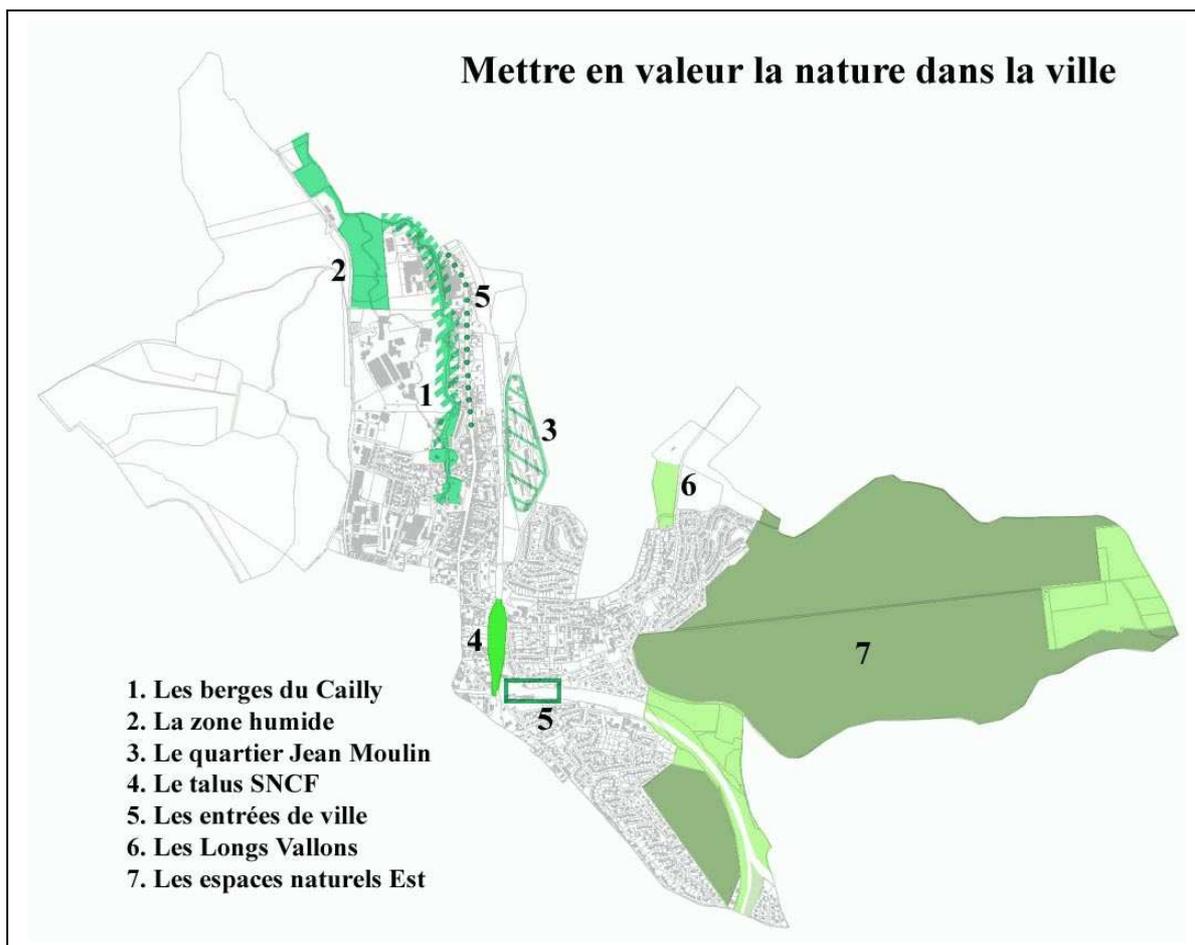
6. Le pré des Longs Vallons

L'aménagement rustique de la prairie sur le haut des Longs Vallons permettra d'offrir aux habitants du quartier un espace de proximité pour la détente et le loisir et de maintenir un espace de transition entre la zone urbaine et la forêt.

7. La forêt, un vaste espace récréatif de l'agglomération

Le domaine forestier du plateau Nord est devenu au cours des dernières décennies un des espaces privilégiés d'aération des citadins, vocation confortée par les installations de loisirs que sont le parc de la Ferme Henry, le golf, les centres équestres et le projet de la Maison de la Forêt.

