

# VILLE D'ELBEUF sur SEINE

## Plan Local d'Urbanisme



## 2. Rapport de Présentation

1 <sup>ère</sup> élaboration du POS prescrite le :	19/12/1986
approuvée le :	23/12/1988
Révision du PLU prescrite le :	14/11/2003
arrêtée le :	25/05/2007
approuvée le :	13/12/2007



Ville & Paysage

606 Chemin de la Bretèque BP. 6 – 76231 BOIS GUILLAUME Cx  
Tél.: 02 35 60 30 30 – Fax : 02 35 60 09 19 – e-mail : [etude@ataub.fr](mailto:etude@ataub.fr)

# SOMMAIRE

## PARTIE I . COMPOSITION GENERALE DU TERRITOIRE

<b>I.1</b>	<b>LES ORIENTATIONS SUPRA-COMMUNALES</b>	
1.1	ORIENTATIONS ISSUES DU SCHEMA DIRECTEUR	8
1.2	ORIENTATIONS ISSUES DU PLH	13
1.3	ORIENTATIONS ISSUES DU PDU	15
1.4	ORIENTATIONS ISSUES DU SDAGE	15
1.5	ORIENTATIONS ISSUES DU SCHÉMA DÉPARTEMENTAL DES GENS DU VOYAGE	15
1.6	ORIENTATIONS ISSUES DE LA DTA DE L'ESTUAIRE DE LA SEINE	15
<b>I.2</b>	<b>STRUCTURATION ET EQUIPEMENT DU TERRITOIRE</b>	
2.1	LES PERIODES DE CONSTRUCTION	17
2.1.1	les mutations urbaines	18
2.1.2	l'inscription de l'histoire sur le territoire	20
2.2	L'OCCUPATION GENERALE DU TERRITOIRE	22
2.2.1	les typologies d'habitat	23
	a/ les quartiers pavillonnaires	24
	b/ les grands ensembles	26
	c/ la reconstruction	30
	d/ l'habitat ancien de centre ville	31
2.2.2	la trame verte	33
	a/ l'environnement naturel	34
	b/ les jardins et parcs	36
	c/ les squares et espaces verts	38
2.2.3	les équipements	41
	a/ un pôle administratif et de services	42
	b/ les équipements culturels	43
	c/ les équipements sportifs	43
	d/ les équipements d'enseignement et de formation	45
	e/ les commerces et services de proximité	46
	f/ le réseau de transport collectif	46
<b>I.3</b>	<b>ÉCONOMIE, EMPLOI ET EQUILIBRE SOCIAUX</b>	
3.1	démographie	49
3.2	habitat	51
3.3	économie	54
3.4	social	57
3.5	analyse par quartier	59
3.6	perspectives	61

## **PARTIE II . ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT**

### **II.1 ANALYSE THEMATIQUE**

1.1	la ville et ses limites : la valorisation des contraintes	67
1.2	les lieux porteurs d'image dans la ville	68
1.3	la ville et sa structure : des liens, des coupures et des quartiers	69
1.4	de la rue des Martyrs à la forêt : perception du centre ville	70
1.5	axe République / Martyrs : une centralité linéaire	71
1.6	les dysfonctionnements urbains : des espaces à reconquérir	72
1.7	l'architecture dans la ville : une qualité inégale	73

### **II.2 CONTRAINTES ET ENVIRONNEMENT**

2.1	les servitudes d'utilité publique	75
<b>LES RISQUES NATURELS</b>		
2.2	les risques liés aux inondations de la Seine	76
2.3	les risques liés aux ruissellements	76
2.4	les risques liés à la présence de cavités souterraines et falaises	77
<b>LES RISQUES TECHNOLOGIQUES</b>		
2.5	les risques industriels	78
2.6	les sols pollués et anciens sites industriels	78
<b>LES AUTRES CONTRAINTES</b>		
2.7	la gestion et la protection de l'eau	79
2.8	les nuisances sonores	79
2.9	le patrimoine historique	80
2.10	réglementation locale de la publicité, des enseignes et pré-enseignes	82
2.11	les zones d'intérêt faunistique et naturel	82

## **CONCLUSION PARTIES I ET II . DU DIAGNOSTIC AUX ENJEUX**

<b>LES OBJECTIFS MUNICIPAUX</b>		87
1	à l'échelle de l'agglomération	88
2	sur le territoire communal	89
3	les projets structurants	91
<b>LES ESPACES MUTABLES</b>		
1	dans le centre ville	93
2	hors secteur urbain	94
<b>LES ENJEUX SUR LE TERRITOIRE</b>		
1	synthèse - atouts et contraintes	96
2	les enjeux	97
3	les points d'appui de la reconquête de la ville	98
4	les espaces de mise en œuvre du projet	99

## **PARTIE III . LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET**

<b>III.1</b>	<b>LES CHOIX FONDANT LE PADD</b>	<b>103</b>
1.1	Préambule	103
1.2	La ville dans l'agglomération	104
1.3	Atouts et contraintes : les enjeux	104
<b>III.2</b>	<b>LES ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME</b>	<b>105</b>
2.1	Protéger et valoriser le patrimoine urbain, architectural et naturel	105
2.2	Assurer l'équilibre social de l'habitat	106
2.3	Améliorer les conditions de déplacement	106
2.4	Conforter l'espace et la dynamique commerciale du Centre Ville	106
2.5	Conforter et requalifier les équipements et accueillir les services publics	106
2.6	Carte de synthèse du centre-ville	108

## **PARTIE IV . LA JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES**

<b>IV.1</b>	<b>LE CONTEXTE DE LA RÉVISION</b>	<b>112</b>
1.1	Les documents d'urbanisme des communes voisines et les documents d'urbanisme antérieurs de la commune	112
1.2	Les motifs de la révision	114
<b>IV.2</b>	<b>LES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES</b>	<b>115</b>
2.1	Le découpage du territoire en zones	115
2.2	La justification des règles d'urbanisme	121
<b>IV.3</b>	<b>LES PRESCRIPTIONS COMPLÉMENTAIRES A CERTAINS SECTEURS</b>	<b>126</b>
3.1	Les espaces boisés classés	126
3.2	Les emplacements réservés	126
3.3	Les secteurs de risques	127
3.3.1	Les risques naturels liés aux inondations de la Seine	127
3.3.2	Les risques naturels liés aux inondations par ruissellements	128
3.3.3	Les risques technologiques	129
3.3.4	Les risques de cavités souterraines et éboulements	129
3.4	Les servitudes d'utilité publique	129
3.5	Les éléments de paysage à protéger	130
3.6	Le droit de préemption urbain	130
3.7	Le permis de démolir	130
3.8	Le secteur d'animation commerciale	130

## **PARTIE V . LES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT**

LES MESURES MISES EN ŒUVRE POUR PRESERVER, PROTEGER OU METTRE EN VALEUR L'ENVIRONNEMENT	132
1 L'urbanisation le long des voies classées à grande circulation	132
2 La lutte contre le bruit à proximité des voies bruyantes	133
3 La prise en compte des risques liés aux ruissellements aux inondations et aux installations classées pour la protection de l'environnement	133
a. Le risque d'inondation par ruissellement	133
b. Le risque d'inondation par débordement de la Seine et remontées de nappe	134
c. Le risque industriel	134
4 La prise en compte des risques liés à la présence de cavités souterraines et falaises	135
5 La protection de l'eau	135
6 La connaissance des sites pollués et des sites industriels	135
7 Évaluation de l'incidence des terrains retenus à l'urbanisation sur l'environnement	136
8 Le maintien et le développement des composantes paysagères d'Elbeuf sur Seine	140
9 La protection et la mise en valeur des éléments du patrimoine bâti	141

### **CONCLUSION PARTIES III, IV et V**

<b>DU POS AU PLU , LES CHANGEMENTS APPORTES</b>	143
1. Un document d'une autre nature	144
2. Les modifications apportées au P.O.S. de 1988	144
3. Superficies des zones et évolutions	152



# PARTIE 1

## COMPOSITION GENERALE DU TERRITOIRE



# LES ORIENTATIONS SUPRA COMMUNALES

## 1.1 ORIENTATIONS ISSUES DU SHEMA DIRECTEUR

Elbeuf sur Seine est inclus dans le territoire couvert par le Schéma Directeur de l'agglomération Rouen Elbeuf approuvé le 2 février 2001. Le Schéma Directeur de l'agglomération dans son ensemble est conçu dans un souci de développement harmonieux, équilibré et solidaire. Il affirme la nécessité :

- d'un développement économique dynamique,
- d'une lutte contre les phénomènes d'exclusion
- de la préservation des espaces agricoles et forestiers
- de la reconquête des espaces délaissés des villes
- d'une politique globale des déplacements

Pour le secteur d'Elbeuf sur Seine, il est noté l'intérêt urbain et architectural de la ville pour le patrimoine historique et industriel qu'elle renferme. La position de ce secteur, sur le sud de l'agglomération rouennaise et sur le nord du département de l'Eure, lui confère un rôle structurant dans le SD.

### **Les atouts et les potentialités du secteur**

#### un pôle industriel important :

Deux établissements majeurs sur le secteur : Renault à Cléon et Rhône Poulenc à Saint-Aubin-lès-Elbeuf. Il résulte de cette forte présence industrielle, un taux d'équilibre emplois/actifs de 98% en 1999.

#### un foncier suffisant pour développer l'habitat à l'exception de la ville centre :

À Elbeuf, le contexte géographique laisse peu de disponibilités foncières. De ce fait, la réappropriation des espaces urbains ou industriels en mutation est un élément essentiel de la politique urbaine locale.

#### une centralité urbaine à dynamiser :

Elbeuf, centre administratif du secteur, possède une autonomie réelle. Sa fonction commerciale est active. Le centre ville dispose d'un patrimoine bâti intéressant et de friches industrielles dont la ville a entrepris la réhabilitation.

#### des sites naturels majeurs :

La boucle de la Seine, les panoramas d'Elbeuf, de Freneuse et d'Orival constituent des éléments d'identité du secteur. La qualité de vie de l'agglomération est à mettre en valeur.

# Les orientations fondamentales d'aménagement

## Structurer l'évolution urbaine

- Organiser une métropole multipolaire**
-  Centralités historiques
-  Centres-villes intermédiaires
-  Pôles périphériques
-  Affirmer les fonctions métropolitaines et leur rayonnement et prendre en compte l'environnement
-  Centre de l'agglomération rouennaise (dont les quartiers Ouest)
-  Centre de l'agglomération elbeuvienne
-  Technopôle du Madrillet

## Organiser l'espace économique autour de sites-clés

-  Conforter les vocations principales des zones industrielles, portuaires et logistiques
-  Elaborer des chartes de développement et d'environnement industriel
-  Rouen Vallée de Seine Logistique
-  La Sablonnière
- Développer de nouveaux sites majeurs en périphérie**
-  Criquebeuf-sur-Seine (biotechnologies)
-  Mont-Jerret (dominante industrielle)
-  Coplanard (dominante tertiaire)
-  Sidéro (dominante industrie)

-  Plans directeurs d'aménagement et de développement

## Conjuguer environnement et aménagement

-  Trame verte et bleue d'agglomération
-  Organisation de la ceinture verte - principe de continuité entre les espaces qui la composent (forêts, vallées, espaces agricoles...)
-  Valorisation des sites de faïsses

## Concevoir un réseau d'infrastructures qualitatives

-  Voies structurantes
-  Liaison à réaliser dont le tracé est à étudier
-  Itinéraires faibles l'objet d'un effort particulier d'insertion (paysage, eau, carrefours, entrées de ville...)



source : Syndicat Schéma Directeur – IAURIF, 2000

# La destination générale des sols

## Occupation dominante du sol

-  Territoires urbains et zones d'extension multifonctionnelles et/ou à économie tertiaire dominante
-  Bourg ou village rural
-  Grande zone économique à dominante industrielle
-  Grande zone économique à caractère industriel et à fonction portuaire et/ou logistique prioritaire
-  Espace agricole protégé
-  Espace boisé existant ou futur
-  Espace à caractère naturel, agricole, récréatif ou d'intérêt écologique

## Qualification de l'espace

-  Espace naturel ou urbain d'intérêt paysager
-  Continuités et liaisons vertes
-  Site urbain à protéger
-  Grand site de développement
-  Site naturel ou urbain d'intérêt paysager

## Grands équipements d'infrastructure ou de superstructure

-  Voies structurantes et principaux échanges
-  Voie à réaliser dont le tracé est à étudier
-  Principales lignes structurantes de transport en commun
-  Liaison structurante par transport en commun dont le tracé est à étudier
-  Voies ferrées
-  Plateforme aéroportuaire



source : Syndicat Schéma Directeur – IAURIF, 2000

## **Schéma Directeur - LES PRINCIPALES OPTIONS D'AMENAGEMENT :**

- Organiser le développement en valorisant un site de qualité
- Améliorer la qualité de vie, recomposer la ville
- Favoriser l'habitat et la vie sociale
- Conforter le développement économique
- Tirer parti de la qualité de l'environnement et des paysages
- Développer les fonctions culturelles, sportives, de loisirs et de tourisme
- Favoriser les déplacements, améliorer les transports

Ces orientations se sont traduites notamment par :

- L'élaboration d'une charte d'intégration environnementale des projets d'aménagement de l'agglomération. Elle vise à une meilleure prise en compte des paysages liés à l'eau, aux falaises, aux franges forestières et aux paysages maraîchers en particulier et à un objectif qualitatif environnemental des projets, en général.
- La mise en place d'une trame verte et bleue d'agglomération, notamment en réhabilitant les berges de la Seine et en tirant parti des zones inondables.
- La réalisation d'un équipement de rayonnement régional au cirque-théâtre par la réalisation d'un centre pour le développement des arts du cirque.
- La mise en place d'une charte intercommunale pour le traitement paysager des entrées d'agglomération.

Les équilibres du développement :

Le Schéma Directeur qui identifie Elbeuf sur Seine comme pôle central d'agglomération, préconise un développement de l'habitat en même temps que la mise en œuvre d'opérations de recomposition.

L'horizon 2010 est retenu comme échéance de principe pour la première phase de réalisation du schéma directeur. Pour l'ensemble du secteur d'Elbeuf, l'objectif de production de logements est de + 2 990, ce qui en extrapolant représente pour la commune d'Elbeuf + 867 logements (Elbeuf =29% de la population totale).



Pérenniser le commerce des centres-villes et affirmer les fonctions centrales et administratives d'Elbeuf.



Mettre l'accent sur les fonctions culturelles, sportives et de loisirs.



Poursuivre la mise en valeur des abords de la Seine.



Mettre en œuvre une politique de l'habitat pour un meilleur équilibre social, un rééquilibrage et une diversification de l'offre de logements, notamment en renforçant l'accès social et l'accueil de familles en ville.



Réhabiliter la ville-centre, traiter les friches industrielles et renforcer l'attractivité de l'agglomération.



Renforcer le secteur tertiaire à Elbeuf.

## 1.2 ORIENTATIONS ISSUES DU P.L.H.

Le Programme Local de l'Habitat sur le territoire de la Communauté d'Agglomération Elbeuf Boucle de Seine (C.A.E.B.S.) s'est matérialisé par une première convention (1999-2001) qui a été renouvelée pour une période d'un an jusqu'à fin 2004. Son projet de révision, pour la période 2007-2013, a été arrêté par le Conseil Communautaire de l'Agglomération d'Elbeuf du 15 mars et approuvé le 4 octobre 2007.

Les objectifs de production de logements sur la période 1999/2001 n'ont pas été atteints. On constate en effet une baisse de production de logements sociaux tandis que la production privée se stabilise.

### RENFORCER LES ACTIONS EN FAVEUR DU RÉ-ÉQUILIBRAGE DE L'OFFRE DE LOGEMENTS

Les compléments et ajustements apportés à la convention initiale, portent sur le renforcement des actions en faveur du rééquilibrage de l'offre en logements. Il est notamment proposé de :

- accroître l'offre globale de logements par l'augmentation de la construction neuve dans le respect des principes du développement durable
- agir sur le parc existant afin d'améliorer le cadre de vie et d'assurer le renouvellement urbain des villes
- promouvoir la mixité et la diversité de l'offre, ainsi que la qualité du cadre de vie
- apporter une réponse adaptée aux besoins spécifiques de logements sur l'agglomération
- outiller le territoire et impulser une dynamique collective afin d'améliorer les capacités d'intervention sur l'habitat

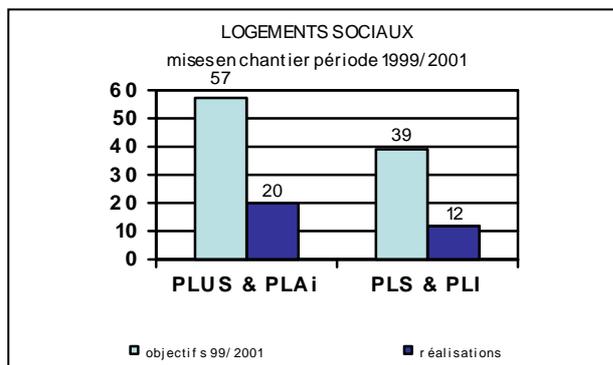
Les objectifs quantitatifs sur la ville d'Elbeuf sur Seine sont les suivants :

Objectifs 2007 – 2013 (6 ans)

Accroissement du parc : 81 logements/an soit 486 sur 6 ans

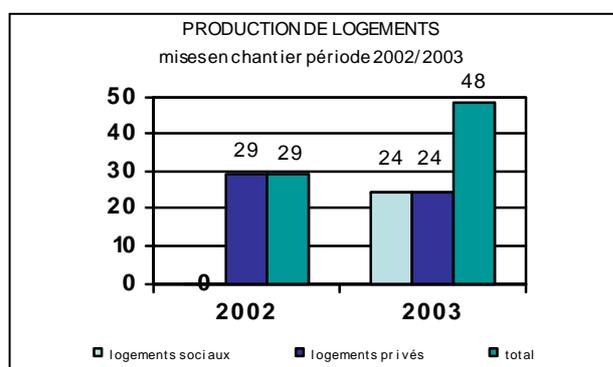
Ces objectifs traduisent une réorientation de la programmation de logements sur la ville d'Elbeuf. En effet, alors que la production de logements sociaux était majoritairement orientée sur le logement à vocation très sociale en 1999/2001 (60% en PLUS et PLA-I), une nouvelle répartition est opérée sur la période 2007-2013. Alors que la part de logement social dans la commune était de 41% en 2004, le PLH prévoit une proportion de 18% soit 21 logements sociaux publics par an. Ces chiffres ne comprennent pas la création de logements privés encadrés, ni la reconstruction de l'offre suite aux démolitions du programme ANRU.

Concernant le parc privé, la ville d'Elbeuf mène depuis 1977 (première OPAH dans le quartier République) une politique d'aides pour la réhabilitation du parc privé (environ 900 logements réhabilités dans le cadre de six O.P.A.H. menées dans les différents quartiers de la ville). Aujourd'hui elle a décidé de conduire une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain avec pour objectif de traiter les points durs d'insalubrité, travailler sur les dimensions urbaines et architecturales et sur la production de logements de qualité en centre-ville. Ces objectifs qualitatifs et quantitatifs sont entérinés par le PLH (180 opérations de réhabilitation par les bailleurs privés et 20 par les propriétaires occupants sur la période 2006-2011). En dehors de l'OPAH, les opérations de réhabilitation de logements à Elbeuf sur seine, s'inscriront dans le cadre de l'action globale du PLH de lutte contre l'habitat insalubre ou indigne.



La production de logements au vu des objectifs programmatiques sur la période 1999-2001 :

La moyenne annuelle de mise en chantier n'a été que de 32 logements pour un objectif de 96 (source DDE).



Au cours des années 2002 / 2003, la production de logements privés est restée stable (autour de 25/an) pendant que dans le même temps la production de logements sociaux n'a été que de 24 sur les 2 ans.

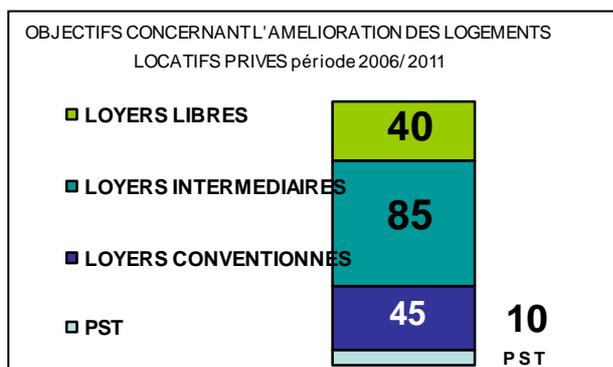
Il est prévu sur la ville d'Elbeuf sur Seine, la démolition de :

- 81 logements sur le quartier du Puchot,
- 260 logements sur le Parc Saint Cyr.

En réponse à ces démolitions, la reconstruction de 349 logements sociaux est prévue, soit :

- 178 PLUS
- 151 PLUS-CD
- 19 PLUS AA
- 1 PLAI

Un objectif sur la durée du PLH 2007/2012 (6 ans) de 126 logements sociaux a été arrêté. Une amorce de rééquilibrage devra s'effectuer avec une contribution moindre des ville d'Elbeuf sur Seine et de Cléon à la production de logements sociaux du fait de leur forte proportion de logements sociaux existants.



Le renouvellement urbain de la ville d'Elbeuf sur Seine est un dispositif venant en complément des OPAH précédemment réalisées sur le territoire de la ville. Une OPAH RU sur 5 ans, s'attachant notamment à résorber l'habitat insalubre ou indigne sera engagée sur les périmètres identifiés de la ville.

## **1.3 ORIENTATIONS ISSUES DU P.D.U.**

Les Plans de Déplacements Urbains sont rendus obligatoires par la loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie du 30 décembre 96 dans les agglomérations de plus de 100 000 habitants. Ils visent à réduire la place de l'automobile au profit des transports collectifs, de la marche et du vélo.

L'agglomération Elbeuvienne a décidé de lancer dès 1995 la réalisation d'un Plan de Déplacements Urbains. En 1999, l'agglomération d'Elbeuf a engagé la phase d'élaboration des scénarios.

Cinq grands principes sont énoncés :

- améliorer l'offre et développer l'usage des réseaux de transports collectifs,
- aménager et gérer le réseau viaire d'intérêt d'agglomération,
- améliorer la sécurité et le cadre de vie des résidents,
- améliorer l'accessibilité des pôles générateurs et des centres-villes,
- lier les décisions en matière d'aménagement et de déplacements.

Ce Plan de Déplacements Urbains, a permis d'identifier les grands axes de réflexion de l'agglomération cette problématique. Ce PDU, n'a pas fait l'objet d'une validation officielle mais s'est traduit par la mise en œuvre d'actions en faveur de la prise en compte de l'accessibilité handicapée des espaces publics et TC, de la sécurisation des grandes voies de circulation, de l'amélioration et du développement des transports collectifs. L'agglomération poursuit en outre sa réflexion sur la mise en place d'une liaison périurbaine « Tram-Train » entre Barentin-Rouen et Elbeuf.

## **1.4 ORIENTATIONS ISSUES DU SDAGE**

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) a été approuvé le 20 septembre 1996 et concourt à l'aménagement du territoire et du développement durable du bassin Seine-Normandie par la mise en œuvre d'une gestion globale et équilibrée de l'eau et des milieux aquatiques.

## **1.5 ORIENTATIONS DU SCHEMA DEPARTEMENTAL DES GENS DU VOYAGE**

Le Schéma Départemental des Gens du Voyage a été approuvé le 29 décembre 2003 sur le département de la Seine-Maritime. La commune est concernée par ce schéma et a réalisé six emplacements. De plus, dans l'agglomération elbeuvienne, un terrain ponctuel doit être mis à disposition pour l'accueil de grands rassemblements.

## **1.6 ORIENTATIONS ISSUES DE LA DTA DE L'ESTUAIRE DE LA SEINE**

L'estuaire de la Seine a été retenu comme l'un des sept premiers sites de la DTA en France.

Le périmètre de la DTA de l'estuaire de la Seine intéresse deux régions et trois départements, soit un territoire très large, s'articulant sur les agglomérations de Caen, Rouen et Le Havre.

La procédure a été engagée suite au mandat donné au préfet de région le 25 juin 1999. Ce mandat a fixé les trois grands objectifs suivants :

- concrétiser l'ouverture internationale de l'estuaire et de la baie de Seine, en confortant les fonctions portuaires et logistiques de proximité, desservant les ports par les infrastructures de transport, optimisant l'offre foncière en matière d'activités et organisant les structures d'accompagnement,
- préserver et valoriser les milieux naturels et ruraux, le littoral et les paysages, en pérennisant le système estuarien, gérant les enjeux du littoral et préservant le patrimoine rural et paysager,
- accompagner l'organisation d'un ensemble métropolitain sur Caen, Rouen, Le Havre, en confortant l'ensemble métropolitain en matière de fonctions stratégiques, en améliorant les échanges, en maîtrisant l'étalement urbain et en valorisant les centres villes, et en favorisant un développement équilibré de par et d'autre de l'estuaire en s'appuyant sur le réseau des villes petites et moyennes qui conservent sur les territoires ruraux un rôle important de polarisation et d'animation du territoire.

La DTA a été approuvée par décret en Conseil d'État du 10 juillet 2006, paru au Journal Officiel du 12 juillet 2006. Le principe de compatibilité des orientations de la DTA doit s'appliquer avec les documents locaux d'urbanisme.



Améliorer les entrées de ville et préserver les accès piétons depuis ces axes au centre-ville.

Améliorer le cadre de vie des résidents passe par la maîtrise de la circulation de centre-ville et l'aménagement de parkings de « dissuasion ».



Inciter aux déplacements piétonniers en centre-ville. Les cheminements existants doivent être valorisés et de nouvelles voies piétonnes devront irriguer le centre-ville.



Les déplacements doux contribuent à valoriser l'image de la ville. Les espaces qui leur sont dévolus seront confortés. Pour être efficaces et incitatifs ils devront conjuguer confort et sécurité.

## STRUCTURATION ET EQUIPEMENT DU TERRITOIRE

### 2.1 LES PERIODES DE CONSTRUCTION

LES MANUFACTURES

LES USINES



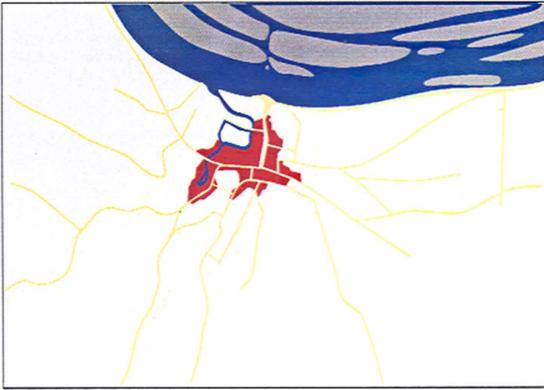
## 2.1.1 LES MUTATIONS URBAINES

**Jusqu'au XVIII<sup>e</sup> siècle** : Elbeuf n'est alors qu'un bourg où l'activité drapière se développe sur un mode artisanal. La production s'installe de façon diffuse à la ville comme à la campagne. Le travail à la main est alors de mise et n'exige pas de bâtiment industriel. L'atelier trouve sa place dans les maisons particulières identifiables par leurs greniers étentes.

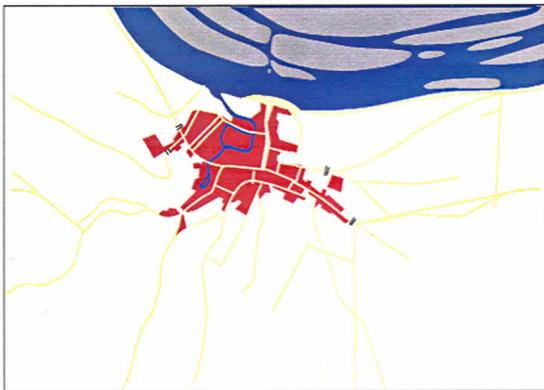
**Au XVIII<sup>e</sup> et début du XIX<sup>e</sup>** : les premières manufactures s'installent en ville, aux limites du bourg ancien. Leur architecture est en pan de bois et se distingue des habitations courantes par de grands volumes ouverts de larges baies. Elles sont intégrées au tissu urbain existant sur des parcelles étroites. Les îlots sont très denses refermés sur eux-mêmes reliés aux rues limitrophes par d'étroits passages (exemple de l'îlot entouré des rues des Martyrs, Jacquard, Mouchel et Guynemer). Au milieu du XIX<sup>e</sup> siècle, la machine à vapeur s'impose et c'est l'essor de l'architecture industrielle.

**A partir du début du XIX<sup>e</sup> siècle** : cette période marque le passage de la manufacture à l'usine. L'architecture de brique permet la construction d'ateliers plus vastes et supportant des machines plus lourdes. À la fin du XIX<sup>e</sup> siècle de nombreux fabricants du textile quittent l'Alsace après son annexion par l'Allemagne. Les familles Blin, Fraenckel et Herzog arrivent à Elbeuf en 1871. Ils y édifient de nouvelles usines fonctionnelles et mécanisées à l'extrême, véritables villes dans la ville (jusqu'à 2 000 ouvriers chez Blin & Blin, 17 000 m<sup>2</sup> pour l'usine Fraenckel-Herzog). La ville manufacturière devient cité industrielle dominée de hautes cheminées. Les secteurs des rues du Général de Gaulle, Cousin Corblin et du Cours Carnot illustrent la période d'immigration des Alsaciens. Cette partie de la ville, alors peu urbanisée, se comble progressivement, les bâtiments industriels sur cours se trouvent peu à peu cachés par les immeubles d'habitation construits sur rue.

**De l'après guerre à nos jours – la rénovation urbaine** : après la seconde guerre mondiale, la concurrence des tissus synthétiques entraîne la fermeture progressive des usines. A la suite des bombardements de 1940 en centre ville, de vastes opérations d'urbanisme sont mis en œuvre pour réaménager les quartiers sinistrés (rue des Martyrs, Place du Calvaire). Dans les années 60 le vieux quartier du Puchot est rénové.



Au XVI<sup>e</sup> siècle, Elbeuf n'est alors qu'un bourg où l'activité textile en plein essor, s'installe dans de petits ateliers sur les rives du Puchot.



Au XVIII<sup>e</sup> siècle, les manufactures se développent, Elbeuf compte alors près de 5000 habitants.



L'explosion démographique du XIX<sup>e</sup> siècle, due à la concentration de la main d'oeuvre dans la ville près des manufactures, est à l'origine du développement de quartiers ouvriers aux conditions de vie difficiles. Dans la seconde moitié du XIX<sup>e</sup> siècle, c'est au sud de la "Grande Traverse" que s'étend la ville, en raison de l'attrait de la future gare.



De 1952 à 1975, 39 usines ferment leurs portes sous l'effet de la concurrence étrangère. La dernière grande usine Blin et Blin, ferme ses portes en 1975. Après la seconde guerre mondiale, de grands groupes industriels choisissent d'installer leurs usines dans l'agglomération, soutenus par le Ministère de la Reconstruction et de l'Urbanisme. Désormais le développement de la ville est étroitement lié à celui de son agglomération.

## 2.1.2 L'INSCRIPTION DE L'HISTOIRE SUR LE TERRITOIRE



L'architecture en pan de bois XVIIIe début XIXe



Les maisons bourgeoises du XIXe siècle



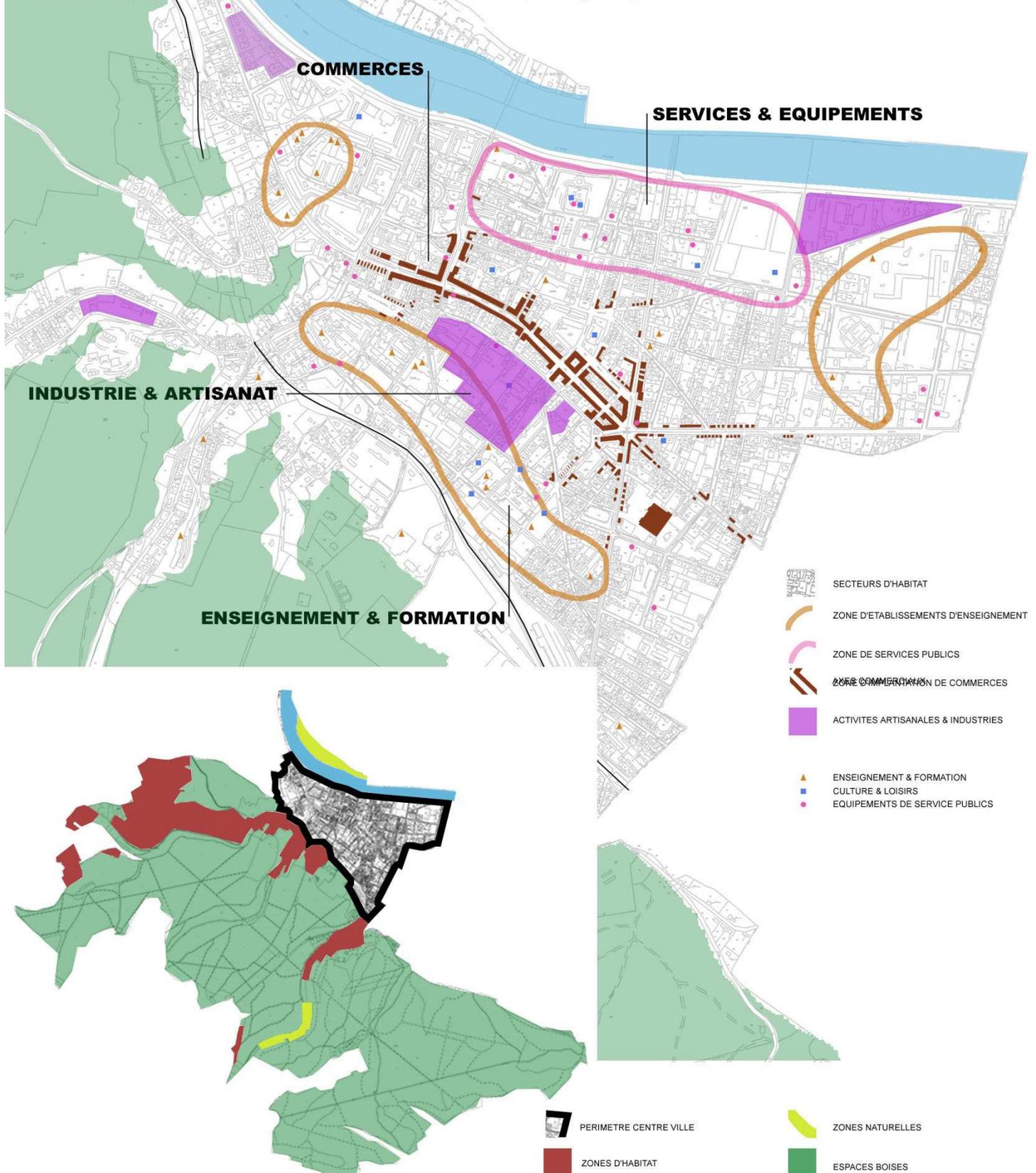
Usines et cheminées XIXe et début XXe siècle

## 2.2 L'OCCUPATION GENERALE DU TERRITOIRE

### LA REPARTITION DES FONCTIONS PRINCIPALES

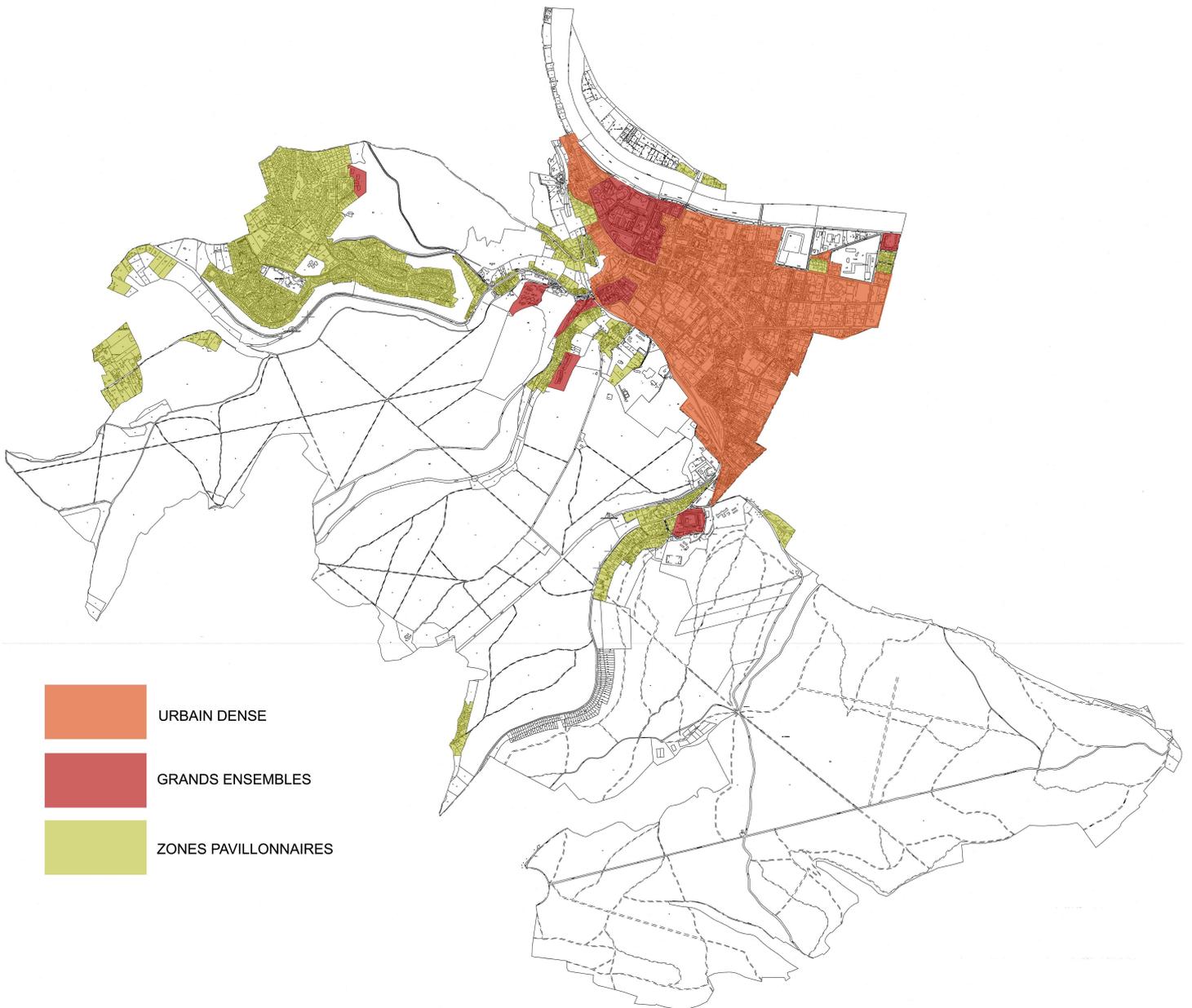
La ville est composée de :

- un pôle de services et d'équipements localisés autour de la mairie
- un axe commercial qui constitue l'hypercentre
- 2 secteurs au Sud du centre-ville et au Nord Est où prennent place activités artisanales et industrie
- 3 secteurs d'équipements scolaires universitaires et de formation quartier gare, quartier Puchot et secteur Est





## 2.2.1 LES TYPOLOGIES D'HABITAT



## a/ LES QUARTIERS PAVILLONNAIRES

**Le quartier du Buquet** : le quartier du Buquet constitue la principale zone pavillonnaire de la ville d'Elbeuf. Situé au Nord Ouest de la commune, il bénéficie d'un environnement boisé de qualité. Près de 800 maisons individuelles et groupées s'y sont implantées depuis la fin des années 70, pour aujourd'hui former un quartier résidentiel très apprécié.

Il est constitué du Clos Fleuri, du Val Caron, du Clos du Buquet, du Clos de la Bergerie et de la Ferme. L'aménagement de cette zone est arrivé à son terme, et la question de l'implantation de nouveaux programmes en accession à la propriété se pose avec acuité.

**Les Ecameaux** : plus ancien, mais aussi plus modeste, le quartier des Ecameaux est situé route du Mont Coquet au sein d'un talweg. A l'écart de la ville, le caractère rural de son environnement l'identifie aux communes proches des plateaux de l'Eure.

**Le quartier de la rue de la Saussaye** : en descendant plus vers le sud, dans la continuité du Parc Saint Cyr rue de la Saussaye, un ensemble de pavillons datant des années 60 / 70, s'égraine au cœur du talweg. Il se prolonge par les jardins familiaux situés en creux de thalweg en lisière de forêt.

**La hameau du Canoël** : situé à cheval sur la commune de La Saussaye (une quinzaine de maisons sur la commune d'Elbeuf sur Seine).

**Le lotissement rue du Port** : situé face au lycée André Maurois, cet ensemble d'une vingtaine de petites maisons individuelles datant du milieu des années 60, est l'exemple d'une intégration urbaine réussie. La proximité avec les transports en commun et le calme de son environnement le font apprécier des personnes âgées qui sont majoritairement propriétaires.

**Le lotissement rue de Bellevue** : surplombant la ville, au-dessus du Jardin René Youinou, ce lotissement bénéficie de la proximité à la fois de la forêt (Côte Saint-Auct) et du centre-ville.

**Le quartier de la rue de Thuit-Anger**, en continuité avec les collectifs des Mesliers et du Mont Duve, occupe le fond et les bords du talweg, surplombés par la forêt.

**Rue Arthur Hulme** une quinzaine de maisons s'égrainent en lacés vers la Côte Saint-Auct.

Regroupées en boucle sur la rue **Sœurs Marie Alexis et Sente des Echelettes** quelques maisons forment un quartier sur le coteau au sud de la voie ferrée.

Quelques maisons sont implantées le long de la **rue des Rouvalets**.

Sur la rive droite, **Ile de la Bastide**, à proximité des jardins familiaux; l'habitat individuel est également présent.



Depuis la fin des années 70, date des premiers permis de construire, le quartier du Buquet s'est progressivement constitué.

Aujourd'hui, les préoccupations environnementales ont apporté une amélioration qualitative dans le traitement des espaces extérieurs.

la résidence de la Ferme



le Clos Fleuri

Le petit lotissement rue de Bischwiller est parfaitement intégré au tissu urbain environnant.



## **b/ LES GRANDS ENSEMBLES**

Les trois grands quartiers d'habitat social ont fait l'objet depuis de nombreuses années des diverses politiques de la ville avec pour ambition de compenser les effets dévastateurs sur le plan social du déclin de l'industrie textile et sur le plan urbain des opérations de rénovations urbaines des années 50 / 60. Les municipalités successives sont intervenues notamment dans une optique de reconquête urbaine par l'implantation d'équipements : le complexe Jean-Pierre Papin, la Péniche...

Aujourd'hui, l'enjeu au-travers le CONTRAT DE VILLE et l'Opération de Renouveau Urbain (O.R.U.) sera d'apporter une amélioration substantielle sur le fonctionnement urbain et social de ces quartiers.

L'apaisement des tensions sociales aujourd'hui obtenu, il revient à la ville d'améliorer l'image encore négative de ces quartiers par un travail qualitatif sur les espaces publics et l'ouverture urbaine et sociale de ces quartiers sur les espaces de centre ville.

Autre grande opération d'habitat social, **le quartier Blin & Blin**, ancienne usine textile reconvertie en 1983. Son architecture, dont la décoration est empruntée au vocabulaire classique : pilastres, frontons, corniches, et sa belle cohérence urbaine : neuf corps de bâtiments distincts ordonnés autour de cours et placettes, confèrent à cet ensemble le caractère emblématique de l'époque textile de la ville. La disparition des commerces et la régression dans la mixité du peuplement, ont depuis contribué à une dégradation de l'image du quartier. Dans le cadre de l'ORU, la Ville est en train de mener une étude-actions pour redynamiser la vie locale du quartier.

### **LE QUARTIER DU PUCHOT**

Ancien centre historique de la ville, le quartier du Puchot, du nom du cours d'eau qui le traverse, devient totalement insalubre après guerre et sa démolition est décidée en 1956. L'opération de reconstruction entre dans sa phase active en 1961 par la construction des îlots Saint-Jean / Provence représentant un millier de logements environ. Ils seront suivis en 1975 par les îlots Guynemer et République.

Le quartier se répartit la propriété entre trois bailleurs sociaux : l'O.P.A.C. de Seine Maritime, la SA H.L.M. de la région d'Elbeuf, la S.A.I.E.M. d'Elbeuf .



## LE QUARTIER MESLIERS – MONT DUVE

Ces deux ensembles souffrent d'un problème d'enclavement du fait d'une accessibilité difficile, renforcée par une localisation en pied de talus boisé, créant un sentiment « d'enfermement ».

Situés au cœur d'un secteur pavillonnaire, la cohabitation est parfois difficile. La requalification des espaces publics (voiries, parking et espaces verts) engagée par la municipalité, permettra d'apporter des améliorations dans le fonctionnement de ces deux sites.

## LE PARC SAINT CYR

Situé sur un terrain au relief prononcé, le parc Saint-Cyr peut se décrire sous la forme de trois plateaux correspondant à trois groupes d'immeubles :

La partie « haute » composée des petits bâtiments : Lilas, Perce-neige, Jonquilles et Primevères

La partie du « Centre » composée de : Bruyères, Roseraies, Cyclamens et Oasis.

Au niveau du Chemin de Saint-Cyr, la partie « basse », les Géraniums et la tour Iris.

L'image négative véhiculée par le quartier, tend à s'estomper, même si la vacance structurelle des logements traduit une désaffection du Parc Saint-Cyr de la part de la population extérieure.

