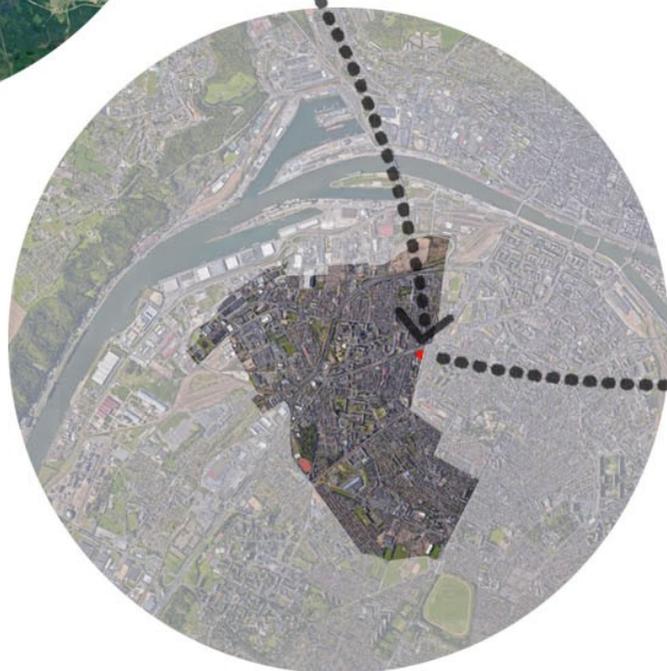
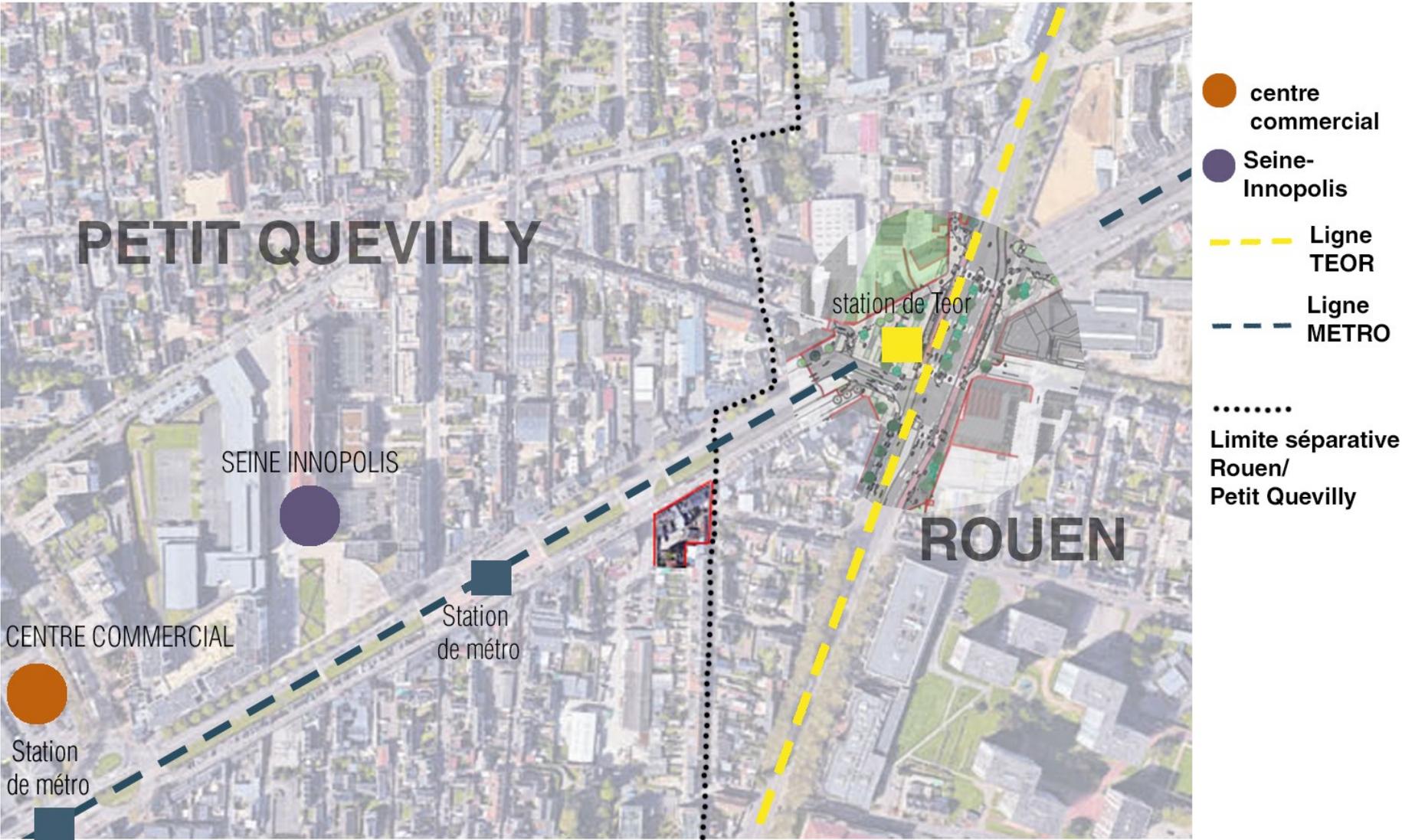