Les espaces naturels, les bois et forêts situés à l'Est de la commune ont vocation à compléter ce domaine.



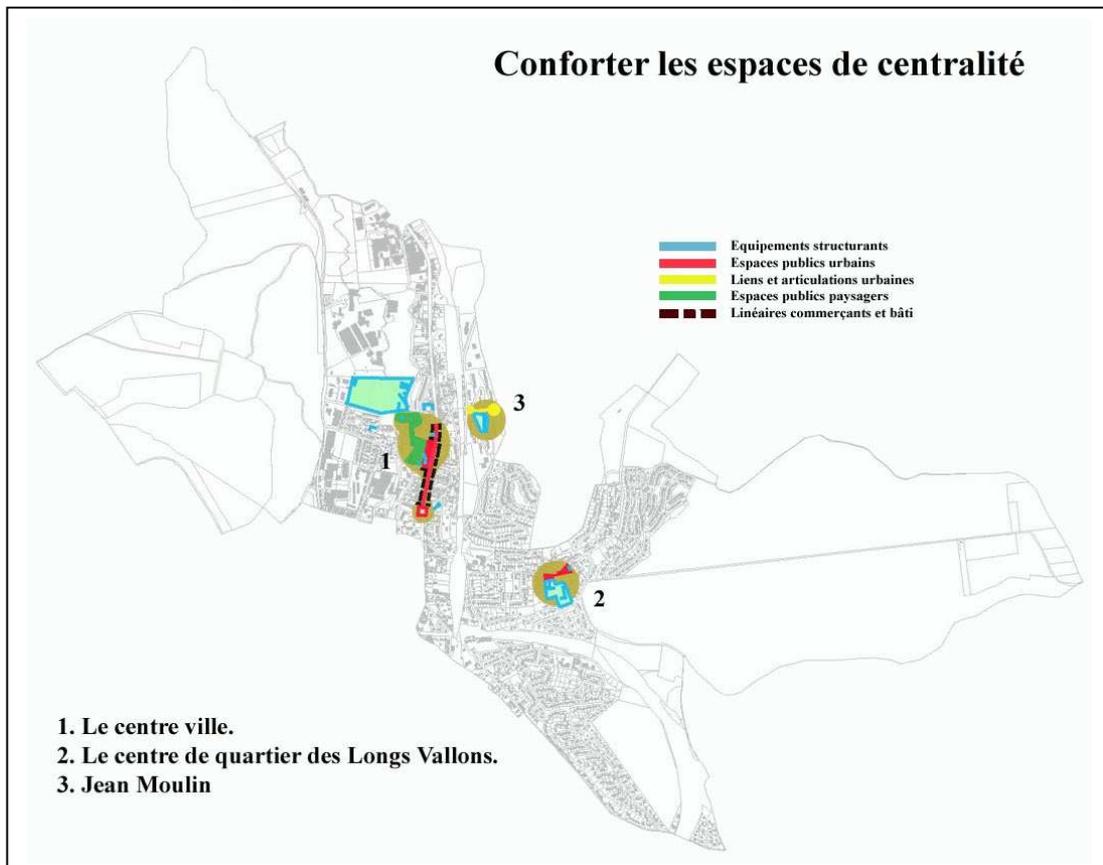
CONFORTER LES ESPACES DE CENTRALITE

Les lieux de centralité sont des espaces multifonctionnels où s'expriment l'identité de la ville et des quartiers. Ce sont les espaces premiers de la collectivité. Ils sont porteurs des images de la ville.



L'objectif de NOTRE-DAME DE BONDEVILLE porte sur le confortement de trois espaces, qui sont :

- 1. le centre ville** où il s'agit, au travers d'une pluralité d'opérations, de redynamiser le commerce, de qualifier l'espace public, de revaloriser le bâti, d'améliorer les liens avec les quartiers.
- 2. le centre du quartier des Longs Vallons** dont il s'agit de poursuivre la valorisation par un traitement spécifique de l'espace public.
- 3. le quartier Jean Moulin** où il s'agit, dans la perspective d'opérations de renouvellement urbain, de faire émerger les espaces de référence qui lui font défaut.



DEVELOPPER L'OFFRE EN LOGEMENTS

L'occupation quasi totale de l'espace urbanisable et la baisse de l'offre en logements qui en résulte se traduisent par l'apparition de déséquilibres démographiques qui auront, à terme, une influence sur le fonctionnement de la commune.