La forte déclivité contribue à enclaver le quartier, dont l'accès est difficile pour les piétons depuis le centre-ville. Le quartier est desservi par la rue du Neubourg et se termine par un cul de sac dans la forêt. Celle-ci est peu utilisée par les riverains, ses accès étant escarpés et peu visibles. Dans le cadre de l'ORU, le Parc Saint-Cyr est en cours de requalification urbaine et résidentielle.

## RUE DU PORT

Située à l'extrême Est de la ville, en limite avec la commune de Caudebec Lès Elbeuf, cette opération à l'architecture austère des années 50, est constituée de quatre barres qui s'organisent autour d'une cour carrée. La vieillesse du parc et l'enfermement de l'îlot, le rendent peu attractif, malgré une situation enviable en front de Seine.

Disséminées dans le centre ville, d'autres résidences HLM, complètent le parc social (3184 logements). Le patrimoine des bailleurs publics sur Elbeuf, se répartit sur l'ensemble du territoire de l'agglomération de la manière suivante :

S.A. HLM d'Elbeuf :	1548 logements
S.A.I.E.M.E. :	705 logements
O.P.A.C. :	569 logements
S.A. HLM de Petit-Quevilly :	279 logements
S.A. HLM LogiSeine :	83 logements





La Résidence Mont-Duve :  
la requalification des espaces publics.



le City Parc, accessible depuis la Résidence Mesliers par un chemin escarpé, ne génère pas de relations inter-quartiers.



La Résidence Mesliers.



La topographie du site des deux ensembles, Mesliers et Mont Duve, situés aux pieds de talus boisés très pentus, renforce le sentiment d'isolement du quartier.



Le Parc Saint Cyr souffre d'une situation d'enclavement. L'absence de services de proximité, l'éloignement du centre-ville et le manque de mixité sociale, renforcent le sentiment d'isolement du quartier. Les liaisons en transport en commun avec le centre ville sont à améliorer.



Situé dans le quartier de la rue du Port, ce groupe d'immeubles bénéficie d'une situation enviable en front de Seine, mais une remise aux normes des logements est aujourd'hui devenue nécessaire.



## c/ LA RECONSTRUCTION

Le centre ville ravagé par les bombardements allemands de 1940, sera complètement détruit à la suite des incendies qu'ils ont provoqués. C'est Marcel Lods, architecte du mouvement moderne, proche de Le Corbusier, qui aura en charge le plan de reconstruction. Celui-ci sera largement remanié à la suite des pressions des Elbeuviens, et particulièrement les commerçants, qui souhaitent maintenir la continuité des façades de la rue des Martyrs. Entre 1949 et la fin des années 50, dix sept chantiers relatifs à dix îlots sont ouverts, et au début des années 60, les îlots du quartier sinistré sont enfin reconstruits. Dix hectares avaient été ravagés dans le centre d'Elbeuf et il aura fallu près de 25 ans pour effacer toute trace de la guerre.

L'ensemble architectural constitué par la rue des Martyrs et la Place F. Mitterrand (ex. Place du Calvaire), est représentatif de cette période. Son architecture est sobre, de grands corps de bâtiments forment la rue commerçante, des modénatures de béton en saillie, rythment les façades et un passage couvert, à l'entrée de la Place, assure la transition avec l'espace public. L'unité architecturale de cette ensemble immobilier, marque encore aujourd'hui le centre ville d'une empreinte particulière.



## d/ L'HABITAT ANCIEN DE CENTRE VILLE

Elbeuf sur Seine mène depuis plus de vingt ans une politique active de réhabilitation de l'habitat privé, au-travers les Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat et les Maîtrises Œuvre Urbaines et Sociales.

Les OPAH ont porté sur l'amélioration de :

- 450 logement entre 1977 et 1985 quartier République
- 50 logements entre 1986 et 1989 en centre ville
- 210 logement en 1990 quartier des trois Cornets (secteur rue de Neubourg)
- 150 logements en 1998 dans les quartiers de centre ville et République
- 115 logements en 2001 dans le quartier République
- 110 logements en 2004 en centre ville

Le tissu urbain de la ville est en effet constitué d'un patrimoine architectural privé diffus qu'il convient de réhabiliter. La qualité du logement privé (principalement en location : 2300 locatifs privés en centre ville) est d'un niveau de confort diversifié. Aujourd'hui, la mise à niveau de l'essentiel des logements a été réalisée, mais des poches d'insalubrité sont encore présentes. Ces points durs, ainsi que les logements vacants inconfortables, doivent faire l'objet d'une action forte de requalification. C'est l'objectif de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain qui devra mettre en œuvre tous les outils permettant, le cas échéant les interventions publiques coercitives nécessaires.

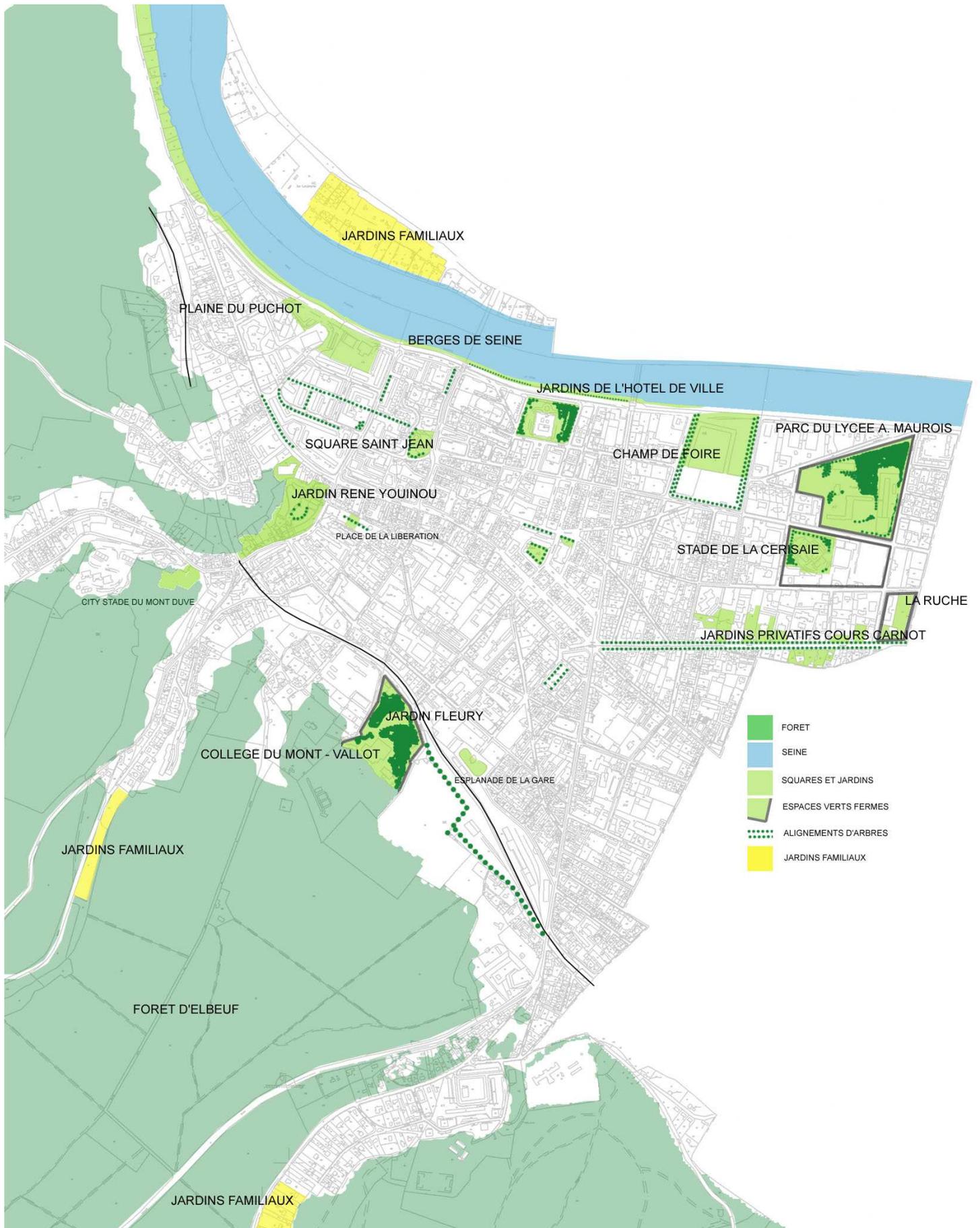


## e/ LES RESIDENCES COLLECTIVES PRIVES

Le centre-ville compte peu de logements privés occupés par leurs propriétaires. L'habitat individuel privé se rencontre dans la partie sud-est (Trois Cornets, rue du Tapis Vert...). Des résidences collectives privées ont été construites dans les années 1960/1970 (Rivage de Seine, rue Quesnay, rue des Traités, Place Mitterrand...). Après plusieurs décennies sans nouvelles opérations, quelques unes ont vu le jour depuis 3 ans (Front de Seine, rue Mouchel, rue des Traités). D'autres, le plus souvent mixtes (habitat social), sont en projet (îlot Duval, îlot Sopano...).



## 2.2.2 LA TRAME VERTE



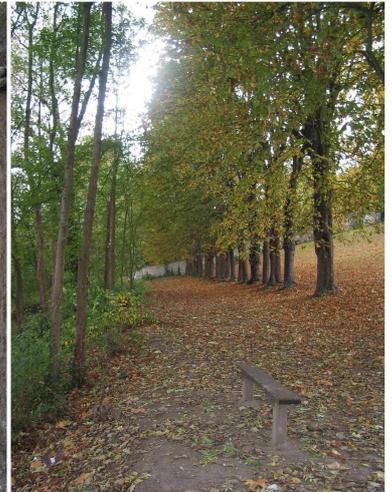
## a/ L'ENVIRONNEMENT NATUREL

La ville d'Elbeuf dispose d'un cadre environnemental de qualité. Sur les 1600 hectares que compte le territoire communal, 1200 hectares sont couverts par des espaces forestiers ou fluviaux. L'eau, la forêt, les collines et les vallées composent un cadre de vie à proximité immédiate du centre ville. Pour autant, cet environnement naturel, bien que perceptible à travers les perspectives, est peu présent dans le paysage urbain de proximité. Cet atout encore sous exploité, doit constituer un des enjeux de transformation de la ville. La forêt d'Elbeuf, classée en ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Faunistique et Floristique), doit pouvoir être perçue et pratiquée comme un véritable « poumon vert » par les citadins. Malheureusement cet écrin de verdure n'est que peu accessible depuis le centre d'Elbeuf et il en va de même pour la Seine, tant la ville semble lui tourner le dos. La construction de logements et de nouveaux équipements en berge de Seine et l'aménagement d'un cheminement contribuent à valoriser cet espace de qualité. Mais il reste beaucoup à faire pour palier la coupure routière que constitue la voie sur berge et composer un véritable front bâti sur la Seine. La mise en place de la trame verte et bleue contribuera à mettre en valeur l'interface entre les espaces naturels de l'agglomération et les centres urbains. En bord de Seine, et dans l'attente du règlement du partage des berges sur l'ensemble du canton d'Elbeuf entre les Voies Navigables de France et le Département de Seine Maritime, il est envisagé d'avancer prioritairement, en amont du Pont Jean Jaurès le projet de trame Bleue. Les études préalables (topographie, bathymétrie, géotechnique, investigation des quais subaquatiques) se sont achevées au début de l'année 2007. Les études de maîtrise d'œuvre sont, elles, programmées pour 2008.

**TRAME VERTE & TRAME BLEUE** : le contrat d'agglomération Elbeuf Boucle de Seine a inscrit au nombre de ses objectifs la mise en place d'une trame verte et bleue développée sous l'égide de la CAEBS. Le site du centre du méandre d'Elbeuf fait l'objet d'une prise en compte du paysage urbain historique et de ses interfaces avec les espaces naturels. Les îles et les abords de la Seine dans le méandre d'Elbeuf, sont aménagés pour les loisirs, le tourisme fluvial et la protection du patrimoine architectural et paysager. L'objectif est de mettre en relation les espaces naturels de l'agglomération, d'offrir à tous les habitants un accès suffisamment proche à un espace vert.

La Ville, au-travers de l'aménagement d'une liaison douce entre le Puchot et la forêt, le paysagement des places centrales de ce quartier et du secteur Grandin (ORU), et la création d'alignements de platanes sur la berge de Seine, a ébauché la mise en œuvre de la trame Verte & Bleue d'agglomération.

## UN CADRE NATUREL D'UNE GRANDE QUALITE



La Seine et la forêt sont les lieux privilégiés de mise en oeuvre de liaisons douces faisant le lien entre l'espace urbain et les espaces naturels de la commune. Dans le cadre du contrat d'agglomération, la CAEBS a inscrit au nombre de ses projets, la mise en place d'une trame verte et bleue. Un cheminement continu sur les deux rives de la Seine (26 km de berges) permettrait de redonner aux riverains l'accès à cet espace particulier. Les chemins pédestres et cyclistes doivent également être davantage développés. La traduction réglementaire doit se faire à travers les PLU.

## **b/ JARDINS ET PARCS**

**Le Champ de Foire** : situé à l'est du territoire communal face à la Seine, ce vaste espace occupe environ quatre hectares. Bordé d'un double alignement d'arbres sur ses cotés est et ouest, et d'un alignement simple le long de la Place du Champ de Foire, il renferme : un parking d'environ deux cent places, un boulo-drome et une partie « herbue » destinée à recevoir les diverses animations, fêtes foraines et cirques se succèdent au long de l'année. La prochaine réouverture du Cirque Théâtre (fin 2005 / début 2006) confèrera à cet espace un véritable rôle de pôle d'animation. La perspective sur la Seine qui doit constituer l'atout principal de cet espace, est contrariée par le léger galbe de sa surface et les trois façades qui l'encadrent, doivent être valorisées.

**Les jardins de l'hôtel de ville** : de facture néoclassique, les jardins ne semblent pas représenter un véritable espace de promenade et de détente pour la population, tout en jouant une fonction de square pour les familles et les enfants autour de l'aire de jeux. Le mobilier, l'éclairage, les revêtements de sols ont vieilli et la végétation mériterait un renouvellement. La qualité constituée par l'ensemble architectural de la place Aristide Briand, doit guider la composition de cet espace.

**Le jardin René Youinou** : situé au pied de la côte Saint-Auct, il bénéficie des magnifiques perspectives sur l'église Saint Etienne et le viaduc SNCF, ainsi que de la présence de la « source du Puchot ». Sa liaison avec le centre-ville est difficile. La rue Boucher de Perthes, bruyante et souvent très encombrée, ne favorise pas les promenades sécurisées en famille. L'accès à la forêt est difficile. La mise en valeur de nouveaux cheminements entre la Seine et la forêt (Mont Duve et côte Saint Auct), à travers le Puchot, les abords de l'église Saint Etienne, et le jardin, ainsi que le traitement du bord de la rue, confèreront un nouveau statut à cet espace remarquable.



Le Cirque Théâtre en cours de réhabilitation



La Place du Champ de Foire entre la rue Henry et la rue d'Alsace



Le boudrome avec en fond le chantier "Georges V" en front de Seine

L'entrée Est du champ de foire depuis la rue Jean de la Fontaine



L'alignement d'arbre sur le côté Est et front bâti Place du Champ de Foire



Le cheminement piétonnier rue Jean de la Fontaine



Les jardins de l'Hôtel de ville constituent avec la mairie et le musée une ensemble urbain et architectural cohérent et majestueux. Sa position privilégiée lui confère un rôle majeur d'espace vert de proximité. Dans le cadre de la valorisation du front de Seine, sa place devra être affirmée dans une image requalifiée de cet espace.



Situé sur un des axes majeurs de la ville, le Parc René Youinou, doit constituer le véritable poumon vert d'entrée de ville. Il est une des portes d'accès à la forêt depuis le centre ville, mais les accès sont confidentiels et mal aisés.

**La Place de la Libération** : à proximité immédiate de la rue des Martyrs, le cinéma en est son pôle d'animation. Cet espace, pourtant central ne comporte pas les qualités d'un véritable square de centre ville. Les fronts bâtis qui l'encadrent, sont constitués d'un alignement de garages, dos d'immeubles et barre HLM et le cinéma le Mercure sur le côté Est de la Place, lui tourne le dos.

**La Plaine du Puchot** : constituant une grande aire de jeux pour le quartier, cet espace sera requalifié dans le cadre de l'opération d'aménagement du quartier du Puchot. La qualité du site réside dans le rapport qu'il entretient avec la Seine et la respiration qu'il offre au sein du quartier de logements sociaux. Le projet prévoit l'aménagement d'une liaison piétonne le raccordant sur l'axe piétonnier principal menant au square Saint Jean, à la rue Guynemer et au Jardin René Youinou.

**Le square Saint Jean** : situé face au parvis de l'Eglise Saint Jean, sa localisation sur l'axe majeur du réaménagement du quartier du Puchot en lien direct avec l'espace marchand du centre ville, lui confère un rôle pivot dans l'objectif de désenclavement du quartier.

**Les espaces verts « fermés »** : quatre beaux espaces arborés de grande qualité contribuent à participer à la trame verte du territoire communal, sans pourtant constituer des lieux ouverts sur la ville constitutifs de l'environnement paysager du centre ville.

- Le Parc du Lycée André Maurois
- Le Stade de la Cerisaie
- Le Jardin Fleury
- Le Jardin de la Ruche qui contribue avec les jardins privatifs du Cours Carnot à la qualité paysagère de cet axe urbain.



Le square Place de la Libération, bénéficie de la proximité avec le centre ville et de la présence du cinéma le Mercure.



Dans le Puchot, le projet de requalification prévoit des démolitions pour désenclaver le quartier et ouvrir une perspective, jusqu'à l'église Saint Jean. Un chemin piétonnier reliera le quartier à l'espace marchand du centre ville en traversant le square Saint Jean.



Alignement d'arbres rue de la République vu depuis la rue Arthur Hulme



La ville mène une politique active en matière de fleurissement des espaces publics, qui lui a permis d'être primée dans le cadre du concours des Villes Fleuries.



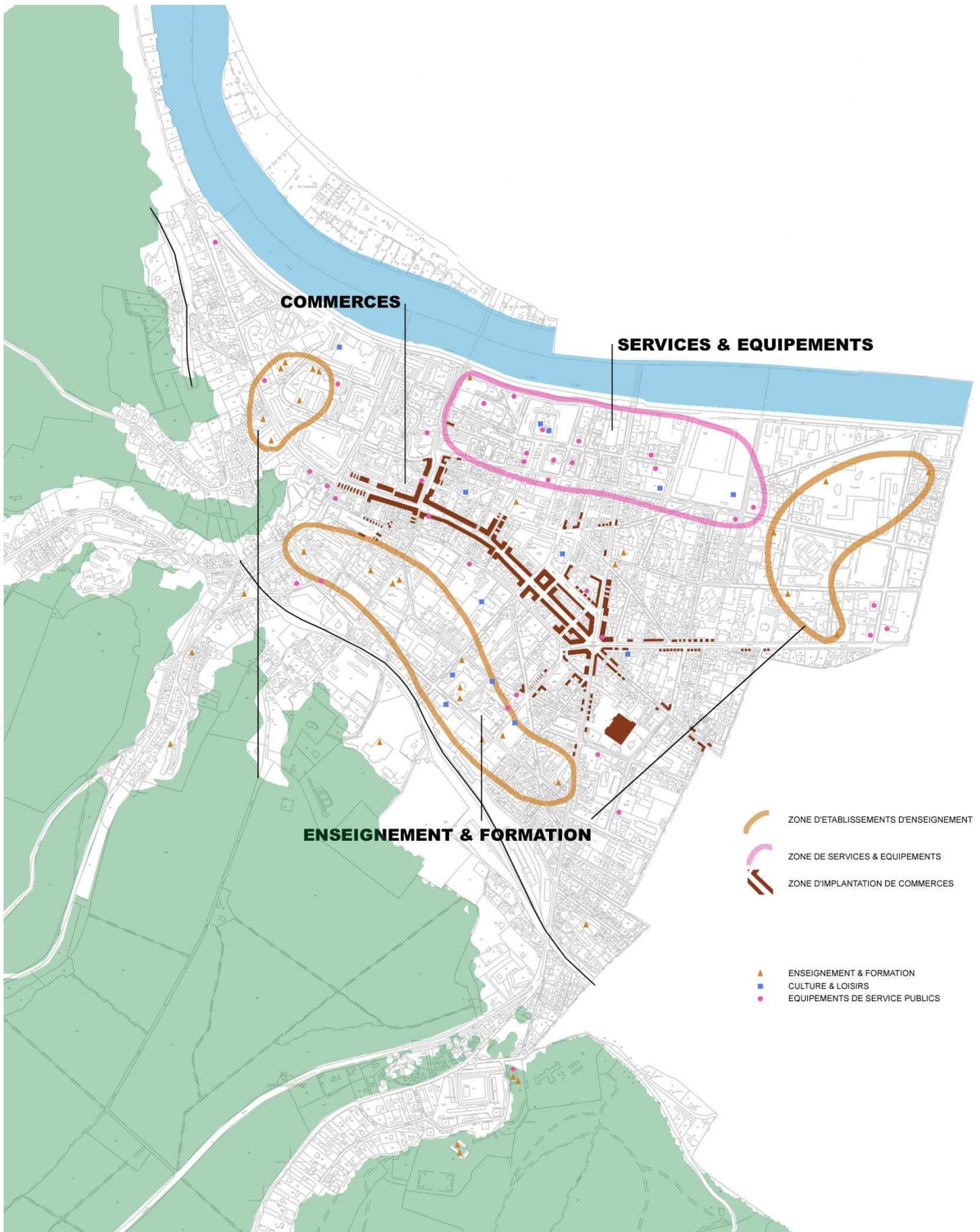
Le parc du Lycée A. Maurois : un bel espace boisé, entre ville et Seine, qui n'est pas ouvert et ne profite pas à la qualité de vie des habitants du quartier.



Le stade de la Cerisaie : un équipement de premier ordre, qui n'offre à la vue que la monotonie de son mur de brique.



## 2.2.3 LES EQUIPEMENTS



## **a/ UN POLE ADMINISTRATIF ET DE SERVICES**

La ville d'Elbeuf dispose de nombreux équipements administratifs d'importance (une CCI, un Tribunal de Commerce, un commissariat...) des équipements sportifs et culturels de qualité et de rayonnement intercommunal (la piscine, le Cirque Théâtre, la Médiathèque, les lycées...), qui lui confèrent le rôle incontesté de pôle de services de l'agglomération. Afin de s'inscrire dans une complémentarité de projets, la ville a très tôt développé une politique de partenariat avec les communes voisines qui s'est finalisée le 1er janvier 2000 par la constitution d'une Communauté d'Agglomération (la CAEBS : Communauté d'Agglomération d'Elbeuf Boucle de Seine). Le niveau d'équipement de la ville d'Elbeuf, se doit donc de répondre pour partie à une demande élargie au sein d'un bassin de 56 000 habitants.

- **AGENCE NATIONALE POUR L'EMPLOI**
- **ASSEDIC**
- **CAISSE D'ALLOCATION FAMILIALE**
- **CAISSE PRIMAIRE D'ASSURANCE MALADIE**
- **CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE**
- **CENTRE DES IMPOTS / TRESOR PUBLIC**
- **COMMISSARIAT DE POLICE**
- **HOTEL DE JUSTICE**
- **6 RESIDENCE SENIORS**

## **b/ LES EQUIPEMENTS CULTURELS**

**Le Cirque Théâtre** : en cours de rénovation, il constituera à terme l'équipement culturel phare de la ville. Centre Régional des Arts du Cirque, son nouveau projet artistique et culturel lui confère une mission de rayonnement régional. L'implantation de cet équipement au Nord Est de la commune, en contact immédiat avec l'espace urbain et ouvert sur le site de la Seine, trait d'union entre les communes, renforcera l'édifice comme élément identitaire de la ville et l'agglomération.

**Les Bains Douches** : ils hébergent l'école de formation du Théâtre des Deux Rives. Le partenariat avec cette scène nationale est à réactiver.

**La bibliothèque / médiathèque** : aménagée dans l'ancienne usine textile Blin et Blin, au sein d'un quartier d'habitat social, elle constitue, avec l'ensemble des espaces administratifs, associatifs et culturels qui y sont implantés un pôle majeur de cohésion sociale.

**Le musée intercommunal** : installé dans les locaux de l'Hôtel de Ville, le musée bénéficie d'un site de premier ordre, au sein des jardins de l'Hôtel de Ville et face à la Seine. Son déplacement est prévu au sein de la requalification de l'îlot Gambetta qui verra également l'implantation du **Centre d'Interprétation de l'Architecture et du Patrimoine**.

**Le cinéma Grand Mercure** : construit dans les années 80, il est rénové et agrandi en 1998. Son aire d'influence est intercommunale, notamment grâce à un programme spécifique proposé en direction des écoles de l'agglomération. Equipement majeur de centre ville, il constitue un pôle d'attraction pour l'ensemble de l'agglomération.

**La Maison des Jeunes et de la Culture** : déjà située dans le quartier de la gare à proximité du quartier Blin & Blin, elle réintégrera l'îlot Gambetta à l'occasion de sa reconversion.

**L'Office de Tourisme** : est situé au sein de la Chambre de Commerce et de l'Industrie, édifice d'inspiration baroque construit en 1865, qui s'inscrit dans un jardin le long de la place A. Briand et de la rue Henry. Il rejoindra l'îlot Gambetta.

**L'îlot Gambetta** : la réhabilitation d'un vaste ensemble industriel des 19ème et 20ème siècles, situé au cœur du quartier Blin, permettra d'accueillir un complexe culturel et de formation de haut niveau (office du tourisme, Centre d'Interprétation de l'Architecture et du Patrimoine, musée, archives intercommunales, GRETA, MJC, ISNI...), qui revitalisera le quartier sud du centre d'Elbeuf, en accompagnement de l'IUT.

## **c/ LES EQUIPEMENTS SPORTIFS**

### **Les City stades des quartiers :**

Mesliers, Mont Duve, Puchot

### **Les Gymnases :**

Buisson, du Buquet, du Jardin Fleury, du Mont Vallot, du Parc Saint Cyr

### **Autres équipements sportifs :**

Le complexe sportif Jean-Pierre Papin, la salle Poussin, le stade de la Cerisaie et la piscine de la Cerisaie.



Le Cirque-Théâtre : un projet phare, qui dotera la ville d'un équipement de niveau Régional. Le statut du Champ de Foire s'en trouvera renforcé, et la question de sa requalification doit être posée.



Le cinéma Grand Mercure : sa façade principale tournée vers la rue P. Brossolette, ne profite pas à l'animation de la Place de la Libération.



Le Musée intercommunal quittera les locaux de l'aile Nord de l'Hôtel de Ville, dans le cadre de la requalification de la friche commerciale de l'îlot Gambetta, et se posera alors la question de la valorisation de cette façade en front de Seine.

Le théâtre des Bains-Douches : situé à proximité du quartier Blin & Blin, son style années 30 tranche avec l'architecture fonctionnelle des usines du quartier.



La bibliothèque - médiathèque dans le quartier Blin & Blin.

## **d/ LES EQUIPEMENTS D'ENSEIGNEMENT ET DE FORMATION**

### **ENSEIGNEMENT SUPERIEUR**

**L'Institut Universitaire de Technologie** : l'I.U.T. de Rouen a délocalisé deux filières (service & réseaux de communication / génie des télécommunications et réseaux) sur la ville d'Elbeuf. Edifié à partir de 2000 à coté du quartier Blin & Blin, il poursuivra son développement sur le site de l'usine Breton. L'objectif de la collectivité est de constituer un pôle d'excellence pour l'agglomération et au-delà. Son implantation à proximité des friches SNCF promises à une reconversion future, ouvre la possibilité d'un rééquilibrage Nord / Sud du territoire communal.

**L'Institut Supérieur de la Navigation Intérieure** : la création de cette formation originale valorisera la présence du fleuve et renforcera l'agglomération comme pôle d'enseignement supérieur. Il devrait prendre place au sein de l'îlot Gambetta dans le cadre de la reconversion d'une friche commerciale, anciennement occupée par un supermarché. L'opération verra également l'implantation du

**Centre d'Interprétation de l'Architecture et du Patrimoine** : En complément de ces équipements, la MJC, le musée d'histoire naturelle et les archives intercommunales permettront de contribuer à orienter le quartier vers un rôle de pôle d'animation culturelle et universitaire.

**Les organismes de formation** : le GRETA, l'I.C.F., l'A.F.P.A. ainsi que l'association EDUCATION & FORMATION sont répartis dans les différents quartiers de la ville.

### **ENSEIGNEMENT PRIMAIRE ET SECONDAIRE**

Elbeuf en temps que pôle d'agglomération se doit d'offrir un niveau d'équipement scolaire à la hauteur de ses ambitions. Le nombre des établissements sur la commune en témoigne :

- 13 écoles maternelles / primaires publiques
- 3 écoles maternelles / primaires privées
- 1 collège public
- 1 collège / lycée privé
- 2 lycées publics
- 1 lycée privé

## e/ LES COMMERCES ET SERVICES DE PROXIMITE

### COMMERCES ET SERVICES DE PROXIMITE

Elbeuf regroupe environ 450 commerces et services de proximité et constitue le pôle de centre-ville de l'agglomération. La zone de chalandise est pour moitié localisée sur les plateaux Nord de l'Eure. L'opération « Cœur de Pays » mise en place par la municipalité pour redynamiser le commerce de centre-ville, a permis une amélioration qualitative de l'offre commerciale, perceptible depuis le milieu des années 90. Le noyau marchand constitué par l'axe rue de la République / rue des Martyrs permet de compléter l'offre commerciale de grandes surfaces de Tourville la Rivière où une centaine d'enseignes de grande distribution sont regroupées autour de Carrefour.

L'attractivité commerciale de cet axe central, ne profite pourtant pas aux autres quartiers où l'on déplore la fermeture de nombreuses devantures. L'animation engendrée par l'attrait de l'axe marchand Elbeuvien doit contribuer à améliorer l'image de l'ensemble de l'agglomération. La CAEBS dans le cadre du Contrat d'Agglomération a décidé de renouveler l'opération « Cœur de Pays » notamment avec pour objectif d'aider au maintien de commerces de proximité dans les autres quartiers. Cette opération est en cours actuellement à Elbeuf sur Seine pour renforcer l'attractivité commerciale du centre ville et donner à l'agglomération un noyau commercial à taille humaine, facteur de cohésion sociale.

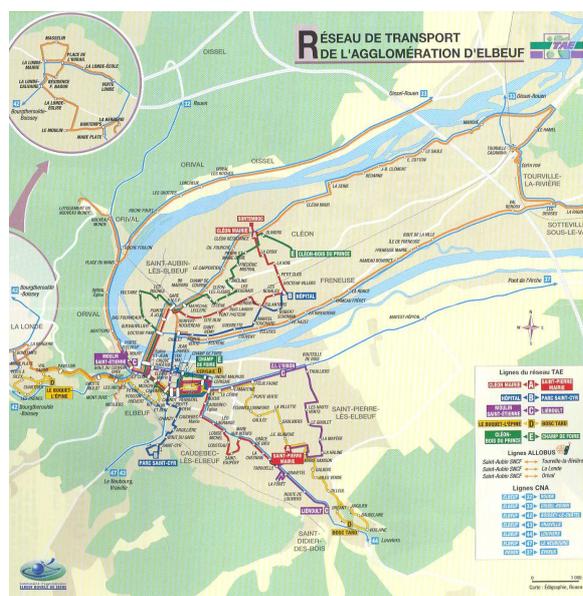
## f/ LE RESEAU DE TRANSPORT COLLECTIF

### LES TRANSPORTS DE L'AGGLOMERATION ELBEUVIENNE

Elbeuf et son agglomération sont desservis par le réseau de transport de l'agglomération d'Elbeuf. Le contrat d'agglomération, a prévu au titre de ses actions, la nécessité de la modernisation de son organisation pour mieux répondre aux exigences de la population. Cinq lignes maillent le territoire :

- A. de Cléon Mairie à St Pierre lès Elbeuf
- B. de l'Hôpital au Parc St Cyr
- C. du Moulin St Etienne à Liéroult
- D. du Buquet à Bosc Tard
- E. de Cléon Bois du Prince au Champ de Foire.

Le contrat d'agglomération, en cohérence avec le Schéma Directeur et le PDU, préconise de développer et conforter les modes de déplacement alternatifs à l'automobile. Par ailleurs, un projet de transport de type « tram-train » entre Barentin-Rouen et Elbeuf est inscrit au Schéma Directeur et au contrat de plan.



## L'axe Martyrs / République



Marquage de l'entrée sur l'axe majeur.



L'activité commerciale dynamique de la rue des Martyrs, confère à l'axe marchand le statu de centre ville.



A l'autre extrémité, la Place J. Delaunay, intecsection de la rue des Martyrs avec les rues Poulain et Guynemer.

## Les "arrières" de la rue des Martyrs



Des constructions en rez de chaussée, en rupture avec la densité du centre-ville.



## Les rues adjacentes à la rue des Martyrs



Rue de Roanne : quelques commerces s'égrainent jusqu'au cinéma.



Rue Sevaistre Ainé : entre la rue de la République et la Place de la République, elle est coupée de l'animation du centre-ville.



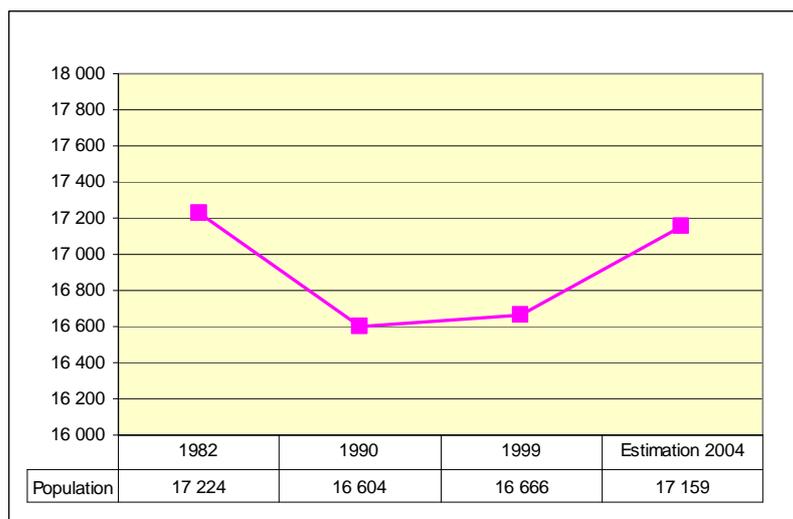
Rue du Général de Gaulle : passée la Place F. Mitterrand, les commerces, clairsemés changent de nature.



## ECONOMIE, EMPLOI ET EQUILIBRES SOCIAUX

### 3.1 DEMOGRAPHIE

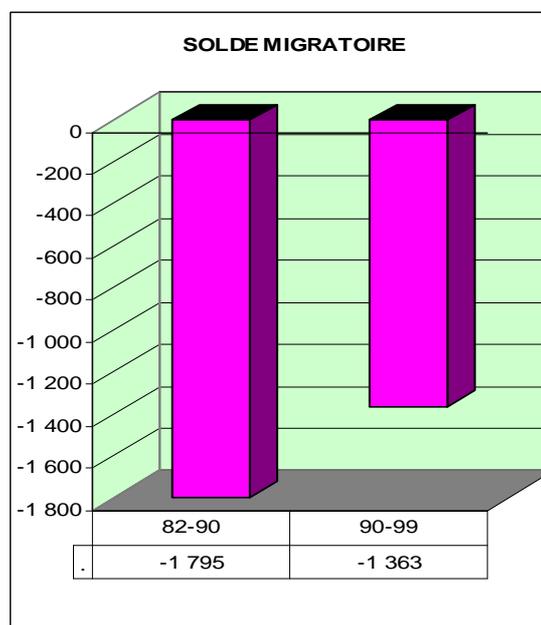
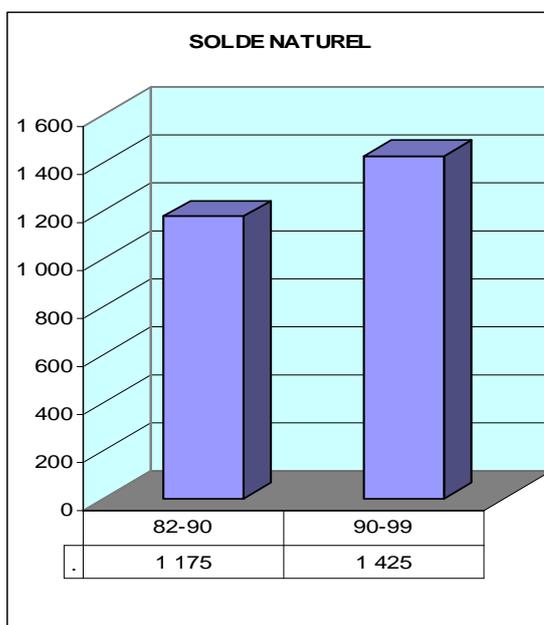
Sources : INSEE



Après une période de décroissance de 1982 à 1990, la population d'ELBEUF a stabilisé sa population entre 1990 et 1999, et, compte tenu des logements neufs réalisés au cours de la période plus récente, on peut penser que la commune a repris un rythme positif de croissance.

Entre 1990 et 1999, cette stabilisation est due à deux phénomènes complémentaires :

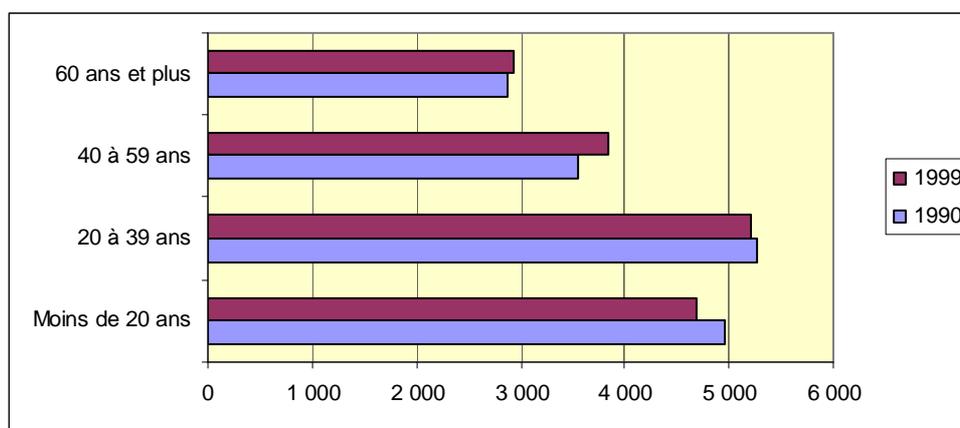
- une amélioration du solde naturel (naissances – décès) liée à la jeunesse de la structure démographique
- un solde migratoire qui, tout en restant négatif (plus de partants que d'entrants), a engendré une « évasion » moins importante que la période passée (-24%)



Comparativement aux secteurs géographiques environnants, ces indicateurs se révèlent cependant moins positifs :

<b>EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE</b>	Commune	Agglomération	Zone d'emploi
% Evolution population 90-99	0,4%	0,7%	3,0%
% Solde migratoire 90-99	-8,2%	-4,4%	-2,1%

Comme dans la plupart des communes de l'unité urbaine, et de la zone d'emploi, la structure démographique d'ELBEUF vieillit.



Mais sensiblement moins vite que dans les zones environnantes ; en 1999, l'indice de jeunesse se situe au dessus de la moyenne ; la population d'ELBEUF reste plutôt jeune.

<b>INDICE DE JEUNESSE</b> (moins de 25 ans / 60 ans et plus)	Commune	Agglomération	Zone d'emploi
1990	2,31	2,26	2,14
1999	2,01	1,79	1,79

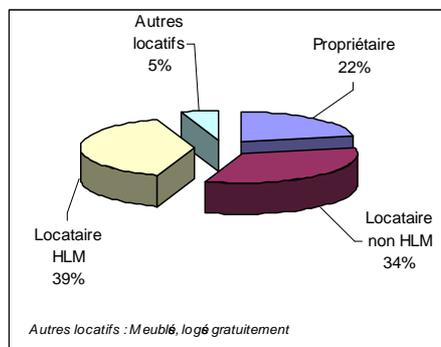
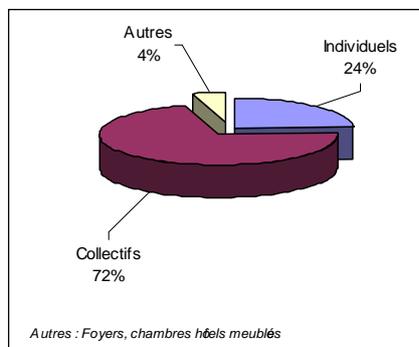
Parallèlement à l'évolution de la population totale, celle de la structure des ménages fait apparaître un certain rajeunissement, en particulier une augmentation de la tranche des moins de 39 ans.

<b>DEMOGRAPHIE DES MENAGES</b>	Commune	Agglomération	Zone d'emploi
Variation ménages (1990-1999)			
Plus de 60 ans	-1%	1%	12%
Moins de 39 ans	8%	1%	-1%
% Ménages 15-39 ans : 1999	39%	32%	33%

## 3.2 HABITAT

Sources : INSEE, DRE

La structure de l'habitat d'ELBEUF se caractérise par un poids relativement élevé de collectifs comparativement à l'ensemble de l'agglomération, et par une proportion importante de locatifs sociaux, étant précisé, que, vraisemblablement, une partie des locatifs classés non HLM, pourrait être assimilée à cette catégories car occupés par des ménages aidés (APL ou AL).



STRUCTURE DE L'HABITAT	Commune	Agglomération	Zone d'emploi
Individuels	24%	52%	56%
Collectifs	72%	45%	41%
Propriétaires	22%	45%	50%
Locataires non HLM	34%	21%	20%
Locataires HLM	39%	31%	25%

Le parc logement d'ELBEUF est, globalement, plutôt ancien, et la proportion des logements très récents (depuis 1982) s'y révèle plus faible que dans le reste de l'agglomération ou dans la zone d'emploi.

ANCIENNETE DU PARC LOGEMENT	Commune	Agglomération	Zone d'emploi
Avant 1948	42,6%	33,2%	30,1%
Après 1982	15,0%	20,9%	23,2%

Le taux de logements vacants apparaît relativement élevé, cette vacance étant cependant concentrée dans certains quartiers ou ilots.

% DE LOGEMENTS VACANTS EN 1999	Commune	Agglomération	Zone d'emploi
Logements vacants	9,6%	6,4%	5,7%

Le rythme de constructions neuves relativement faible entre 1990 et 1999, s'est amélioré depuis, ce qui a, sans doute, permis une certaine réduction du solde migratoire négatif et une croissance récente de la population.

<b>RYTHME ANNUEL DE LOGEMENTS NEUFS</b>	1982 - 1990	1990 - 1999	1999 - 2004
Nbre moyen de logements neufs / an	114	36	44

A titre indicatif, les orientations initiales du P.L.H. 99/2004 fixaient, pour l'ensemble de l'agglomération d'ELBEUF, un objectif annuel d'environ 300 logements, dont 97 pour la seule ville d'ELBEUF

Si la plupart de communes de l'agglomération, n'ont atteint les objectifs fixés, l'écart est plus important sur la commune d'ELBEUF.

<b>TAUX DE CROISSANCE HABITAT</b>	Commune	Agglomération	Zone d'emploi
% Logements neufs par an 90-2004	0,4%	0,6%	0,9%

Malgré la jeunesse de la population, le nombre de personnes par logement apparaît moins élevé que dans les zones environnantes.