Ville de Petit-Quevilly

Notice explicative DUP: Aménagement de l'entrée de ville Avenue Jean-Jaurès



La présente note a pour objet l'aménagement du dernier tronçon bâti à l'Est de l'Avenue Jean Jaurès, à la limite des communes de Petit-Quevilly et de Rouen. Sont incluses au périmètre d'étude, les parcelles bâties situées avenue Jean Jaurès et rue des Limites pour une surface totale de 1 254 m²



Les enjeux

Au sein de la Métropole Rouen Normandie, la Ville de Petit Quevilly compte environ 22 000 habitants, et est l'une des 5 communes les plus importantes de la Métropole Rouen Normandie. Elle présente une densité de population similaire à celle de la ville centre, Rouen (environ 5000 habitants par km²).

La Ville et la Métropole poursuivent un projet de revalorisation de l'avenue Jean Jaurès, artère structurante, historique et commerçante de la Ville. Cette avenue constitue en effet une centralité majeure au sein de la ville, grâce à ses commerces, ses équipements et le métro. Ce projet passe par de multiples actions :

- La requalification de l'avenue, avec une restructuration complète des espaces circulés, une création de pistes cyclables et une amélioration des espaces piétons. Ce projet est en cours de définition par la Métropole, et une première phase de travaux est planifiée pour le dernier trimestre 2018 ;
- Une campagne obligatoire de rénovation des façades et une incitation à la réfection des devantures commerciales. Une Assistance à maitrise d'ouvrage a été lancée par la ville. Les premiers travaux sont attendus dès 2018 ; Le site étudié est exclu du périmètre de ravalement mais se trouve en limite du périmètre et fait ainsi parti d'un ensemble cohérent à valoriser.
- La mise en œuvre d'une stratégie foncière pour intervenir sur des immeubles anciens et/ou mal intégrés pour permettre une véritable restructuration d'ensemble. La Ville a identifié certains ilots mutables et travaille au fur et à mesure sur les acquisitions/transmutations de ces ilots.

Le site, objet de la présente note, représente un enjeu fondamental pour la Ville :

- L'ilot marque en effet l'entrée de Ville qui doit être valorisée pour rendre une image dynamique et positive de Petit Quevilly ;
- L'habitat de l'ilot est extrêmement dégradé, vétuste, très mal entretenu, à la limite de l'insalubrité ; le n°1 a d'ailleurs fait l'objet d'un péril en 2012 pour la reprise de la charpente et d'un plancher.
- Un arrêté prononçant la fermeture de la partie hôtel du Bar de l'Epoque (au n°1), a été pris le 16 mars 2018 par la Ville. La commission de sécurité a en effet émis un avis défavorable à la poursuite de l'exploitation, basé notamment sur « l'incertitude de la stabilité à froid du bâtiment (présence de fissures et de désordres au niveau de la façade) ».
- Les démarches de négociations amiables ont été engagées par la Ville il y a plusieurs années ; les acquisitions de la Ville doivent se poursuivre pour pouvoir engager la démolition de la totalité de l'ilot et assurer la mise en œuvre d'un projet qualifiant sur tout le site.

Le contexte urbain

Le site :

Le site constitue un ensemble foncier d'un seul tenant classé au Plan Local d'Urbanisme en zone UC : à savoir une zone à vocation résidentielle principalement de petits collectifs et d'habitat individuel dense, implantés en ordre continu ou discontinu.

Cette tête d'îlot est située à l'entrée de Petit-Quevilly, depuis la ville de Rouen, et n'est cependant pas la terminaison de l'avenue à l'Est. La limite de séparation entre les communes est au niveau de la rue des Limites mais la Ville de Rouen dispose d'un espace bâti en triangle délimité par l'Avenue Jean Jaurès, l'Avenue de la Libération et la rue des Limites.