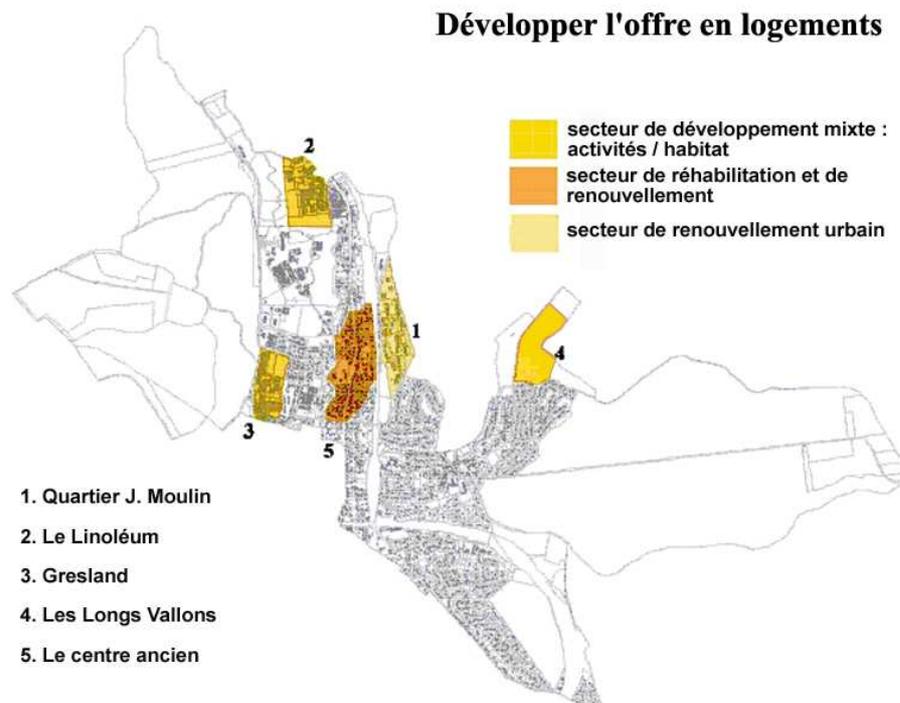
Un scénario volontaire visant le retour à un solde migratoire positif prévoit la réalisation de 30 à 32 logements par an.

Par ailleurs, **le quartier Jean Moulin (1)** devrait progressivement s'orienter vers une plus grande mixité urbaine et sociale qui se traduira par une dédensification ponctuelle nécessitant de nouveaux espaces pour loger ses habitants.

Ces problèmes ne sont pas spécifiques à NOTRE-DAME DE BONDEVILLE. Ils concernent l'ensemble des communes de l'agglomération.

En réponse à ces enjeux, NOTRE-DAME DE BONDEVILLE a retenu quatre secteurs prioritaires. Ce sont :

- les sites de **LINOLEUM (2) et de GRESLAND (3)** qui auront notamment vocation à accueillir des programmes de maisons de ville et petits collectifs ;
- **les hauts des Longs Vallons (4)** dont la vocation est l'accueil d'habitat individuel ; cette opération marquera la phase finale d'urbanisation du vallon ;
- **le centre ville (5)** ancien pour lequel il est recherché, d'une part, une meilleure occupation du logement ancien (au travers d'opérations de réhabilitation de l'existant), d'autre part, des restructurations ponctuelles permettant une meilleure utilisation du foncier.



PROTEGER ET MAINTENIR LA QUALITE DU CADRE DE VIE

L'ensemble des aménagements réalisés dans ces secteurs sensibles ne devra pas s'accompagner d'une augmentation du bruit et devra prendre en compte les problématiques liées aux ruissellements et aux inondations.

1. Les espaces boisés

Les grands massifs boisés qui occupent les versants de la vallée et des vallons constituent un des premiers éléments de la qualité du paysage et participent à la protection contre le ruissellement. Ils doivent être protégés et gérés avec un souci de préservation des équilibres.

2. Les franges boisées de la voie ferrée

Elles compensent l'effet de coupure urbaine de la voie ferrée et participent à la constitution du bordement arboré de la vallée. Elles doivent être maintenues, entretenues, régénérées.