L'examen de la composition des ménages montre qu'une part relativement importante de ménages jeunes, célibataires ou sans enfants, réside dans la commune, comparativement aux secteurs environnants

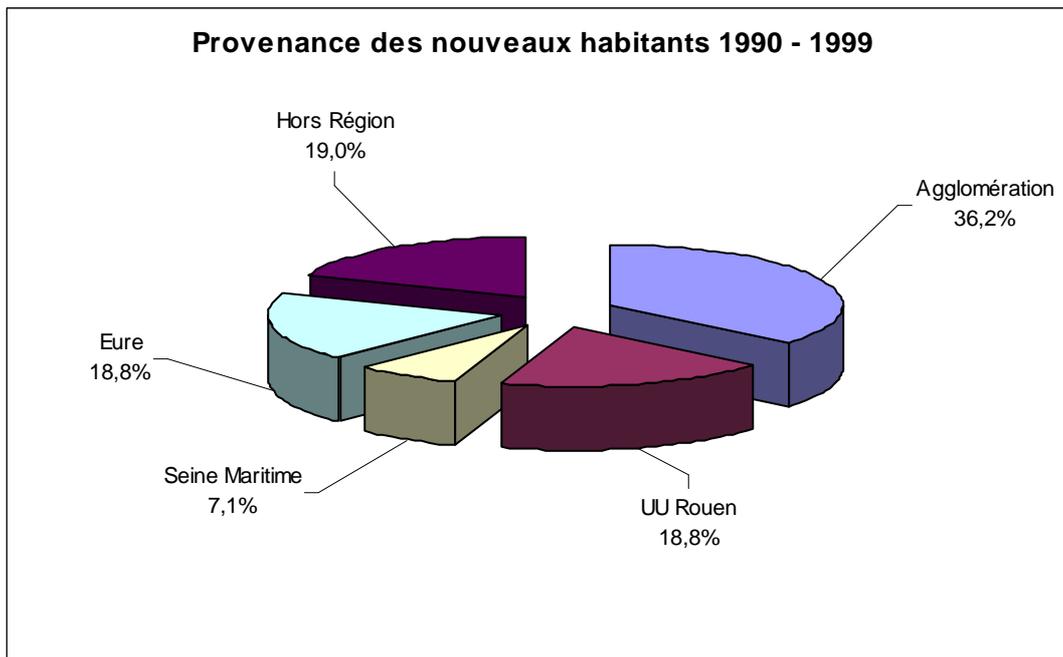
<b>NOMBRE DE PERSONNES PAR LOGEMENT</b>	Commune	Agglomération	Zone d'emploi
1990	2,43	2,64	2,62
1999	2,28	2,47	2,45

## **FLUX RESIDENTIELS**

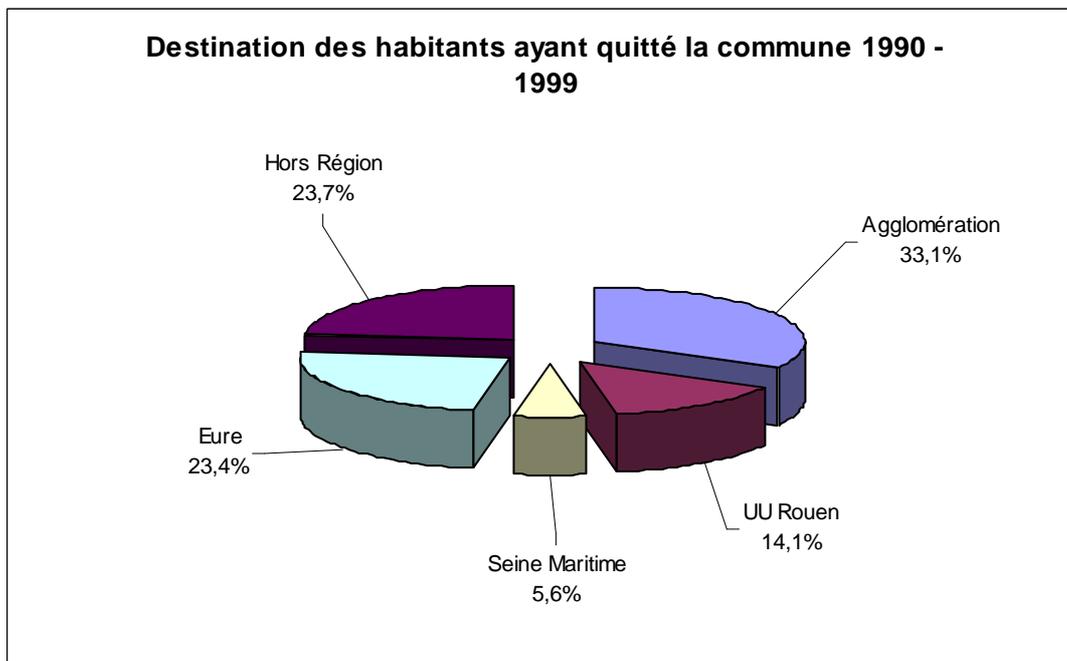
Les graphiques ci-après illustrent l'origine des nouveaux habitants qui se sont installés à ELBEUF entre 1990 et 1999, ainsi que la destination de ceux qui ont quitté la commune au cours de cette même période.

Les nouveaux habitants, qui ont représenté près de 36% de la population 1999, habitaient précédemment, pour une large part dans l'agglomération (36%), mais il faut noter l'apport du département de l'Eure (19%) et d'habitants provenant d'une autre région (19%)

A titre indicatif, une analyse récente portant sur des opérations d'accession à la propriété en individuels faisait apparaître que 33% des clients venaient de l'agglomération et 63% de l'agglomération rouennaise ; il semble donc que ces flux résidentiels soient très largement conditionnés par la catégorie et la typologie de l'habitat proposé.



Par contre, les « partants » ont été plus nombreux à s'orienter vers le département de l'Eure (23%), et également plus nombreux vers une autre région (24%), ce dernier phénomène étant, sans doute, lié, au moins en partie, aux problèmes d'emploi.



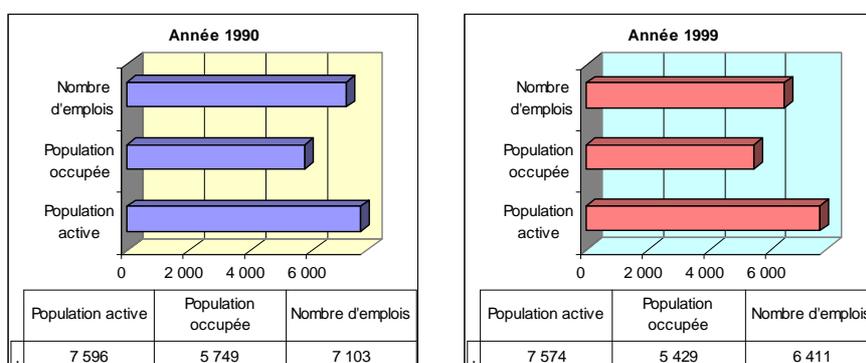
### 3.3 ECONOMIE

Sources : INSEE, DGCCRF

#### ACTIVITE ECONOMIQUE

Sources : INSEE, DGCCRF

Entre 1990 et 1999, l'emploi dans la commune a sensiblement diminué (-10% environ) ; la population active étant restée à peu près stable, le taux d'emploi (emplois locaux / population active) a assez fortement baissé.



POPULATION ACTIVE ET TAUX D'EMPLOI		Commune	Agglomération	Zone d'emploi
% Population active 1999		45%	45%	46%
Taux d'emplois	1990	94%	95%	84%
	1999	85%	96%	83%

Bien qu'assez faible, ce taux d'emploi demeure, cependant, assez voisin de celui du reste de l'agglomération, et de la zone d'emploi.

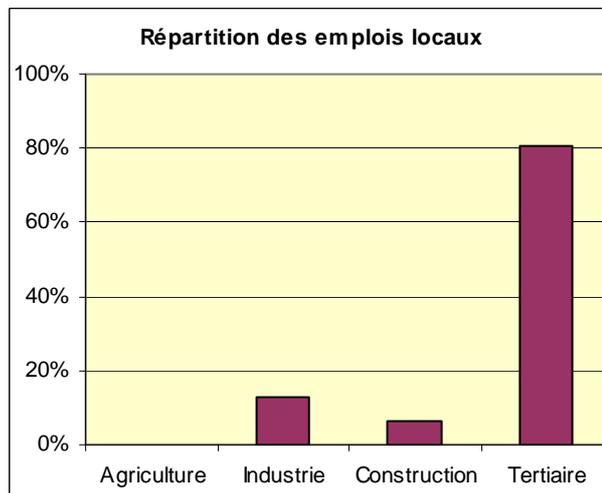
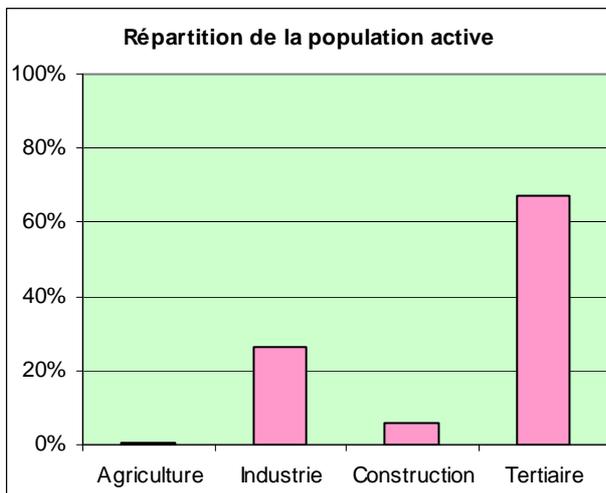
Contrairement à l'agglomération et à la zone d'emploi, ce taux est très différencié selon les sexes, les emplois féminins apparaissant plutôt favorisés.

TAUX D'EMPLOI PAR SEXE		Commune	Agglomération	Zone d'emploi
Taux d'emplois hommes	1990	79%	110%	86%
	1999	71%	107%	84%
Taux d'emplois femmes	1990	111%	77%	81%
	1999	101%	84%	82%

L'examen de la structure des emplois locaux par secteurs d'activité et de la structure de la population active fait apparaître :

un poids très fortement majoritaire d'emplois tertiaires

un léger décalage entre les emplois locaux et la répartition de la population active

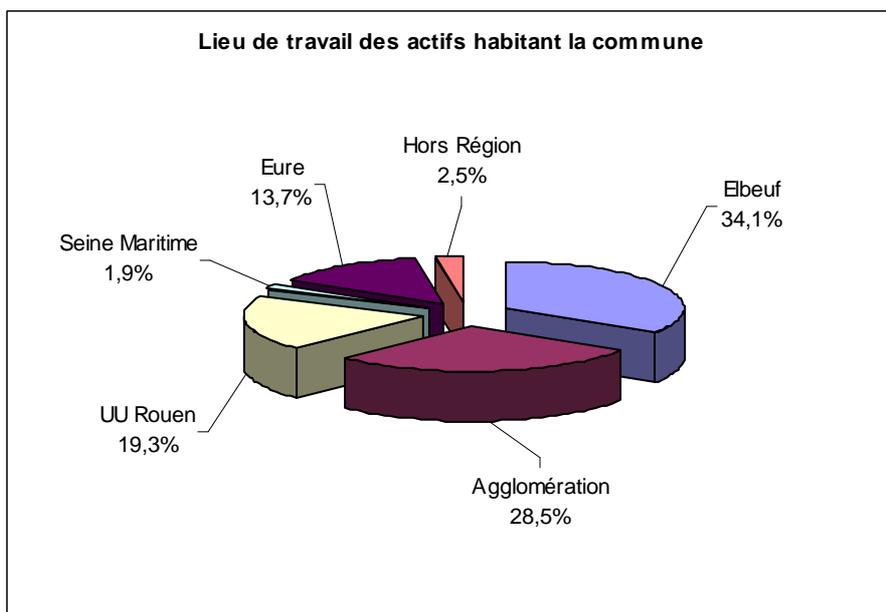


### FLUX MIGRATOIRES EMPLOI – HABITAT

34% des actifs de la ville d'ELBEUF travaillent sur le territoire de la commune.

Les autres actifs ont leur emploi, majoritairement, dans le reste de l'agglomération (29%) ou dans les autres communes de l'agglomération rouennaise (19%)

A noter que relativement peu d'actifs travaillent dans le département de l'Eure, alors même que les parcs d'activités de la communauté d'agglomération Seine-Eure sont relativement proches.



### **EQUIPEMENT COMMERCIAL**

Comparativement à l'ensemble de la Région de Haute Normandie, ELBEUF présente des taux de grandes surfaces relativement faibles, tant en alimentaire qu'en non alimentaire.

Ceci résulte, pour une large part de la présence à relative proximité de centres périphériques importants : Tourville la Rivière, Saint Pierre les Elbeuf.

<b>GRANDES SURFACES</b>	Commune	Région
GS Alimentaire pour 1000 h.	185	306
GS Non alimentaire pour 1000 h.	275	583

Source : DGCCRF

### **PRINCIPAUX EMPLOYEURS DE LA COMMUNE**

Seuls 2 établissements emploient plus de 100 salariés sur la commune :

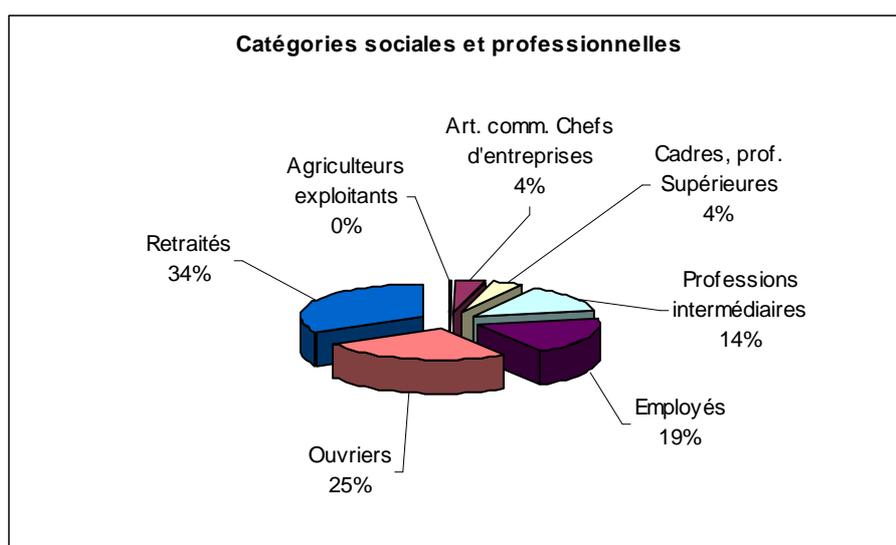
- Asselin
- Mairie d'Elbeuf sur Seine

La plupart des grands établissements du secteur se trouvent dans les autres communes de l'agglomération.

### 3.4 SOCIAL

Sources : INSEE, ANPE, IRCOM

Les catégories sociales et professionnelles de la commune d'ELBEUF font apparaître une part plus importante d'ouvriers et d'employés que dans l'ensemble de l'agglomération ou de la zone d'emploi. Il en est de même de la proportion de retraités, légèrement plus élevée que dans les zones environnantes. Ce sont donc les catégories moyennes ou supérieures qui, proportionnellement, se trouvent affectées.



<b>CATEGORIES SOCIALES</b>	Commune	Agglomération	Zone d'emploi
Chefs d'entr., cadres, prof. Interm.	22%	23%	29%
Ouvriers, employés	45%	44%	40%
Retraités	33%	33%	30%

Sur la base des statistiques extraites des déclarations IRCOM, l'indicateur comparatif fait apparaître un niveau sensiblement plus faible à ELBEUF que dans le reste du département.

<b>NIVEAU DE REVENU</b>	Commune	Département	Région
Coefficient de revenu par ménage	0,70	0,97	1,00

La baisse du taux d'emploi (emplois locaux / population active) s'est traduite par une augmentation sensible du taux de chômage entre 1990 et 1999 ; il en est, d'ailleurs, de même pour l'ensemble de l'agglomération et la zone d'emploi. L'indicateur récent portant sur les demandeurs d'emploi donne à penser que ce taux reste préoccupant.

<b>CHOMAGE</b>	Commune	Agglomération	Zone d'emploi
Taux de chômage			
1990	23%	17%	13%
1999	28%	20%	15%

<b>DEMANDEURS D'EMPLOI</b>	déc-02	sept-04
Nombre de demandeurs d'emploi	1 495	1 506*

\*1408 en novembre 2006

En termes de formation, la commune d'ELBEUF, ainsi que son agglomération, se situent en deçà de la moyenne constatée dans l'ensemble de la zone d'emploi de Rouen.

<b>NIVEAU DE SCOLARISATION</b>	Commune	Agglomération	Zone d'emploi
Taux de scolarisation - 1999			
de 16 à 24 ans	55%	64%	73%
<b>NIVEAU DE FORMATION</b>	Commune	Agglomération	Zone d'emploi
Niveau égal ou supérieur au Bac (sur population de + de 15 ans)			
1999	16%	17%	23%
1990	11%	11%	17%

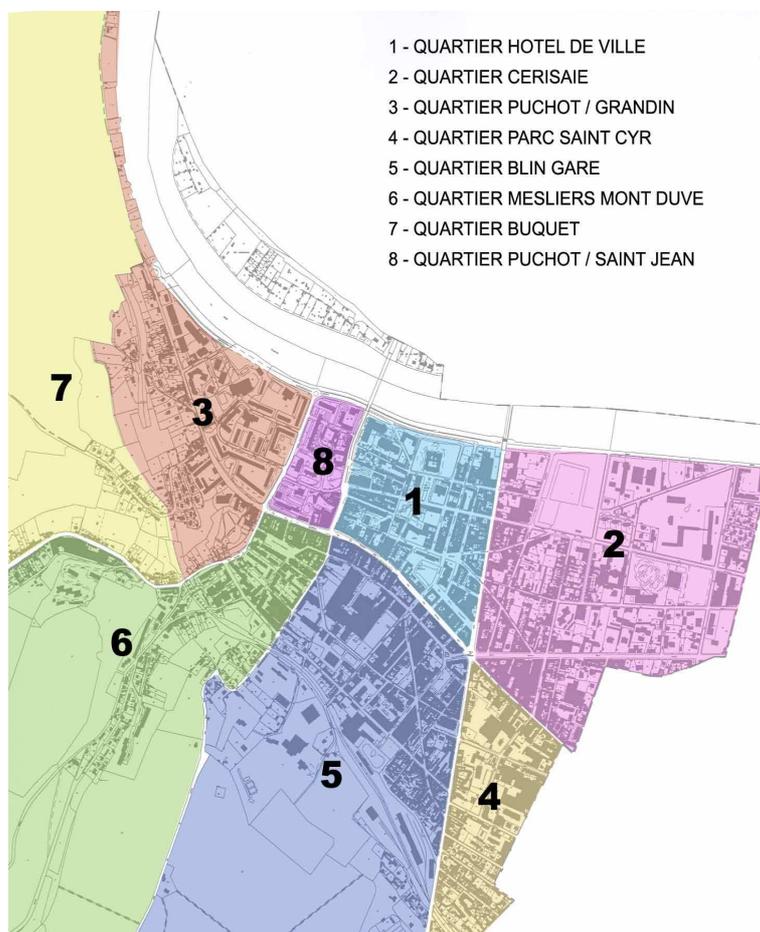
### 3.5 ANALYSE PAR QUARTIER

Sources : INSEE

Huit principaux quartiers structurent la commune d'ELBEUF (voir plan ci-après).

Des différents indicateurs retenus, dont les tableaux ci-après donnent le détail, quelques caractéristiques d'identification se dégagent :

- Le quartier du Buquet (7), très distinct des autres quartiers, se caractérise par un poids important de propriétaires en maisons individuelles, avec une dominante de catégories sociales moyennes ou élevées.
- les quartiers du Puchot-Grandin (3) et du Puchot-Saint-Jean (8), qui regroupent plus de 42% des locatifs sociaux de la commune, et pour le Puchot-Saint-Jean une population plutôt âgée composée de retraités.
- Le quartier de l'Hôtel de Ville (1), composé de logements plutôt anciens, mais aussi du plus fort taux de logements vacants. Ce quartier est aussi celui dont la croissance a été la plus sensible en logements neufs entre 1990 et 1999. Enfin une part importante des logements est occupée par des ménages jeunes.
- Le quartier Blin-Gare (5) est, lui aussi, plutôt ancien, et habité par des jeunes. C'est le quartier où la part de locatifs non HLM est la plus importante.
- Le quartier de la Cerisaie (2) réunit trois caractéristiques : l'ancienneté du parc logement, un taux de logements vacants relativement important, un taux de logements sans confort plus élevé que la moyenne de la commune.
- Enfin la population étrangère se retrouve principalement dans les quartiers du Puchot-Grandin (3) et des Mesliers-Mont-Duve (6).



## ELBEUF SUR SEINE - INDICATEURS PAR QUARTIERS

	HOTEL DE VILLE 1	CERISAIE 2	PUCHOT GRANDIN 3	PARC SAINT CYR 4	BLIN GARE 5	MESLIERS MONT DUVE 6	BUQUET 7	PUCHOT SAINT JEAN 8	Ensemble
<b>Population</b>	1 839	2 348	2 759	2 088	2 101	2 246	1 580	1 310	16 271
<b>Résidences principales</b>	989	1 087	950	914	1 023	972	543	663	7 141
Répartition	13,8%	15,2%	13,3%	12,8%	14,3%	13,6%	7,6%	9,3%	100,0%
<b>Statuts d'occupation</b>						15,1%	80,1%	3,8%	21,8%
Propriétaires	11,2%	23,5%	15,6%	27,8%	17,6%	31,9%	4,1%	8,4%	33,6%
Locataires non HLM	56,0%	44,3%	14,7%	27,6%	56,9%	49,2%	13,8%	83,3%	39,5%
Locataires HLM	22,1%	24,3%	67,6%	42,3%	19,8%	3,8%	2,0%	4,5%	5,2%
Autres (meublés, logts gratuits)	10,6%	8,0%	2,1%	2,3%	5,7%				
<b>Types de logements</b>						25,6%	90,8%	0,0%	24,2%
Individuels	8,7%	17,4%	16,9%	38,0%	19,7%	70,9%	9,2%	99,4%	71,7%
Collectifs	83,0%	77,4%	82,3%	54,7%	76,1%	3,5%	0,0%	0,6%	4,1%
Autres (foyers)	8,3%	5,2%	0,9%	7,3%	4,2%				
<b>% Logements vacants</b>	13,8%	11,1%	8,6%	6,5%	10,4%	11,9%	2,2%	4,8%	9,3%
<b>% Croissance logts 90-99</b>	12,6%	1,3%	1,2%	1,2%	2,9%	8,8%	3,7%	0,0%	4,2%
<b>Logts sans sanitaires intérieurs</b>	4,4%	6,1%	1,1%	2,6%	3,5%	3,6%	1,7%	2,0%	3,3%
<b>Ancienneté du parc</b>						45,5%	3,7%	8,7%	41,8%
Avant 1948	53,7%	56,6%	24,5%	41,9%	68,7%	20,7%	26,5%	5,6%	12,5%
1982 à 1999	17,3%	11,0%	8,4%	2,4%	11,3%				
<b>Age du chef de famille</b>						43,4%	20,8%	26,5%	38,1%
Moins de 39 ans	49,3%	38,6%	34,9%	34,7%	44,1%	22,8%	17,7%	45,6%	27,5%
60 ans et plus	22,9%	30,4%	25,8%	31,4%	24,7%				
<b>Catégories sociales</b>						17,3%	35,9%	12,0%	19,4%
Cadres, professions interm.	22,4%	22,6%	7,4%	18,4%	23,2%	45,7%	40,5%	38,0%	43,7%
Employés, Ouvriers	44,0%	40,7%	55,8%	44,4%	38,2%	21,7%	19,8%	41,0%	26,0%
Retraités	22,0%	27,4%	26,4%	28,2%	23,6%	15,4%	3,8%	9,0%	10,9%
Autres	11,6%	9,3%	10,4%	9,0%	15,1%				
<b>Nbre de personnes par ménage</b>	1,86	2,16	2,90	2,28	2,05	2,31	2,91	1,98	2,28
<b>Nbre de ménages étrangers</b>	5,6%	4,1%	13,1%	5,6%	4,4%	6,5%	2,0%	2,9%	5,8%

### PERSPECTIVES

Les perspectives en matière d'habitat sont liées, au moins dans une certaine mesure au développement de l'emploi, sinon dans la commune, au moins dans l'agglomération, et plus largement dans la zone d'emploi.

Entre 1990 et 1999, si le taux d'emploi (emplois locaux / population active) a baissé sur la commune, il s'est à peu près maintenu sur l'ensemble de l'agglomération.

Depuis cette date, les données ne sont exploitables qu'au niveau de la zone d'emploi, dans laquelle ce taux aurait légèrement progressé.

Bien qu'indirectement, l'évolution des emplois agit sur le volume de la demande en logements, en particulier sur le solde migratoire (nombre de nouveaux habitants – nombre de partants).

Dans l'hypothèse d'un relatif maintien de ce taux d'emploi dans les années à venir, les besoins de logements résultent de trois éléments :

- ***l'évolution du solde naturel (naissances – décès).***

Compte tenu de la structure d'âge de la population d'ELBEUF, ce solde devrait se maintenir dans les prochaines années au niveau de celui constaté entre 1990 et 1999.

- ***la décohabitation (moins de personnes par logement)***

Le nombre de personnes par logement sur la commune d'ELBEUF est, malgré la jeunesse de la population relativement faible.

On ne peut donc attendre qu'une évolution modérée de ce taux.

- ***le solde migratoire***

Lié, comme indiqué ci-dessus, au taux d'emploi, le solde migratoire résulte surtout de l'offre de logements dans la commune, en termes quantitatifs, mais aussi en termes qualitatifs (catégories et types de logements) répondant plus ou moins directement à la demande.

### LES EQUILIBRES DU DEVELOPPEMENT DANS LE SCOT

#### ***Objectifs de production de logements***

+ 867 logements pour Elbeuf sur 10 ans soit environ 90 logements par an.

Compte tenu de ces éléments, trois scénarios, plus ou moins volontaires, peuvent être envisageables :

### **Scénario 1**

Il s'agit d'un scénario « au fil de l'eau », c'est-à-dire basé sur un rythme de construction de logements comparable à celui des dernières années (1999-2004) Les besoins de logements neufs pour la période 2005 – 2015 sont de l'ordre de :

**44 logements par an**

La population, à l'horizon 2015 atteindrait environ 18.000 habitants.

### **Scénario 2**

L'objectif serait d'atteindre un équilibre du solde migratoire (autant de nouveaux habitants que de partants).

Le besoin de logements neufs sur 10 ans est de l'ordre de 740, soit une moyenne de :

**74 logements par an**

La population atteindrait, alors, environ 18.700 habitants.

Compte tenu des programmes en cours et en projet sur la commune, un tel scénario devrait être aisément réalisable à court-moyen terme, et même à plus long terme, si les conditions économiques de l'agglomération (emplois) sont à la mesure de ce développement.

### **Scénario 3 (retenu)**

Ce scénario part des objectifs définis dans le Schéma Directeur (310 logements par an pour l'ensemble de l'agglomération), et de ceux du PLH.

Ce dernier fixe à 81 logements par an sur Elbeuf l'offre global de logements (logements locatifs sociaux publics (PLA, PLUS, PLI, PLS), logements locatifs privés et en accession, hors remplacement des logements déconstruits et structures périphériques (EHPAD, logements étudiants, pour personnes handicapées,...). Une approche volontariste conduit à retenir :

**100 logements par an**

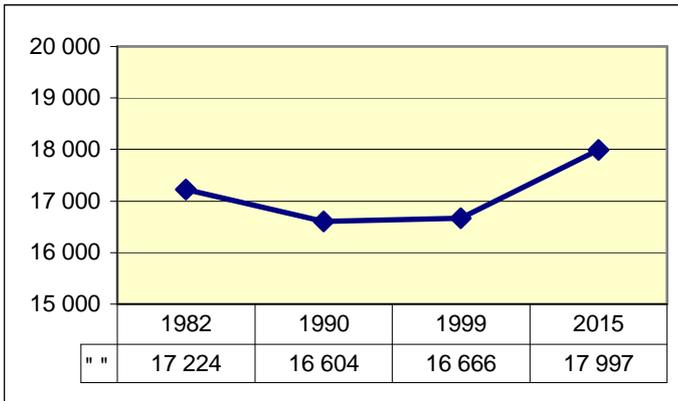
dont, environ : 36% de locatifs sociaux : PLA, PLUS  
34% de locatifs intermédiaires : PLI, PLS  
30% d'accession et locatifs privés

Dans cette perspective, très volontaire, le solde migratoire redeviendrait positif, et la population pourrait atteindre 19.400 habitants environ en 2015

Dans ces trois scénarios, l'évolution des caractéristiques socio-économiques de la population devrait se traduire :

- par une augmentation des tranches « jeunes » (moins de 14 ans, moins de 39 ans)
- par une augmentation de 2 à 7% de la population active

**Scénario 1**



**Besoin de logements 2005-2015**

**440**

**Variation des moins de 39 ans**

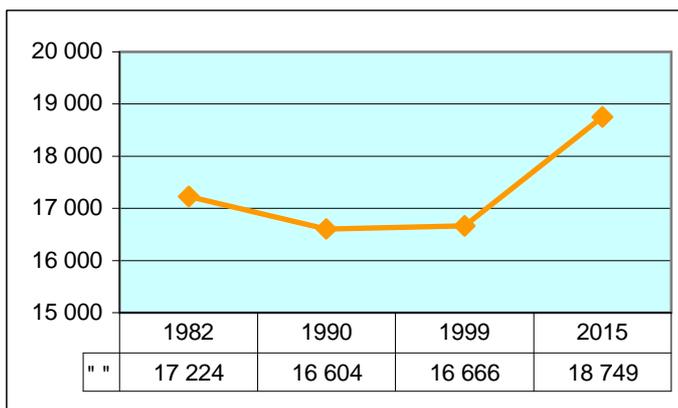
**4%**

**Variation des moins de 14 ans**

**11%**

*Scénario "au fil de l'eau"*

**Scénario 2**



**Besoin de logements 2005-2015**

**740**

**Variation des moins de 39 ans**

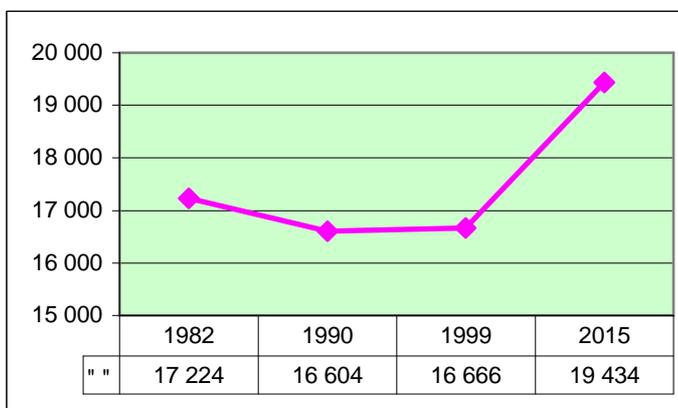
**9%**

**Variation des moins de 14 ans**

**17%**

*Solde migratoire équilibré*

**Scénario 3**



**Besoin de logements 2005-2015**

**1 000**

**Variation des moins de 39 ans**

**14%**

**Variation des moins de 14 ans**

**23%**

*Scénario volontaire*



# PARTIE II

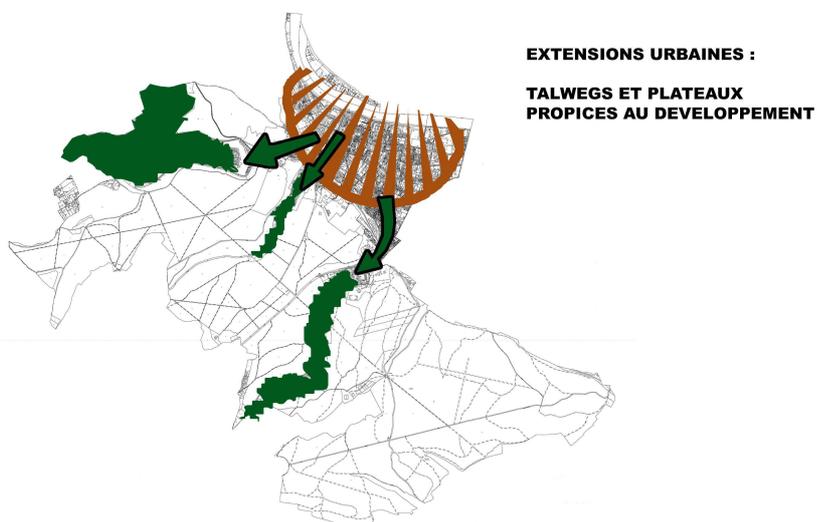
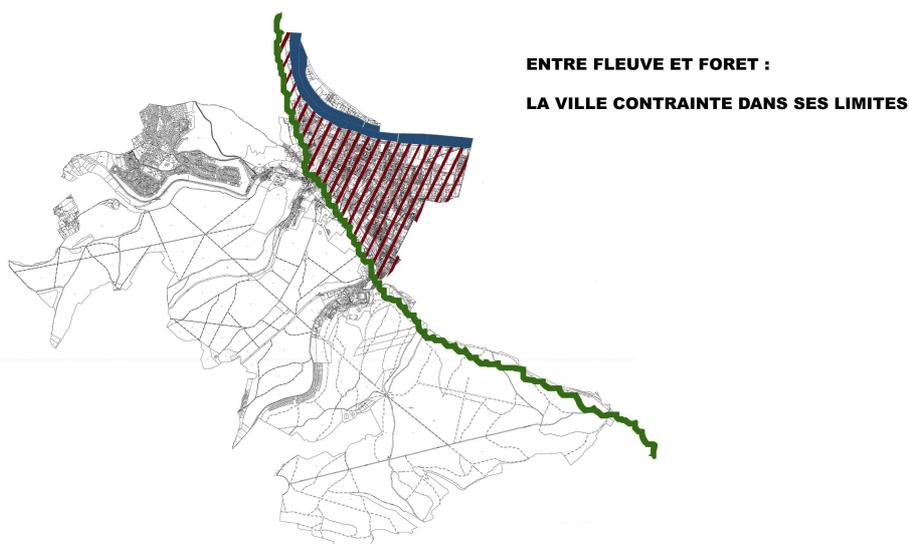
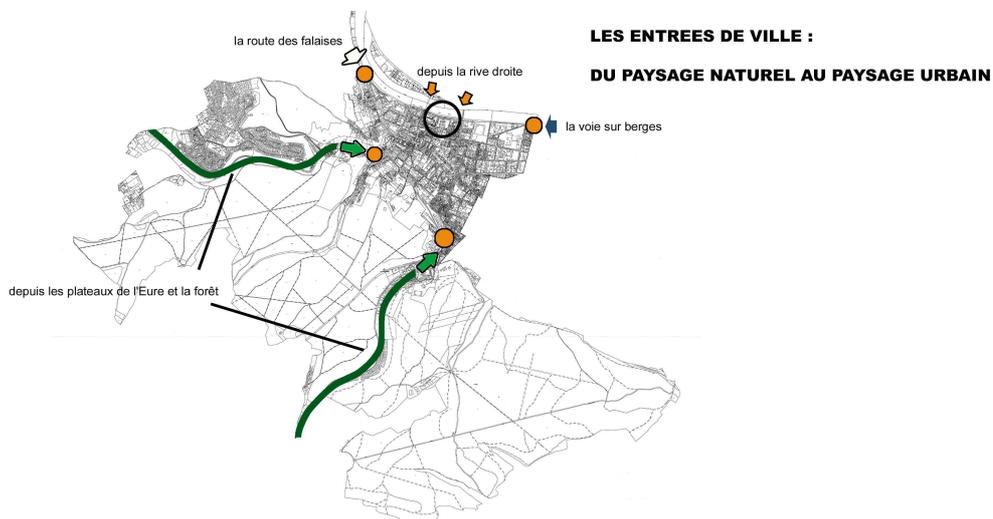


## ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT



## ANALYSE THEMATIQUE

### 1.1 LA VILLE ET SES LIMITES: LA VALORISATION DES CONTRAINTES



## 1.2 LES LIEUX PORTEURS D'IMAGE DANS LA VILLE



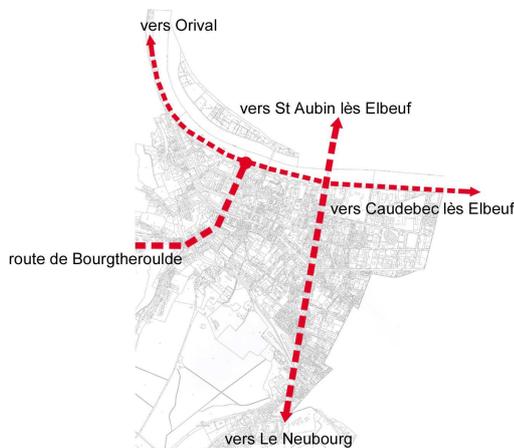
**A- LA PROXIMITE DE GRANDS ESPACES NATURELS**



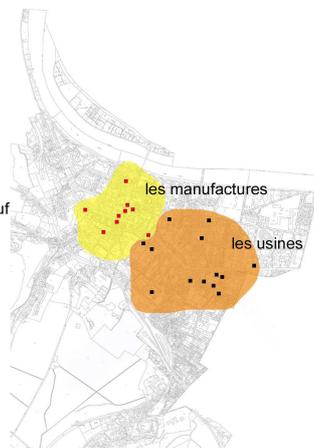
**B- UNE CENTRALITE LINEAIRE**



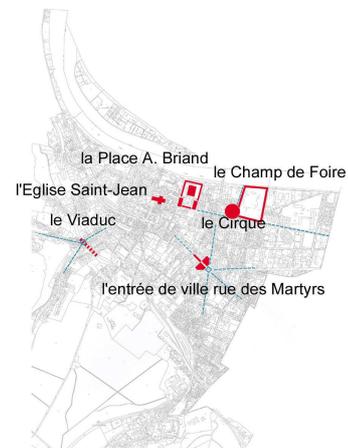
**C- DEUX QUARTIERS EMBLEMATIQUES EN CENTRE-VILLE**



**D- TROIS AXES STRUCTURANTS D'AGGLOMERATION**



**E- UN PATRIMOINE INDUSTRIEL OMNIPRESENT**



**F- DES SITES PORTEURS D'IMAGE DANS LA VILLE**

Le territoire communal est marqué par un ensemble d'espaces fondamentaux de sa structure et de son identité. Ils constituent quand ils sont positifs les éléments d'ancrage du projet communal. Quand ils sont négatifs, ils seront les lieux prioritaires de la politique d'aménagement.

A - la Seine et la forêt forment un écrin pour la ville, qu'il faut valoriser et "rapprocher" du cadre de vie des habitants

B - le centre ville d'Elbeuf est souvent identifié à la seule rue des Martyrs qui concentre l'animation commerciale

C - à des périodes différentes, les quartiers du Puchot (la rénovation urbaine des années 60) et Blin et Blin (la ville se reconstruit sur elle même, années 80), ont marqué la ville d'une empreinte urbaine et symbolique.

D - la ville est traversée d'un axe Est / Ouest qui borde la Seine et de deux axe Nord / Sud qui tangentent le centre ville, à l'Est et à l'Ouest. Leur requalification en cours, devra permettre de les intégrer au paysage du centre ville et devenir de véritables voies urbaines .

E - l'histoire textile de la ville a laissé un patrimoine qu'il faut reconvertir et adapter

F - certains sites et espaces sont constitutifs de l'identité de la ville par leur caractère monumental (le viaduc), symbolique (l'entrée de la rue des Martyrs), paysager (le cirque et le champ de foire) ou historique (église Saint-Jean).

# 1.3 LA VILLE ET SA STRUCTURE : DES LIENS, DES COUPURES, ET DES QUARTIERS

## LES LIENS

### LA SEINE

un lien physique et visuel qui doit se traduire dans la continuité du traitement urbain de son front bâti.

### LA RUE DES MARTYRS

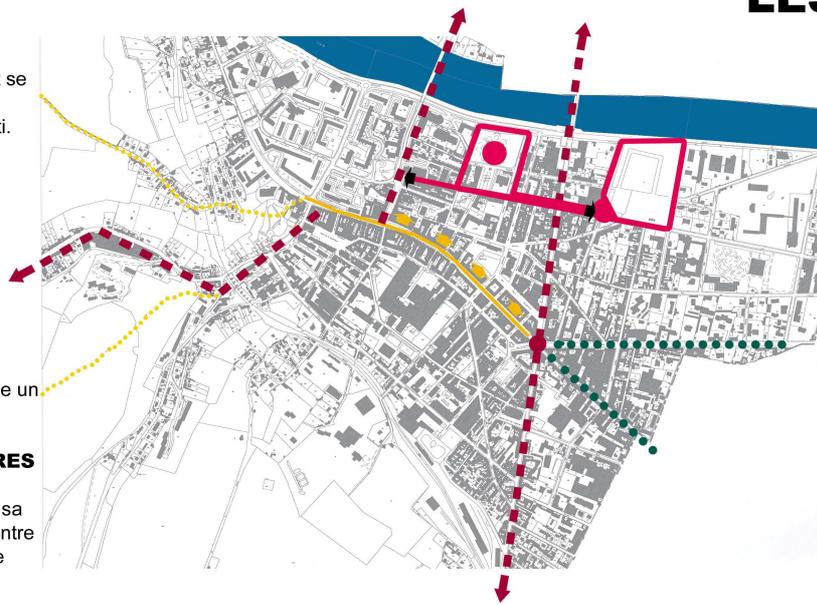
elle constitue l'épine dorsale des cheminements de centre ville.

### LA RUE HENRY

elle fait le lien entre la Place A. Briand et l'espace du Champ de Foire qui va devenir avec le cirque un pôle d'animation culturelle.

### L'AXE LE NEUBOURG/JAURES

à la fois coupure Est/Ouest dans sa partie Sud et liaison Nord / Sud entre l'agglomération et les plateaux de l'Eure



### LA BOUCLE CELESTE / CHENNEVIERE / HENRY

contournant les grands îlots "bloqués" du secteur Sud, elle irrigue les grands pôles d'animation du centre ville : rue des Martyrs, cinéma, mairie

### LES CHEMINEMENTS VERS LA FORÊT

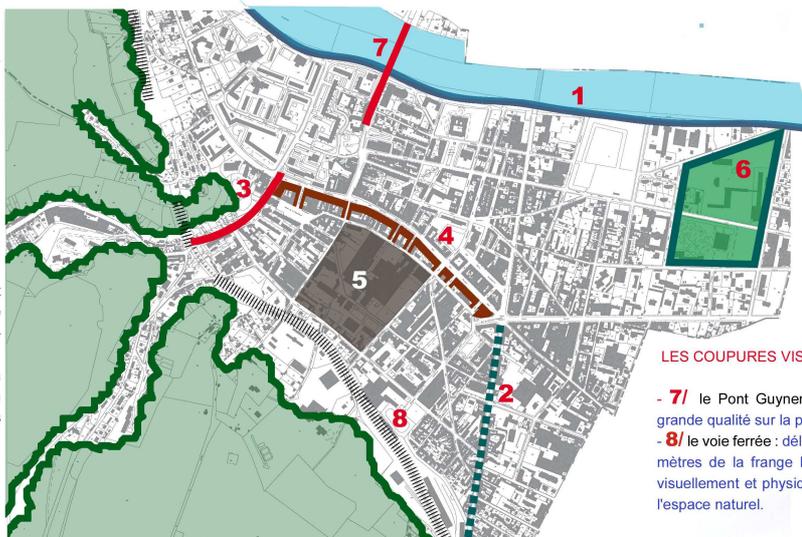
la proximité entre les espaces forestiers et le centre ville doit inciter au renforcement des cheminements en direction de la forêt.

### LES COUPURES PSYCHOLOGIQUES

- **1/** la voie sur berges, **2/** la rue du Neubourg et la **3/** rue Boucher de Perthes : axes majeurs d'entrée de ville, leurs trafics automobiles, rendent leur traversée dangereuse.
- **4/** les ruelles au Sud de la rue des Martyrs : aboutissant sur la partie Sud de la ville, mal irriguée, dépourvue pour l'essentiel de commerces ou services, elles marquent une rupture avec les espaces de "représentation" au Nord de la ville.

### LES COUPURES PHYSIQUES

- **5/** l'îlot Asselin : constitué de l'entreprise Asselin et du lycée F. Buisson, cette enclave est préjudiciable au bon fonctionnement de la trame viaire du centre-ville.
- **6/** les grands espaces verts fermés : stade de la Cerisaie et lycée A. Maurois s'inscrivent dans un cadre paysager de qualité, dépourvu de liens réels avec l'espace urbain environnant.



### LES COUPURES VISUELLES

- **7/** le Pont Guynemer : il masque une façade urbaine de grande qualité sur la partie Nord de la rue.
- **8/** la voie ferrée : délimitant la partie Sud de la ville, à quelques mètres de la frange boisée de la forêt d'Elbeuf, elle marque visuellement et physiquement le passage de l'espace urbain à l'espace naturel.

## LES COUPURES

## LES ENTITES URBAINES

### a

un secteur d'équipements et de services qui fonctionne en liaison avec les commerces de centre ville. Il est le seul quartier à profiter de l'impact de la rue des Martyrs.

### b

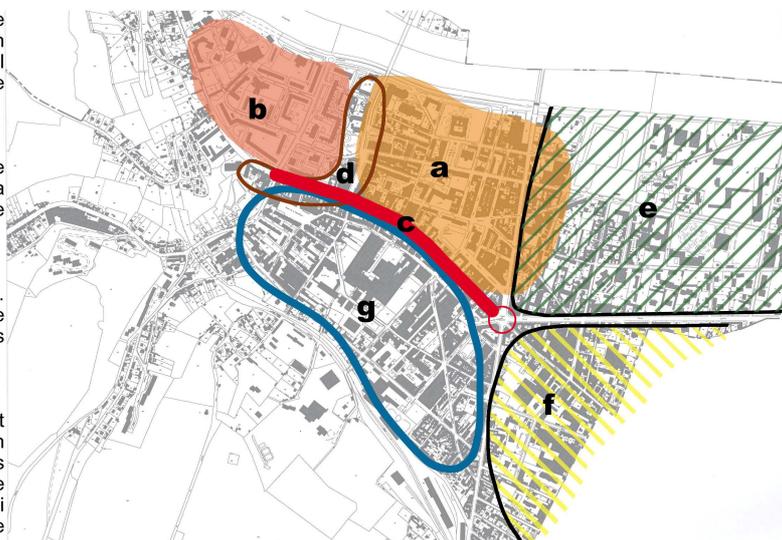
le quartier du Puchot construit sur le modèle des tours et barres de la reconstruction, rompt avec la trame urbaine existante.

### c

la rue des Martyrs vit en autarcie. L'animation qu'elle génère ne profite pas ou peu aux espaces environnants.

### d

situées le long des rues Guynemer et de la République côté sud, un ensemble de maisons (anciennes manufactures pour partie) en pan de bois, donne une image colorée qui contraste avec l'austérité de la rue des Martyrs et des usines textiles.



### e

coincée entre la Seine, la rue Jean Jaurès et le Cours Carnot, cette partie de la ville renferme de grandes demeures bourgeoises de l'époque Alsacienne et de grands espaces verts : Champ de Foire, Parc du Lycée A. Maurois, Stade de la Cerisaie.

### f

ce triangle situé à l'est de la rue du Neubourg, qui constitue une coupure physique, semble rattaché par sa typologie et les liaisons difficiles avec le centre ville, à la commune de Caudebec-lès-Elbeuf.