La parcelle concernée par le projet est bordée au Nord par l'Avenue Jean Jaurès, à l'Ouest par l'accès d'un parking utilisé par l'entreprise « VM matériaux » parcelle cadastrée AP 592 considérée comme du domaine public de fait, à l'Est par la rue des Limites (limite communale avec la Ville de Rouen), et au Sud par un tènement de maisons mitoyennes de type ouvrières en briques ré-enduites sur la rue des Limites à partir du n°14.

L'urbanisation des alentours est marquée par la présence de constructions à usage mixte à l'alignement sur l'Avenue, relayées par l'implantation d'habitations selon un tènement perpendiculaire et en lanières parfois traversantes.

Les fronts bâtis de l'avenue sont davantage présents et comportent un linéaire plus dense sur la rive nord, la rive sud étant entrecoupée de nombreuses rues desservies par la contre-allée de l'Avenue.

L'Avenue Jean Jaurès est une artère historique qui forme le cœur de la ville par son gabarit, son positionnement et la présence du métro en site propre sur laquelle s'appuie quelques éléments structurants tels que Seine-Innopolis et le centre commercial Carrefour Market. A proximité immédiate du site étudié, on note l'absence d'éléments structurants particuliers.

D'un point de vue urbain, il convient de composer le traitement de l'îlot Est avec celui plus vaste de la Ville de Rouen. En effet, la rue de Gessard à Rouen vient s'achever sur l'îlot étudié.

L'opportunité d'aménager cet îlot permettrait d'ouvrir cette perspective de l'Avenue Jean-Jaurès vers la ville de Rouen et ainsi offrir une respiration qui profiterait aux futurs commerces en rez-de-chaussée.



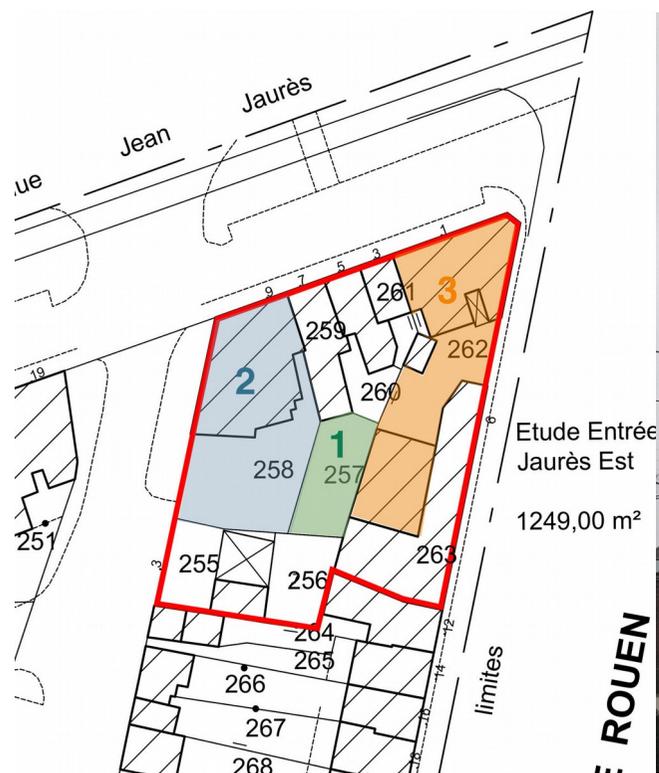
Les contraintes :

- L'occupation des commerces est assurée en partie au rez-de-chaussée. La ville possède actuellement trois propriétés au centre de l'îlot (n°3, n°5 et n°7) et souhaite acquérir les deux extrémités (n°1 et n°9).
- L'accès difficile de la parcelle desservie par la contre-allée en sens unique et la circulation à double sens de la rue des Limites.
- Un trottoir étroit pour le cheminement des piétons.

Les Atouts

- La ville de Rouen a débuté les travaux de l'aménagement du carrefour au niveau de la future Place Louis Poterat à 160m du site prévoyant l'aménagement d'une large place accueillant un arrêt de la future ligne de Téo T4 .