3. Les Longs Vallons

Les prairies situées à l'orée de la forêt domaniale offrent une bonne transition entre la ville et la forêt. Certains secteurs affleurent la nappe. Ce sont par ailleurs des espaces sensibles qui doivent être pour partie maintenus en espaces naturels et/ou urbanisés en tenant compte des contraintes hydrauliques du site.



4. La ferme de Bel Event

La clairière fait partie du domaine forestier. Que sa vocation agricole persiste ou qu'elle accueille des installations de loisirs, sa vocation d'espace naturel doit être pour partie globalement maintenue.

5. La ferme des Boissettes

L'espace de la ferme de la Boissette appartient à l'espace agricole du plateau. Sa vocation d'espace naturel agricole est renforcée. Son éloignement des zones urbaines, la non-visibilité du site, sa bonne exposition en font un site potentiel d'implantation d'éoliennes.

6. Le pré des Sittelles

Espace naturel remarquable entre le bois Saint-Gervais et la rocade, le vallon constitue un espace d'accompagnement du domaine forestier qui doit être maintenu. Il pourra accueillir des constructions à vocation de loisirs.

7. Les berges du Cailly

Elles constituent potentiellement l'espace naturel majeur intégré au site urbain. Ses qualités tiennent pour bonne partie aux soins apportés aux aménagements et constructions situés dans un périmètre proche. Ceux-ci seront l'objet de prescriptions particulières.

8. La zone humide du Linoléum

Temporairement inondable, véritable coupure verte, elle mérite d'être restaurée et doit rester essentiellement une zone naturelle.