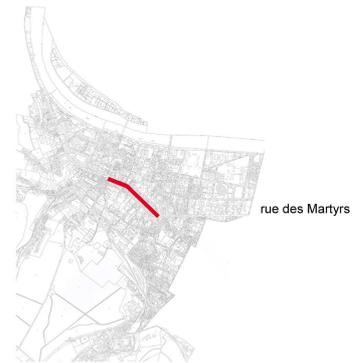
### g

la partie Sud du centre ville est mal raccordée aux autres secteurs à cause notamment d'une trame viaire inexistante dans l'îlot Asselin.

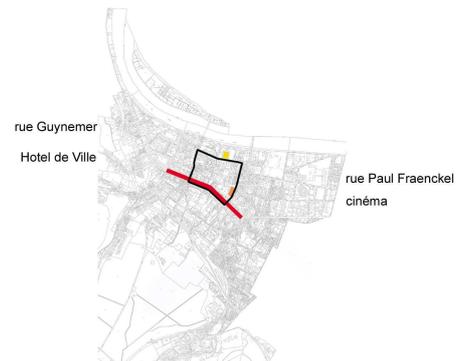
## 1.4 DE LA RUE DES MARTYRS A LA FORET : PERCEPTION DU CENTRE VILLE

La rue des Martyrs constitue le coeur du centre ville.

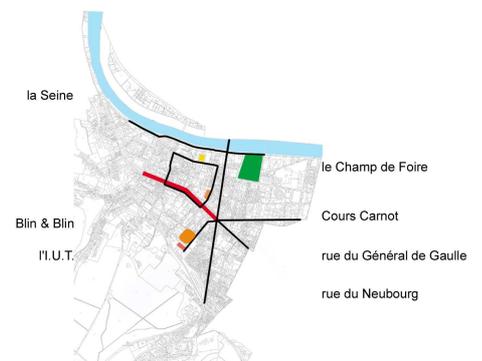
Par son animation, quotidienne et tout au long de la journée, elle "palpite" sans interruption.



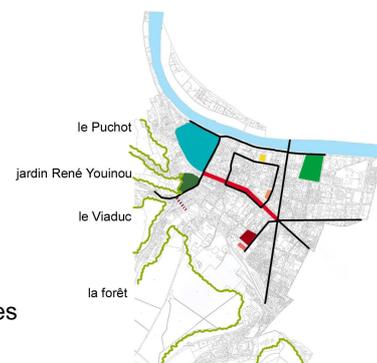
Le rectangle compris entre l'Hôtel de Ville, la rue Guynemer, rue des Martyrs et rue Fraenckel, renferme, services de proximité, cinéma et administrations qui renforce la centralité de cet espace.



Dans cette perception élargie de la ville, la Seine et le quartier de la gare constituent les nouvelles limites. En effet, la pratique de ces espaces est mal aisée : la Seine coupée de la ville par la voie sur berge et les liaisons avec le secteur sud de la ville sont confidentielles.

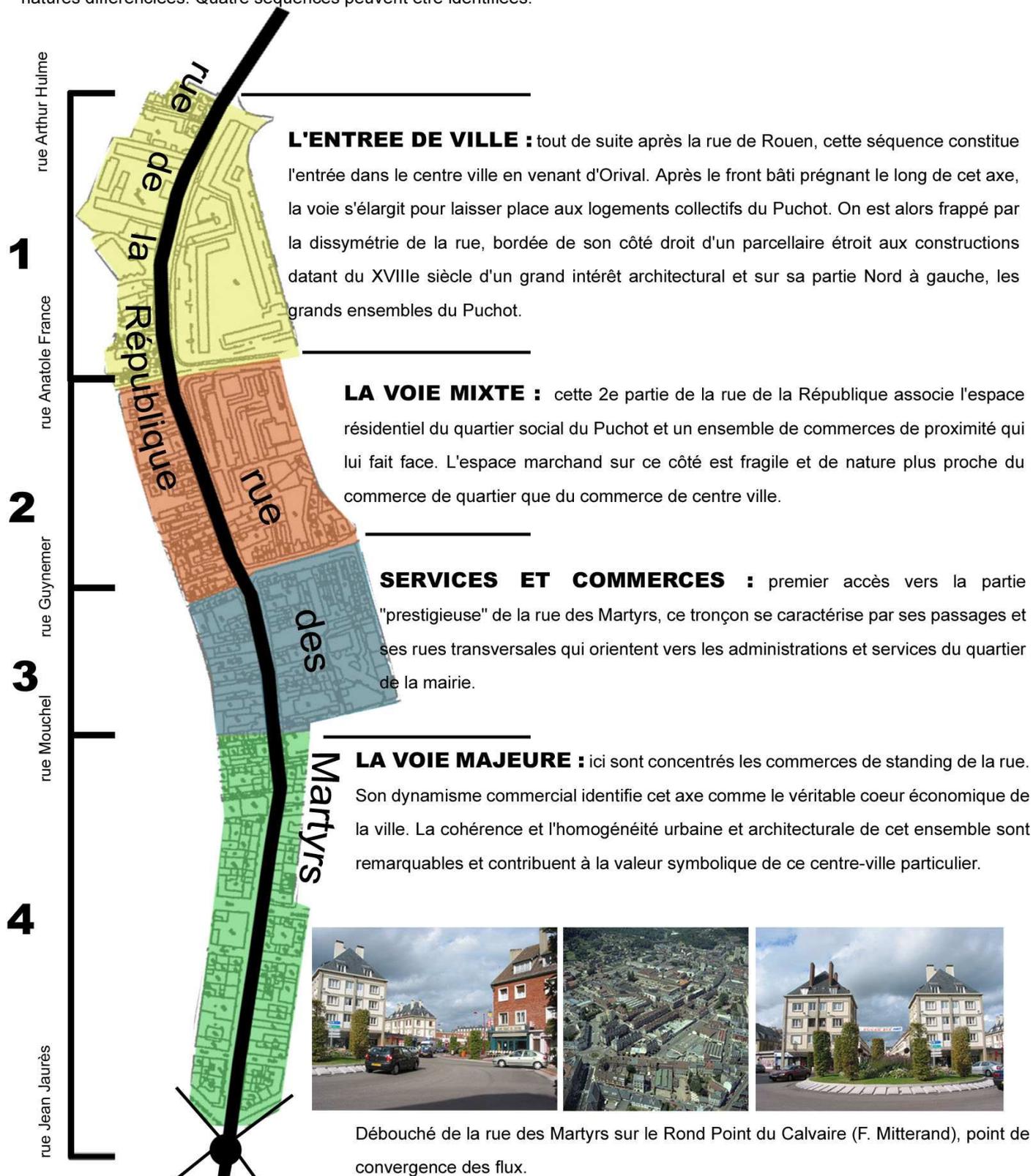


La forêt et le quartier du Puchot sont les limites extrêmes de la ville. Très peu de liens visuels existent entre l'espace urbain et l'espace forestier. Le quartier du Puchot, par son urbanisme n'avait pas de véritable liaison physique avec les quartiers du centre ville. La restructuration de l'ORU a reconstitué ce lien.

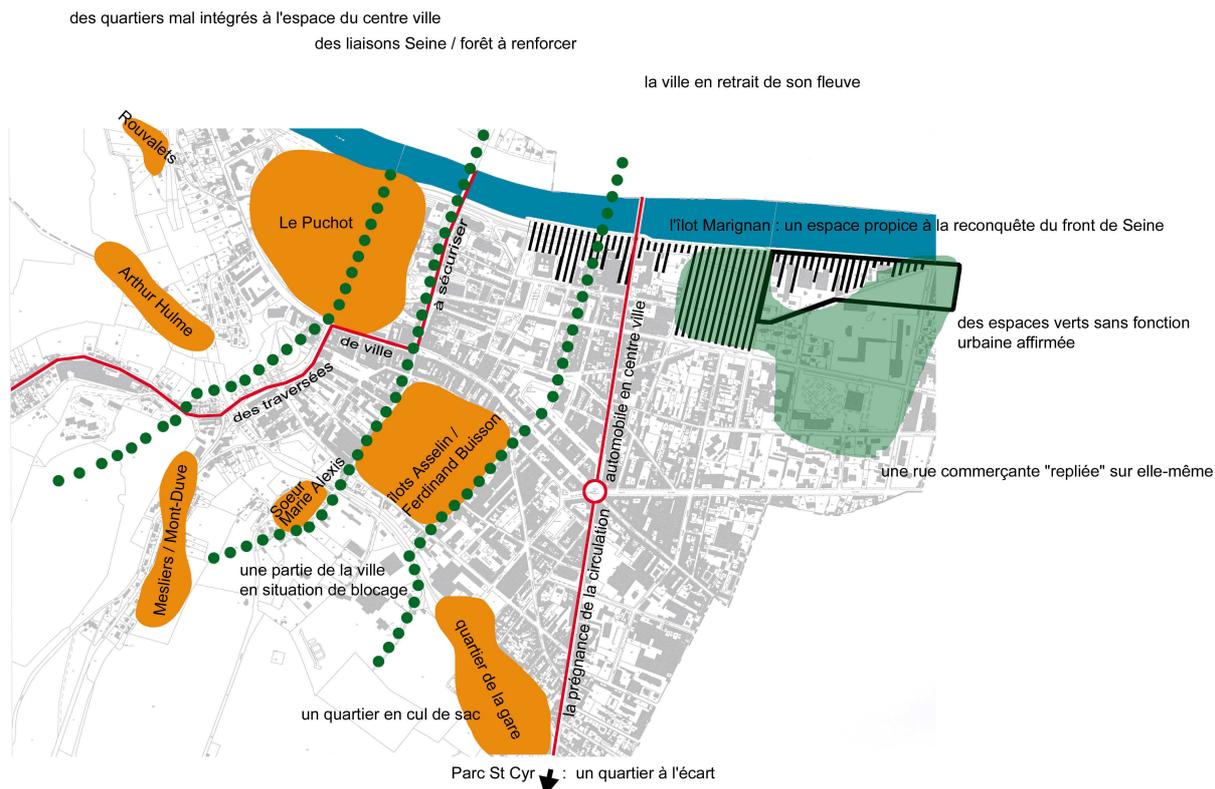


## 1.5 AXE REPUBLIQUE/MARTYRS / UNE CENTRALITE LINEAIRE

L'axe rue de la République/rue des Martyrs, constitue au sein du centre ville d'Elbeuf " l'hyper-centre ". Véritable épine dorsale de la ville, l'activité commerciale y est concentrée, les principaux déplacements piétons y convergent et l'animation y est constante. Il possède pourtant une diversité d'ambiances, de traitements urbains ou architecturaux et renferme des activités de natures différenciées. Quatre séquences peuvent être identifiées.



## 1.6 LES DYSFONCTIONNEMENTS URBAINS : DES ESPACES A RECONQUERIR



Les secteurs Sud de la commune évoluent de façon plus difficile que la partie nord qui bénéficient de la présence des grands équipements et de la voie sur berge, entrée de ville majeure depuis l'agglomération. Ces quartiers à l'écart de l'animation de centre ville doivent faire l'objet, comme aujourd'hui le Puchot, d'un travail de désenclavement.

### LES CHEMINEMENTS TRANSVERSAUX ●●●●●●●●

- Le Puchot fait aujourd'hui l'objet d'une requalification de ses espaces extérieurs et notamment la création d'une liaison forte avec le centre ville et un cheminement reliant les berges de la Seine à la forêt.
- L'axe Guynemer / Soeur Marie Alexis est à valoriser. Il traverse le quartier historique des manufactures, passe par le lycée Ferdinand Buisson et permet l'accès à la forêt par la rue Soeur Marie Alexis.
- L'axe transversal Chennevière / Fraenckel, qui passe par le cinéma, la rue des Martyrs et l'usine Gasse Canthelou est l'opportunité d'un désenclavement des quartiers sud de la ville.

### LES QUARTIERS ENCLAVES

- Le Puchot : en cours de requalification
- L'îlot Asselin : une emprise foncière en centre ville dédiée à l'usine
- Le quartier de la gare : adossé à la voie ferrée, il souffre de l'absence d'un débouché sur le sud de la ville
- Le Parc St Cyr, et Mesliers/Mont Duve : des quartiers de logements sociaux loin de la ville et des équipements
- Arthur Hulme, Rouvalets, Soeurs Marie Alexis : déclivité et ligne SNCF coupent ces quartiers pavillonnaires du centre ville

### LES ESPACES VERTS

- Le Champ de Foire : ses fonctions sont multiples mais sa qualité urbaine n'est pas affirmée
- Le parc du lycée André Maurois et le stade de la Cerisaie : ces espaces de qualité sont fermés et manquent l'occasion d'une contribution à la qualité urbaine et à l'amélioration du cadre de vie des habitants des quartiers Est
- Le Jardin René Youinou : trop ouvert, son évolution en square est souhaitable.

### LE FRONT DE SEINE

### L'ÎLOT MARIGNAN

La ville s'est construite le long des voies parallèles à la Seine, à l'exclusion de ses berges. La recherche d'opportunités foncières et la volonté de valorisation de cet espace de qualité, conduisent à poursuivre le développement du front de Seine, déjà engagé à l'Ouest de la mairie. La collectivité conduit actuellement les études urbaines et de maîtrise foncière de l'îlot Marignan représentant une superficie d'environ 5 hectares. Le projet qui y prendra place, mixant les constructions à vocation résidentielle et de commerce, complètera le projet global de requalification de la façade fluviale de la ville.

### LA PREGNANCE DE L'AUTOMOBILE

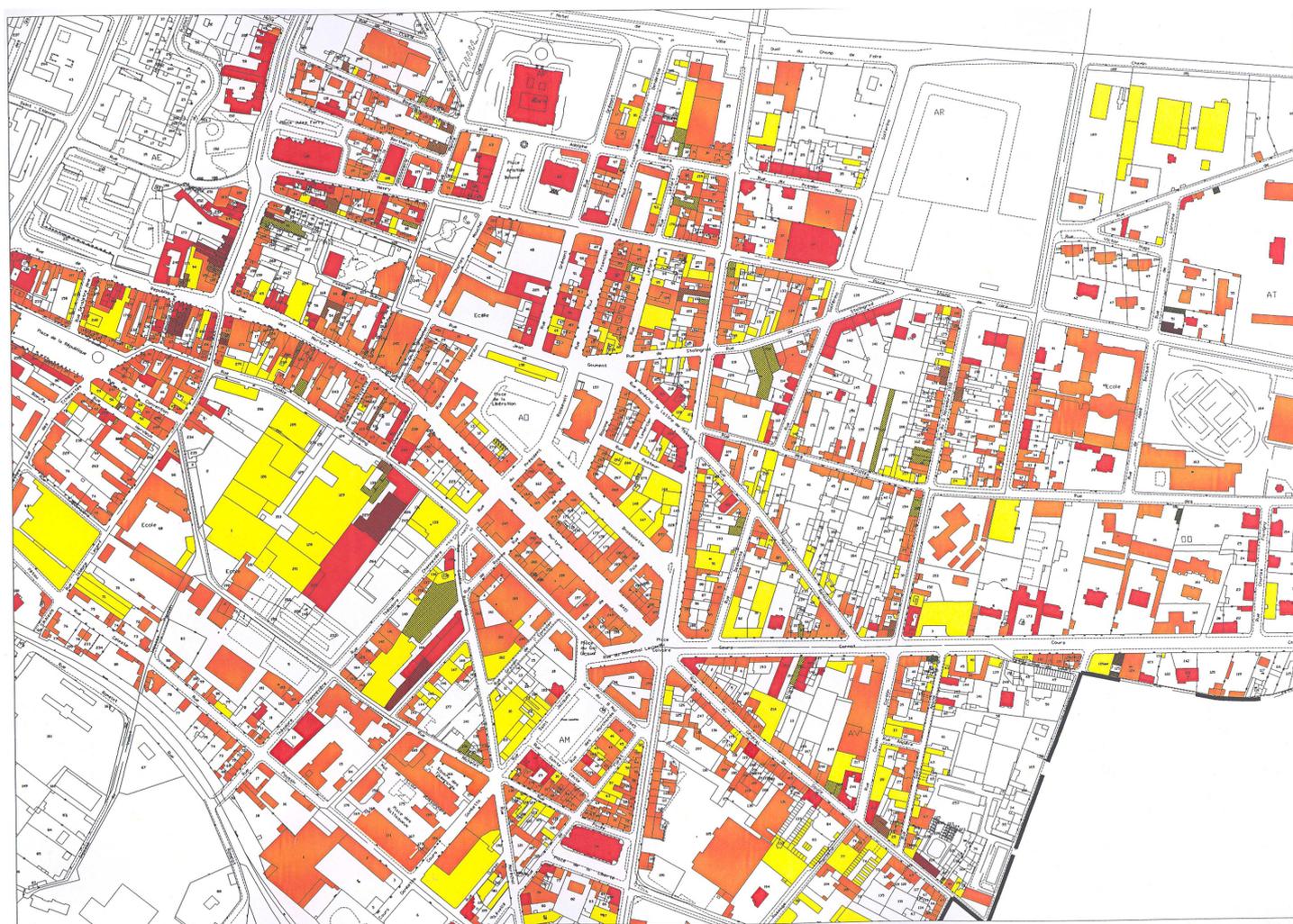
Les axes rue du Neubourg / rue Jean Jaurès et rue de Bourgtheroulde / rue Boucher de Perthes

Ces deux axes majeurs de transit de l'agglomération, constituent des axes routiers au trafic important, notamment en poids lourds. La dangerosité de ces voies quand elles pénètrent dans le tissu urbain, est renforcée par la vitesse élevée des véhicules. On recense notamment entre 1998 et juillet 2003, 15 accidents (dont 2 mortels) sur la RD 840 (rue du Neubourg) et 13 accidents (dont 1 mortel) sur la RD 913 (rue de Bourgtheroulde). Dans le même temps, on constate une augmentation du trafic sur cet axe (4 605 en 1999 et 4 888 en 2001) et une très forte augmentation sur la rue du Neubourg (11 818 en 1999 et 13 115 en 2001). La cohabitation piétons / automobiles est rendue difficile, et le sentiment d'insécurité est fort (carrefour Jaurès/Henry, traversée rue Boucher de Perthes). La prégnance de l'automobile se traduit également par l'omniprésence de parkings (plus ou moins aménagés) qui risquent pourtant de devenir insuffisants sur le plan résidentiel. Aujourd'hui, la question du confort et de la sécurité des circulations piétonnes se pose avec acuité. L'étude sur le stationnement dans le centre-ville a cependant montré qu'une réserve de capacité importante de l'offre de stationnement existe, qu'il conviendra de mieux organiser.

## 1.7 L'ARCHITECTURE DANS LA VILLE : UNE QUALITE INEGALE

Au-delà des grands édifices remarquables identifiés sur le territoire, souvent inscrits ou classés Monuments Historiques et qui sont pour beaucoup dans l'obtention du Label Ville d'Art et d'Histoire, la Ville recèle un grand nombre d'immeubles ou groupes d'immeubles, répartis de façon diffuse, qui sont de grand intérêt urbain ou architectural. Ils font partie de l'identité de la Ville et pour cette raison doivent faire l'objet d'une attention particulière lors des travaux dont ils peuvent faire l'objet.

La carte ci-contre, illustre la diffusion sur l'ensemble du territoire des immeubles de grand intérêt (rouge) et des immeubles de qualité (orange). Les taches jaunes représentent les immeubles qui de par leur faible intérêt pourraient faire l'objet de mutations.





ENSEMBLE DE GRAND INTERET ARCHITECTURAL



ENSEMBLE URBAIN COHERENT



SECTEURS DE BATI SANS INTERET  
ou EN TRES MAUVAIS ETAT

La Ville depuis plus de vingt ans a mené une politique de requalification des quartiers dégradés. Dans le cadre des Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat, plus de 900 logements ont été réhabilités. Aujourd'hui une OPAH de Renouvellement Urbain est en cours.

En s'appuyant sur la qualité de son patrimoine, issu de son passé textile (les usines au Sud, les manufactures au Nord et à l'Ouest, les belles propriétés bourgeoises et leurs parcs à l'Est), la ville doit aujourd'hui faire face à un enjeu de sauvegarde en même temps que de renouvellement.

Afin de guider les choix des maîtres d'ouvrage dans leurs travaux de construction ou de réhabilitation, les règles à mettre en place devront permettre :

- d'encadrer (règles de prospect, de hauteur et d'emprise au sol du PLU)
- d'orienter (article 11 du règlement),

d'autres outils plus contraignants peuvent ultérieurement être envisagés tels que la ZPPAUP qui instaure une zone de protection qui remplace le rayon arbitraire de 500 m de protection des monuments historiques. Ce périmètre de protection permet de contrôler les travaux et aménagement par la mise en place d'un guide de la construction en site protégé. La ZPPAUP constitue également un outil incitatif (avantages fiscaux) et contraignant (PRI et DUP).

La carte ci-dessus (non exhaustive), identifie les grands secteurs :

- les espaces de pure protection :

il s'agit du patrimoine historique de la Ville. La qualité du bâti doit être protégée, dans la mesure où l'état du bâtiment le permet et les règles à mettre en place sur le secteur doivent s'appuyer sur le vocabulaire de l'architecture existante.

- les espaces de continuité :

les interventions qui seront mises en oeuvre sur ces sites, devront s'inscrire dans une certaine cohérence d'ensemble sur le plan urbain, tout en permettant l'innovation en terme d'architecture.

- les espaces de renouvellement :

principalement situés sur la partie Sud de la ville, ces grandes emprises foncières, composées pour l'essentiel d'usines, forment des enclaves contraignantes sur le plan urbain et sans valeur ajoutée sur le plan architectural. Ces sites constituent les lieux privilégiés du renouvellement de la ville.

## CONTRAINTES ET ENVIRONNEMENT

### 2.1 LES SERVITUDE D'UTILITÉ PUBLIQUE

Les Servitudes d'Utilité Publique (SUP) constituent des limitations administratives au droit de propriété, instituées dans un but d'utilité publique au bénéfice de personnes publiques (État, collectivités locales...), de concessionnaires de services publics (EDF, GDF...) et de personnes privées exerçant une activité d'intérêt général (concessionnaires de canalisations...). Le PLU comporte en annexe les différentes SUP (L.126-1). Leur liste, dressée par décret en Conseil d'État et annexée au code de l'urbanisme, les classe en quatre catégories :

- Les servitudes relatives à la conservation du patrimoine,
- Les servitudes relatives à la conservation de certaines ressources et équipements,
- Les servitudes relatives à la défense nationale (sans objet à Elbeuf),
- Les servitudes relatives à la salubrité et à la sécurité publique,

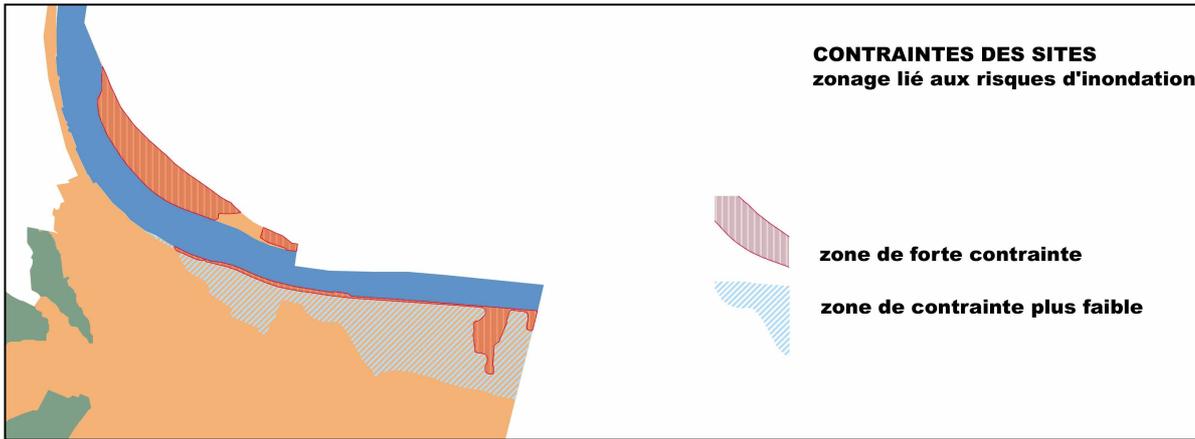
À l'expiration du délai d'un an suivant l'approbation du PLU ou l'institution d'une nouvelle servitude, seules celles annexées au PLU peuvent être opposées aux demandes d'autorisations d'occupation du sol.

Les SUP recensées intéressant le territoire communal sont répertoriées dans le tableau suivant :

Type	intitulé
<b>AC1</b>	La servitude relative à la protection des monuments historiques.
<b>AC2</b>	La servitude relative à la protection des monuments naturels et sites protégés.
<b>AS1</b>	La servitude relative à la protection des captages d'eau potable.
<b>EL3</b>	La servitude relative au halage et marche pied.
<b>I4</b>	La servitude relative aux lignes électriques. Seules sont reportées au plan des servitudes les lignes de tension supérieure ou égale à 63 KV.
<b>INT1</b>	La servitude relative à la protection des cimetières.
<b>PT1</b>	La servitude relative à la protection des centres de réception contre les perturbations électromagnétiques.
<b>PT2</b>	La servitude relative à la protection contre les obstacles des transmissions radioélectriques.
<b>PT3</b>	La servitude relative au réseau de télécommunication. Seuls sont reportés au plan des servitudes, les câbles nationaux et régionaux.
<b>PM1</b>	PPRI des boucles de la Seine.
<b>T1</b>	La servitude relative aux voies ferrées.
<b>T7</b>	La servitude relative aux installations particulières situées hors des zones de dégagement des aérodromes (cette servitude s'applique sur tout le territoire national).

Pour mémoire, les servitudes attachées aux canalisations publiques d'eau et d'assainissement (A5) ne sont pas reportées sur le plan des servitudes. Les différents plans relatifs aux annexes sanitaires et figurant dans le document de planification en vigueur permettent leur localisation.

2.2 LES RISQUES LIÉS AUX INONDATIONS DE LA SEINE



PLAN DE PREVENTION DES RISQUES - VALLEE DE SEINE/BOUCLE D'ELBEUF

Le territoire inclus dans le périmètre du PPR a été divisé en 2 zones :

- Une zone rouge estimée très exposée du fait de la fréquence des inondations, des hauteurs d'eau constatées et de la vitesse d'écoulement. Sur les espaces urbanisables, seules les extensions limitées des habitations et activités existantes, sous certaines conditions, sont autorisées. En centre urbain, les constructions nouvelles sont autorisées sous réserve que le niveau habitable se situe au-dessus du niveau de référence. Les sous-sols sont interdits.
- Une zone bleue exposée à des risques moindres. Sur les espaces urbanisables et en centre urbain, les constructions nouvelles sont autorisées sous réserve que le niveau habitable se situe au-dessus du niveau de référence. Les sous-sols sont interdits.

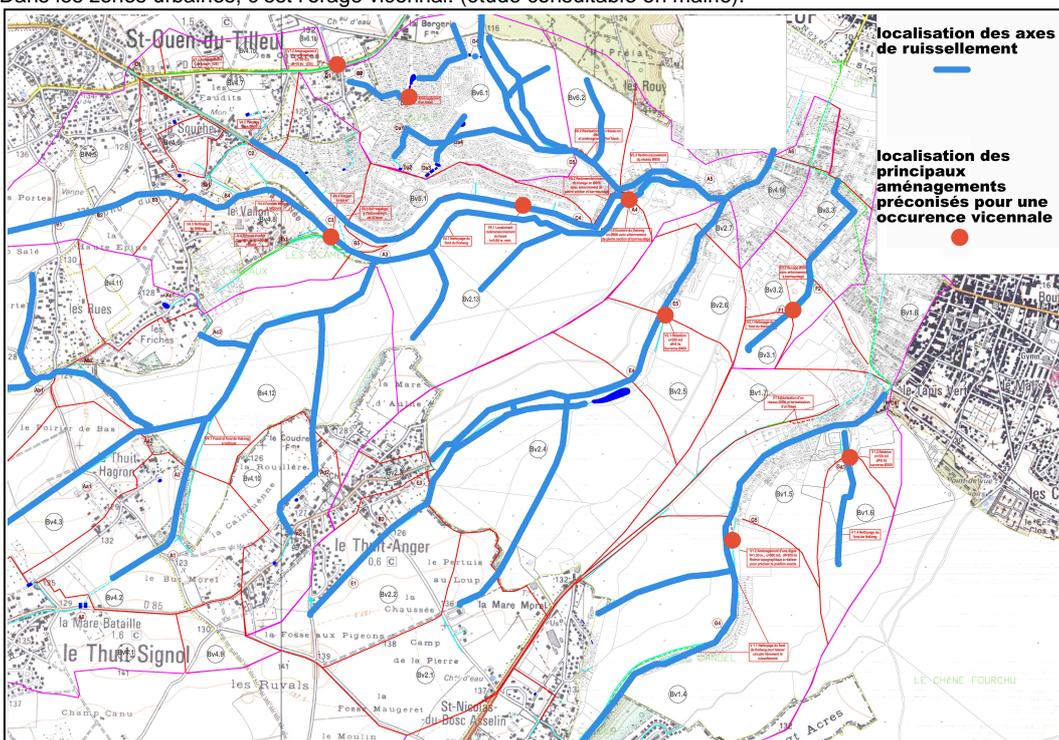
2.3 LES RISQUES LIÉS AUX INONDATIONS PAR RUISSELLEMENT

La Ville a souhaité parfaire sa connaissance du fonctionnement hydraulique en terme de ruissellement, de son territoire. Elle a pour se faire, réalisé une étude sur cette problématique (Étude hydraulique relative aux parties sensibles de la commune d'Elbeuf sur Seine en terme de ruissellement – janvier 2007 - V-SCAN, assainissement environnement – Bureau d'études – Louviers). Cette étude s'appuie, notamment sur une étude réalisée en février 2004 par le bureau d'étude Aqua-sol pour le compte de la communauté de communes d'Amfreville-la-Campagne, cette étude traitant des bassins versants situés en amont d'elbeuf sur Seine. Ces deux études sont donc complémentaires et apportent un éclairage détaillé sur le fonctionnement des eaux de ruissellement sur les trois bassins versants : les Ecameaux, Thuit Anger et le bassin versant de la Saussaye.

L'étude recense l'ensemble des thalweg, leur fonctionnement, préconise les aménagements et le cas échéant, les travaux nécessaires s'il y a dysfonctionnement ou permettant de limiter les risques en amont.

Dans les zones naturelles, l'occurrence de risque est l'orage centennal.

Dans les zones urbaines, c'est l'orage vicennal. (étude consultable en mairie).

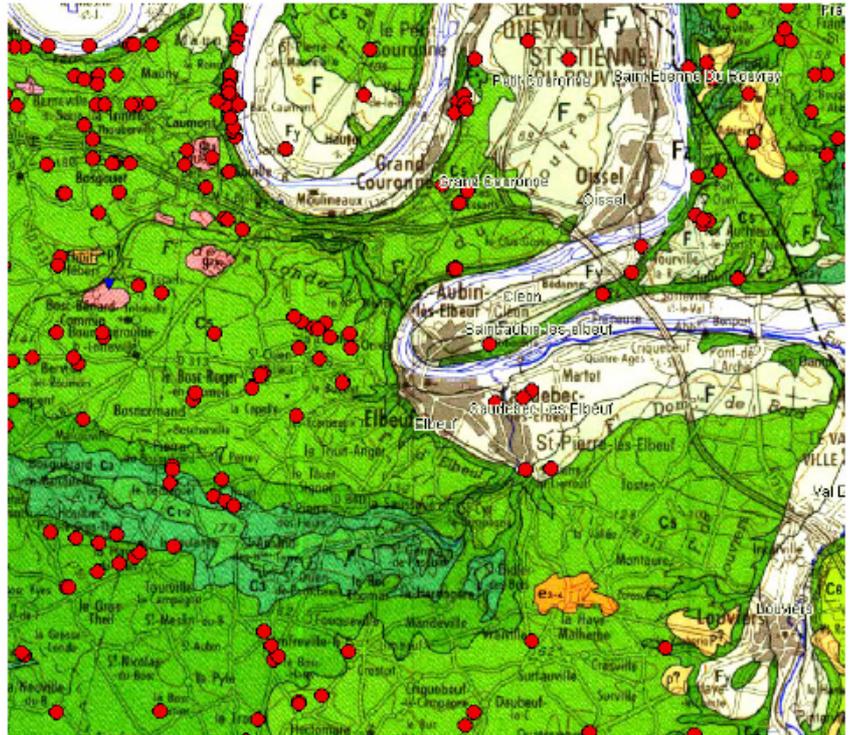


Extrait de la carte de synthèse de l'étude hydraulique relative aux parties sensibles de la commune d'Elbeuf sur Seine en terme de ruissellement janvier 2007 - V-SCAN.

(voir carte détaillée en annexe)

## 2.4 LES RISQUES LIES A LA PRÉSENCE DE CAVITÉS SOUTERRAINES

Dans le cadre de la révision du POS en PLU, il a été réalisée une étude portant sur l'identification et la localisation des indices de cavités souterraines. Elle a été réalisée en 2006 et 2007 sur l'ensemble du territoire communal par le bureau d'études IMS-RN – Ingénierie des Mouvements de Sol et des Risques Naturels.



● Cavités recensées par le BRGM

Figure 1 : Représentation des cavités dans la région d'Elbeuf (Source BRGM). En fond : carte géologique 1/250 000 de la feuille de Rouen avec représentation du substratum crayeux en vert.

Les cavités recensées par le BRGM dans la région d'Elbeuf, sont nombreuses et d'origines différentes (naturelles-anthropiques).

Dans le cadre de l'étude, cité ci-dessus, il a été recensé quatre types de vides et carrières :

- Les effondrements ou fontis
- Les effondrements généralisés
- Les affaissements de terrain
- Les carrières à ciel ouvert

La méthodologie :

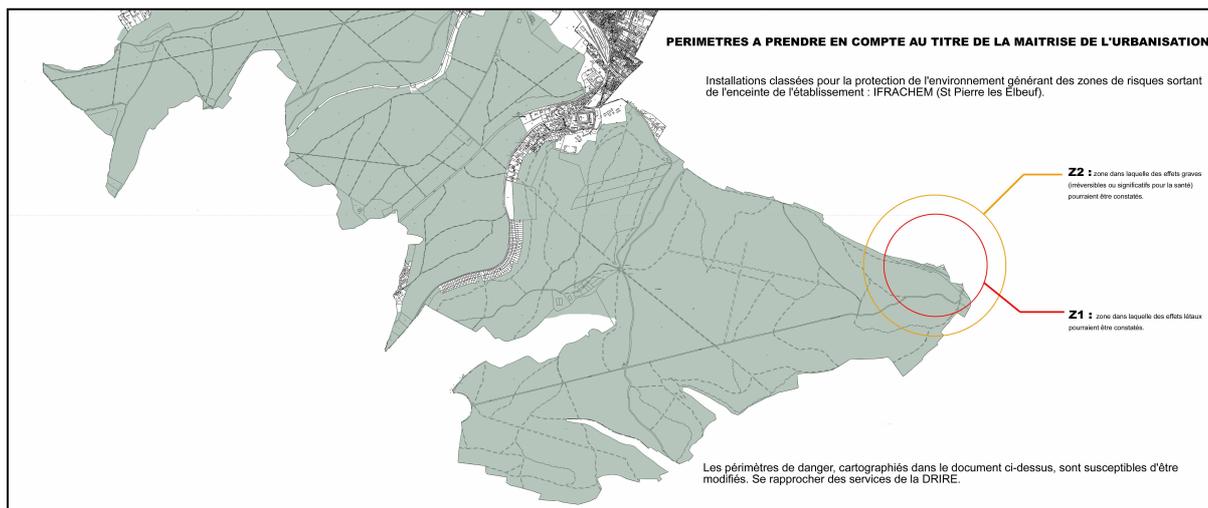
1. Recensement des données : les recherches bibliographiques et historiques ont d'abord consisté en une collecte de l'ensemble des données concernant les cavités (ou indices), au service des archives communales, au service de l'urbanisme et au services technique de la commune. Les recherches géologiques ont été menées par consultation des bases de données du Bureau de Recherche Géologique et Minier (BRGM) : BSS, BD Cavités, BD Mouvement de terrain, BASIAS, mais aussi par analyse de la carte géologique au 1/50000 d'Elbeuf sur Seine.

2. Analyse des photographies aériennes : cette analyse a été réalisée dans le but de mettre en évidence d'éventuels indices d'affaissement de grande ampleur. Les photos utilisées sont celles de l'IGN et la photo numérique fournie par la mairie d'Elbeuf. Les indices peuvent être des zones plus claires, de forme arrondie, des changements brutaux de végétation, des falaises... L'objectif principal de cette méthode est le repérage géographique systématique d'indice permettant de vérifier sa validité ensuite sur le terrain.

3. Visites de sites : les recherches bibliographiques et l'analyse des stéréo photos ont été complétées par une enquête auprès des habitants d'Elbeuf qui peuvent avoir connaissance de désordres éventuels. Les reconnaissances de terrain se sont intéressées à l'observation :

- Des indices morphologiques d'affaissement
- Des conditions hydrogéologiques (sources et puits)
- Des affleurements
- Des fissurations affectant le bâti

Ainsi, plusieurs cavités, vides ou indices de cavités ont pu être recensés et cartographiés (cf. annexes). Ils se situent majoritairement à l'Ouest à l'Ouest et au Sud de la zone urbanisée de la commune dans les terrains d'âge Crétacé. Certaines cavités recensées sont anthropiques et correspondent à d'anciennes carrières, non exploitées aujourd'hui mais dont les galeries peuvent être encore utilisées par des particuliers comme remise ou grenier. Certaines sont également remblayées. De plus le BRGM a recensé 75 forages, puits, sondages et sources sur la commune. Ils sont répartis sur l'ensemble de la partie urbanisée de la ville.



### INSTALLATION CLASSEE POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Les périmètres indiquent les zones de risques sortant de l'enceinte de l'établissement et affectant le territoire de la commune d'Elbeuf. Ces zones de dangers sont susceptibles d'évoluer dans le temps. Elles indiquent les distances de dangers à retenir au titre de la maîtrise de l'urbanisation :

**Z1** : cette zone ne doit pas avoir vocation à la construction ou à l'installation d'autres locaux habités, ou des voies de circulation nouvelles.

**Z2** : cette zone ne doit pas avoir vocation à la construction ou à l'installation de nouveaux établissements recevant du public, aires de sport ou d'accueil du public, terrains de camping, stationnement de caravanes, ou de nouvelles voies à grande circulation (>2000 véhicules/jour).

Situées en zone forestière, ces périmètres n'impactent pas l'espace urbain de la commune.

## 2.6 LES SOLS POLLUÉS ET ANCIENS SITES INDUSTRIELS

Un site pollué est un site dont le sol, le sous-sol ou les eaux souterraines ont été pollués par d'anciens dépôts de déchets ou d'infiltration de substances polluantes. Ces pollutions sont souvent dues à d'anciennes pratiques sommaires d'élimination des déchets, mais aussi à des fuites ou des épandages accidentels de produits chimiques.

Il a été recensé sur la commune d'Elbeuf sur Seine différents sites susceptibles d'être pollués dont les caractéristiques sont rassemblées dans le tableau figurant en annexe (source BASOL\* fichier MATE, Ministère de l'Aménagement du Territoire et de l'Environnement du 23/08/2002 :

#### Dénomination

#### Sols Pollués

##### Sur Elbeuf sur Seine

Agence d'EDF / GDF (le site a accueilli a priori une usine fabriquant du gaz à partir de la distillation de la houille)

Déposante du Chêne Fourchu (créé en 1889 par la commune pour y déposer dans des fosses des déchets liquides)

Gaz de France (en 1965, Gaz de France en a pris la concession pour l'exploitation d'un poste de détente de gaz)

Sodidro (implantée en 1978 sur le site, la société SODIDRO a été autorisée à y fabriquer des produits d'entretien industriel)

Usine de gaz (le terrain est scindé en deux: une parcelle appartient à Gaz de France et se trouve en l'état de friche, tandis que l'autre appartient à la Ville d'Elbeuf sur Seine qui y entrepasse du matériel et des véhicules.

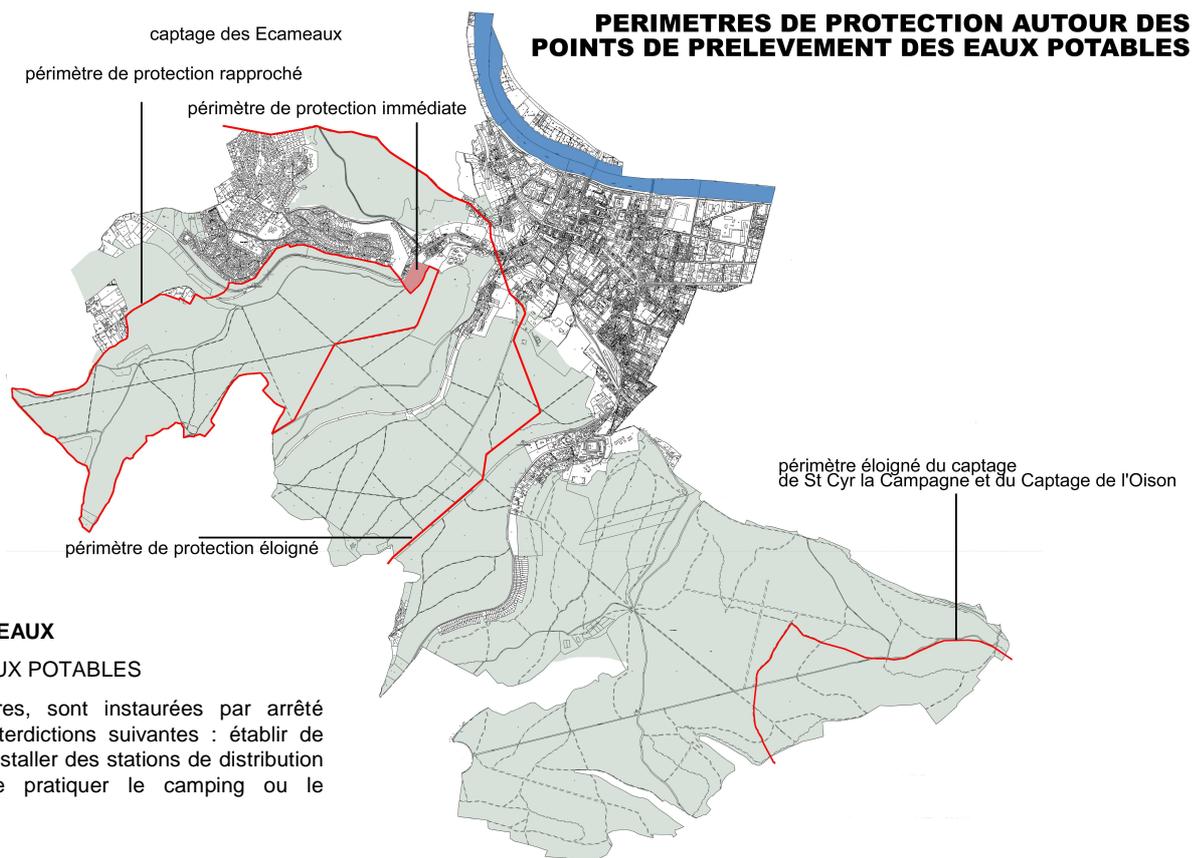
BASOL : Base de données sur les sites & sols pollués.

Les fiches BASOL qui décrivent ces sites et n'indiquent aucune restriction d'usage et mesures d'urbanisme à mettre en œuvre. Elles sont donc annexées au présent document, mais ne font l'objet d'aucune mesure réglementaire intégrée au PLU.

Par ailleurs, il a été recensé sur la commune d'Elbeuf sur Seine 56 sites susceptibles d'être pollués dont les caractéristiques sont rassemblées dans le tableau en annexe (source BASIAS\*, Base des Anciens Sites Industriels et Activités de Service, Ministère de l'Aménagement du Territoire et de l'Environnement) :

\* BASIAS : l'inventaire d'anciens sites industriels et activités de service.

## 2.7 LA GESTION ET LA PROTECTION DE L'EAU



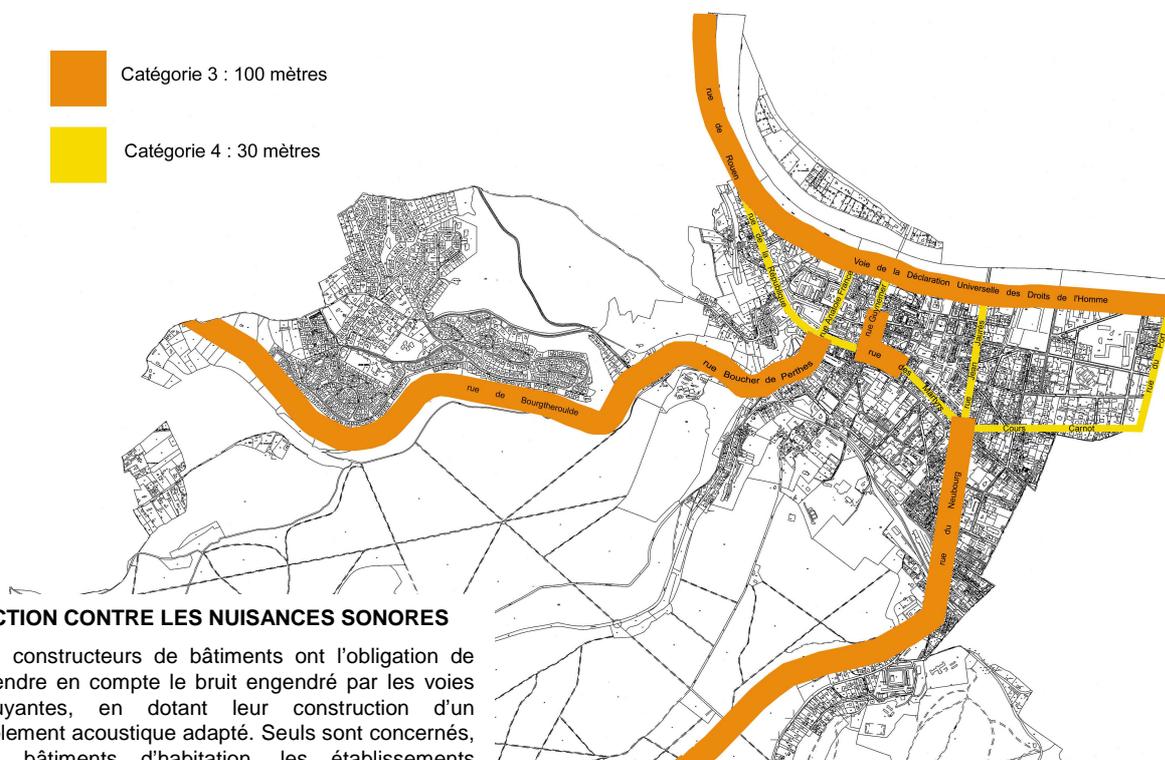
### CONSERVATION DES EAUX

#### PROTECTION DES EAUX POTABLES

Sur ces périmètres, sont instaurées par arrêté préfectoral, les interdictions suivantes : établir de nouvelles voies, installer des stations de distribution de carburant, de pratiquer le camping ou le caravanning.