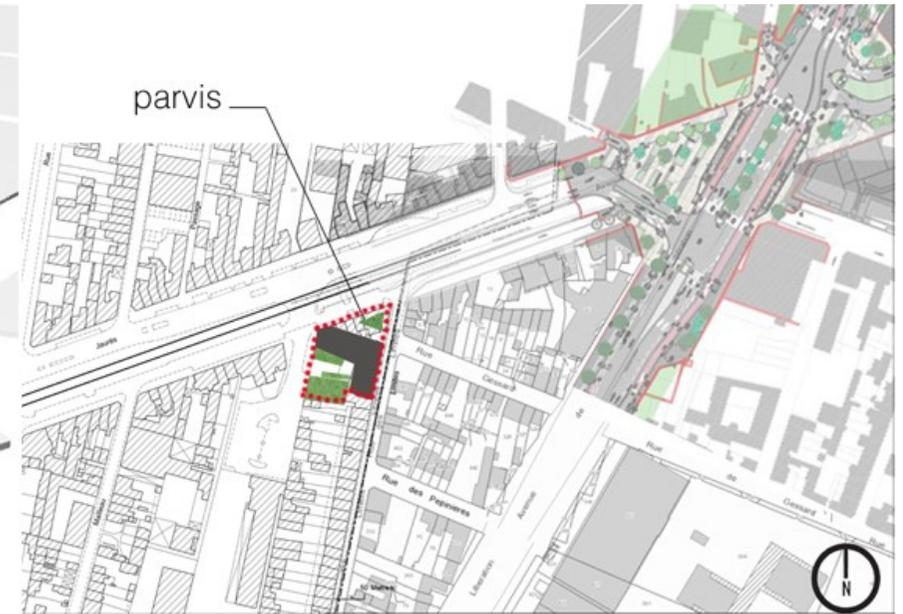
- La démolition reconstruction permettrait d'assoir un édifice structurant et maîtrisé par la collectivité valorisant l'entrée de ville dans un tronçon de l'Avenue. Le projet prévoit un petit immeuble de logements collectifs avec commerces en rez de chaussée valorisée par un large parvis.
- Le site est très bien desservi en transports en commun (Teor T4 et station de métro Jean-Jaurès).



ROUEN

Le projet

Le projet prévoit la création de 10 grands logements de qualité, destinés à de l'accession à la propriété, accompagnés de commerces en rez de chaussée.



● Typologie

L'immeuble collectif est implanté en retrait par rapport à l'Avenue pour permettre à la fois une perspective de l'Avenue Jean-Jaurès vers la rue Saint Julien mais aussi un espace de respiration sorte de parvis qui profiterait aux commerces en rez-de-chaussée à R+2+attique.

-Le rez-de-chaussée dont la hauteur sera supérieure aux étages, est aménagé par trois commerces sur rue ouverts sur cette nouvelle place piétonne.

Il comprend également le Hall de l'immeuble traversant implanté au centre pour valoriser et indiquer clairement la séquence d'entrée.

Le stationnement est localisé sur l'arrière de la parcelle, en RDC de l'immeuble et en partie sous une dalle aménagée en espace vert de manière à ne pas rendre visible les véhicules stationnés. L'accès au parking privé du futur immeuble s'effectuera à l'Ouest de la parcelle au niveau de l'actuel parking de l'entreprise « VM matériaux ».



ETAT ACTUEL



ETAT FUTUR

● Réglementation PLU

L'emprise du projet se situe en zone UC. L'emprise au sol est fixée au plus à 70% de la superficie totale de l'unité foncière et 20% d'espace vert.

Avec la création d'une place publique de 300m² la surface de la parcelle du projet est réduite à 900m².

Le choix d'implantation s'effectue majoritairement à l'alignement au Nord (basé sur le nouveau découpage foncier) et majoritairement à l'alignement à l'Est afin de favoriser les expositions des balcons et terrasses plein sud côté cour plantée.

Le projet devra proposer un traitement de qualité sur le traitement des façades (choix des matériaux, grandes ouvertures, privilégier de grands logements traversants et prévoir un aménagement paysager).

Le PLUI en cours d'écriture par la Métropole, en collaboration avec la Ville de Petit-Quevilly, permettra d'assurer également la mise en œuvre du projet.

●Estimation des surfaces

- La surface de 1254 m² indiquée précédemment constitue l'emprise maximale qui sera dédiée à la réalisation du programme. Elle sera réduite à 900 m² pour la partie projet puisque les 300m² restants sont consacrés à l'aménagement d'une place publique
- Il est souhaité un programme d'immeuble collectif peu dense mais offrant une grande qualité de logements diversifiés.
- Densité autorisée 630 m² avec une base de 900 m²
 - Le nombre total de logements sera de 10.
 - Bâti : 1850m²
 - Stationnement 10 places minimum.
 - Espaces verts : 20% soit 180 m² minimum

●Réalisation du projet

Les acquisitions foncières seront réalisées directement par la Ville de Petit Quevilly, au besoin par voie d'expropriation.

Le conseil municipal a décidé de solliciter Monsieur le Préfet de Seine-Maritime pour la mise à l'enquête publique réglementaire en vue de la déclaration d'utilité publique de ce projet, étape préalable à la réalisation de l'opération décrite dans la présente notice.