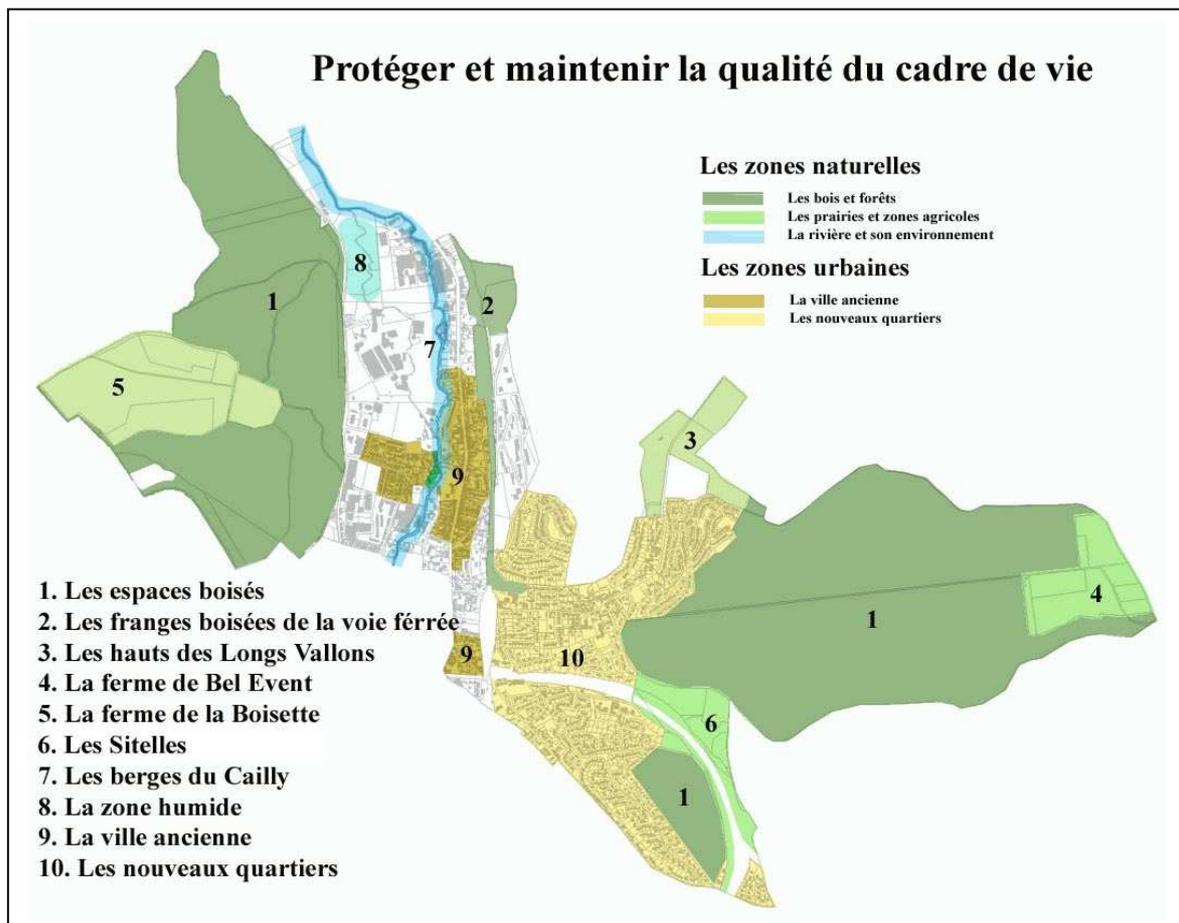
9. La ville ancienne

Ses parties les plus anciennes (urbanisation jusqu'au début XXème siècle) offrent des cohérences de composition, de hauteur et de matériaux qu'il faut conserver chaque fois que cela est possible.

10. Les nouveaux quartiers

Les secteurs d'urbanisation récente des Longs Vallons et de ses versants constituent des espaces résidentiels appréciés par ses habitants.

Urbanisme de jardins et de maisons individuelles, leurs qualités doivent être maintenues.



FAVORISER LE RENOUVEAU DE L'ACTIVITE ECONOMIQUE.

La vallée du Cailly

Le renouveau d'activités économiques sur le territoire de NOTRE DAME DE BONDEVILLE est un des objectifs forts de la commune.

A l'exception de GLAXOSMITHKLINE, qui est le fer de lance de l'économie communale, il s'agit plutôt de reconquérir un tissu économique constitué de P.M.E., P.M.I. et d'artisans recherchant des proximités urbaines.

Le LINOLEUM et GRESLAND sont les deux sites retenus pour l'accueil de ces nouvelles activités en mixité avec l'habitat.

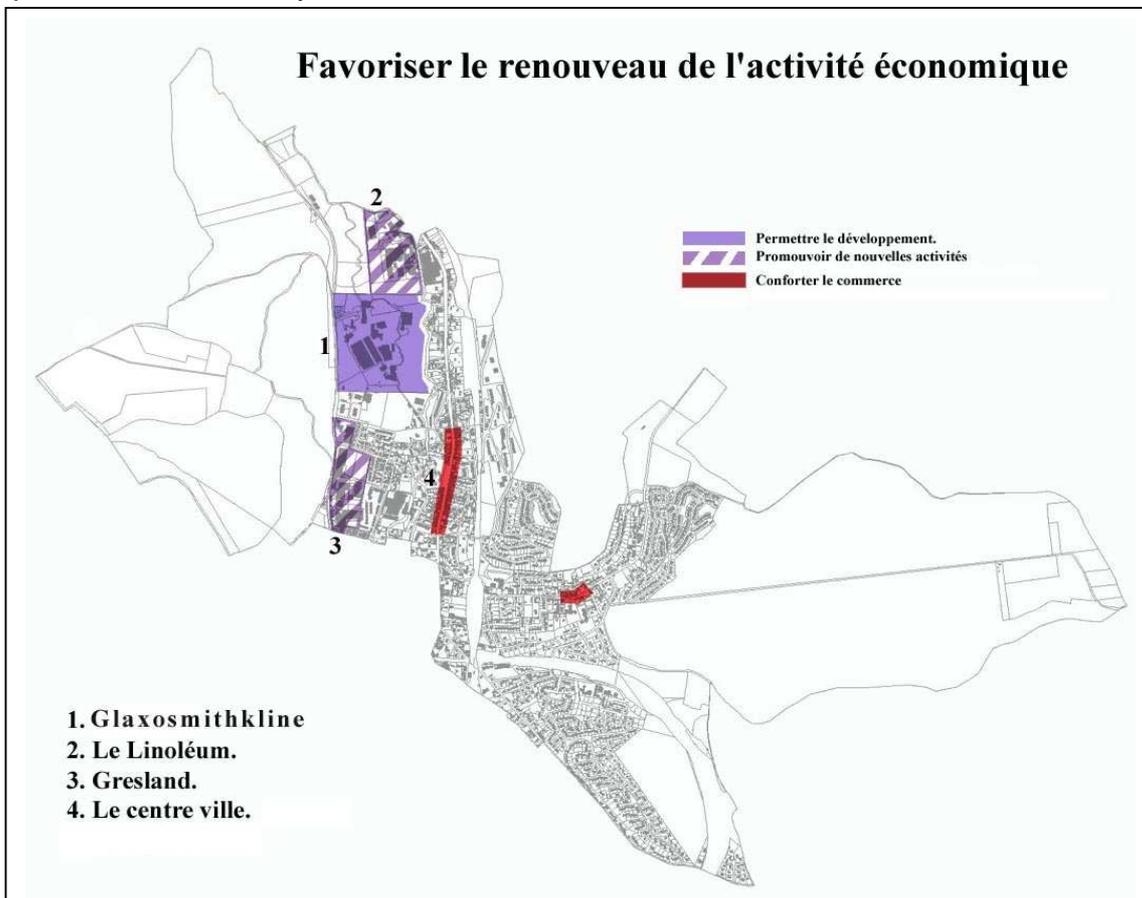
Le LINOLEUM fait l'objet d'études depuis plusieurs années, en partenariat avec l'Agglo de Rouen, visant à une vaste opération de requalification de l'ensemble, par la réalisation d'une zone mixte de logements et d'activités, associée à la mise en valeur de l'actuelle zone humide.