## 2.8 LES NUISANCES SONORES\*

- Catégorie 3 : 100 mètres
- Catégorie 4 : 30 mètres



### PROTECTION CONTRE LES NUISANCES SONORES

les constructeurs de bâtiments ont l'obligation de prendre en compte le bruit engendré par les voies bruyantes, en dotant leur construction d'un isolement acoustique adapté. Seuls sont concernés, les bâtiments d'habitation, les établissements d'enseignement, les bâtiments de santé, de soins et d'action sociale, les bâtiments d'hébergement touristique.

\* Arrêté Préfectoral de classement sonore des infrastructures routières d'Elbeuf sur Seine du 5 septembre 2002.



Lorsqu'un immeuble est situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit, il ne peut faire l'objet, tant de la part des propriétaires privés que des collectivités et établissements publics, d'aucune construction nouvelle, d'aucune démolition, d'aucun déboisement, d'aucune transformation ou modification de nature à en affecter l'aspect, sans une autorisation préalable..... Le permis de construire..... tient lieu de l'autorisation prévue à l'alinéa précédent s'il est revêtu du visa de l'architecte des Bâtiments de France . (Code du Patrimoine)

## **SITES ARCHEOLOGIQUES**

liste non exhaustive - en cours d'actualisation

- 1 : Occupation gallo-romaine, nécropoles, Occupation médiévale, quartiers St Etienne, St Jean
- 2 : Maladrerie (?) "St Auct"  
Occupation du moyen-âge, cimetière
- 3 : "Le Vallot - Le Tapis Vert"  
Occupation gallo-romaine probable  
Présence d'éléments préhistoriques
- 4 : "Rue du Port"  
Probable occupation gallo-romaine
- 5 : "le Buquet"  
Occupation gallo-romaine

## **MONUMENTS HISTORIQUES**

- a/ église Saint-Etienne
- b/ église Saint-Jean
- c/ 20, rue Guynemer
- d/ ancienne manufacture Louis Henri Delarue
- e/ ancienne manufacture Godet
- f/ 64, rue Guynemer
- g/ ancienne manufacture Petou & Clarenson
- h/ ancienne usine Gasse & Canthelou
- i/ ancienne usine Fraenckel-Herzog
- j/ ancienne manufacture Charles Houillier
- k/ vue panoramique de la côte Saint-Aucht (inscrit)
- l/ cirque théâtre
- m/ villa Gallo Romaine

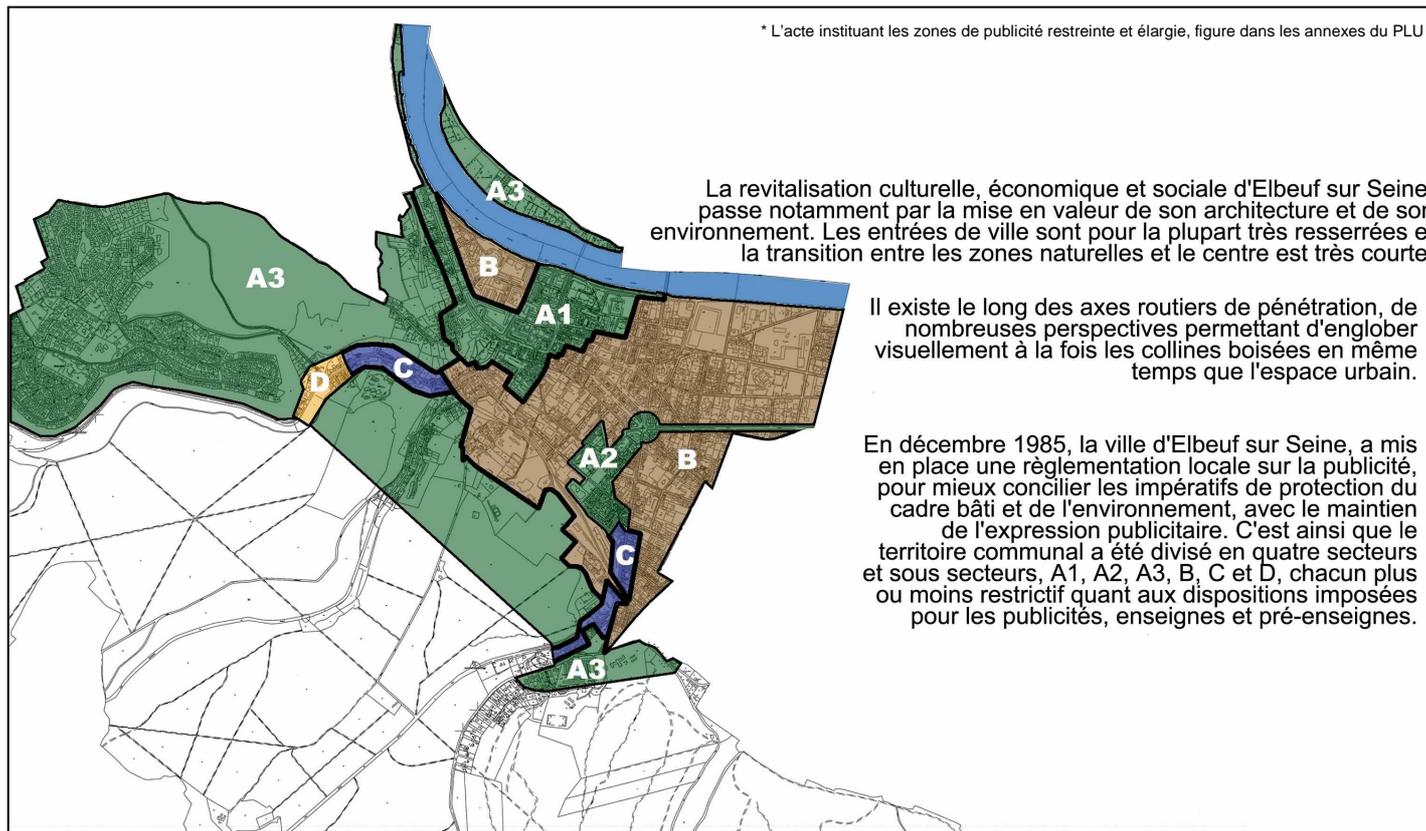
### **RAPPEL SUR LES PROCEDURES DE PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE**

« Les découvertes fortuites sont protégées par les articles L 531-14, L 531-15 et L 531-16 du Code du Patrimoine. Les textes indiquent en substance que, toute découverte fortuite mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologique ou la numismatique, doit être signalée immédiatement à la Direction régionale des Affaires culturelles de Haute-Normandie (Service Régional de l'Archéologie), soit par l'intermédiaire de la Mairie ou de la Préfecture du Département. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être aliénés ou détruits avant l'examen par un spécialiste mandaté par le Conservateur régional. En outre, ces sites sont protégés par les articles L. 322-1 et L. 322-2 du Code Pénal précisant que « la destruction, la dégradation ou la détérioration (...) (d') une découverte archéologique faite au cours de fouilles ou fortuitement, (d') un terrain contenant des vestiges archéologiques (...) est punie de trois ans d'emprisonnement et de 45 000 euros d'amende ».

« Par ailleurs, le décret n°2004-490 du 3 juin 2004 a modifié les modalités d'instruction des dossiers d'urbanisme. À ce titre, tous les projets de lotissement et de Zone d'Aménagement Concerté affectant une superficie supérieure à trois hectares, les aménagements précédés d'une étude d'impact, les travaux soumis à déclaration préalable, les travaux sur immeubles classés au titre des Monuments Historiques, seront transmis pour avis à la Direction Régionale des Affaires Culturelles (Service Régional de l'Archéologie). Ils pourront le cas échéant faire l'objet de prescriptions archéologiques. »

## 2.10 REGLEMENTATION LOCALE DE LA PUBLICITE, DES ENSEIGNES ET DES PRE-ENSEIGNES \*

\* L'acte instituant les zones de publicité restreinte et élargie, figure dans les annexes du PLU



La revitalisation culturelle, économique et sociale d'Elbeuf sur Seine, passe notamment par la mise en valeur de son architecture et de son environnement. Les entrées de ville sont pour la plupart très resserrées et la transition entre les zones naturelles et le centre est très courte.

Il existe le long des axes routiers de pénétration, de nombreuses perspectives permettant d'englober visuellement à la fois les collines boisées en même temps que l'espace urbain.

En décembre 1985, la ville d'Elbeuf sur Seine, a mis en place une réglementation locale sur la publicité, pour mieux concilier les impératifs de protection du cadre bâti et de l'environnement, avec le maintien de l'expression publicitaire. C'est ainsi que le territoire communal a été divisé en quatre secteurs et sous secteurs, A1, A2, A3, B, C et D, chacun plus ou moins restrictif quant aux dispositions imposées pour les publicités, enseignes et pré-enseignes.

## 2.11 ZONE D'INTERET FAUNISTIQUE ET NATUREL

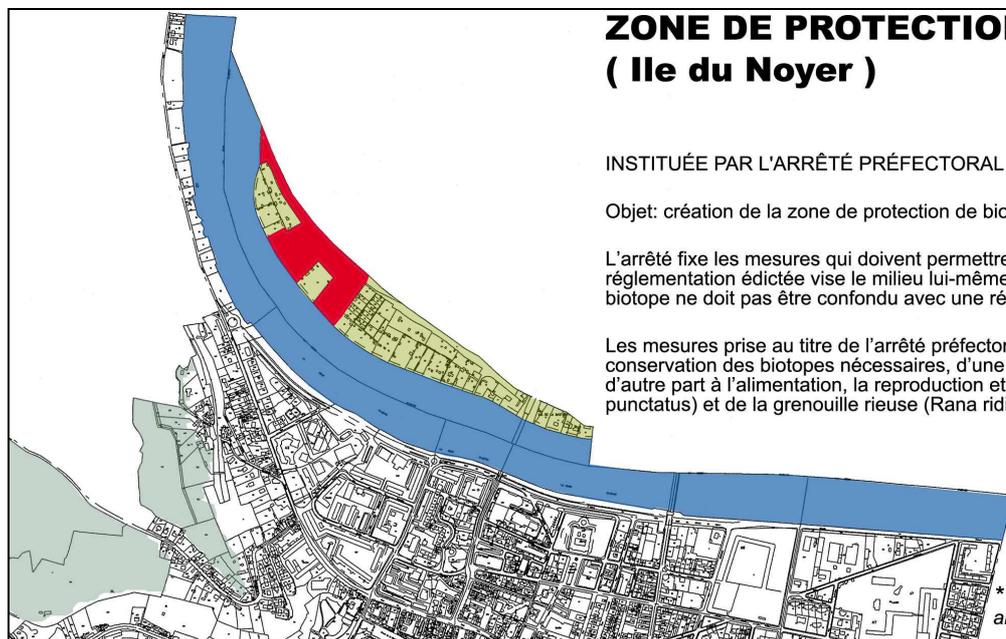
### ZONE DE PROTECTION BIOTOPE ( Ile du Noyer )

INSTITUÉE PAR L'ARRÊTÉ PRÉFECTORAL DU 24 JUIN 2003\*

Objet: création de la zone de protection de biotope de l'Île du Noyer

L'arrêté fixe les mesures qui doivent permettre la conservation des biotopes. La réglementation édictée vise le milieu lui-même et non les espèces qui y vivent. L'arrêté de biotope ne doit pas être confondu avec une réserve naturelle.

Les mesures prise au titre de l'arrêté préfectoral du 24 juin 2003 sont destinées à assurer la conservation des biotopes nécessaires, d'une part à la reproduction du brochet (*Esox lucius*), d'autre part à l'alimentation, la reproduction et le repos du péloidyte ponctué (*Pelodytes punctatus*) et de la grenouille rieuse (*Rana ridibunda*).

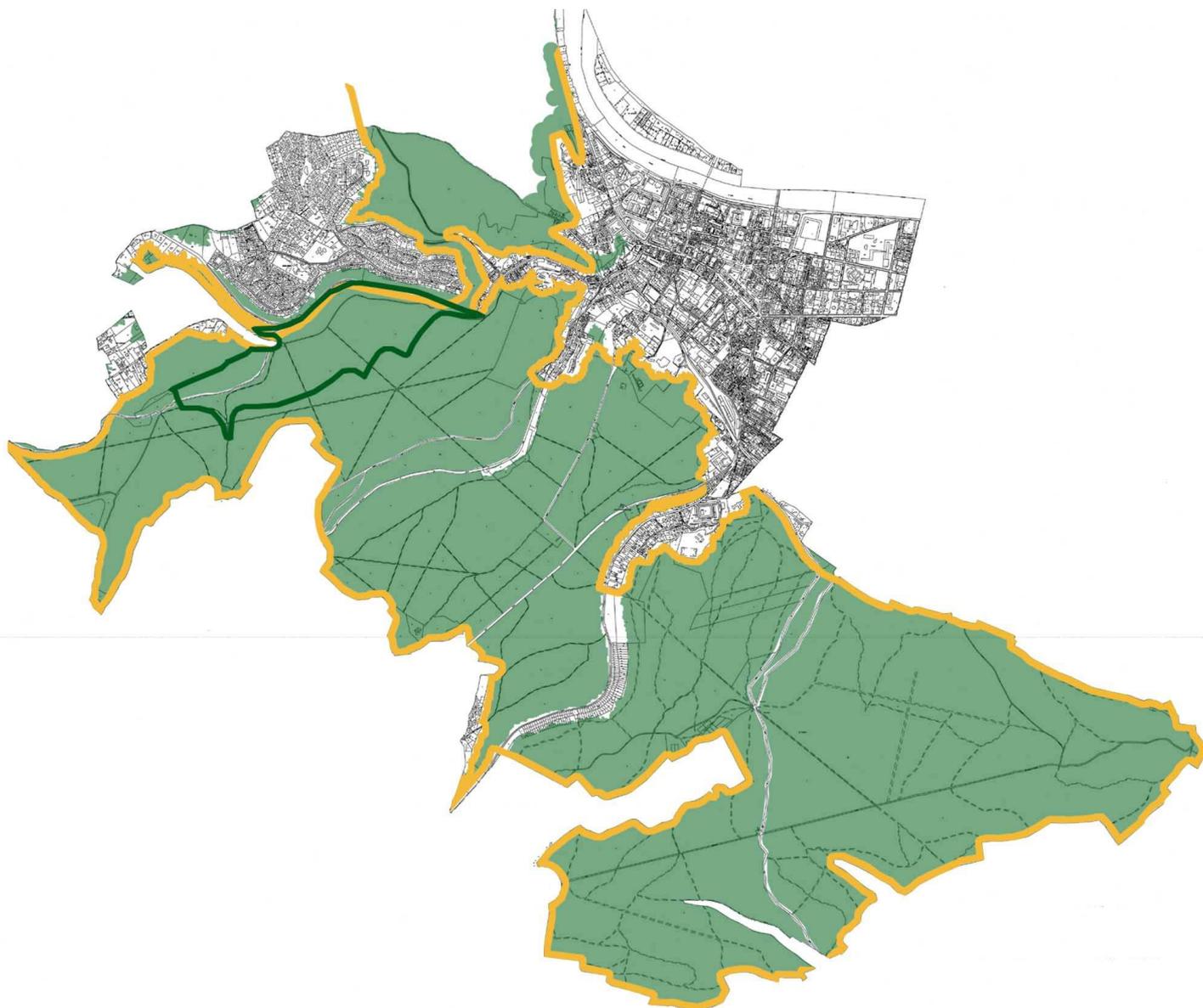


\* l'arrêté de protection et l'arrêté préfectoral sont annexés au présent rapport de présentation

Sur l'ensemble des parcelles visées dans cet arrêté, sont interdits :

- l'introduction d'espèces animales ou végétales quelles qu'elles soient, à l'exception du brochet (*Esox lucius*),
- la destruction, la capture et le prélèvement des œufs, des larves ou des adultes des espèces animales indigènes,
- le retournement des prairies et l'implantation de nouveaux jardins familiaux,
- la destruction de haies, excepté pour des raisons impératives de sécurité publique,
- le rejet, le dépôt ou l'écoulement, directement ou indirectement de toute substance de quelque nature que ce soit (à l'exception des engrais ou amendements),
- le dépôt de tout matériaux de quelque nature que ce soit,
- l'extraction de tout matériaux de quelque nature que ce soit.

## Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique



La Z.N.I.E.F.F. est un inventaire régional du patrimoine faunistique et floristique. Elle n'a pas de portée juridique.



La forêt d'Elbeuf est classée en totalité en périmètre de Z.N.I.E.F.F. . L'intérêt de la zone réside dans la diversité des groupements végétaux et le nombre important de plantes rares. On note en effet la présence de trois espèces protégées au niveau régional et la présence d'une plante médio-européenne rarissime en France : la *Cynoglossum germanicum*. Cet ensemble forestier joue un rôle fonctionnel primordial servant de zone refuge pour la faune et la flore et c'est un élément de diversité au niveau régional. Il a également un rôle de protection contre l'érosion et de régulation des facteurs climatiques.



Le Vallon des Ecameaux est une ZNIEFF de type I. Ce vallon forestier a été répertorié en raison de sa richesse en espèces rares ou peu communes, comme la petite pyrole, la lathrée écailleuse, orobanche protégée à l'échelon régional, et la néottie nid d'oiseau, orchidée vivant de matière en décomposition grâce à un champignon qui lui est associé. Les coupes à blanc, l'enrésinement et la conversion systématique en futaie sont des menaces qui pèsent sur le site.

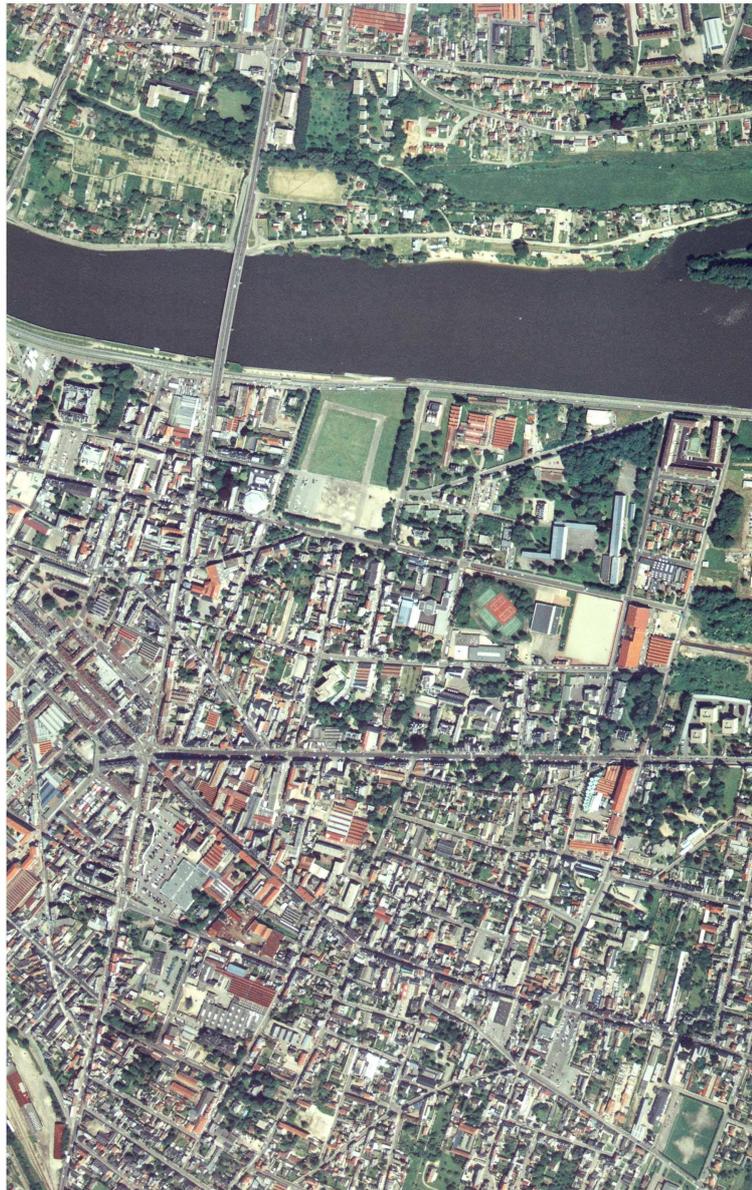


# CONCLUSION

## PARTIES I & II

## ENJEUX

**DU DIAGNOSTIC AUX**



# LES OBJECTIFS MUNICIPAUX

Après une longue période de mutation marquée par la résistance à sa profonde crise socio-économique, puis par les actions de sortie de crise, Elbeuf-sur-Seine doit à présent dessiner un projet d'avenir destiné à maîtriser durablement sa vocation de ville-centre au sein de l'agglomération et de pôle relais au sein du grand Rouen.

## **Ses atouts sont :**

**-Le dynamisme économique de l'agglomération et une volonté de solidarité intercommunale forte**, qui doivent rejaillir sur le centre, dès lors qu'il saura développer son rôle identitaire, symbolique et structurant.

**-Son passé industriel prestigieux**, qui a fait d'Elbeuf-sur-Seine le foyer économique et historique de l'agglomération, et rend légitime la permanence de sa vocation de centre rayonnant.

**-La richesse de son patrimoine architectural**, dans une organisation urbaine dense, qui unifie l'image de l'agglomération.

**-La présence de nombreux équipements (culture, formation, commerce) et services tertiaires**, qui ont su résister aux tendances lourdes de la dispersion périphérique et régionale, même si ces tendances ont eu des effets indéniables, auxquels il convient aujourd'hui de s'adapter.

**-La stabilisation enfin acquise de son évolution démographique, et la relative jeunesse de sa population**, qui permettent d'espérer raisonnablement qu'Elbeuf-sur-Seine pourra accroître son poids démographique au sein de l'agglomération.

**-La diversification nouvelle de son attractivité résidentielle**, orientée vers l'accession à la propriété (individuelle au Buquet, et collective dans le centre), qui rompt avec la tradition de plusieurs décennies de vocation locative sociale (publique et privée).

**-La qualité de son environnement naturel**, marqué par la forêt, la Seine, les talwegs, les coteaux. Au sein de l'agglomération, Elbeuf-sur-Seine est la seule commune où tous les aspects du patrimoine naturel sont présents, et très imbriqués avec le patrimoine urbain. Cette situation renforce son image de ville-centre.

## **Ses handicaps sont :**

**-Un profil socio-économique encore marqué par la crise du textile** (chômage, précarité).

**-Un poids économique inférieur** à son statut de ville-centre.

**-Une paupérisation importante du patrimoine locatif ancien dans le centre**, qui contraste avec la qualité architecturale.

**-Une organisation urbaine qui, dans le centre, hérite d'une logique aujourd'hui révolue** (disparité de la taille des îlots, relations viaires difficiles, quartiers enclavés, espaces verts peu nombreux).

**- Une situation géographique confinée**, caractérisée par le manque d'espace vital.

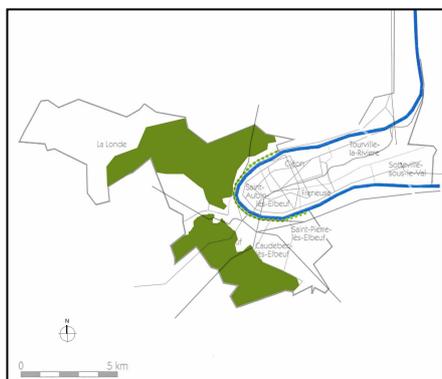
**-Une image qui, bien que redressée, n'a pas encore atteint un niveau conforme à son statut.**

## 1. A L'ECHELLE DE L'AGGLOMERATION

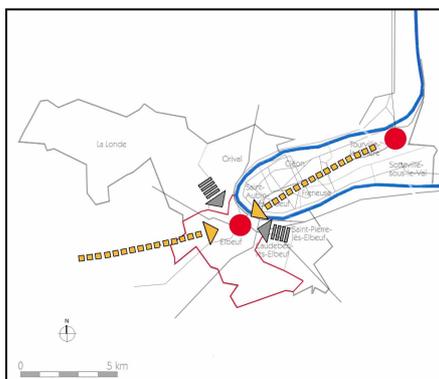
Par son rayonnement au sein de l'agglomération et sa position géographique au centre d'un triangle Rouen Paris et les plateaux de l'Eure, la ville d'Elbeuf se propose de conforter son rôle de pôle d'agglomération. C'est à travers une image requalifiée, le renforcement de son offre commerciale et de services, son rayonnement culturel et la qualité de son cadre de vie, qu'Elbeuf retrouvera son attractivité dans le respect de la mixité sociale.

A partir du constat d'une baisse démographique continue depuis les années 70, même si celle-ci se stabilise ces dernières années, l'objectif municipal est d'atteindre au terme de l'échéance de l'actuel P.L.U. une population proche des 20000 habitants. Pour réussir ce pari, la ville compte tirer parti des atouts qui aujourd'hui plaident en sa faveur :

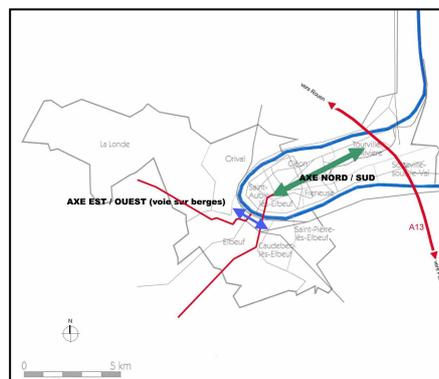
- LA VALORISATION D'UN ENVIRONNEMENT DE QUALITE
- L'AFFIRMATION DU ROLE DE POLE D'AGGLOMERATION
- LE RENFORCEMENT ET LA SECURISATION DES LIAISONS D'AGGLOMERATION



La qualité d'un environnement à proximité immédiate du centre ville: la Seine et la forêt doivent être mis en valeur pour constituer les éléments fondamentaux du cadre de vie.



Qualité urbaine et offre de services: la ville d'Elbeuf, riche de son patrimoine et de son niveau d'équipement doit renforcer son rôle de pôle d'agglomération et au-delà, des plateaux de l'Eure.



La proximité avec les axes de communication majeurs que sont l'autoroute A13 mettant Paris à une heure et Rouen à trente minutes, la ligne Tram Train reliant Elbeuf à Rouen-Barentin, doit être valorisée.

### Dans le cadre communautaire, Elbeuf-sur-Seine doit donc :

- **Participer à la mise en œuvre du Contrat de territoire et de la Charte d'Intégration Environnementale**, en assurant la cohérence avec l'Opération de Renouvellement Urbain elbeuvienne, et en favorisant, au sein du territoire communal, la sensibilisation à l'environnement et au développement durable, les actions novatrices, l'aménagement des entrées d'agglomération, le tissage de la trame verte et bleue, le plan lumière....
- **Participer aux objectifs du PLH d'agglomération** en favorisant les projets qui peuvent être soutenus par la CAEBS.
- **Participer au redéploiement économique au sein de l'agglomération**, en favorisant les transferts d'activités et la reconversion des sites.
- **Accompagner la réalisation des grands équipements publics structurants par la CAEBS** (cirque théâtre, collège, îlot Gambetta), en organisant leur insertion urbaine.
- **Participer au renforcement et à la sécurisation des liaisons** extérieures à l'agglomération (voie ferrée, bus, métro-bus, accès est vers l'A 13), et des liaisons d'agglomération (entrées des accès structurants, notamment RD 840 et RD 913).
- **Participer à l'amélioration des transports collectifs de l'agglomération** (TAE), notamment l'insertion des lignes dans le centre-ville, et la desserte des pôles générateurs de flux nouveaux (cirque-théâtre, quartier de la gare).
- **Participer à l'amélioration des services communautaires** de collecte et de traitement des ordures ménagères et des déchets et d'assainissement (gestion urbaine de proximité dans les grands ensembles et les quartiers denses du centre, zonage d'assainissement).

## 2. SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL

La ville d'Elbeuf-sur-Seine souhaite affirmer sa double identité :

- une ville attachée à son paysage urbain et naturel, marquée par une histoire économique et sociale ;
- une vocation délibérément tertiaire (pôle services et commerces)

Une ville entre fleuve et forêt :

La ville souhaite inscrire son développement dans le respect et la valorisation des sites naturels qui l'entourent. Les berges de la Seine sont à reconquérir. Pour traduire cette ambition le front de Seine est réinvesti et la construction de logements et d'édifices publics sera poursuivie. Dans le cadre du projet intercommunal « trame verte / trame bleue » les liaisons entre les espaces urbains et les espaces naturels doivent être renforcées.

Une ville historique tournée vers le futur :

L'histoire textile a fortement marqué le territoire communal, sur le plan urbain (elle a obtenu le label « Ville d'Art et d'Histoire ») et sur le plan social, la faible qualification de la main d'œuvre du textile marque encore aujourd'hui le profil socio-économique de la population. Ce contexte incite la ville à poursuivre une politique urbaine orientée sur deux axes:

1. La reconquête des friches industrielles avec une ambition de plus en plus qualitative sur le plan architectural et urbain.
2. Le développement et l'amélioration du parc social sera poursuivi et un parc privé diversifié (locatif et accession) sera encouragé (OPAH-RU, action foncière....).

### Dans le cadre communal, Elbeuf-sur-Seine doit donc :

**-Créer une offre résidentielle diversifiée**, conformément aux objectifs du PLH d'agglomération, pour conforter l'évolution démographique, et le redressement du profil socio-économique des ménages.

Liée à l'amélioration de l'image de la ville et au confortement de son offre de services et d'équipement, cet objectif nécessite une forte implication des ressources urbaines existantes, lesquelles, hormis quelques sites majeurs mutables (îlot Marignan, friche de la gare...), sont disséminées dans tout le centre-ville. L'enjeu est donc de trouver l'équilibre entre restructuration et réhabilitation, dans le respect du patrimoine, mais sans blocage excessif.

Les quartiers périphériques (Buquet) n'offrent plus de possibilités sans création de zones d'urbanisation nouvelle, plus contraintes par la présence de la forêt, et la topographie.

**-Assurer le renouvellement urbain des quartiers sociaux** (Puchot, Mesliers Mont-Duve, Blin, Saint-Cyr). Cette action est à l'œuvre dans le cadre de l'O.R.U.

**-Améliorer le lien social entre les quartiers et réunifier le centre-ville**. Cette action dépend de l'O.R.U. dont l'un des objectifs principaux est le désenclavement des quartiers sociaux. Mais elle doit être prolongée par d'autres relations à travers le centre, notamment au sud.

Elle s'accompagne du développement des modes de déplacement doux (trajets entre les secteurs résidentiels et les équipements scolaires, administratifs, culturels, de l'insertion des personnes à mobilité réduite dans l'espace urbain (au travers de la Charte Ville-Handicap), de la sécurisation des grands axes, en complémentarité avec les actions

**-Poursuivre la redynamisation de l'espace marchand** dans le cadre du programme Cœur de Pays (entrées par la rue Guynemer, place de la Libération, place Lecallier, îlot Duval, signalétique, animation).

**-Poursuivre la valorisation du patrimoine** sur le plan culturel et touristique (label ville d'art et d'histoire, centre d'interprétation de l'architecture et du patrimoine), mais aussi en renforçant les actions de restauration immobilière.

Cette action est liée à la création de l'offre résidentielle diversifiée, et à l'amélioration du lien social dans le centre. En effet, la restauration immobilière concerne à la fois les derniers ensembles prestigieux (manufactures et usines textiles), les maisons bourgeoises du quartier est, les maisons de ville historiques du secteur Guynemer, mais aussi les multiples propriétés disséminées dans l'ensemble du territoire central, dont certaines présentent une grande qualité architecturale, et dont l'état est très contrasté.

La restauration immobilière est donc fondamentale pour l'image de la ville-centre, et pour la diversité de l'habitat, condition nécessaire à son équilibre social harmonieux. L'opération d'amélioration de l'habitat de renouvellement urbain (OPAH-RU), la mise en œuvre de procédures spécifiques de droit public (PRI, RHI), la poursuite des campagnes de ravalement, la réflexion sur l'utilisation maîtrisée des leviers fiscaux, constituent les axes de la démarche de restauration immobilière, dont le périmètre doit rester, comme dans les OPAH précédentes, l'ensemble du centre-ville.

**-Développer l'offre d'équipements** culturels, universitaires et de formation, sociaux et associatifs, sportifs et tertiaires :

- Accompagnement des réalisations communautaires : Soutien aux arts du cirque, modernisation des musée d'histoire naturelle et du textile réinstallés dans l'îlot Gambetta (avec la MJC et le GRETA).
- Accueil de l'IUT dans le quartier de la gare.
- Construction d'un nouveau collège sur le site de la Gare.
- Soutien à la formation continue (AFPA, GRETA).
- Développement des manifestations cinématographiques avec le miniplex MERCURE. Amélioration de l'insertion urbaine de l'établissement (place de la Libération).
- Développement des centres de quartiers et des locaux associatifs, des locaux collectifs résidentiels, des équipements gérés par le CCASS ;
- Accueil des services sociaux départementaux (CMS majeur au Puchot).
- Développement des manifestations qui rejaillissent sur la notoriété d'Elbeuf sur Seine (Elbeuf en fête, journée et parcours guidés du patrimoine, puce-motos, tour de Normandie...).

**-Réaffirmer le lien entre les espaces naturels et l'espace urbain :**

- Création d'un cheminement piétons-vélos le long de la Seine, entre le plan d'eau et la voie sur berge (trame verte et bleue d'agglomération).
- Réaménagement de la voie sur berge en boulevard urbain.
- Création de traversées sécurisées en modes doux.
- Optimiser et rendre plus accessibles les espaces verts du centre-ville pour une plus grande fréquentation du public.
- Renforcement du front de Seine (équipements, logements, commerces).
- Création de liaisons privilégiées en modes doux entre le fleuve et les lisières urbaines de la forêt (notamment à travers le quartier du Puchot réaménagé par l'ORU, via le jardin René Youinou vers le Mont Duve et la côte Saint Auct.
- Développement de l'accueil du public en forêt.

**-Poursuivre la mise en valeur des espaces publics et l'effort sur l'esthétique de la ville :** Places, squares, rues, berges, plan lumière, mobilier urbain, fleurissement avec la 2<sup>ème</sup> fleur... »

### 3. LES PROJETS STRUCTURANTS

La ville a engagé une politique de reconquête et requalification de son espace urbain, au travers des interventions diversifiées sur le parc social, les espaces publics et une politique foncière volontariste, qui constituent les projets structurants de la transformation de la ville, points d'appui du Plan Local d'Urbanisme.

A titre d'exemple, quelques opérations en cours :

**Rue Guynemer / parvis église Saint Jean** : dans le cadre du traitement de l'entrée de ville, il s'agit de créer un aménagement d'ensemble qui confère à cette voie routière les qualités d'un véritable axe urbain.

**Place Lécallier et ses abords** : la place Lécallier est située dans la perspective du cours Gambetta et la friche SNCF secteur en pleine mutation urbaine, à proximité immédiate de l'axe hyper marchand du centre ville. L'objectif est d'inscrire cet espace dans cette continuité urbaine.

**Place de la Libération** : parvis du cinéma-théâtre le Mercure, la place de la Libération devra constituer avec la place Lemercier un lieu de convivialité et de respiration urbaine, complémentaire de l'espace marchand de la rue des Martyrs.

**L'îlot Duval** : la ville a acquis une friche commerciale dans l'hyper - centre marchand de la rue des Martyrs pour y réaliser une opération structurante en centre-ville. Une petite surface commerciale en rez-de-chaussée et 38 logements environ dans les étages y prendront place.

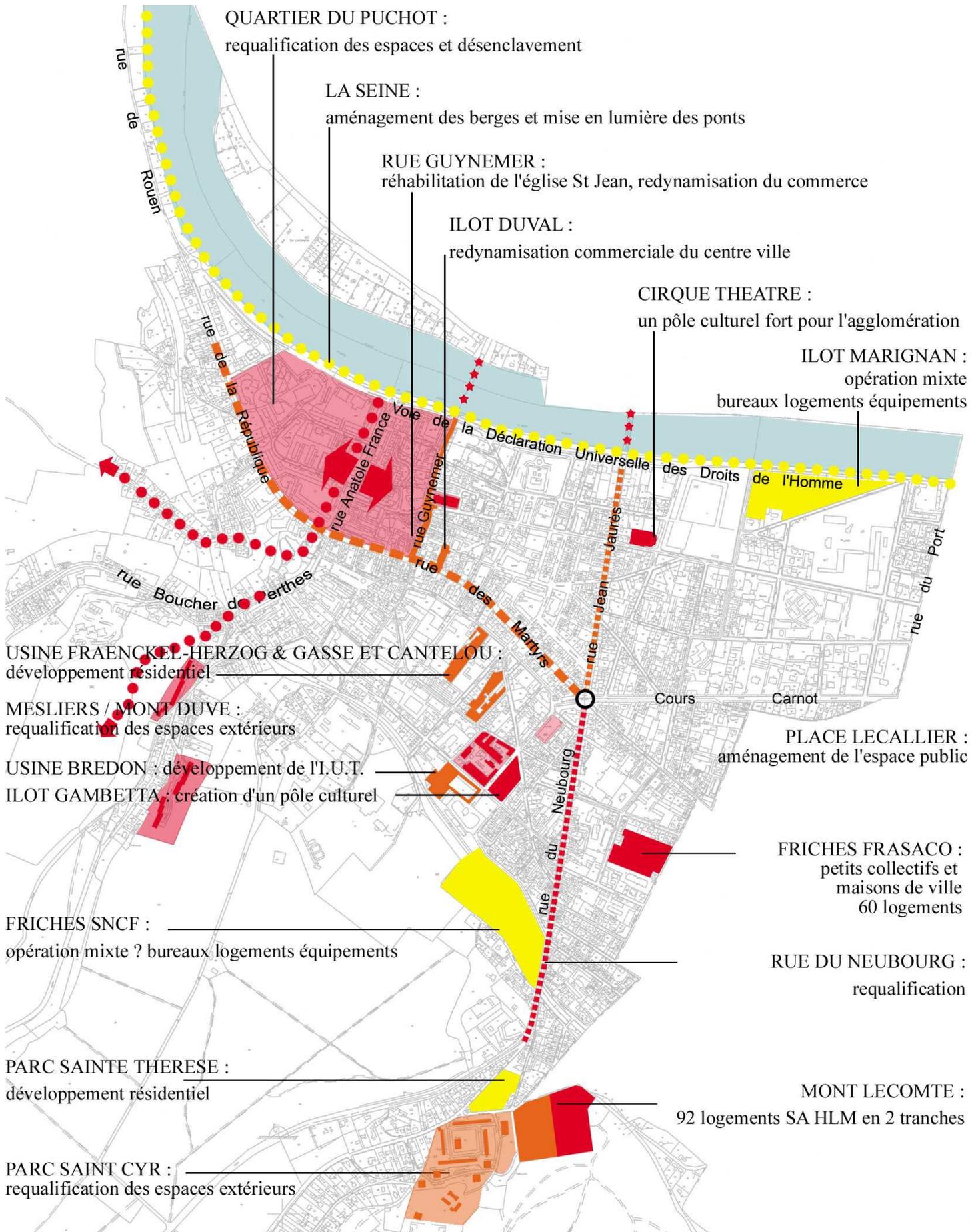
**Requalification du quartier du Puchot** : ce quartier a fait l'objet de nombreuses réflexions et d'actions de requalification et d'implantation de nouveaux équipements. Il s'agit aujourd'hui de valoriser les espaces publics, désenclaver le quartier en créant des liaisons avec le centre ville et d'amorcer une nouvelle attractivité du quartier.

**Quartier Blin et Blin** : issu du réaménagement de la friche industrielle ce quartier s'est dégradé et a perdu de son attractivité. Les espaces publics seront requalifiés et des espaces paysagers seront aménagés.

**Ilot Gambetta** : situé sur un axe appelé à jouer un rôle majeur dans l'espace urbain du centre ville, cette friche commerciale a été acquise par la ville pour y créer un pôle culturel à l'échelle de l'agglomération.

**Site S.N.C.F.** : l'acquisition par la municipalité et l'agglomération d'Elbeuf sur seine du domaine ferroviaire au sud de la ville sera l'occasion pour la collectivité d'impulser l'aménagement de ce site en entrée de ville, avec notamment l'implantation du nouveau collège, point d'ancrage du cours Gambetta.

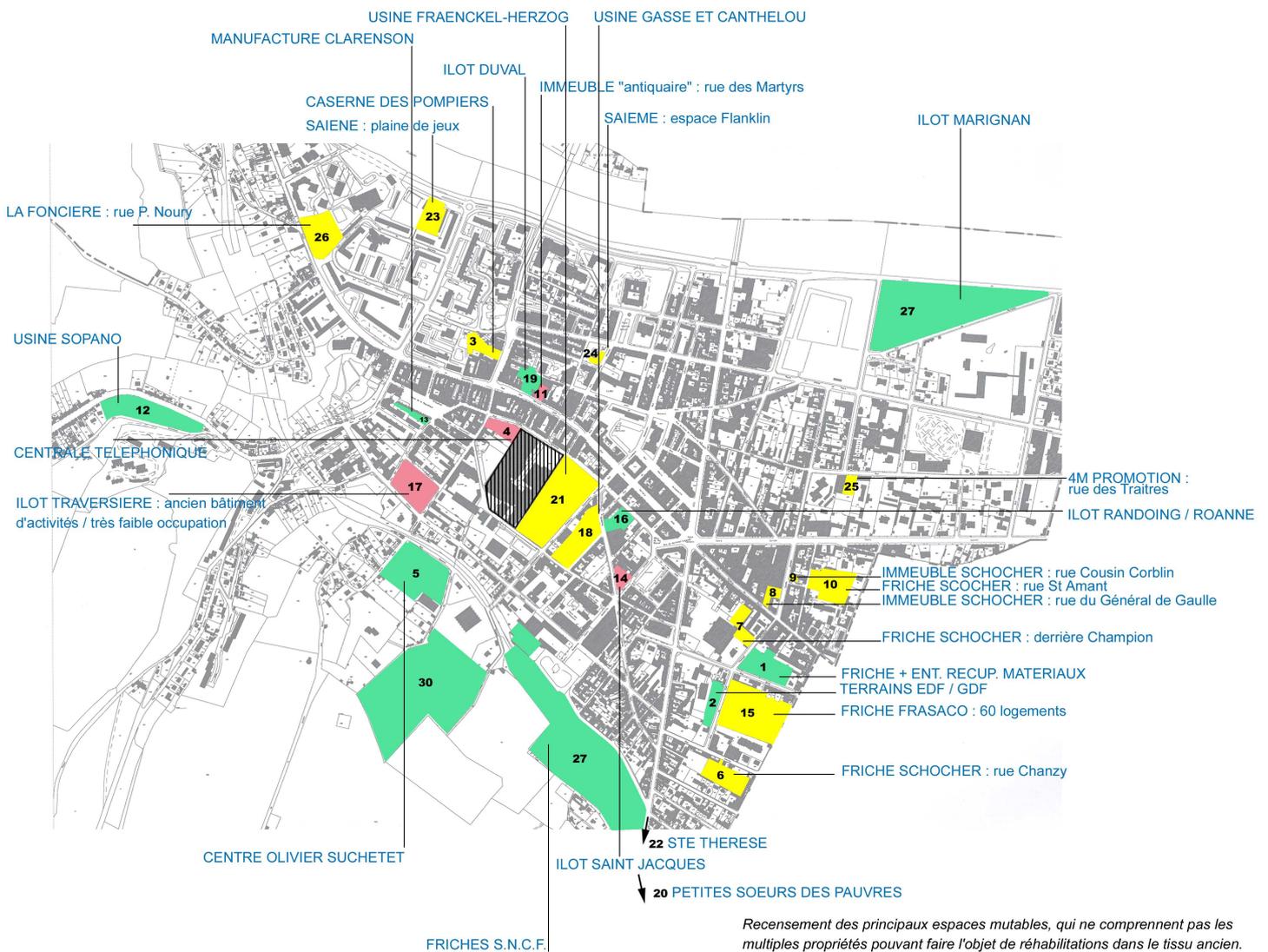
**Ilot Marignan** : la maîtrise foncière par la collectivité de cet îlot bordant la rive Est du champ de foire, offrira l'opportunité de poursuivre le projet global de requalification de la façade fluviale de la ville. Le site de 5 hectares environ apparaît par sa configuration actuelle, fortement contraint en terme d'accessibilité, de gestion des risques (pollution, zones inondables) et se caractérise par l'hétérogénéité du tissu urbain qui le compose : ancienne usine textile XIXe siècle occupée par des commerces, une centrale de production d'électricité désaffectée, un groupe de logements collectifs sociaux à réhabiliter et une portion non bâtie de l'emprise foncière du lycée André Maurois. Sur ce site, où la constitution d'un front de Seine devra être affirmée, la Ville envisage le développement d'un quartier à vocation mixte d'habitat et d'activité commerciale.



# LES ESPACES MUTABLES

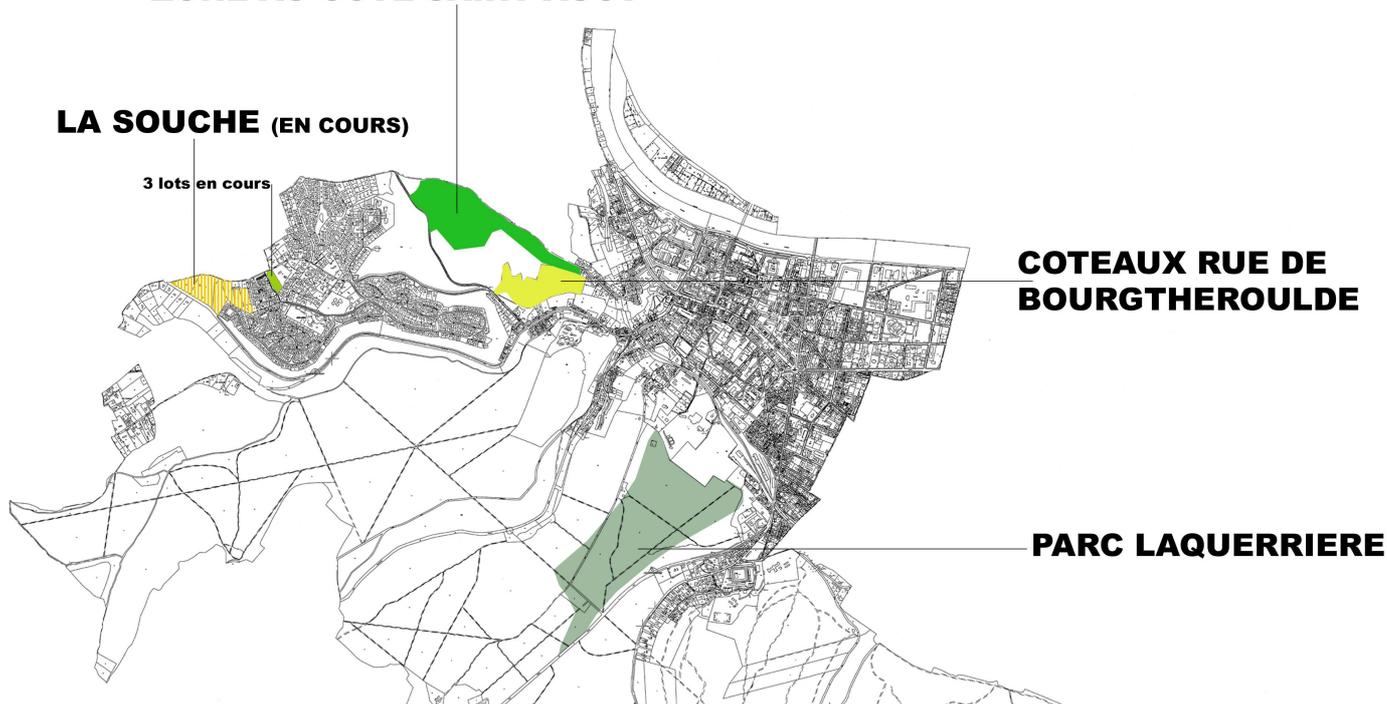
## 1. DANS LE CENTRE VILLE

Le territoire communal, renferme un ensemble de terrains ou immeubles qui, parce qu'ils sont inoccupés, ou sous occupés, voire libres de construction, constituent des espaces potentiels de transformation de la ville. Ces points d'appui de la requalification urbaine, évolueront à des rythmes différents, selon la conjoncture et les difficultés opérationnelles rencontrées.



Contrainte dans son activité et son développement, par un environnement urbain restreint, l'entreprise ASSELIN constitue par ailleurs, une emprise foncière stratégique au cœur de la ville. Au-delà de l'échéance du PLU, cette localisation pourrait constituer, si l'opportunité se présentait, une ressource foncière du plus grand intérêt.

**ZONE AU COTE SAINT AUCT**



**LES ESPACES D'URBANISATION FUTURE**

RUE DU BUQUET



- EN COURS (3 lots)

LA SOUCHE



- EN COURS (66 lots)

ZONE AU COTE SAINT AUCT



- ACCES PAR LA RUE DU BUQUET
- CONTINUITE AVEC LES HABITATIONS DE LA RUE ARTHUR HULME
- PROXIMITE DE L'URBANISATION DU BUQUET
- INSCRIT AU SCHEMA DIRECTEUR EN ZONE D'INTERET ECOLOGIQUE ET D'EXTENSION URBAINE

**LES ESPACES D'URBANISATION EVENTUELS A LONG TERME**

COTEaux DE LA RUE DE BOURGTHEROULDE



- ACCES DIFFICILE PAR CHEMIN PRIVE
- FORTE DECLIVITE ET FAIBLE POTENTIALITE
- ATTEINTE AU PAYSAGE DU VALLON DES ECAMEAUX

PARC LAQUERRIERE (à la condition d'une évolution du schéma Directeur)



- ENTREE DU SITE A AMENAGER DEPUIS LA ROUTE DU NEUBOURG
- A CONNECTER A LA VILLE ET AUX TRANSPORTS COLLECTIFS
- INTEGRATION AU PAYSAGE A ENVISAGER (ESPACE BOISE CLASSE)

## TABLEAU D'EVALUATION DES ESPACES MUTABLES POUR CREATION DE LOGEMENTS

Le recensement et les évaluations de ce tableau sont établis en tenant compte des projets en cours de réalisation ou initiés, de la situation et de l'état d'occupation des sites considérés comme mutables, de la maîtrise foncière de la ville et de l'Agglo, de l'opportunité ou de la faisabilité des opérations, et des capacités estimées d'accueil en nombre de logements, selon les typologies recherchées, en cohérence avec le PADD. Bien qu'elle corresponde à un panorama le plus complet possible, cette liste n'est pas exhaustive.

DENOMINATIONS	ADRESSES	N° PARCELLES	SURFACES PARCELLES	TYPOLOGIES	NOMBRE DE LOGEMENTS (estimation)			
					probabilité de réalisation	bonne	noyenne	faible
<b>ESPACES MUTABLES SUR LA PARTIE URBAINE</b>								
1	FERRAILLEUR RUE DEVE	20/24 rue Duvé	AW 79/80	5657 m²	petit collectif			30
2	TERRAINS EDF/GDF	27 rue Duvé	AW 84/114	9066 m²	maisons de ville + petits collectifs	40	20	
3	CASERNE DES POMPIERS	72 rue Guynemer	AE 88	2258 m²	réhabilitation	21		
4	CENTRAL TELEPHONIQUE	51/43 rue Camille Randoing	AN 206	2871 m²	collectif			30
5	CENTRE OLIVIER SUCHETET	33 rue Sœur Marie Alexis	AI 96/161/163	12826 m²	collectifs et maisons de ville			40
6	SCHOCHER	13 rue Chanzy	AW 17	4609 m²	maisons de ville	10		
7	SCHOCHER	derrière Champion	AV 131/132	2446 m²	petit collectif			6
8	SCHOCHER	30 rue du Général de Gaulle	AV 217/218	3310 m²	collectif	100		
9	SCHOCHER	7 rue Cousin Corblin	AV 33	223 m²	collectif	6		
10	SCHOCHER	7/9/11/13 rue St Amand	AV 58/60/61/62	6179 m²	petit collectif	70		
11	IMMEUBLE ANTIQUAIRE	84/86 rue des Martyrs	AN 53/54	673 m²	réhabilitation			10
12	USINE SOPANO	41/43/45/47 rue de Bourgtheroulde	BK 35/104/105	9420 m²	collectif	147		
13	MANUFACTURE CLARENSON	2/4bis rue des Echelettes	AH 80/112	1531	réhabilitation	14		
14	ILOT SAINT JACQUES	2,4,6,8 rue Camille Randoing	AM 23/9/10/11	2081 m²	petit collectif			40
15	FRICHE FRASACO	5/9/11 rue du Sud	AW 125/126/130	11396 m²	maisons de ville + petits collectifs	64		
16	ILOT CAMILLE RANDOING	10 rue Camille Randoing	AM 160/161/162/181	3193 m²	collectif			35
17	ILOT TRAVERSIERE	13/15/15b rue des Echelettes	AI 64	6577 m²	collectif		100	40
18	USINE GASSE & CANTHELOU	17 rue Camille Randoing	AN 274/276	6096 m²	réhabilitation	58	20	
19	ILOT DUVAL	rue des Martyrs	AN56/58/59/168/224	1791 m²	collectif	48		
20	PETITES SŒURS DES PAUVRES	chemin de Saint Cyr	AY 179/180	3 ha	maisons de ville	43	45	
21	USINE FRAENCKEL HERZOG	25 rue Camille Randoing	AN 225/226/227	2579 m²	900m² en réhabilitation x 2 nx			15
22	SAINTE THERESE	12 rue Fouquier Long	AY 171	7447 m²	maisons de ville	15		
23	SAIEME	Plaine de jeux du Puchot	AD 312/313	8362 m²	collectif	29		
24	SAIEME	Espace Franklin : rue Mouchel	AO 245 (en partie)	620 m²	collectif	25		
25	4M PROMOTION	25 rue des Traitres	AT 206	2261 m²	collectif	58		
26	LA FONCIERE	rue Pierre Noury	AD23/24/25/261	6384 m²	réhabilitation + collectif	20		
27	FRICHES SNCF	90 rue du Neubourg	AK 107/108	3000 m²	collectifs complément collège	20		
28	ILOT MARIGNAN	8/10/12/14/16/18 rue de Marignan	AT 59/67/68/169/175à18 0/185/186/188/189	3,0 ha	collectifs habitat intermédiaire maisons de ville		250	90
29	OPAH RU centre ville	logements existants vacants et autres locaux dans diverses propriétés bâties	centre ancien	divers	sorties de vacance logements et changements de destination	50	50	20
30	Ex-collège	Impasse du Mont Vallot	AK 91	2 ha	maisons de ville			50
					<b>SOUS TOTAL 1</b>	<b>840</b>	<b>500</b>	<b>390</b>
<b>ESPACES MUTABLES SUR LA PARTIE RURALE</b>								
<b>Inscrits dans le PLU</b>								
	COTE SAINT AUCT (zone AU au PLU urbanisable après modification ou révision)	nord de la rue Arthur Hulme	BD 450	17 ha	maisons de ville + petits collectifs		200	
	LA SOUCHE (en cours)	rue du Buquet		4,7 ha	maisons individuelles	66		
					<b>SOUS TOTAL 2</b>	<b>66</b>	<b>200</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL ESTIME DES LOGEMENTS</b>								
						<b>906</b>		
							<b>700</b>	
								<b>390</b>

Avec des taux de réussite évalués pour les probabilités bonne, moyenne, et faible, respectivement à 80%, 50%, et 20%, le total général est de l'ordre de 1100 logements, ce qui sur 10 ans, correspond à l'objectif municipal. Il apparaît cependant que les ressources foncières se situent essentiellement dans le centre ou à proximité, c'est à dire dans des secteurs où une forte augmentation récente des prix s'oppose au contexte encore détendu du marché elbeuvien du logement (neuf et ancien). Cet accroissement du coût du foncier freine la mutation des sites d'autant plus que les contraintes urbanistiques traditionnellement fortes s'accroissent (protection monuments, dépollution anciennes usines) et ralentissant ainsi les projets. Le taux d'occupation est plus faible que la moyenne, et peut encore diminuer selon les aspirations ou la situation des ménages attirés par le centre ville (personnes âgées, jeunes couples, familles monoparentales...), affaiblissant ainsi le mouvement démographique souhaité.

En fonction de l'évolution de ces contraintes dans les prochaines années, il y aura donc nécessité de s'interroger sur la mobilisation éventuelle d'espaces nouveaux dans la partie rurale (Coteaux rue de Bourtheroulde, Parc Laquerrière...) pour permettre un développement équilibré de la ville. Mais ce développement en dehors des espaces urbanisés de la commune pose la question de l'étalement urbain et de l'atteinte aux espaces naturels. Ces deux sites sont identifiés au schéma Directeur, comme espaces à caractère naturel et ne pourront constituer des ressources pour l'extension urbaine qu'en cas d'évolution de ce document.

# LES ENJEUX SUR LE TERRITOIRE

## 1. SYNTHÈSE - ATOUTS ET CONTRAINTES

### LES ATOUTS DE LA COMMUNE PEUVENT SE DECLINER AUTOUR DE 8 THEMES :

1. Le dynamisme économique de l'agglomération et une solidarité intercommunale forte, qui rejaillissent sur le centre.
2. Son passé industriel prestigieux, qui a créé une identité forte.
3. La richesse de son patrimoine architectural qui qualifie l'image de la ville.
4. La présence de nombreux services (Chambre de Commerce et d'Industrie - Caisse d'Allocations Familiales - Tribunal de Commerce - Tribunal des Prud'hommes...) qui font la particularité de la ville, contribuent à son identité de pôle urbain autonome.
5. Des équipements sportifs et culturels dont le rayonnement excède l'agglomération.
6. La qualité de son environnement naturel, marqué par la forêt, la Seine, les talwegs, les coteaux, très imbriqués avec le patrimoine urbain.
7. Une offre de commerces diversifiée, même si son dynamisme est à conforter.
8. La stabilisation acquise de son évolution démographique, et la relative jeunesse de sa population.

### MAIS DES CONTRAINTES ET DYSFONCTIONNEMENTS URBAINS, VIENNENT CONTRASTER CE TABLEAU. POUR DEVELOPPER LE PROJET AMBITIEUX DE LA MUNICIPALITE, DES DIFFICULTES DEVRONT ETRE LEVEES :

1. Une mixité sociale non assurée, le profil socio-économique des habitants étant marqué par la crise du textile.
2. Un patrimoine bâti ancien dans le centre nécessitant des réhabilitations lourdes, qui nuit à l'image de la Ville.
3. Un poids économique insuffisant pour jouer son rôle de Ville Centre.
4. Une organisation urbaine à améliorer : quartiers enclavés, friches industrielles en Centre Ville, trafic automobile dense en centre urbain, insuffisance du stationnement résidentiel.
5. Un espace commercial trop restreint sur l'hyper centre.
6. De faibles disponibilités foncières pour le développement de l'offre de logements et le renouvellement urbain.
7. Une image qui bien que redressée pâtit encore de la crise économique et sociale des dernières années.

## 2. LES ENJEUX

**Compte tenu de l'analyse de la situation existante, des orientations fondamentales d'aménagement considérées dans le Schéma Directeur, des évolutions démographiques, économiques, sociales et culturelles de la commune, des objectifs du PLH en matière d'habitat et de l'état initial de l'environnement naturel, la ville d'Elbeuf doit aujourd'hui faire face aux enjeux suivants :**

### 1. L'enjeu de la Ville peut s'énoncer ainsi :

- Fière de son passé - confiante dans son avenir.

Il s'agit donc de concilier l'identité d'une Ville dont l'urbanisme conserve de nombreuses empreintes de son histoire, avec son orientation de pôle urbain dans la grande agglomération Rouen - Elbeuf.

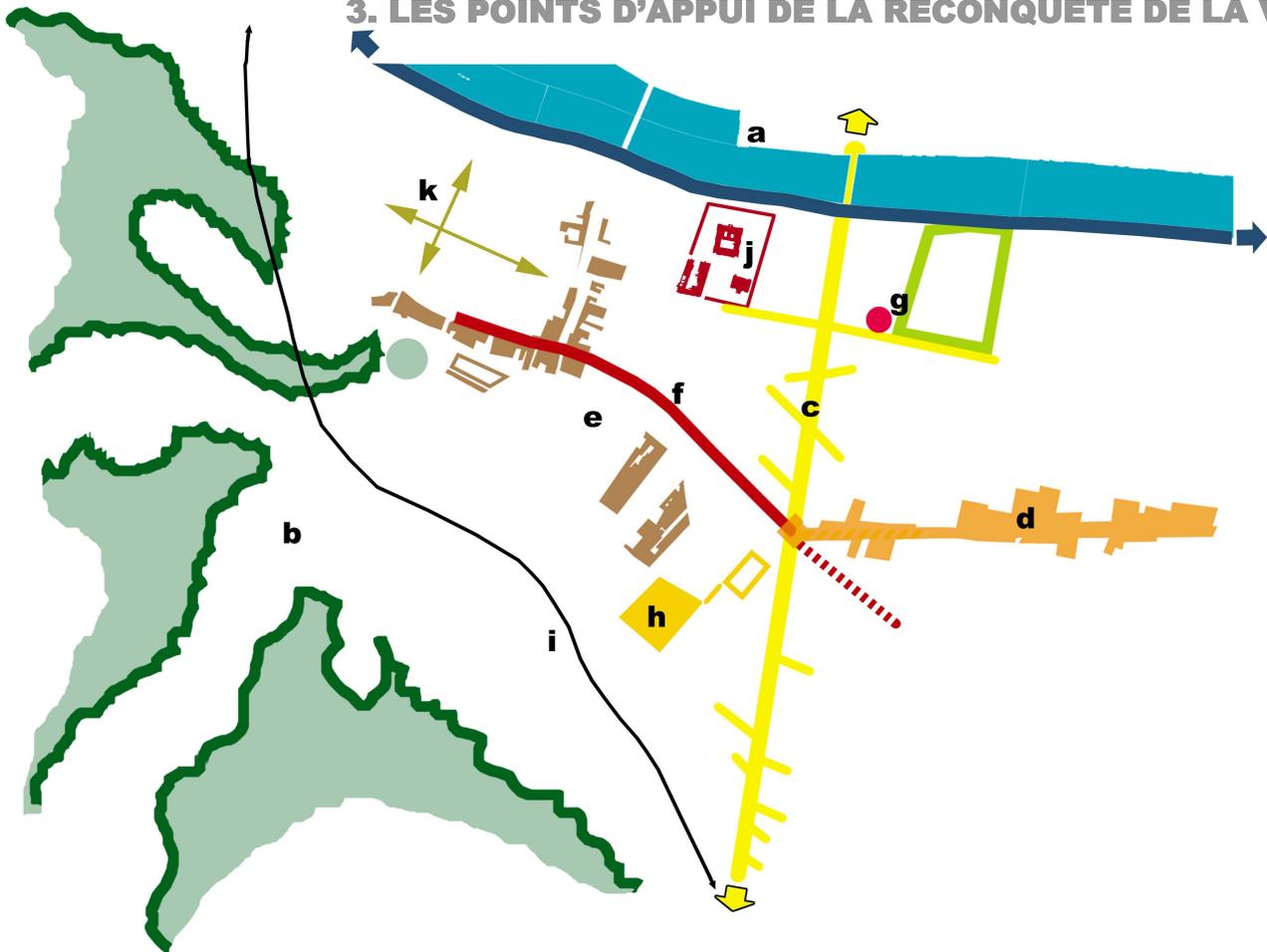
### 2. Valoriser l'identité d'une Ville d'histoire :

- Poursuivre la valorisation du patrimoine sur le plan culturel et touristique.
- Engager une politique active de restauration immobilière, stratégique pour l'image de la Ville et la diversité de l'habitat.
- Reconquérir les espaces délaissés dans la Ville.
- Réaffirmer les liens entre les espaces naturels (Seine - Forêt) et l'espace urbain.
- Conserver une offre de logements à destination de la population Elbeuvienne socialement fragilisée.

### 3. Conforter son rôle de pôle urbain et valoriser son image.

- Anticiper l'avenir démographique de la Commune, par le développement d'une offre résidentielle diversifiée.
- Relier les différents quartiers de la Ville pour la rendre plus harmonieuse et estomper les fractures dans le tissu urbain.
- Développer les modes de déplacements doux et accessibles et sécuriser les grands axes, pour améliorer la qualité de vie des habitants.
- Conforter l'espace et la dynamique commerciale de la Ville.
- Développer son attractivité par l'offre de grands équipements culturel, universitaires et tertiaires.
- Renforcer la politique d'embellissement (gestion de la propreté - fleurissement - espaces verts - plan lumière - qualité des espaces publics) pour valoriser le cadre de vie des habitants et la gestion urbaine (création d'espaces verts - stationnement maîtrisé).

### 3. LES POINTS D'APPUI DE LA RECONQUETE DE LA VILLE



L'analyse urbaine et architecturale, fait ressortir les éléments marquants de la ville, qui constituent les points d'appui de tout projet urbain.

#### **L'identité de la ville peut se lire au-travers les espaces constitutifs de son image. 11 espaces sont identifiés pour construire le projet :**

**a. LA SEINE**

elle constitue avec la voie sur berges un axe fort de lien transversal.

**b. LA FORET**

sa proximité immédiate avec le centre ville, offre à la ville "l'espace vert" qui lui manque

**c. L'AXE NEUBOURG / JAURES**

cet axe nord sud, fonctionnel doit constituer la voie urbaine majeure du centre ville

**d. L'AVENUE**

le Cours Carnot par ses dimensions généreuses, les belles propriétés qui le borde et le pendant qu'il forme avec la rue des Martyrs sur le coté Est possède les caractéristiques d'une véritable avenue "de prestige".

**e. LE PATRIMOINE**

l'histoire de la ville a fortement marqué son image. Pour valoriser cet atout, les espaces, porteurs de cette identité concentreront les efforts de la collectivité.

**f. L'AXE MARCHAND**

la rue des Martyrs constitue le pôle d'animation majeur du centre ville. Elle doit gagner en "épaisseur" et irriguer les quartiers adjacents.

**g. LE CIRQUE THEATRE**, associé à l'espace du champ de foire doit permettre de rééquilibrer le centre ville dans sa partie Est.

**h. LE QUARTIER BLIN & BLIN** (avec le pôle Gambetta et le quartier de la gare dans son ensemble), peuvent contribuer à désenclaver les quartiers Sud par un traitement spécifique des liaisons vers le centre ville.

**i. LA VOIE FERREE** constitue une liaison d'agglomération porteuse d'un avenir à définir : prolongation du métro-bus de l'agglomération de Rouen, remise en service du train touristique, voie verte d'agglomération...

**j. LA PLACE A. BRIAND** avec l'Hôtel de Ville et ses jardins, la Chambre de Commerce constituent un ensemble urbain fort, pôle d'attractivité au Nord de la commune.

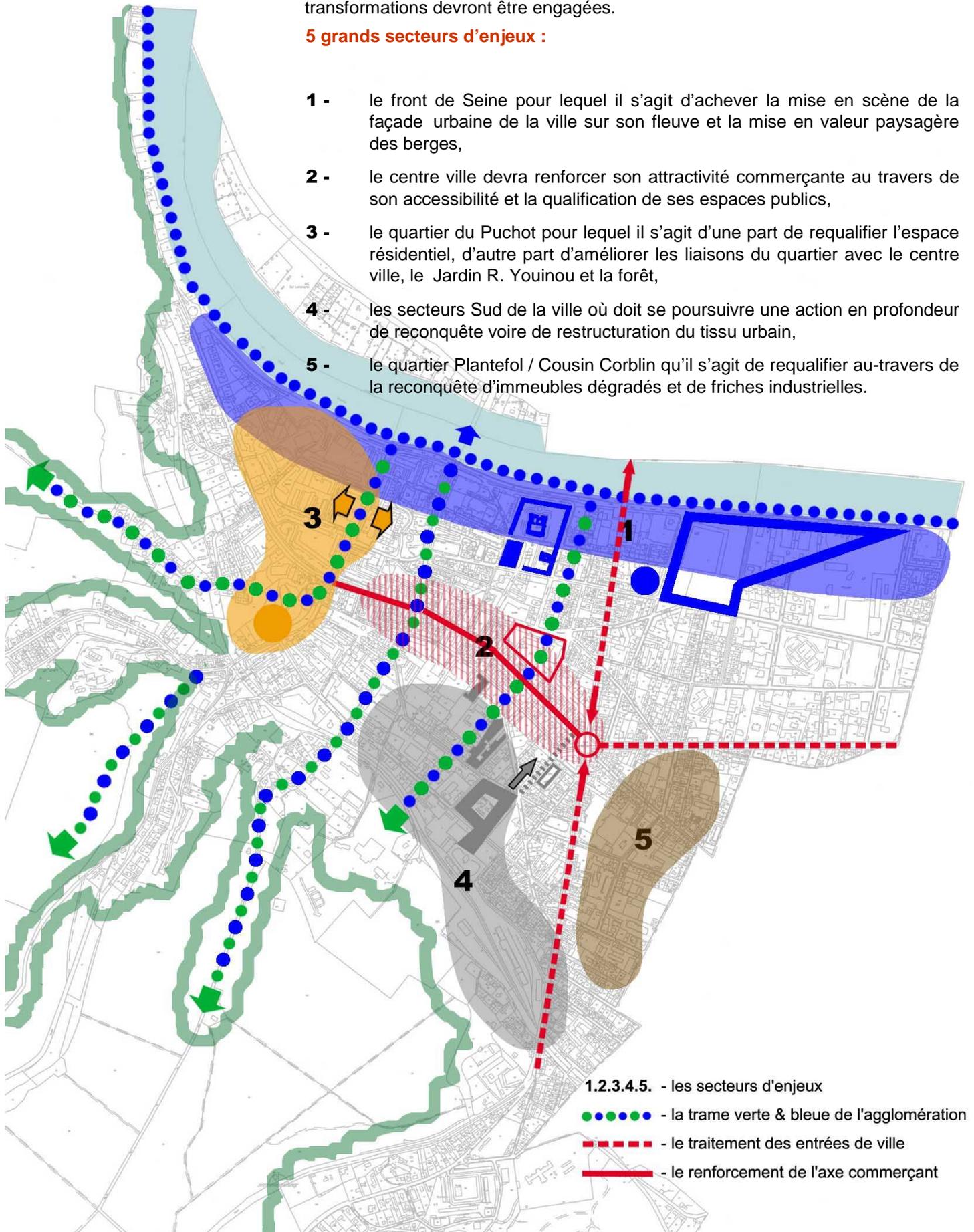
**k. LE QUARTIER DU PUCHOT**, avec la création des perspectives et la requalification du square Saint Jean, va s'ouvrir durablement sur le centre-ville.

## 4. LES ESPACES DE MISE EN ŒUVRE DU PROJET

Au terme du diagnostic, il est possible de mettre en évidence, secteurs et trame viaire, qui sont les territoires des enjeux, pour lesquels des évolutions, voire des transformations devront être engagées.

### 5 grands secteurs d'enjeux :

- 1 - le front de Seine pour lequel il s'agit d'achever la mise en scène de la façade urbaine de la ville sur son fleuve et la mise en valeur paysagère des berges,
- 2 - le centre ville devra renforcer son attractivité commerçante au travers de son accessibilité et la qualification de ses espaces publics,
- 3 - le quartier du Puchot pour lequel il s'agit d'une part de requalifier l'espace résidentiel, d'autre part d'améliorer les liaisons du quartier avec le centre ville, le Jardin R. Youinou et la forêt,
- 4 - les secteurs Sud de la ville où doit se poursuivre une action en profondeur de reconquête voire de restructuration du tissu urbain,
- 5 - le quartier Plantefol / Cousin Corblin qu'il s'agit de requalifier au-travers de la reconquête d'immeubles dégradés et de friches industrielles.





# PARTIE 3



## LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET



## LES CHOIX FONDANT LE PADD

### 1.1 PRÉAMBULE

La Ville d'Elbeuf sur Seine a décidé de réviser son Plan d'Occupation des Sols (POS), et de le mettre en forme de Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Le PLU doit comporter un document appelé « Projet d'Aménagement et de Développement Durable » (PADD).

Le PADD est destiné à l'ensemble des citoyens et énonce les intentions de la municipalité pour les années à venir. Il expose le projet d'évolution et de développement d'ensemble de la commune.

Conformément au code de l'urbanisme, doivent être définies dans le PADD, en harmonie avec les collectivités voisines, les **orientations générales d'aménagement et d'urbanisme** nécessaires pour :

**Maîtriser le développement et le renouvellement urbains**, en gérant l'espace de façon économe, et en respectant les objectifs de développement durable.

**Préserver le patrimoine historique et la qualité architecturale et urbaine, l'environnement et les ressources naturelles.**

**Favoriser la diversité des fonctions urbaines, et la mixité sociale dans l'habitat**, en répondant sans discrimination, aux besoins présents et futurs en matière :

D'habitat,  
D'activités économiques, notamment commerciales,  
D'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général,  
D'équipements publics.

**Maîtriser les besoins de déplacement.**

Élaboré à partir du diagnostic et de l'analyse de l'état initial de l'environnement, le Plan d'Aménagement et de Développement Durable d'Elbeuf-sur-Seine est la « clef de voûte » du PLU, présentant de façon simple et accessible le projet de la collectivité décrit autour de cinq axes thématiques d'orientations générales. Chaque axe est décliné en plusieurs actions exprimées dans un schéma de principe.

Une cartographie de synthèse illustre les grands principes du projet urbain dans le centre, qui est le territoire principal de la ville, en distinguant cinq secteurs où les types d'intervention urbaine seront différenciés.

## 1.2 LA VILLE DANS L'AGGLOMÉRATION :

Le territoire communal comporte environ 1600 hectares.

Sur environ 1200 hectares, la forêt d'Elbeuf borde les plateaux agricoles du Roumois et du Neubourg au sud, entre la forêt du Rouvray et la forêt de Bord - Louviers.

Elle surplombe la plaine alluviale de la Seine à une altitude de plus de 100 mètres.

Environ 100 hectares accueillent sur le plateau, à l'ouest de la ville, une urbanisation essentiellement pavillonnaire, en contact direct avec la forêt, les cultures, et les bourgs ruraux.

**Entre la Seine et les pentes forestières**, creusées par trois talwegs, **le centre ancien** s'étend sur environ 180 hectares. Les lisières forestières et le bas des talwegs sont également urbanisés sur environ 75 hectares.

Le centre d'Elbeuf-sur-Seine est un lieu historique marqué par le passé industriel textile de la ville. Au fil des siècles, un patrimoine bâti d'exception y a été érigé. Il accueille des activités commerciales, artisanales, et tertiaires, de l'habitat, et de nombreux équipements.

Il ne demeure plus dans le centre, que quelques rares activités à caractère industriel.

Il est le carrefour de l'agglomération, reliant les communes de la rive gauche et de la rive droite par les ponts et les axes routiers nord-sud et est-ouest.

La vocation d'Elbeuf sur Seine est donc tracée : elle doit être **le centre rayonnant de l'agglomération**, siège des services, et accueillant un habitat diversifié, générateur de mixité sociale.

Le Schéma Directeur de l'Agglomération Rouen Elbeuf, fait apparaître la ville comme un pôle **de centralité historique et de reconquête urbaine**, à économie tertiaire dominante, où doivent être affirmées les fonctions métropolitaines et leur rayonnement, en prenant en compte l'environnement. La préservation des espaces boisés, la création de la trame verte et bleue d'agglomération, la vocation à l'accueil de grands équipements (sport, loisirs, culture, éducation), ainsi qu'à l'enseignement supérieur, y sont affirmées.

## 1.3 ATOUTS ET CONTRAINTES : LES ENJEUX

La vocation économique de l'agglomération et une dynamique de solidarité intercommunale forte, qui rejaillissent sur le centre, lequel doit développer son rôle identitaire, symbolique et structurant.

Le passé industriel prestigieux, qui a créé une identité forte.

La richesse du patrimoine architectural, qui qualifie l'image de la ville.

La qualité de l'environnement naturel, marqué par la forêt, la Seine, les talwegs, les coteaux, très imbriqués avec le patrimoine urbain.

De nombreux équipements (culture, sport, formation) et services tertiaires qui font la particularité de la ville, et contribuent à son identité de pôle urbain autonome.

Une offre de commerce diversifiée, avec cependant un espace marchand trop restreint sur l'hyper centre, et un dynamisme à conforter.

La stabilisation enfin acquise de la démographie, et la relative jeunesse de la population.

La diversification nouvelle de l'attractivité résidentielle, qui rompt avec plusieurs décennies de vocation locative sociale (publique et privée).

Une mixité sociale non assurée, le profil socio-économique de la population étant marqué par la crise du textile et les restructurations industrielles.

La paupérisation importante du patrimoine locatif ancien dans le centre, qui nuit à l'image de la ville, et contraste avec la qualité architecturale.

Le manque d'espaces disponibles pour une urbanisation nouvelle, qui oriente le développement de la commune vers le renouvellement sur soi, avec les difficultés liées à l'insuffisance et aux contraintes des disponibilités foncières dans le centre.

Une organisation à améliorer (disparité de la taille des îlots, friches, relations viaires difficiles, quartiers enclavés, espaces verts peu nombreux).

*Fière de son passé - Confiante en son avenir*

**Il s'agit donc de concilier l'identité d'une ville dont l'urbanisme et la structure sociale, conservent de nombreuses empreintes de son histoire, avec une orientation de pôle urbain dans la grande agglomération Rouen-Elbeuf.**

## III.2

# LES ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

### **2.1. PROTEGER ET VALORISER LE PATRIMOINE URBAIN, ARCHITECTURAL ET NATUREL**

Pour améliorer son image et contribuer à la qualité du cadre de vie des habitants, la Ville d'Elbeuf-sur-Seine doit s'appuyer sur la qualité de son environnement.

Cet axe illustre l'attachement de la ville à la qualité du cadre bâti (label Ville d'Art et d'Histoire) aussi bien par la valorisation de son patrimoine d'exception (manufactures et usines), qu'au travers d'une politique volontariste de restauration immobilière sur l'ensemble de son territoire.

La proximité des grands espaces naturels (Seine et Forêt) est un atout en terme d'image, de qualité d'environnement et de potentiel de développement notamment touristique.

La Ville souhaite donc se réapproprier cette richesse par une politique volontariste de reconquête du front de Seine notamment par un front bâti qui constitue un geste architectural fort et par la valorisation de la forêt.

La qualité de l'environnement urbain devra être accrue grâce à une exigence de l'esthétique sur les restaurations de bâtiments, la poursuite de la requalification des espaces publics, le mobilier urbain, la mise en lumière de l'ensemble de la ville.

## **2.2. ASSURER L'EQUILIBRE SOCIAL DE L'HABITAT**

La production d'une offre de logements diversifiée est indispensable pour accueillir toutes les composantes sociologiques de la population dans le respect de la mixité sociale.

Le foncier disponible doit donc être réservé en priorité au développement de l'offre de logements tant en accession qu'en locatif de qualité.

Il conviendra donc d'assurer l'équilibre entre la préservation du patrimoine et la recomposition de la ville sur elle-même.

L'intégration des différents quartiers au centre-ville contribuera à améliorer le lien social en rendant plus perméable le fonctionnement urbain.

## **2.3. AMELIORER LES CONDITIONS DE DEPLACEMENT**

L'objectif est de faciliter l'écoulement des flux de véhicules sur les axes pénétrant la ville tout en les maîtrisant, et en améliorant l'intégration de ces voies au tissu urbain.

Les voies constituant les entrées de ville devront être requalifiées afin d'atténuer leur caractère routier et de les transformer en boulevards urbains.

Les cheminements des piétons et les modes doux de déplacement devront favoriser l'accessibilité du cœur de ville en cohérence avec la résidentialisation opérée dans les quartiers.

La problématique du stationnement intégrera les besoins de fréquentation de l'axe commercial et de l'accroissement de la résidentialisation.

La gestion des transports en commun intégrera les orientations du schéma régional des transports afin d'optimiser les opportunités de liaisons offertes par le train et le tramway dans les années à venir.

## **2.4. CONFORTER L'ESPACE ET LA DYNAMIQUE COMMERCIALE DU CENTRE VILLE**

La ville doit conforter son statut de pôle urbain d'agglomération par une offre de commerces et de services diversifiés et de qualité dans un espace marchand requalifié.

L'effort se portera sur le périmètre « Cœur de Pays » pour favoriser le maintien et le développement des commerces sur cet espace et en accroître le dynamisme commercial afin qu'il rayonne sur l'ensemble de la ville.

## **2.5. CONFORTER, REQUALIFIER LES EQUIPEMENTS ET ACCUEILLIR LES SERVICES PUBLICS**

Dotée d'équipements de niveau intercommunal voir régional, la Ville souhaite s'appuyer sur cet atout pour asseoir son identité de pôle urbain autonome.

L'objectif est d'accueillir de grands équipements structurants (Cirque Théâtre – Université - Îlot Gambetta...) pour accroître le rayonnement de la ville, par le biais notamment de la résorption de friches industrielles.

Les grands équipements structurants de la commune (le Cirque Théâtre, l'Université, le cinéma, le futur espace culturel de l'îlot Gambetta...) seront développés et leur rayonnement au sein de l'espace urbain sera renforcé.



## 2.6. CARTE DE SYNTHÈSE DU CENTRE-VILLE

### **Elbeuf-sur-Seine : une Ville Fièrre de son passé et confiante dans son avenir**

De façon synthétique, on peut distinguer quatre grands secteurs dans le centre-ville de la commune, qui traduisent les grandes orientations d'aménagement et d'urbanisme de la Ville, sur cette partie essentielle de son territoire.

Selon leur statut, les stratégies urbaines et les modes opératoires seront de nature et d'envergure différentes.

#### **1. Le secteur de reconquête du fleuve.**

Contribuant au renouvellement de l'image de la ville, la Seine prend place comme élément porteur du projet urbain. Il s'agit d'orienter les projets pour qu'ils intègrent le fleuve comme élément paysager majeur, et qu'ils accompagnent la trame bleue sur la berge.

#### **2. Le secteur de valorisation commerciale et d'accompagnement.**

Renfermant l'essentiel de l'activité économique de centre-ville, le dynamisme et l'attractivité de ce secteur font partie des atouts majeurs de la ville. L'image de marque et l'activité de l'hyper centre devront y être soutenues.

#### **3. Le secteur de mutations et requalifications urbaines**

Ce secteur situé à l'Ouest et au Sud de la rue des Martyrs, accueille les principales zones d'habitat collectif social, des quartiers d'habitat anciens, et les dernières friches industrielles. Il pâtit de dysfonctionnements urbains et sociaux cumulés. Ce territoire est donc propice aux grandes évolutions. Un juste équilibre entre sauvegarde et démolition/reconstruction, constitue l'enjeu majeur sur ce secteur où la trame urbaine doit également évoluer pour améliorer la perméabilité de vastes îlots.

#### **4. Le secteur de renouvellement et mixité d'habitat**

Cet espace concilie qualité du patrimoine, typologie d'habitat diversifié, présence de grands équipements, et ressources foncières potentielles. Il ne subira cependant pas de grands bouleversements de sa trame urbaine. Le renouvellement urbain, potentiellement important, doit donc s'y intégrer dans le tissu existant, respecter les équilibres, améliorer les fonctionnalités, et contribuer à la mixité sociale.

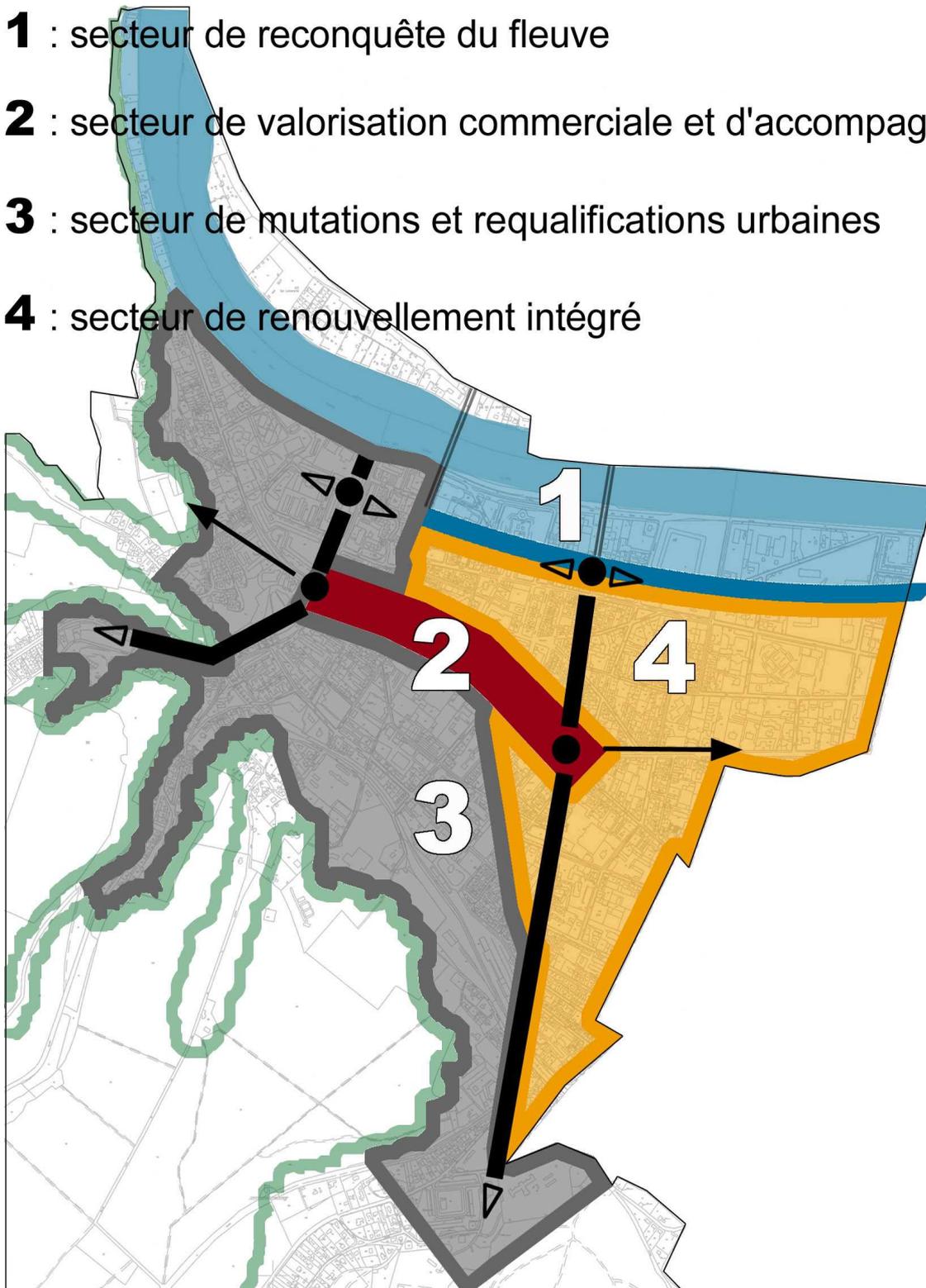
Une politique foncière volontariste de la Ville et de ses partenaires, sera mise en œuvre afin de maîtriser les mutations à venir.