Le secteur est propice à la construction d'une voie transversale reliant la RD51 à la RD927 (ancienne RN27), offrant un double avantage, dans un premier temps, la desserte de la zone Linoléum et dans un second temps, le délestage d'une partie du trafic routier de la vallée. Il correspondra à terme, à l'amorce d'un premier tronçon du contournement Ouest de l'agglomération rouennaise.

Le secteur de GRESLAND nécessitera une restructuration en profondeur du site.

Redynamiser le commerce en centre ville

L'activité commerçante du centre ville est fragilisée par la dispersion des acteurs et un environnement urbain à revaloriser. Il s'agit de mettre en œuvre un ensemble d'actions visant à remobiliser les acteurs autour d'un ensemble de projets qui ont pour objectif la requalification et la redynamisation du centre ville.



FACILITER LES DEPLACEMENTS

Du fait de sa topographie et de son organisation spatiale, les déplacements dans la commune sont peu aisés. Trois grands objectifs sont retenus. Ce sont :

1. Compléter le dispositif R.D. 927 / R.D. 51

La R.D. 927 et la R.D. 51 constituent les deux axes longitudinaux de déplacement dans la vallée.

La R.D. 51 prend, de plus en plus, le rôle d'axe de déplacement à l'échelle de la vallée du Cailly.

La R.D. 927 prend, de plus en plus, un rôle d'axe de déplacement local.

Ils sont complémentaires, mais le manque de voies transversales conduit soit à des concentrations de flux en quelques points, soit à des flux de transits sur des voies inappropriées à les accueillir.

L'objectif est de créer une liaison par une transversale au Nord de la commune. Celle-ci permettrait, par ailleurs, le désenclavement d'espaces tels que le LINOLEUM.

2. Améliorer les transports en commun

TEOR desservira à terme la commune jusqu'au LINOLEUM. Ce projet conduira à la réalisation d'équipements d'accompagnement (parkings relais) permettant un meilleur fonctionnement du réseau et de la circulation dans la ville.

La voie ferrée et la gare de NOTRE-DAME DE BONDEVILLE / MAROMME offrent potentiellement l'opportunité de réaliser des liaisons rapides à l'échelle de l'agglomération.

Les espaces situés à proximité de la gare constituent une réserve pour la réalisation d'un pôle d'échanges multimodales.



3. Favoriser les déplacements doux

Le Chemin du Cailly

Le Cailly constitue le lien naturel des différents espaces de la vallée. Progressivement, les berges sont reconquises. Il s'agit, à terme, d'y réaliser un cheminement continu reliant les différents quartiers et les différents centres urbains.

Les liaisons inter-quartiers

La ville, tout au long de son histoire, a développé un réseau de venelles et de passages qui permettent les cheminements transversaux des quartiers hauts vers le centre ville et la vallée.

Il s'agit, d'une part, de les conforter en améliorant leur aménagement, d'autre part, de les prolonger et construire ainsi un réseau qui relie les quartiers entre eux.