**1** : secteur de reconquête du fleuve

**2** : secteur de valorisation commerciale et d'accompagnement

**3** : secteur de mutations et requalifications urbaines

**4** : secteur de renouvellement intégré





# PARTIE IV



## LA JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

### 1.1 Les documents d'urbanisme des communes voisines et les documents d'urbanisme antérieurs de la commune.

#### Le Plan d'Occupation des Sols d'Elbeuf-sur-Seine a été :

- approuvé le 31 mars 1983
- modifié le 31 décembre 1984
- révisé le 21 décembre 1988
- modifié le 24 septembre 2004

La révision du POS en Plan Local d'Urbanisme a été :

- prescrite 14 novembre 2003

#### Le Plan d'Occupation des Sols de La Londe a été :

- approuvé le 30 septembre 1983

#### La révision du POS en Plan Local d'Urbanisme de la commune de Cléon a été :

- prescrite le 25 septembre 2002
- arrêtée le 31 mars 2006
- approuvée le 8 décembre 2006

#### Le Plan d'Occupation des Sols de Sotteville-sous-le-Val a été :

- approuvé le 9 avril 1977
- révisé le 9 avril 1996

#### Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Tourville-la-Rivière a été :

- approuvé le 20 novembre 2006

#### Le Plan d'Occupation des Sols de Freneuse a été :

- approuvé en mai 1998

#### Le Plan d'Occupation des Sols d'Orival a été :

- approuvé en 1975

La révision du POS en Plan Local d'Urbanisme est en cours

#### Le Plan d'Occupation des Sols de Saint-Aubin-Lès-Elbeuf a été :

- approuvé le 12 juillet 1976
- modifié le 18 novembre 1983
- modifié le 19 juillet 1985
- modifié le 28 novembre 1986
- modifié le 31 mars 1989
- modifié le 6 janvier 1995
- révisé le 21 septembre 1997
- modifié le 17 septembre 2004

#### Le Plan d'Occupation des Sols de Thuit Signol a été :

- approuvé le 19 mars 2002

#### La Carte Communale de Saint Cyr La Campagne a été :

- approuvé le 16 février 2005

Le Plan d'Occupation des Sols de **Caudebec lès Elbeuf** a été :

- approuvé le 19 décembre 1983
- révisé le 30 mai 1995
- révisé le 12 novembre 2001
- modifié le 10 juin 2005

La révision du POS en Plan Local d'Urbanisme est en cours (phase PADD)

Le Plan d'Occupation des Sols de **Saint Pierre Lès Elbeuf** a été :

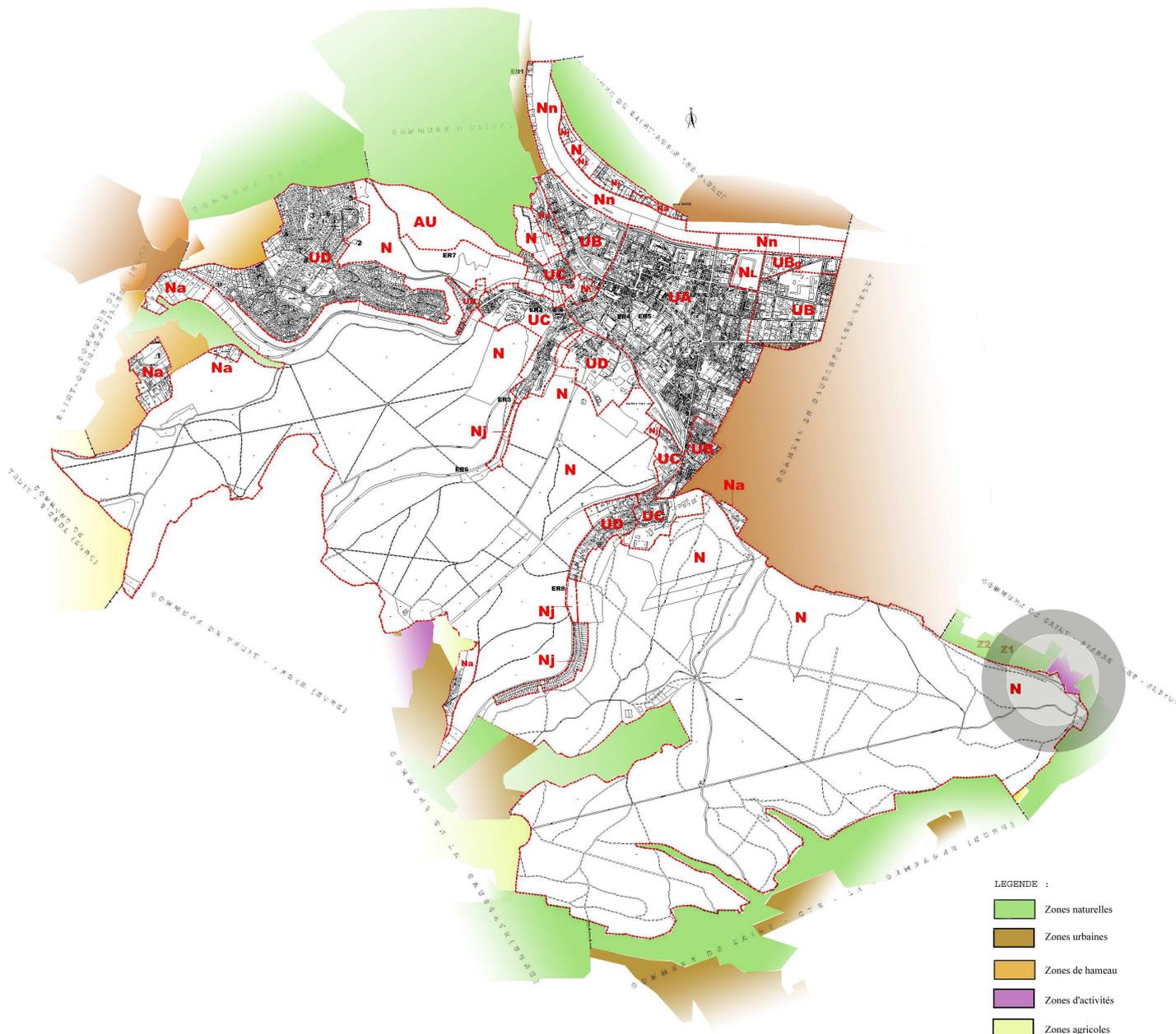
- approuvé le 29 septembre 2006

Le Plan d'Occupation des Sols de **Thuit-Anger** a été :

- approuvé le 11 mars 1981
- modifié le 04 mars 2002

La révision du POS en Plan Local d'Urbanisme est en cours

### Typologie des zones sur les communes voisines



## **1.2 Les motifs de la révision.**

Le POS d'Elbeuf-sur-Seine a été approuvé une première fois en 1983. Outre quelques mises à jour, modifications et levées de réservation, il a fait l'objet d'une révision en 1988. Grâce à son ouverture et à sa réelle adéquation aux réalités elbeuviennes, le document de planification urbaine a tenu le rôle qui lui était assigné, dans un contexte socio-économique difficile. En particulier, la relative souplesse du règlement et l'unification de nombreuses zones, ont permis de traiter les projets d'aménagement et de construction (notamment les réhabilitations), de manière appropriée. L'utilisation des articles du règlement national d'urbanisme (RNU) qui restent applicables dans les communes dotées d'un POS, a servi de garde-fou efficace.

D'autre part, le fait que la plus grande partie du centre-ville, et une partie du plateau, soient couvertes par des périmètres de protection de monuments historiques, a permis de contrôler, grâce à l'intervention du Service Départemental d'Architecture, la qualité des projets et leur intégration dans le paysage urbain, sans contrainte normative trop stricte. La protection des zones naturelles a elle aussi été efficace.

Cependant, face à l'évolution du contexte urbain, social et réglementaire, il est apparu souhaitable, 15 ans après la dernière révision, d'actualiser le POS, afin qu'il redevienne un document stratégique, pour une nouvelle décennie ou plus. La révision est la procédure appropriée, puisqu'il s'agit d'une réflexion ouverte sur l'ensemble du document. Ainsi, conformément à l'article L 123-19 du Code de l'Urbanisme, le POS doit être « mis en forme de Plan Local d'Urbanisme » (PLU). Par délibération en date du 14 novembre 2003, le Conseil Municipal a prescrit la révision du POS et sa mise en forme de PLU, et défini les modalités de la concertation.

L'objectif général de cette révision est la mise au point d'un PLU qui, en conservant les qualités de souplesse et d'adaptabilité du POS actuel, permette le déroulement du projet urbain, en adaptant le droit des sols aux orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune. Dans cet esprit, la refonte du règlement a été réalisée dans le respect des particularités urbaines, sans bouleversement mais avec pour objectif de clarifier certaines règles, intégrant les exigences de cohérence et d'harmonie de l'aménagement urbain de la ville tout en favorisant son développement.

Enfin, il a été nécessaire d'inscrire le nouveau PLU dans le contexte de l'agglomération et du Schéma Directeur de l'Agglomération Rouen/Elbeuf.

### 2.1 Le découpage du territoire en zones

Le territoire de la ville d'Elbeuf sur Seine, sur sa partie centrale, présente une grande homogénéité urbaine malgré une diversité architecturale due à son histoire et au mélange des fonctions. L'urbanisme contemporain de la ville, la rue des Martyrs, le Puchot, Mesliers Mont Duve, Parc Saint Cyr etc., est le résultat de la poussée démographique d'après guerre et de la forte présence de l'industrie locale liée au textile. Elbeuf sur Seine s'est définie autant comme résidence ouvrière que comme pôle industriel. Le rapport entre les entreprises et la vie locale a été tel que les entreprises ont fondamentalement dominé les structures de la vie locale. Aujourd'hui, les traces de cette imbrication des fonctions sont encore visibles dans le tissu urbain. L'objectif du PLU est de concilier les rapports parfois conflictuels entre les fonctions résidentielles et économiques. Il est donc proposé un découpage qui permette d'identifier des territoires aux caractéristiques homogènes, l'évolution des fonctions étant rendue possible et même favorisée par des règles assouplies pour les changements d'usage. L'activité commerciale est encouragée en centre-ville, alors que sera favorisée la mutation des anciens édifices à vocation industrielle.

Les zones urbaines peuvent se répartir en deux catégories :

➤ **Les zones urbaines à caractère central**

La zone **UA** ; quartiers rue des Martyrs

La zone **UB** ; quartiers Est et Ouest du centre-ville avec un secteur de gel **UBg**

➤ **Les zones urbaines périphériques**

La zone **UC** ; quartiers d'entrée de ville

La zone **UD** ; quartiers pavillonnaires peu denses

Les zones naturelles sont principalement constituées des espaces forestiers. Des zones naturelles de taille et de capacité limitées, ont été instaurées pour les hameaux. Les jardins familiaux sont également identifiés en zones naturelles ainsi que les espaces urbains paysagers :

➤ **Les zones naturelles forestières : N**

➤ **La zone naturelle fluviale : Nn**

➤ **Les zones naturelles urbanisées : Na**

➤ **Les zones naturelles consacrées aux jardins familiaux : Nj**

➤ **Les zones naturelles de centre ville : NI**

La zone à urbaniser est la zone naturelle de la commune destinée à être urbanisée. Il s'agit de la côte Saint Auct à vocation résidentielle.

La détermination de ces zones a été réalisée dans une optique de compatibilité avec l'occupation des sols et les typologies constatées sur les communes limitrophes d'Elbeuf sur Seine. La spécificité de chacune de ces zones se traduit par l'adoption de nuances au-travers des règles qui leurs sont appliquées : les densités et hauteurs par exemple, évoluant de façon décroissante au fur et à mesure de l'éloignement du centre-ville.

La vocation respective de ces zones est la suivante :

## **LES ZONES URBAINES À CARACTÈRE CENTRAL**

**Elles ont vocation à accueillir l'habitat, les équipements, les services à la population, les commerces et activités économiques.**

**Le développement présent et les perspectives envisagées pour la ville, ont permis de retenir les découpages tels que définis ci-après :**

**La zone UA :** *La zone UA est une zone urbaine à densité élevée, ayant un caractère de centre. Elle accueille les constructions à vocation d'habitat, le commerce, les services et les activités artisanales et industrielles, affirmant ainsi la mixité des fonctions dans le centre-ville d'Elbeuf-sur-Seine.*

Cette zone autorise la mixité des fonctions. Elle correspond à l'hyper-centre de la ville de forte densité et permet donc l'édification de constructions de grande hauteur. Elle renferme un nombre important d'équipements publics (écoles, cinéma, cirque-théâtre, piscine, lycée...).

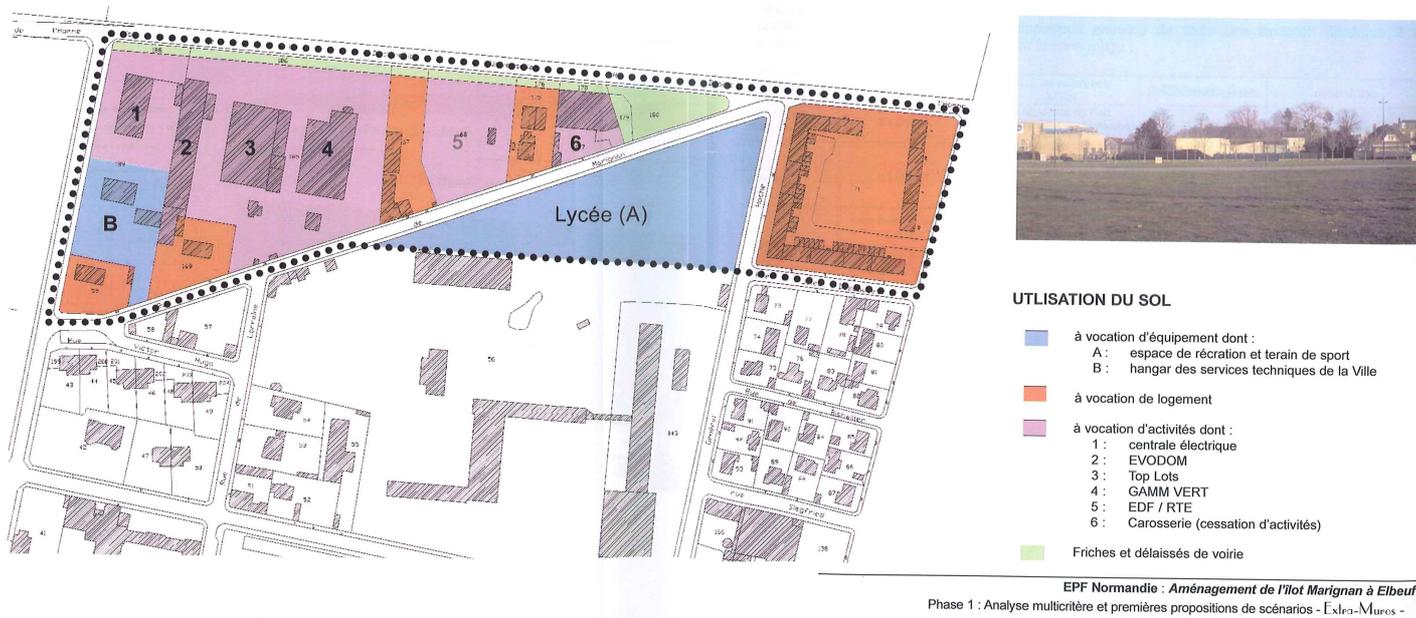
**La zone UB :** *La zone UB est une zone à vocation résidentielle principalement d'habitat collectif et individuel dense. Sont également autorisés les commerces, services, bureaux, les équipements publics ou d'intérêt collectif. Située sur les franges Est et Ouest du territoire urbain de la ville, sa diversité de typologie et sa densité moins forte, la distingue de l'espace central de la ville.*

La zone UB correspond au quartier d'habitat social du Puchot à l'Ouest et à toute la frange Est de la ville en contact avec la commune de Caudebec lès Elbeuf. Elle est une zone urbaine à densité élevée, mais autorise une certaine diversité dans la forme urbaine. Maisons de ville, maisons bourgeoises et habitat social de la reconstruction s'y côtoient et le caractère résidentiel y est prépondérant.

### **Le secteur UBg de la zone UB : le secteur de gel**

**Il a vocation à accueillir un projet global de requalification du site de l'îlot Marignan. Les études urbaines, foncières et architecturales (en liaison avec les Services Départementaux de l'Architecture) sont en cours. L'avancement du projet ne permet pas de définir des règles d'urbanisme. Le secteur sera donc limité dans son développement, et seules les constructions de faible importance y seront autorisées.**

*Dans l'attente de l'approbation d'un projet d'aménagement global sur le site de « l'îlot Marignan », le secteur, à vocation urbaine, est limité dans son développement aux seules extensions et adaptations des installations et constructions existantes, pour une durée de 5 ans.*



Le quartier développe une mixité des fonctions urbaines, à la notable exception du commerce de proximité :

- le logement : la résidence du Port à l'Est, tourne le dos au fleuve et à la ville. Au Sud de l'îlot, un habitat individuel le long des rues du Général Hoche et à l'angle de la rue d'Alsace.
- l'activité commerciale et artisanale : sous forme de moyennes surfaces dédiées (équipement de la maison, jardinerie, solderie).
- les équipements : le quartier dispose de nombreux équipements tels que lycée, équipements sportifs de la Cerisaie, foyer de l'enfance, écoles ... qui participent à la fréquentation et à l'animation du quartier.
- l'industrie : centrale électrique, sheds du XIXe siècle.

A l'ouest, le Champ de foire est bordé par le cirque théâtre qui vient d'être réhabilité et redevient un pôle d'animation majeur dans la ville, alors qu'une résidence de 108 logements ponctue l'angle opposé. La façade Sud du Champ de foire, quant à elle est constituées de quelques belles maisons bourgeoises.

Dans ce contexte, la médiocrité de la façade de l'îlot Marignan où se succèdent, sans cohérence, les silhouettes sans grâce de l'usine à gaz désaffectée, des hangars et dépôts des services techniques et quelques constructions pavillonnaires sans intérêt architectural, n'est que plus manifeste dans la perspective d'une articulation de ce secteur au centre-ville.

Le foncier sur ce site d'environ 5 hectares, appartient pour les deux tiers à de grands comptes publics (Ville ou Établissement Public Foncier de Normandie pour la Ville, Communauté d'Agglomération, Région) et institutionnels (OPAC, EDF). Les autres parcelles, sont des propriétés privées réparties inégalement. Afin de mettre en œuvre un projet cohérent sur l'îlot, il convient de maîtriser son évolution.



EPF Normandie : Aménagement de l'îlot Marignan à Elbeuf  
Phase 1 : Analyse multicritère et premières propositions de scénarios - Exle-Mures -

La Ville d'Elbeuf sur Seine a engagé une stratégie de reconquête des berges de la Seine qui s'est concrétisée par la réalisation de travaux d'aménagement entrepris sur la voie sur berge et par la construction en front de Seine du centre AFPA, du commissariat de police, du nouveau centre de secours, d'un CIAD et d'un programme de logements en accession à la propriété.

Dans cette perspective, le réaménagement de l'îlot Marignan bordant l'est du Champ de foire jusqu'en limite communale de Caudebec lès Elbeuf, parachèvera le projet global de requalification de la façade fluviale de la ville.

Identifié au PADD comme îlot d'enjeux urbains où doit s'exercer la maîtrise foncière par la collectivité, il est la convergence d'orientations majeures définies par la Ville.

- l'îlot Marignan constitue un des lieux privilégiés de mise en œuvre de la Trame Verte et Bleue d'Agglomération,
- des constructions diffuses et hétérogènes, un tissu peu dense, mal rattaché au centre-ville, incitent à une recomposition d'ensemble, plus urbaine, en y implantant notamment des opérations résidentielles diversifiées dans le respect des objectifs de mixité sociale du PLH,
- sa position, à proximité des équipements scolaires et sportifs, des commerces et des transports collectifs, confère à l'îlot Marignan, les qualités pour y concevoir un projet de développement durable.

Aujourd'hui, cet espace atypique, à la fois mal rattaché à la ville et sans façade fluviale maîtrisée, doit trouver une nouvelle expression urbaine et architecturale mieux adaptée à sa localisation.

Son évolution doit donc être maîtrisée et il a été choisi d'y instituer une servitude dans l'attente de l'approbation par la Ville d'un projet d'aménagement global en application de l'article L. 123-2 du Code de l'Urbanisme.

Cette servitude, contraignant les extensions et nouvelles constructions sur ce secteur, doit permettre de ne pas compromettre un projet d'ensemble en cours de définition par la commune. La difficulté opérationnelle de l'aménagement du site, incite à fixer une durée de cinq ans (maximum) avant de lever la servitude et d'intégrer au PLU les règles et orientations d'aménagement qui auront été définies dans le projet d'aménagement. En effet, les études de dépollution à mener, l'application du PPRI sur le site, la présence de shed d'intérêt architectural, à préserver et les difficultés de maîtrise foncière, rendent l'équilibre prévisionnel d'aménagement précaire et difficile à obtenir. La durée de servitude de cinq ans (maximum) permettra de mener les études pré-opérationnelles afin de lever l'ensemble de ces incertitudes et de prendre en compte les contraintes du site.

En conséquence, au sein de ce périmètre et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, sont interdites les constructions et installations, ainsi que les extensions des constructions existantes, d'une superficie supérieure à 75 m<sup>2</sup> (correspondant à environ 5 % de la SHOB du bâtiment le plus important actuellement sur le site). L'adaptation, le changement de destination et la réfection des constructions existantes, sont toutefois autorisés.

Au-delà de cette durée, si aucun projet d'ensemble n'a été validé par la commune, la servitude du secteur UBg tombera et c'est le règlement de la zone UB qui s'appliquera.

## LES ZONES URBAINES PÉRIPHÉRIQUES

**Situées au-delà de la ligne de chemin de fer qui forme une coupure avec le centre-ville, elles permettent d'y affirmer une certaine diversité urbaine et architecturale.**

**L'ancienneté du parc de chacun de ces territoires et leur rapport à l'espace central de la ville, permettent de distinguer deux zones spécifiques :**

**La zone UC :** *La zone UC est une zone urbaine périphérique et dense à vocation résidentielle. Elle est composée principalement de petits collectifs et d'habitat individuel dense, implantés en ordre continu ou discontinu.*

La zone UC, positionnée notamment en trois endroits stratégiques du territoire, a vocation à ponctuer les entrées de ville depuis les plateaux. Située en bas de la Route du Neubourg, rue de Bourgtheroulde à l'Ouest du viaduc et rue Arthur Hulme, la diversité de sa typologie d'habitat doit permettre de marquer la transition entre espaces naturels et espaces urbains du territoire.

**La zone UD :** *La zone UD est une zone périurbaine à vocation résidentielle principalement constituée d'habitat individuel diffus, de faible densité. Les activités y sont peu présentes. Sa proximité avec les espaces forestiers, lui confère un rôle d'espace tampon avec le centre-ville.*

Principalement constituée des quartiers de lotissements récents, cette zone est presque exclusivement à vocation résidentielle. La typologie de son habitat (majoritairement pavillonnaire) et sa forme urbaine lui confèrent une certaine stabilité dans son évolution.

## LA ZONE À URBANISER

**La zone AU correspond à un secteur à caractère naturel destiné à l'urbanisation future de la commune.**

*Il s'agit des terrains non bâtis de la côte Saint Auct, destinés à accueillir un habitat de densité moyenne. En raison de l'absence d'équipements, l'urbanisation y est subordonnée à une modification ou une révision du P.L.U. et nécessitera la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.*

L'ouverture à l'urbanisation s'effectuera en effet selon les procédures d'urbanisme appropriées pour définir les conditions d'occupation des sols (section 2 du règlement) et les possibilités maximales d'occupation des sols (section 3 du règlement), en application de l'article R. 123-6 du Code de l'Urbanisme.

*Réseaux d'assainissement :*

Après consultation des services concernés (Pôle Aménagement & développement de l'Agglo d'Elbeuf), il s'avère que la zone AU n'est desservie ni par les réseaux publics d'eaux usées ni d'eaux pluviales. Pour cette zone, l'exutoire possible des eaux usées pourrait se situer dans le haut de la rue Arthur Hulme. La mise en place du réseau eaux usées dans cette rue est en effet prévue à court terme. Il sera relié au réseau de la rue du Moulin Saint Etienne, qui transite ensuite par la rue de la Rochelle. Il pourrait être nécessaire de redimensionner ces réseaux. Pour les eaux pluviales, elles devront être infiltrées sur les terrains aménagés.

*Eau potable :*

La zone n'est pas alimentée en eau potable. Pour se faire, il sera nécessaire de prévoir :

- la construction d'un château d'eau dont la hauteur devra être au moins égale à celle de celui situé sur la commune de la Londe,
- l'alimentation en eau de cet ouvrage,
- le réseau de distribution devant desservir la zone.

*Voies de desserte :*

En l'absence de voie desservant la zone, il a été instauré un emplacement réservé (n°7), prenant à l'embranchement de la rue du Buquet et de la route du Val Caron.

## LES ZONES NATURELLES

Sur les 1600 hectares que compte le territoire communal, 1200 hectares sont couverts par des espaces forestiers ou fluviaux. Cette présence naturelle à proximité des zones urbanisées de la ville, confère à ces espaces une vocation de « poumon vert d'agglomération » participant à la qualité du cadre de vie des habitants. C'est la raison pour laquelle, ont été identifiés des secteurs contribuant chacun de façon différente au renforcement des liens entre espaces naturels et espaces urbains :

**La zone N** : *La zone N est une zone naturelle à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique et écologique. Elle comprend :*

- *Un secteur Nn où sont autorisés les installations et équipements techniques nécessités par l'exploitation de la voie navigable et les installations et aménagements liés aux loisirs.*
- *Un secteur Nj qui délimite le site des jardins familiaux.*
- *Un secteur NI correspondant aux espaces publics « naturels » de centre-ville.*
- *Un secteur Na, urbanisé sous forme de hameaux, en habitat discontinu.*

La zone N, correspond pour l'essentiel au patrimoine forestier. Elle est aussi sur la majeure partie de son territoire couverte par des Espaces Boisés Classés. La préservation de ces espaces contribue à la valorisation de l'image de la ville par leur imbrication avec l'espace urbain, offrant ainsi un site naturel de proximité.

**Le secteur Nn** : *Dans le secteur Nn sont autorisés les installations et équipements techniques nécessités par l'exploitation de la voie navigable.*

Il correspond à l'emprise de la Seine. Les règles d'urbanisme n'autorisent que les seules installations et équipements en liaison directe avec la voie navigable.

**Le secteur Nj** : *Le secteur Nj délimite les sites des jardins familiaux.*

Ce secteur Nj correspond aux terrains occupés par les jardins familiaux rue du Thuit Anger et ceux route de la Saussaye. Seules les constructions liées aux jardins familiaux sont autorisées. Ces deux entrées de ville sont donc confortées dans leur statut d'espaces naturels.

**Le secteur NI** : *Le secteur NI correspond aux espaces publics « naturels » de centre-ville.*

Ce secteur nouveau dans le PLU, permet d'identifier les deux grands espaces verts urbains qu'il s'agit de protéger. Les constructions et installations légères y sont autorisées à condition de préserver la qualité environnementale du site. Ce secteur renferme le Jardin René Youinou et le Champ de Foire.

**Le secteur Na** : *Le secteur Na est urbanisé sous forme de hameaux, en habitat discontinu.*

Ces territoires, qui sont les espaces « diffus urbanisés » sont affichés comme espaces naturels et la volonté de maintien de leur occupation actuelle est affirmée. Seules des constructions ponctuelles sont autorisées à condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des sites.

## **? La justification des règles d'urbanisme**

Les objectifs d'aménagement de la commune conduisent à prescrire, dans chaque zone, des règles d'urbanisme qui définissent ses vocations et ses conditions de constructibilité.

La complexité du tissu urbain d'Elbeuf sur seine et l'objectif de valorisation de l'image de la Ville, ont conduit à distinguer les règles selon le statut des zones :

Les zones de maintien, où le tissu constitué est protégé dans son état actuel, les constructions nouvelles devant s'intégrer dans le respect de l'état existant (zones UA, UB, UC et UD). Il s'agit également des zones naturelles (N, Na, Nn, Nj et NL).

La zone et le secteur de transformation, où il est recherché un changement de l'état initial (zone AU et secteur UBg). La zone AU à caractère naturel évoluera vers une urbanisation respectueuse des qualités paysagère du site, en développant un projet d'habitat intermédiaire, peu consommateur d'espace. Des changements profonds des caractéristiques urbaines existantes sont attendus sur la partie Nord Est de la ville (îlot Marignan) qui sera gelée dans son évolution pour ne permettre que la gestion de l'existant (secteur UBg).

### **NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

Dans les zones urbaines UA, UB, UC et UD, les occupations et utilisations des sols sont ouvertes à la diversité plus ou moins grande des vocations, dans la limite des nuisances engendrées. Il est précisé dans l'ensemble des zones urbaines et naturelles, l'interdiction d'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, la ville d'Elbeuf (centre historique et patrimonial de l'agglomération) n'ayant pas vocation à de tels équipements au sein d'un tissu urbain dense. Afin d'assurer ces responsabilités, la ville a conçu un terrain d'accueil pour les gens du voyage (6 emplacements en zone UA), et le règlement permet donc de telles réalisations dans les zones urbaines. Dans les zones AU et naturelles, les occupations et utilisations sont au contraire ciblées, en interdisant les constructions nouvelles, dans l'attente de son ouverture à l'urbanisation (AU), ou dans un objectif de protection (zones et secteurs N).

Les cas d'extensions, d'annexes jointives ou non, de réhabilitations, et de reconstructions après sinistre, bénéficient de certains assouplissements, pour éviter de bloquer les petites évolutions souvent difficiles et très particulières du bâti existant, et favoriser le renouvellement sur soi de la commune. Il en est de même pour les constructions qui, régulièrement réalisées avant l'entrée en vigueur du présent règlement, ne sont pas conformes à une ou plusieurs de ses dispositions. Pour ces constructions, les travaux de réhabilitation, de reconstruction, d'adaptation, d'extension et de changement de destination sont autorisés à la condition qu'ils n'aggravent pas la non-conformité ou qu'ils rendent la construction plus conforme. Par exemple, la réhabilitation d'une construction qui serait construite sur un retrait de 3 mètres en zone UC, au lieu de 5 mètres imposés, pourrait être autorisée, comme son extension à condition que celle-ci n'aggrave pas la non-conformité de la construction, c'est-à-dire que son recul vis-à-vis de l'emprise publique ne soit pas inférieur à 3 mètres.

### **DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

L'article du RNU relatif à la desserte par les voies n'étant plus applicable en cas de PLU, cette règle est volontairement calquée sur ledit article, avec ses précisions sur la sécurité. En effet, l'expérience montre que certains projets demandent une appréciation fine des conditions de desserte viaire.

### **DESSERTE PAR LES RÉSEAUX (ET LA COLLECTE DES DÉCHETS)**

Cet article est rédigé avec les précisions indispensables tenant compte, pour ce qui concerne l'eau potable et l'assainissement de la position de l'Agglo d'Elbeuf. La quasi-totalité des réseaux d'assainissement publics de la ville sont séparatifs, et même en cas de réseau souterrain encore unitaire, la séparation en cas de construction neuve doit être la règle, car la deuxième canalisation est prévue, et les eaux pluviales qui ne peuvent être infiltrées sur le terrain, peuvent être rejetées

au caniveau ou fossé.

Le principe général de conservation des eaux pluviales sur le terrain, ou de la limitation du rejet après rétention, est posé, afin de diminuer les débits collectés et la concentration des rejets. Cette règle doit bien entendu être adaptée en cas d'impossibilité technique, notamment en centre ville.

Le zonage d'assainissement de l'Agglo n'est pas encore institué. En attendant, il est fait obligation de raccorder les eaux usées au réseau public s'il existe ou de réaliser un dispositif autonome conforme au norme en cas d'impossibilité ou d'absence de réseau public.

Les réseaux souples font l'objet d'une prescription de raccordement souterrain ou aéro-souterrain.

Enfin, sur l'exemple d'autres PLU, il est institué une prescription concernant les locaux de stockage des déchets, considérant que la collecte est un « réseau ». Le service instructeur demande déjà son avis au service concerné de l'Agglo pour les projets importants. Celui-ci répond en dimensionnant les locaux, compte tenu d'une évaluation des besoins. Il paraît cependant impossible pour l'heure d'apporter des précisions quantitatives. Cette règle nouvelle sert à institutionnaliser une obligation déjà pratiquée.

### **SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Cette règle n'est utilisée que dans le cas particulier des hameaux. En effet, la volonté recherchée de permettre une densification en zone urbaine, a conduit à ne pas imposer un minimum parcellaire dans les zones urbaines. Par contre, la qualité paysagère de l'environnement forestier à proximité des hameaux, classés en secteur Na, impose de mettre en œuvre les dispositions règlementaires permettant de préserver l'urbanisation traditionnelle de ces secteurs. À titre d'exemples, le hameau jouxtant le lotissement du Buquet et situé le long de la rue Pochet possède un tissu très peu dense puisque la moyenne des parcelles est d'environ 3623 m<sup>2</sup>. Il en est de même pour le hameau des Écameaux où les parcelles peuvent être relativement étroites et en lanières (dans la partie Sud), ou plus imbriquées et de formes variées (partie nord), leur dimension étant en moyenne d'environ 2000 m<sup>2</sup> (les plus petites 800-900 m<sup>2</sup> et les plus grandes 4500-5000 m<sup>2</sup>). Les habitations isolées, en limite de Caudebec lès Elbeuf sur le Chemin de Saint-Cyr-la-Campagne sont implantées sur des terrains d'environ 2000 m<sup>2</sup>. Le lotissement de Canoël quant à lui est terminé, ses parcelles sont d'environ 1000 m<sup>2</sup> et il n'a pas été souhaité de permettre les divisions sur ce territoire au caractère très rural et en limite forestière. Il est donc imposé sur l'ensemble de ces secteurs Na, une superficie minimum de 1000 m<sup>2</sup> des terrains pour être constructible, afin de préserver l'urbanisation traditionnelle de ces hameaux.

### **IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit tenir compte des caractères dominants du bâti environnant afin d'assurer, dans les zones urbaines :

- Soit la continuité ou le rythme du bâti, lorsque ceux-ci doivent être préservés compte tenu de l'intérêt qu'ils présentent sur le plan de la composition architecturale et historique, et lorsque les constructions nouvelles n'ont pas une importance suffisante pour justifier la création d'une nouvelle continuité ou d'un nouveau rythme.
- Soit la création d'une nouvelle continuité ou rythme du front bâti, lorsqu'elle est justifiée par l'importance relative de la construction nouvelle par rapport à son environnement, ou par l'expression d'une recherche architecturale.
- Soit la possibilité de construire en s'affranchissant de la relation avec la limite de l'emprise publique, quand le projet est au milieu ou au fond du terrain, ou situé derrière un front bâti existant ou à créer, et qu'il n'a plus de rapport architectural avec le domaine public.
- Soit, en l'absence d'une continuité ou d'un rythme du front bâti, l'implantation harmonieuse dans l'ensemble environnant.

- L'implantation en zone urbaine privilégie donc le respect de l'alignement ou de la séquence de front bâti existante, en imposant, en cas de recul, un minimum justifiant la création volontariste d'un nouveau front, ou l'indépendance par rapport à la règle d'implantation.

Dans les zones moins denses Na, la règle est un recul minimum de 5 mètres dans tous les cas.

Un assouplissement est apporté aux extensions ou aux annexes jointives ou non des constructions existantes.

En cas de retrait, il est imposé en zone urbaine la création d'une clôture à l'alignement sauf cas particulier (secteurs ouverts comme les résidences sociales, fonctionnalité d'accès et sécurité d'un bâtiment). La matérialisation de la limite publique/privée est imposée dans tous les cas.

La question du rythme est réglée à l'article 11 sur l'aspect extérieur.

## **IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

En zone urbaine dense, il faut trouver un équilibre entre d'une part une certaine souplesse tenant compte de la diversité, de la complexité, et de la densité des architectures héritées du passé, et d'autre part la nécessité d'empêcher cependant l'incompatibilité avec le code civil concernant les distances avec ou sans vues, ou des implantations anarchiques notamment en fond de parcelles.

Dans les autres zones, l'enjeu des implantations par rapport aux limites est moindre.

Ainsi en UA, l'implantation en limite est autorisée si la façade est aveugle, et en cas de recul, il faut respecter la règle  $L \geq H/2$  (en tout point de la façade par rapport à la limite), avec un minimum de 1,90 mètres pour les façades avec baies.

En UB UC UD, la règle est la même dans une bande plus ou moins large mesurée à partir de l'alignement (30, 20 et 15 mètres), avec cependant un recul minimum porté à 3 mètres. En dehors de cette bande, la règle est le recul à  $L \geq H/2$  avec un minimum de 3 mètres, sauf si la construction s'adosse à un bâtiment existant en bon état de gabarit comparable. Un assouplissement est apporté aux cas d'extensions et d'annexes.

Dans les autres zones, la règle est l'implantation en limite ou  $L \geq H/2$  sans minimum, et une règle très peu restrictive pour les petits bâtiments de hauteur inférieure à 3 mètres sans baies (en limite ou sur un retrait supérieur à 0,50 mètre) compte tenu du peu d'impact de ces bâtiments sur le paysage et vis-à-vis des parcelles voisines.

## **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNE PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

La ville d'Elbeuf ne souhaite pas stipuler en ce domaine, n'ayant jamais rencontré de problème notable dans les années passées.

## **EMPRISE AU SOL**

Dans les zones urbaines denses UA et UB, il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol (CES) maximum, le bâti étant largement prioritaire, et l'objectif étant la densification.

En UC, UD, et les autres zones, des CES sont imposés, leur valeur diminuant quand le bâti est moins prépondérant. Il est à noter que les règles de prospect cumulées aux règles de CES, sont fixées dans tous les cas, pour aboutir à une meilleure utilisation des parcelles et une meilleure occupation de l'espace, comparativement aux règles du POS (COS).

## **LES RÈGLES DE HAUTEUR DES BÂTIMENTS**

Les règles qui ont été adoptées, ont pour objectif de respecter les volumétries des constructions existantes. Il est proposé en UA et UB une hauteur hors tout maximum de 24 mètres correspondant à R+7 et reflétant les gabarits présents sur ces deux quartiers.

Cette hauteur doit s'entendre comme un maximum, le but recherché par la Ville étant de diversifier l'offre résidentielle et donc la typologie des constructions à venir.

La variété des typologies d'habitat, de la maison de ville (présente notamment en UB), aux petits immeubles collectifs (présents sur l'ensemble du centre-ville), assureront une certaine mixité sociale.

En UC la hauteur autorisée est limitée à 20 mètres et à 15 mètres en UD pour permettre une bonne intégration des constructions nouvelles dans le tissu existant.

Dans les zones naturelles (notamment en Na), la hauteur est limitée à 10 mètres soit R+2+combles, pour limiter l'impact des constructions dans le paysage et être en cohérence avec le bâti environnant.

Ces hauteurs hors tout ne comprennent pas les éléments techniques tels que souches de cheminées ou machineries d'ascenseurs, qui sont indispensables au fonctionnement de la construction.

## **L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS**

Pour favoriser le recours aux énergies renouvelables, il est précisé dans l'entête de l'article 11, que l'utilisation de techniques bioclimatiques peuvent permettre de déroger ou d'adapter certaines des règles de cet article. En effet, panneaux solaires, éolienne ou matériaux renouvelables, peuvent dans certains cas, « trancher » dans le paysage, déséquilibrer l'harmonie des proportions d'une construction etc.

L'essentiel des règles édictées dans le présent article, repose sur la spécificité du tissu urbain Elbeuvien, pour l'essentiel constitué d'un ensemble bâti cohérent et de grande qualité patrimoniale et sur la volonté de la Ville de valoriser une image de « Ville d'Art et d'Histoire ».

L'article 11 concerne en effet pour une grande part, les opérations de réhabilitation et les opérations nouvelles qui s'incèrent dans un environnement urbain constitué.

Dans un souci de restitution des éléments de patrimoine dans le plus grand respect patrimonial, il est précisé que les techniques utilisées dans les constructions existantes, doivent contribuer à la mise en valeur des caractéristiques qui constituent son intérêt esthétique et patrimonial. Il pourra donc être exigé de restituer des modénatures, ou d'interdire des éléments d'architecture rapportés, s'ils ne sont pas compatibles avec l'intérêt patrimonial de la construction.

Les autres règles concernant l'intégration des constructions dans le paysage, les façades, devantures, menuiseries, toitures et clôtures, répondent aux mêmes principes d'exigence patrimoniale.

## **LES AIRES DE STATIONNEMENT**

S'appuyant sur une étude lancée dans le cadre du PLU sur le stationnement en centre-ville, il a été possible de moduler les règles suivant le lieu et la destination des constructions. Il a donc été mis en place une zone d'animation commerciale, où est concentré l'essentiel des commerces de centre-ville, afin d'assouplir les règles de stationnement pour ces constructions. L'objectif consiste à favoriser l'implantation des activités commerciales sur cet espace central où il a été constaté la bonne adéquation entre l'offre et la demande en stationnement.

Le très petits commerces (inférieurs à 200 m<sup>2</sup> de SHON) sont sur l'ensemble du territoire exemptés de place de parking. La vitalité de ces petits commerces de proximité doit être soutenue, et de trop fortes contraintes pourraient contrarier cet objectif. La densité bâtie dans ce cœur de ville n'offre pas d'espace suffisant pour répondre à des exigences trop fortes. Dans le secteur d'animation commerciale, l'ensemble des commerces quelques soient leurs surfaces, est dispensé d'un minimum de place de parking. Dans les autres cas, il devra être réalisé au moins une place pour 70 m<sup>2</sup> de SHON.

Pour les constructions à usage d'habitation, dans les zones urbaines denses (UA, UB et UC), une place de stationnement devra être réalisée par logement nouveau créé. Il est en effet fait la distinction entre les réhabilitations, qui doivent pouvoir profiter d'un « droit acquis », et les productions nouvelles de logements, qui vont créer des besoins nouveaux.

## **ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Dans l'ensemble des zones, le principe est de conserver les arbres de haute tige existant, afin de maintenir la trame verte existante. Des proportions minimum d'arbres et d'arbustes sont imposées par rapport à la surface d'espace vert.

Hormis pour la zone UA où la densité bâtie doit primer, il a été fixé une proportion minimum d'espace vert à partir d'une certaine surface de parcelle. Plus la zone se situe sur un territoire dense, moins la part d'espace vert imposée sera importante dans le but de maintenir les proportions bâti/espace vert, existantes.

## **COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Les règles de prospect, hauteur et d'emprise au sol, énoncées ci-avant, permettront de gérer la densité sur chacune des zones concernées. Il n'a donc pas été nécessaire de fixer de règle maximum d'occupation des sols.

### 3. LES PRESCRIPTIONS COMPLÉMENTAIRES À CERTAINS SECTEURS

Viennent se superposer aux dispositions du règlement pour chacune des zones :

#### 3.1 Les espaces boisés classés.

**Article I.130-1** du Code de l'urbanisme : « Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier[qu'ils relèvent ou non du régime forestier], enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies et réseaux de haies, des plantations d'alignements.

*Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres I<sup>er</sup> et II du titre I livre III du Code forestier (...)*».

La couverture forestière sur le territoire communal constitue un atout en terme de qualité de vie pour la population. La forêt est le poumon vert d'Elbeuf sur Seine et doit à ce titre être protégée.

#### 3.2 Les emplacements réservés

*Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont reportés sur le document graphique (plan de zonage) et représentés par une trame spécifique ainsi qu'un numéro les identifiant.*

*Ils sont décrits dans les paragraphes qui suivent :*

Les emplacements réservés du POS ont été soit levés, soit réalisés ou ne sont plus indispensables aux préoccupations actuelles du territoire et de son développement. C'est pourquoi, au travers des objectifs du PADD (aménagement de la trame verte et bleue, continuité de la voie forestière, ...), des nécessités d'infrastructures (élargissement de rue, aménagement de carrefour, desserte de zone à urbaniser, ...), des besoins recensés au travers de l'étude complémentaires sur les ruissellements, le présent PLU compte 8 emplacements réservés, aussi bien au profit de la Ville d'Elbeuf que de l'Agglo d'Elbeuf.

**ER1** : aménagement des berges de la Seine. Cet espace situé entre la Rue de Rouen et la Seine, peu propice à l'implantation de constructions du fait de son étroitesse, contribuera à la mise en œuvre de la trame verte et bleue d'agglomération.

**ER2** : localisé à l'intersection entre la R.D. 913 et la Cavée des Écameaux, cet emplacement réservé correspond à l'aménagement nécessaire du carrefour dans le but d'améliorer la visibilité des conducteurs et limiter le risque d'accident à cet endroit. La réalisation d'une opération de logements sur la route de Bourgheroulde pourrait en effet engendrer une augmentation localisée du trafic et cet aménagement doit contribuer à son amélioration.

**ER3** : situé sur la rue de Thuit Anger, cet emplacement réservé est destiné à l'aménagement d'un bassin de rétention dans le but de contribuer à la prévention des risques de ruissellement.

**ER4** : il s'agit de permettre l'élargissement de la rue Auguste Houzeau, pour contribuer à l'amélioration de la fluidité du trafic automobile.

**ER5** : entre les rues Camille Rondoing et Auguste Houzeau, il permettra de réaliser une liaison entre ces deux voies et de fluidifier la trame viaire entre le Sud et le Nord de la commune. La proximité du lycée et des écoles incite en effet à l'amélioration notamment des cheminements piétons en direction des Transports Collectifs rue des Martyrs.

**ER6** : sur une parcelle privée cet emplacement réservé a pour but de permettre la continuité de la voie forestière existante de part et d'autre de la rue de Thuit Anger.

**ER7** : cet emplacement réservé est destiné à permettre la réalisation de l'accès à la zone résidentielle future située cote Saint Auct dans la zone AU.

**ER8** : sur la rue de la Saussaye, cet emplacement réservé est destiné à la réalisation de digues de rétentions afin de recueillir les eaux ruissellement.

### **3.3 Les secteurs de risques.**

#### **3.3.1 Les risques naturels liés aux inondations de la Seine**

L'élaboration du Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI) "vallée de la Seine-boucle d'Elbeuf" a été approuvé en avril 2001, il est annexé au PLU. Les objectifs du PPRI sont :

- améliorer la sécurité des personnes exposées à un risque d'inondation ;
- limiter les dommages aux biens et aux activités soumis à un risque d'inondation ;
- maintenir le libre écoulement et la capacité d'expansion des crues en préservant les milieux naturels.

La mise en œuvre du PPRI dans le Plan Local d'Urbanisme se traduit de la façon suivante :

- délimitation des zones exposées aux risques, dites « de fortes contraintes » en tenant compte de la nature et de l'intensité du risque encouru ;
- délimitation des zones moins exposées aux risques, dites « de plus faibles contraintes » mais dans lesquelles des constructions, ouvrages, aménagements ou exploitations pourraient les aggraver ou en provoquer de nouveaux.

Le document graphique « Plan de zonage » reprend les zones définies par le PPRI, et les prescriptions complémentaires du règlement décrivent les règles d'urbanisme sur ces territoires. Le règlement répond à la double préoccupation, de maîtriser l'urbanisation dans les zones soumises au risque d'inondation et de l'arrêter dans les zones les plus dangereuses. Néanmoins, le règlement tient compte de l'existence de biens et de personnes dans les zones réglementées et permet de ce fait, un certain nombre de travaux et d'aménagements nécessaires au maintien de l'habitat et des activités existantes.

**Dans les périmètre de forte contrainte, sont notamment autorisés dans les zone urbaines**, les équipements, aménagements et infrastructures publics qui sont nécessaires pour des raisons techniques. Il en est ainsi d'une station d'épuration par exemple. Au contraire la construction d'un équipement recevant du public comme une salle des fêtes par exemple ne peut pas prendre place à l'intérieur de la zone. Pour les constructions à usage d'habitation, seules les interventions sur le bâti existant peuvent être autorisées sans avoir pour conséquence d'augmenter le nombre de logements. Il s'agit de permettre aux familles déjà en place de poursuivre l'amélioration de leur logement à l'occasion de l'agrandissement de la famille ou pour apporter une amélioration sur le plan sanitaire ou de la sécurité. Les constructions existante à usage d'activités sont également autorisées à s'agrandir de façon limitée et en prévoyant des dispositions empêchant la submersion afin de protéger les biens et les personnes travaillant sur le site lors d'une inondation. **Dans les zones naturelles**, seuls les ouvrages techniques liés à la voie d'eau ou destinés à réduire les conséquences de risque d'inondation sont autorisés, mais ces zones, contribuant au libre écoulement et à l'infiltration des eaux doivent garder ces qualités. En conséquence, les travaux (y compris les extensions mesurées d'habitations en zone Na), ne doivent pas aggraver les risques.

**Dans les périmètre de contrainte faible à modérée, dans les zone urbaines**, en plus des travaux déjà autorisés ci-dessus, les sous sols à usage de parkings collectifs à condition de prévoir des dispositifs de sécurité ou d'empêcher la submersion, ainsi que les constructions autorisées dans la zone (habitations, commerces, bureaux...) sont permises mais sous réserve de situer le niveau du plancher fonctionnel 30 cm au-dessus de la crue de référence.

### 3.3.2 Les risques naturels liés aux inondations par ruissellement

Il a été constaté sur la commune d'Elbeuf sur Seine l'état de catastrophe naturelle à plusieurs reprises par arrêté interministériel du 27/04/2001 pour les inondations et coulées de boue du 25/03/2001, du 29/08/2001 pour les inondations consécutives aux remontées de nappes phréatiques du 23/03/2001, du 19/07/2001 pour le mouvement de terrain du 06/05/2000. Une étude de synthèse a été réalisée par le BRGM sur les inondations par les eaux souterraines du printemps 2001.

Les inondations par remontée de nappe phréatique n'ont affecté que quelques caves et parkings souterrains situés dans la plaine alluviale de la Seine, en centre-ville, non loin du fleuve, durant les crues, provoquant les dites remontées. Dès lors que le plan de prévention contre les inondations interdit les sous-sols dans les zones d'aléas du bord de Seine, il n'y a pas lieu de prendre d'autres mesures dans le cadre du PLU.

La commune, en raison de sa topographie, possède de nombreux talwegs qui constituent les axes privilégiés de concentration des eaux de ruissellement.

L'étude réalisée en janvier et mai 2007 par le bureau d'études V-SCAN a permis d'identifier ces risques. Ils ont été transcrits sur le plan de zonage par des bandes tramées dont les largeurs mesurées de part et d'autre des axes de ruissellement correspondent à l'évaluation de l'emprise du risque. Les périmètres des talwegs doivent être identifiés sur le terrain par les constructeurs. Les périmètres font l'objet de prescriptions particulières, figurant au titre V du règlement.

Les calculs réalisés par le bureau d'étude, concluent l'absence de risque en centre-ville, du fait de la capacité des ovoïdes (entre 3 et 11m<sup>3</sup>/seconde), qui sont suffisants pour traiter les eaux de ruissellement dans le centre urbain. La continuité hydraulique au-delà des axes de ruissellement, est ainsi assurée par les réseaux publics, dont la capacité d'absorption a été prise en compte dans les études, pour la détermination des ouvrages en amont.

### **3.3.3 Les risques technologiques**

Le document graphique « Plan de zonage » fait apparaître les secteurs de risques technologiques au sein desquelles sont soumises à des conditions spéciales les constructions et installations. Les règles particulières attachées à ces secteurs figurent au «Titre V» du règlement « dispositions complémentaires figurant au règlement graphique ». Elles s'imposent au règlement général.

### **3.3.4 Les risques de cavités souterraines et d'éboulements**

En juin 2006, le bureau d'Études IMS RN (Ingénierie des Mouvements de Sol et des Risques Naturels) a réalisé une étude sur la commune identifiant les indices de cavités souterraines, et les risques d'éboulements de falaises.

Le sous-sol constitue une des contraintes du développement urbain. Cette étude a mis en évidence l'existence de tels risques dans de nombreuses zones de la commune, pour certaines déjà urbanisées.

Le PLU tient compte de l'ensemble de ces informations recueillies à l'occasion de cette étude, mais dans la mesure où il est impossible de mener des investigations plus approfondies sur un périmètre aussi vaste, il se positionne en chaque lieu en fonction de ces incertitudes.

Les zones de risques sont identifiées par des périmètres signalant la probabilité du risque. Là, où il y a présence de risque de cavité, les terrains sont inconstructibles sur un rayon de 60 mètres, pour les marnières déclarées ou suspectées et sur un rayon de 35 mètres pour les karsts déclarés ou suspectés autour de l'indice, sauf si une étude de sol atteste de l'absence du risque. La réglementation du secteur s'applique alors pleinement.

De la même façon, là où il y a présence de risque d'éboulement (en pieds ou en tête de falaise), des zones de restriction sont définies. Sur chaque site où un risque a été identifié, un périmètre de sécurité, reporté au plan de zonage, a été mis en œuvre. Deux types de périmètres sont à considérer :

- les périmètres de tête de falaise correspondant à une zone de sécurité de 5 mètres à partir du bord de la falaise,
- les périmètres de pieds de falaise, qui correspondent aux zones de propagation possible de blocs à partir de la falaise.

L'ensemble des talus constituant les falaises est considéré inconstructible.

Le titre V du règlement indique les restrictions d'urbanisme sur les secteurs inscrits dans ces périmètres. Elles sont communes aux restrictions propres aux cavités souterraines. Pour ces deux formes de risque, un même principe a été adopté. Il consiste à rendre les parcelles inconstructibles en distinguant les constructions existantes qui sont autorisées elles, à s'adjoindre extensions mesurées et annexes, ainsi que la reconstruction à l'identique des constructions détruites à la suite d'un sinistre. L'esprit de la règle étant de gérer l'existant sans augmenter le nombre de personnes exposées aux risques (le nombre de logements ne doit pas être augmenté).

### **3.4 Les servitudes d'utilité publique.**

Article L.126-1 – Les plans locaux d'urbanisme doivent comporter en annexes, les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et, qui figurent sur une liste dressée par décret en conseil d'État. Le plan local d'urbanisme prend en compte les servitudes d'utilité publique. Elles figurent sur les plans graphiques en annexes et dans les pièces écrites au document intitulé « liste des servitudes d'utilité publique ». Ce document présente les fiches correspondant à chacune des servitudes en indiquant notamment :

- le ministère ou service gestionnaire,
- les indemnités éventuelles prévues,
- les prérogatives de la puissance publique,
- les limitations au droit d'utiliser le sol.

### **3.5 Les éléments de paysage à protéger.**

En application de l'Article L.123-11, alinéa h/, du Code de l'Urbanisme, les documents graphiques font apparaître s'il y a lieu : les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, et notamment les secteurs dans lesquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

Sur la commune d'Elbeuf sur Seine des mares participant à la qualité paysagère des sites et contribuant au fonctionnement hydrologique, ont été identifiées. Elles sont indiquées au documents graphiques en temps que « mares à conserver et protéger » sous la forme d'une trame grise. Également deux arbres remarquables sont identifiés (Chêne de la Vierge et Chêne Fourchu). Les dispositions particulières figurent au titre V du règlement « dispositions complémentaires figurant au règlement graphique ».

### **3.6 Le Droit de Prémption Urbain**

Le droit de préemption urbain constitue l'outil privilégié d'intervention et de maîtrise foncière pour les communes. Il permet d'agir sur la nature et le rythme du développement urbain souhaité par la commune. Le périmètre et le champ d'application du Droit de Prémption Urbain sur Elbeuf sur Seine sont entrés en vigueur à la suite d'une délibération du Conseil Municipal du 13 décembre 2007. Cette mesure a été mise en place sur l'ensemble des zones urbaines et des zones à urbaniser du territoire communal. Il a été mis en place un Droit de Prémption Urbain renforcé dans le centre-ville sur les zones UA et UB afin d'élargir les possibilités de maîtrise foncière sur ce territoire d'enjeux forts de la commune. Les périmètres de préemption urbain sont reportés sur le document graphique intitulé « Périmètre de Zone de Droit de Prémption Urbain ».

Article L 211-1 du Code de l'urbanisme – « *Les communes dotées d'un plan d'occupation des sols rendu public ou d'un plan local d'urbanisme approuvé peuvent, par délibération, instituer un droit de préemption urbain sur toutes ou parties des zones urbaines et des zones d'urbanisation future délimitées par ce plan [...] lorsqu'il n'a pas été créé de zone d'aménagement différé ou de périmètre provisoire de zone d'aménagement différé sur ces territoires.* »

### **3.7 Le Permis de Démolir**

Par délibération en date du 25 mai 2007, le Conseil Municipal a décidé d'instaurer l'obligation de délivrance d'un permis de démolir avant toute démolition d'une construction existante située dans une zone urbaine (article L.421-3 du Code de l'Urbanisme). En effet, dans les zones urbaines, les démolitions peuvent avoir une influence sur le paysage urbain. D'autre part, l'obligation de permis de démolir permet de mieux organiser le contrôle des projets par l'ABF à l'intérieur des périmètres de protection des monuments.

### **3.8 Le secteur d'animation commerciale**

Un secteur particulier porté au document graphique et représenté par une trame hachurée, permet d'identifier le secteur d'animation commerciale. A l'intérieur de ce périmètre, les commerces et services de proximité sont facteur d'animation urbaine en centre-ville. Le dispositif réglementaire fixe des contraintes en ce qui concerne le changement de destination des locaux à usage de commerce, qui y est interdit, et établit des assouplissements pour ce qui est des règles de stationnement. L'étude réalisée sur l'offre en stationnement dans le centre-ville d'Elbeuf, a en effet permis de constater la bonne adéquation entre l'offre et la demande en stationnement de courte durée dans la zone centrale. Il n'est donc pas exigé de minimum de place de stationnement dans le cas de création de nouveaux commerces.

# PARTIE V



## LES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT

# LES MESURES MISES EN ŒUVRE POUR PRÉSERVER, PROTÉGER OU METTRE EN VALEUR L'ENVIRONNEMENT

## 1. L'URBANISATION LE LONG DES VOIES CLASSÉES A GRANDE CIRCULATION

**Sur la commune d'Elbeuf, les routes départementales n<sup>os</sup> 840, 913, 921 et 938 sont des voies classées à grande circulation et sont concernées par l'article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme concernant les conditions d'aménagement des abords des principaux axes routiers.**

La loi BARNIER, modifiant l'article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme complété par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, indique que :

*"En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou implantations sont interdites dans une bande de (...) soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.*

*Cette interdiction ne s'applique pas :*

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole
- aux réseaux d'intérêt public.

*Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.*

*Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans un plan local d'urbanisme, ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages"*

Cette limitation de l'urbanisation à proximité immédiate des voies classées à grande circulation permet d'améliorer la sécurité aux abords de ces axes, notamment pour les piétons et de diminuer les nuisances sonores pour les habitations par un éloignement de celles-ci des axes routiers concernés.

Parmi les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme qui figurent au Plan Local d'Urbanisme, la ville d'Elbeuf sur Seine souhaite notamment s'investir dans l'amélioration des conditions de déplacement au sein de la commune.

La sécurisation et l'intégration des voies aux entrées de ville et dans le tissu urbain seront poursuivies par un partage de l'espace favorisant les cheminements sur trottoirs, les traversées piétonnes, les espaces verts, le stationnement, et les accès riverains, au détriment de la chaussée. Le fait d'inciter ainsi l'utilisation de modes de déplacement autres que l'automobile pourrait à la fois permettre de diminuer le trafic en centre ville et limiter la pollution atmosphérique et les nuisances sonores.

Trois emplacements sont également réservés sur le plan dans le cadre de l'amélioration des conditions de circulation et la sécurité :

- Un premier, nommé **ER2**, localisé à l'intersection entre la R.D. 913 et la Cavée des Écameaux correspond à l'aménagement de ce carrefour dans le but d'améliorer la visibilité des conducteurs afin de limiter le risque d'accident à cet endroit. Cet emplacement est prévu en raison d'un projet de création de logements dans un bâtiment à proximité qui pourrait engendrer une augmentation localisée du trafic et pour réduire la vitesse sur ce secteur dangereux ;

- Les deux autres emplacements, nommés **ER4** et **ER5**, localisés dans la rue Auguste Houzeau et entre les rues Camille Randoing et Auguste Houzeau, sont réservés pour réaliser respectivement l'élargissement et la création de voies. Ces rues ne sont pas classées comme voies à grande circulation mais néanmoins un effort sera fait afin d'améliorer la sécurité des piétons, notamment en raison de la proximité d'écoles, et pour fluidifier la trame viaire entre le Sud et le Nord de la commune.

## 2. LA LUTTE CONTRE LE BRUIT A PROXIMITÉ DES VOIES BRUYANTES

Selon le règlement du Plan Local d'Urbanisme, les zones urbaines UA, UB, UC et UD sont traversées par des routes classées comme voies bruyantes de catégories 3 et/ou 4. Aux abords de ces voies, les habitations, les établissements d'enseignement, les bâtiments de santé et d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique, doivent faire l'objet d'un isolement acoustique.

Une autre mesure contre le bruit à proximité des voies bruyantes consiste à inciter les riverains à utiliser d'autres moyens de déplacement que la voiture en favorisant les cheminements piétons / vélos et les transports en commun. Ceci permettrait de diminuer le trafic routier, comme indiqué précédemment, notamment en centre ville, et par conséquent les nuisances sonores et la pollution atmosphérique.

## 3. LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES LIÉS AUX RUISSELLEMENTS, AUX INONDATIONS ET AUX INSTALLATIONS CLASSÉES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

### a. Le risque d'inondations par ruissellement

Une étude hydraulique relative aux parties sensibles de la commune d'Elbeuf sur Seine en terme de ruissellement a été réalisée par le bureau d'études V-SCAN. Après une analyse synthétique de l'état initial, un diagnostic de la situation a conduit à proposer des aménagements qui permettraient de réduire le risque d'inondation par ruissellement, pour le centre bourg notamment. L'urbanisation actuelle et future, les contraintes aval, la spécificité du territoire et la protection de la ressource en eau potable ont été pris en compte dans cette étude.

De nombreux aménagements sont à prévoir assez en amont sur les bassins versants des quatre principaux thalwegs du plateau du Roumois dont l'exutoire est situé sur la commune d'Elbeuf sur Seine. Ces trois thalwegs sont :

- le thalweg des Ecameaux ; - le thalweg de Thuit-Anger ; - le Val Caron ; - et le thalweg de La Saussaye.

La majorité des aménagements prévus, pour une occurrence vicennale, se situe en dehors de la commune d'Elbeuf sur Seine. Il y aura notamment la création de fossés, de bassins de rétention et de bandes enherbées.

Le territoire d'Elbeuf est concerné par 5 ouvrages de retenues dont un équipé d'un séparateur à hydrocarbures, 1 digue et 3 créations de fossé. Ces aménagements préconisés seront réalisés aux endroits suivants :

#### → 5 ouvrages de retenues :

- à l'angle formé par la rue de La Londe et la rue du Buquet, vers l'amont ;
- en rive gauche de la R.D. n°913 proche de la limite communale avec St Ouen du Tilleul avec un séparateur à hydrocarbures ;
- en rive droite de la R.D. n°92 en fond de thalweg, juste à l'amont des premières habitations ;
- également en rive droite de la R.D. n°92, mais environ 500 mètres plus à l'amont de l'ouvrage cité précédemment ;
- puis en fond de thalweg à l'amont des habitations du lotissement Saint Cyr.

#### → 1 digue :

- en rive droite de la R.D. n°7 en zone Nj.

#### → 3 créations de fossés :

- le long de la rue du Buquet, entre le carrefour R.D. n°913 / la rue de La Londe ;
- en rive gauche de la parcelle 220 au Nord du hameau du Buquet ;
- en rive droite et gauche de la rue du Mont Coquet.

En plus de ces aménagements préconisés, des zones de vigilance, inconstructibles, sont délimitées le long des axes de ruissellement sur les documents graphiques et imposent des dispositions complémentaires au règlement du P.L.U. dans le but de ne pas aggraver ce risque naturel et de protéger la population.

## *b. Le risque d'inondations par débordement de la Seine et remontée de nappe*

La commune d'Elbeuf sur Seine est concernée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de la Seine – Boucle d'Elbeuf. Ce P.P.R.I., approuvé en avril 2001, délimite des typologies de tissus avec des règles différentes selon qu'il s'agit de centres urbains, d'espaces urbains moins denses, d'espaces urbanisables ou encore d'espaces naturels. Sur la ville d'Elbeuf sur Seine, trois « zones d'enjeux » sont présentes : centre urbain dense, sur la rive droite avec la pointe Ouest au-delà de la rue Grandin en espace urbain moins dense (ainsi qu'une partie de l'île de la Bastide), la rive droite étant principalement classée en espace naturel. A l'intérieur de cette typologie, deux zones sont identifiées :

- Une zone de forte contrainte estimée très exposée du fait de la fréquence des inondations, des hauteurs d'eau constatées et de la vitesse d'écoulement. En centre urbain, les constructions nouvelles sont autorisées sous réserve que le niveau habitable se situe au-dessus du niveau de référence. Une règle de densité permet également de limiter les surfaces imperméabilisées. Les sous-sols sont interdits ;
- Une zone de contrainte faible à modérée. En centre urbain, les constructions nouvelles sont autorisées sous réserve que le niveau habitable se situe au-dessus du niveau de référence. Les sous-sols sont interdits.

Ces zones inondables sont reportées dans les documents graphiques. L'urbanisation dans ces zones est rigoureusement réglementée par des dispositions complémentaires afin de protéger la population du risque d'inondation par débordement de la Seine.

Pour préserver les champs naturels d'écoulement et d'expansion des crues de la Seine, toute construction nouvelle de quelque nature, les remblais et clôtures en dur sont interdits sur les espaces urbanisables en zone de forte contrainte. Pour les constructions autorisées en zone de contrainte faible à modérée, 40 % au moins de la surface totale des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir ou de toute opération d'urbanisme sera consacrée à des espaces libres.

Le BRGM a réalisé, en avril 2001, une synthèse des constats effectués en Seine Maritime concernant les inondations par les eaux souterraines. La partie consacrée à la commune figure, à titre d'information, en annexe du présent rapport de présentation.

## *c. Le risque industriel*

Le P.L.U. d'Elbeuf sur Seine prend en compte les risques liés à la présence de l'installation classée IFRACHEM à proximité immédiate de la commune en intégrant des dispositions applicables aux secteurs concernés dans le règlement. Pour cela les périmètres de danger Z1 et Z2 de cette I.C.P.E. sont reportés sur les documents graphiques du P.L.U. Ces périmètres indiquent les zones de risques sortant de l'enceinte de l'établissement et affectant le territoire de la commune d'Elbeuf sur Seine.

La zone Z1 ne doit pas avoir vocation à la construction ou à l'installation d'autres locaux habités, ou des voies de circulation nouvelles, et la zone Z2 ne doit pas avoir vocation à la construction ou à l'installation de nouveaux établissements recevant du public, aires de sport ou d'accueil du public, terrain de camping, stationnement de caravanes, ou de nouvelles voies à grande circulation.

## 4. LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES LIÉS À LA PRESENCE DE CAVITÉS SOUTERRAINES ET D'ÉBOULEMENTS

Un recensement des cavités souterraines a été réalisé par le bureau d'études IMS-RN en janvier 2006. L'objectif de cette étude était de qualifier et de cartographier l'aléa effondrement sur cavités naturelles ou anthropiques ainsi que l'aléas d'éboulement de falaises. Parmi les 39 cavités ou indices de cavités recensés, cette étude indique que :

- 4 ne présentent pas de menace décelable, aucune recommandation particulière n'est faite ;
- 15 présentent un risque faible ou a priori faible au sein desquelles les recommandations sont la surveillance, voire des investigations géophysiques et géotechnique en cas de projet ;
- 8 nécessitent une intervention de type comblement ou consolidation de la cavité identifiée ;
- 4 impliquent l'instauration d'un périmètre de 60 m de sécurité autour des cavités identifiées ;
- 8 cavités repérées pourraient provoquer une dépression, des études géotechniques et géophysiques sont recommandées pour confirmer leur existence et qualifier le risque qu'elles représentent ;

Pour les risques d'éboulement de falaises, 2 types de périmètres de sécurité ont été considérés:  
-Les **périmètres de tête de falaise** correspondant à une zone de sécurité de 5 mètres à partir du bord de la falaise. Ce périmètre a été appliqué sur tout le linéaire de falaise étudié au droit de la commune d'Elbeuf.  
-Les **périmètres de pied de falaise** qui correspond aux zones de propagation possible de blocs à partir de la falaise.  
-(L'ensemble des talus constituant les falaises seront considérés inconstructibles).

Afin de limiter l'exposition aux risques d'effondrements et d'éboulements, des biens et des personnes, le règlement dans son chapitre 3, limite la constructibilité des terrains en autorisant uniquement la gestion de l'existant. En effet, seules les extensions mesurées et annexes des constructions existantes sont autorisées. Pour ne pas augmenter le nombre de personnes exposées au risque, ces travaux autorisés ne doivent pas avoir pour conséquence une augmentation du nombre de logements. (cf. art. S1-1 et S1-2 du règlement).

## 5. LA PROTECTION DE L'EAU

La commune d'Elbeuf sur Seine est concernée par trois périmètres de protection de captage d'alimentation en eau potable :

- le **captage de Saint Cyr la Campagne (Eure) ;**
- le **captage des Ecameaux à Elbeuf.**

Ces périmètres sont majoritairement classés en zone N dans le règlement du P.L.U., seule une petite parcelle est classée en zone UD au niveau du hameau « Les Ecameaux ». Afin de protéger la ressource en eau potable, les interdictions suivantes sont instaurées au sein de ces périmètres : établir de nouvelles voies, installer des stations de distribution de carburant, pratiquer le camping ou le caravaning. Ces captages font l'objet de Servitudes d'Utilités Publiques pour la protection de la ressource en eau potable. Ces S.U.P. sont annexées au Plan Local d'Urbanisme.

## 6. LA CONNAISSANCE DES SITES POLLUÉS ET DES SITES INDUSTRIELS

Un site pollué est un site dont le sol, le sous-sol ou les eaux souterraines ont été polluées par d'anciens dépôts de déchets ou l'infiltration de substances polluantes.

Plusieurs sites pollués ont été recensés sur le territoire de la commune d'Elbeuf sur Seine grâce aux bases de données BASIAS et BASOL. Leur liste est présentée en annexe.

Les sites identifiés dans la base de données BASOL n'impliquent pas de restriction d'usage ni de mesures d'urbanisme que ce soit au niveau de l'utilisation du sol (urbanisme), l'utilisation du sous-sol (fouille), l'utilisation de la nappe et des eaux superficielles et la culture de produits

## 7. ÉVALUATION DE L'INCIDENCE DES TERRAINS RETENUS À L'URBANISATION SUR L'ENVIRONNEMENT

Une zone a été retenue à l'urbanisation sur le Plan Local d'Urbanisme :

- **la zone AU située au niveau de la Côte St Auct.**

La zone AU est destinée à l'urbanisation future de la commune, elle a pour principale vocation l'habitat de densité moyenne.

La zone AU est localisée dans une Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique: la Z.N.I.E.F.F. de type II n°0201 « La forêt domaniale de la Londe, la forêt d'Elbeuf ». Cette Z.N.I.E.F.F. correspond à un ensemble forestier remarquable par la diversité des végétaux et par le nombre important de plantes rares. On peut notamment citer trois espèces protégées au niveau régionales : l'Hottonie des marais, le Lathrée écailleuse et le Petit Muguet à deux feuilles. De plus, cet espace forestier joue un rôle fonctionnel primordial par sa capacité de refuge pour la faune et la flore et contribue donc au maintien de la diversité au niveau régional. Cet espace boisé permet également de lutter contre l'érosion et joue un rôle non négligeable dans la régulation des facteurs climatiques. La cote Saint Auct présente donc un fort intérêt environnementale.

En conséquence, ce territoire est identifié au Schéma Directeur de l'Agglomération Rouen Elbeuf, comme espace naturel d'intérêt écologique, mais il est aussi repéré comme zone d'extension urbaine. Il résulte de cette double vocation, la nécessaire prise en compte d'une forte préoccupation environnementale lors de son urbanisation.

Une « urbanisation douce » du secteur, sera donc préconisée, intégrant un équilibre entre les espaces naturels qui seront préservés (la forte déclivité des terrains permet de conserver un écrin boisé autour du site) et les espaces urbanisés où seront mis en œuvre les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales, l'intégration d'un réseau de déplacements doux, limitant ainsi au maximum le recours à l'automobile à l'intérieur du site, le recours aux énergies renouvelables (le site exposé Sud-Ouest est très favorable à l'utilisation du solaire).

Afin de limiter l'impact de l'urbanisation sur l'environnement, une utilisation rationnelle de l'espace sera de rigueur. Il sera en effet envisagé la mise en œuvre de formes urbaines originales sur le site. Des programmes d'habitat de type intermédiaire (individuel superposé), un rapport plein/vide favorisant une faible occupation des terrains et la réduction au maximum des voiries lourdes (diminuant ainsi les parties imperméabilisées), la limitation des hauteurs et l'utilisation du bois, par exemple, dans les constructions, seront de nature à limiter ainsi l'impact visuel de l'opération dans le paysage.



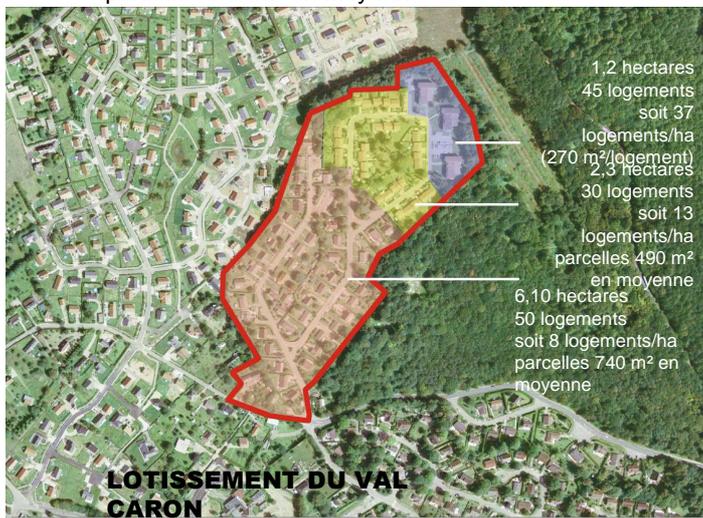
Une étude comparative des densités sur les espaces à proximité de la Cote Saint Auct, permet d'apprécier le niveau de densité approprié pour cette zone.



14,6 hectares  
146 logements  
soit 10 logements/ha  
parcelles 700 m<sup>2</sup> en moyenne



2,7 hectares  
27 logements  
soit 10 logements/hectares  
parcelles 785 m<sup>2</sup> en moyenne



9,6 hectares  
125 logements  
soit 13 logements/hectares



3,7 hectares  
85 logements  
soit 23 logements/ha  
parcelles 360 m<sup>2</sup> en moyenne

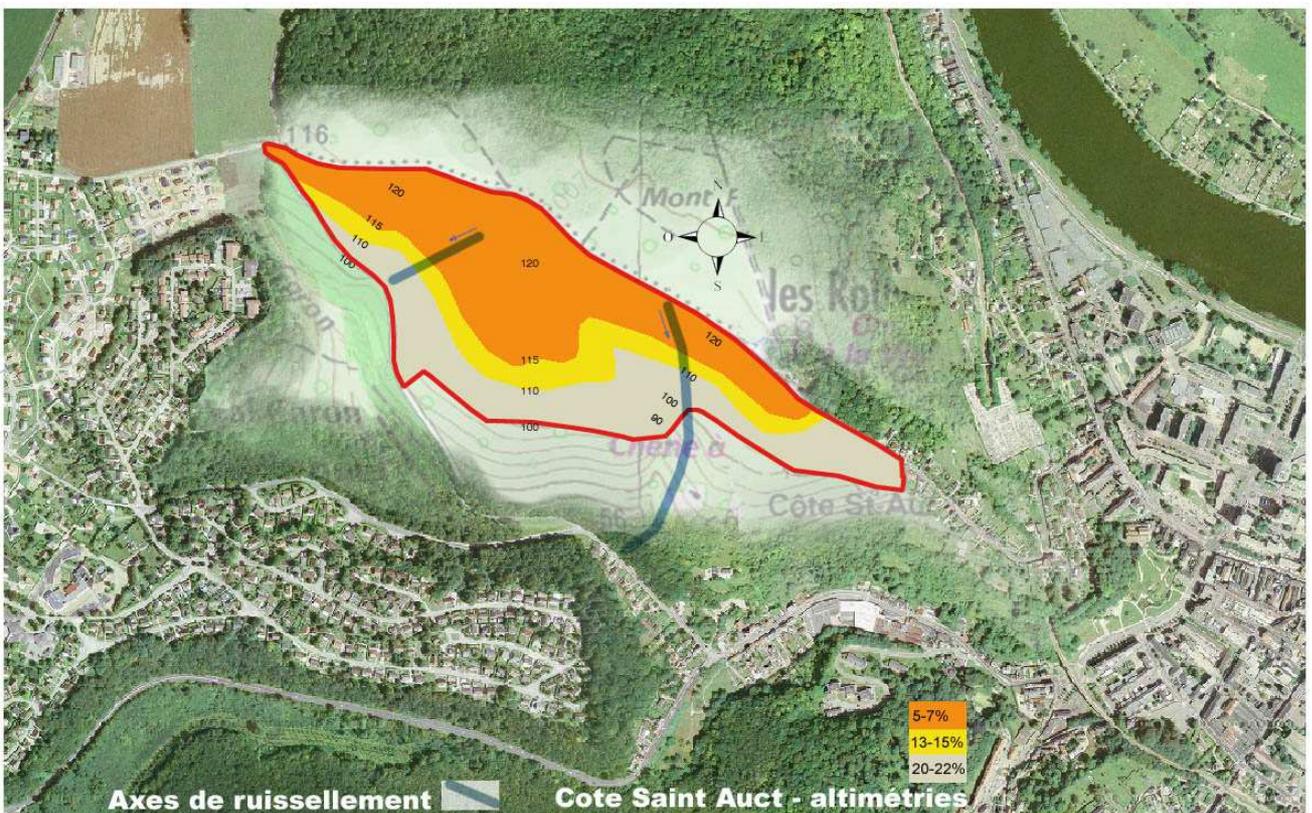


15 hectares  
300 logements  
soit 20 logements/ha  
parcelles 555 m<sup>2</sup> en moyenne



17,8 ha  
192 logements  
soit 10 logements/ha  
parcelles : 700 m<sup>2</sup> en moyenne

Le site de la cote Saint Auct présente des terrains en forte déclivité sur sa partie Sud. Très boisés, ils participent à la limitation des ruissellements. Ils seront donc préservés et seront exclus de l'urbanisation. La superficie affectée aux terrains à construire, sera définie à l'occasion d'une étude d'urbanisme, envisageant différentes hypothèses en terme de forme urbaine et de programmes architecturaux innovants.



La partie urbanisable située sur le plateau à faible pente (5 à 7%), représente environ 9hectares, le terrains intermédiaires (13 à 15%) pouvant constituer un espace paysager marquant la transition avec les espaces naturels boisés (environ 3hectares). Sur les 18 hectares de la zone AU, seuls 11-12 seront affectés à l'urbanisation de la zone, auxquels il faut soustraire environ 0,4 hectares affectés à la protection des axes de ruissellement . La densité retenue sera de l'ordre de 20-25 logements par hectares, par analogie à la partie haute du lotissement du Val Caron (voir photo aérienne ci-dessus). Le nombre de logements sur la zone AU pourrait donc se situer autour de 220 à 250, afin d'optimiser cette ressource foncière. Sur les 1200 hectares de forêt que comporte le territoire communal, les 12 hectares (1%) d'urbanisation future de la côte Saint Auct, ne remettent pas en cause les grands équilibres de l'écosystème. Ce nouveau quartier sera intégré au réseau de transports collectifs de l'agglomération par une connexion avec la desserte du Buquet.

#### • protection de l'environnement et mixité sociale.

La préservation du milieu naturel mais aussi l'amélioration de la qualité de vie dans la ville sont des préoccupations importantes de la ville d'Elbeuf sur Seine qui sont exprimées dans le P.L.U. et notamment dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.). La plupart des orientations du P.L.U. ont des effets directs ou indirects favorables au développement durable de la ville. En effet, par exemple, une politique d'incitation à l'utilisation de modes de déplacements doux de type piéton ou vélo et un nouvel aménagement de voirie contribuent fortement à l'amélioration de la qualité de l'air et au développement de la présence du végétal comme :

- un partage de l'espace favorisant les cheminements sur trottoir ;
- les traversées piétonnes ;
- le tissage de la trame bleue et verte d'agglomération ;
- et le renforcement des squares et espaces verts de la commune.

Au-delà des préoccupations environnementales de la Ville, la production d'une offre de logements diversifiée, conformément aux objectifs du P.L.H. d'agglomération, est indispensable pour accueillir toutes les composantes sociologiques de la population dans le respect de la mixité sociale. Pour cela, il a été identifié sur le territoire communal, un ensemble de terrains ou immeubles qui constituent des espaces potentiels de transformation de la ville, aptes à mettre en œuvre cette politique de mixité.

D'autre part, le PLU répond aux orientations de la Directive Territoriale d'Aménagement de l'estuaire de la Seine, par la prise en compte des politiques d'accompagnement, qui constituent les références à l'action des collectivités :

- dynamiser l'offre de logements dans les espaces constituant l'armature urbaine;
- prise en compte des risques liés aux effondrements et manières;
- prise en compte des risques d'inondation;
- prise en compte des risques technologiques.

## 8. LE MAINTIEN ET LE DÉVELOPPEMENT DES COMPOSANTES PAYSAGÈRES D'ELBEUF SUR SEINE

S'inscrivant dans le cadre des orientations du P.A.D.D., les objectifs sont notamment de :

- reconquérir les espaces délaissés dans la ville ;
- conserver et protéger les espaces verts, le patrimoine naturel et architectural ;
- préserver des cônes de vue et de perspectives ;
- valoriser le traitement paysager des axes structurant ;
- traiter les entrées de ville ;
- réaffirmer le lien entre les espaces naturels et l'espace urbain.

La traduction de ces objectifs dans le P.L.U. est la suivante :

Le règlement d'urbanisme du présent P.L.U. régleme, dans un souci d'harmonie et d'uniformité, les implantations par rapport aux voies et aux limites séparatives. De même, le règlement émet des prescriptions à l'article 11 des zones, notamment sur l'intégration des constructions dans le paysage, les façades, les devantures, les ouvertures et menuiseries, les toitures, les clôtures, murs et portails. Ces recommandations permettront aux constructeurs d'envisager des constructions qui respecteront une unité architecturale, une réalisation soignée et une bonne intégration dans le site et avec les bâtiments existants.

De plus, le P.L.U. veille au maintien des espaces verts dans le souci de préserver et améliorer le caractère verdoyant de la commune ce qui participe beaucoup à la qualité du paysage urbain et naturel et améliore ainsi le cadre de vie des riverains.

L'ensemble des Espaces Boisés Classés du POS de 1988, a été reconduit dans le présent PLU. Deux grands parcs urbains ont été inscrit en zone naturelles (NL) afin de pérenniser leur qualité paysagère. Une grande bande, précédemment inscrite en zone urbaine, a été intégrée à la zone N (secteur Nn), dans le but de valoriser cet espace naturel de bord de Seine au-travers la Trame verte et bleue d'agglomération. L'ensemble du site est en Emplacement Réservé afin d'en assurer la maîtrise foncière par la collectivité.

La quasi-totalité des surfaces concernées par ces espaces naturels est classée en zones naturelles N, Na, Nn ou Nj, en plus des zones N<sub>L</sub> délimitant les espaces verts en centre urbain. L'ensemble de ces zones est défini dans le règlement comme « *zone naturelle à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts notamment du point de vue esthétique et écologique* ».

En plus de ces zones, des Espaces Boisés Classés sont délimités pour lesquels les occupations et utilisations des sols qui s'opposeraient à la préservation ou à la création des plantations sont interdites.

Dans le cadre de la trame bleue et verte d'agglomération, les itinéraires de promenade et de randonnées forestières seront mis en valeur et des cheminements en mode doux à travers la ville depuis les berges de Seine jusqu'aux lisières forestières seront réalisées. Les creux et les flancs boisés des thalwegs, les hameaux du plateau, ainsi que la rive droite elbeuvienne, continueront à bénéficier des mesures de protection.

Enfin, le règlement prévoit des dispositions applicables pour les « *éléments du paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur, pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique* ». Sont notamment concernées par cette rubrique les mares figurant sur les documents graphiques du P.L.U.

## 9. LA PROTECTION ET LA MISE EN VALEUR DES ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE BATI

Un des axes du P.A.D.D. est de protéger et valoriser le patrimoine urbain, architectural et naturel de la commune. Cela consiste notamment à :

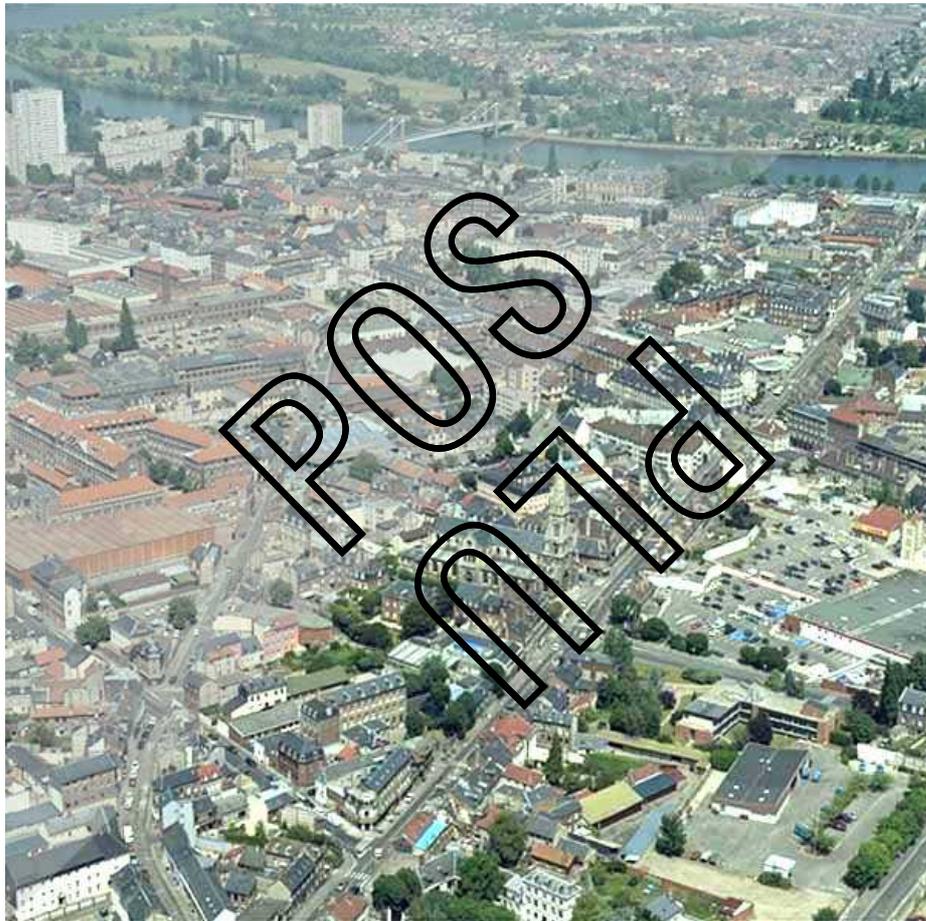
- protéger et requalifier le patrimoine historique de la ville ;
- restaurer l'habitat privé ancien du centre ville ;
- reconquérir le front bâti sur les berges de la Seine avec une orientation architecturale forte ;
- qualifier l'ensemble de l'environnement urbain sur le plan de l'aménagement des espaces publics, du mobilier et de la mise en lumière.

La restauration des édifices majeurs du centre ville sera alors poursuivie ainsi que celle du parc privé de logements. Les anciennes usines subiront une reconversion en logements. Et une attention particulière sera portée aux maisons bourgeoises du quartier Est, les maisons de ville historiques du secteur Guynemer/Martyrs, mais également les autres propriétés qui présentent une grande qualité architecturale et qui sont disséminées dans l'ensemble du centre ville. Ces mesures contribueront à conserver le patrimoine bâti de la commune tout en améliorant son image et la qualité du cadre de vie des habitants.



# CONCLUSION

## PARTIES III, IV & V



## LES CHANGEMENTS APPORTÉS

## **1. UN DOCUMENT D'UNE AUTRE NATURE**

### **1 - Un Document d'une autre nature**

Le Plan Local d'Urbanisme, à la différence des anciens POS qui constituaient essentiellement une réglementation de l'usage des sols, aura permis au Conseil Municipal d'exprimer le projet de la commune, après avoir mené une réflexion d'ensemble définissant ainsi une politique globale pour l'aménagement et l'évolution de la commune. Les intentions de la commune, au-travers le Projet d'Aménagement et de Développement Durable ont été clairement exprimées pour les années à venir.

Un objectif de clarification et de simplification des règles, dans le respect des diversités urbaines, a été mis en œuvre pour meilleure visibilité de l'outil par la population et les opérateurs locaux.

### **2 - Les modifications réglementaires par rapport au POS**

Les tableaux qui suivent dressent la comparaison des principales règles du POS et du PLU. Il faut noter que l'article 15 du POS qui pouvait laisser la possibilité d'un dépassement du COS n'existe plus dans le PLU. Il a donc été décidé de ne pas édicter de règle de Coefficient d'Occupation des Sols, la densité étant gérée à l'aide des autres règles de prospect, d'emprise au sol et de hauteur, plus aptes à répondre aux préoccupations de formes urbaines.

Les principales évolutions, ont eu pour principal objectif :

**La prise en compte des risques naturels :**

- a/ les risques d'inondation et de ruissellements
- b/ les risques de cavités souterraines et d'effondrements de falaises

Les études qui ont été menées sur ces sujets, ont permis d'approfondir la connaissance des risques naturels afin de mettre en œuvre les outils réglementaires de protection des biens et des personnes.

**Une meilleure protection du patrimoine :**

- a/ le patrimoine naturel
- b/ le patrimoine bâti

L'article L. 123-11-h) du Code de l'urbanisme, a été appliqué pour identifier, des éléments de paysage d'intérêt écologique (11 mares sont repérées au plan graphique pour leur contribution au fonctionnement hydrologique de la commune), et deux arbres (Chêne Fourchu et Chêne de la Vierge) pour leur valeur écologique mais aussi culturelle du fait de l'attachement des habitants à ces deux figures emblématiques de la forêt Elbeuvienne.

L'article 11 du règlement, marque une très forte évolution. Il est en effet considérablement renforcé par rapport à celui du POS. La Ville a souhaité en effet se doter d'un outil règlementaire pour orienter les prochaines constructions et particulièrement les réhabilitations, vers une meilleure prise en compte patrimoniale. Elbeuf, « Ville d'Art et d'Histoire », se devait en effet d'élever l'exigence de qualité.

**La traduction règlementaire de la loi SRU :**

- a/ la mixité des fonctions
- b/ la mixité sociale
- c/ la densité
- d/ déplacements & stationnements

Le règlement et le zonage ont pour ambition de renforcer la diversité des fonctions et des populations, à l'intérieur des espaces urbains existants. La mixité sociale passe par la diversité des typologies d'habitat admise à l'intérieur d'un même espace. Il n'est donc pas fait de distinction entre logements collectifs et logements individuels et les densités (règles de hauteur et d'emprise au sol) sont aptes à autoriser tout type d'habitat.

Afin de favoriser les déplacements en mode doux, des emplacements réservés, permettront de réaliser les cheminements transversaux qui manquent notamment dans la partie Sud du centre-ville. L'utilisation de la voiture en centre-ville ne sera pas favorisée. Les règles de stationnements étant volontairement limitées. En effet, l'étude réalisée sur l'offre en stationnement dans le centre-ville, confirmant la bonne adéquation entre l'offre et la demande, les commerces situés dans le secteur d'animation commerciale pourront se dispenser de places de parking.

## LES ZONES URBAINES CENTRALES

P.O.S.			P.L.U.	
ARTICLES	UA	UB	UA	UB
<b>caractère de la zone</b>	zone urbaine à densité assez élevée, ayant un caractère de centre. Elle constitue la zone la plus dense de l'agglomération. C'est un secteur qui doit accueillir, dans une harmonie spécifique, l'habitat, le commerce, les services et des activités de type artisanal et industriel, maintenant ainsi le caractère particulier, actif et résidentiel du centre de la Ville d'Elbeuf... La réutilisation des bâtiments y sera facilitée lorsque leur vocation initiale sera maintenue.	Il s'agit d'une zone urbaine moins centrale et moins dense que la zone UA, mais qui est quand même marquée par les spécificités de l'évolution Elbeuvienne. Quoiqu'un peu moins fort qu'en zone UA, son niveau d'équipements collectifs permet, sous réserve de créations, d'absorber les besoins nouveaux. La diversité et la polyvalence des fonctions (habitat, activités) doivent s'adapter à un tissu urbain plus fragile et moins riche en équipements propres que la zone UA.	La zone UA est une zone urbaine à densité élevée, ayant un caractère de centre. Elle accueille les constructions à vocation d'habitat, le commerce, les services et les activités artisanales et industrielles, affirmant ainsi la mixité des fonctions dans le centre-ville d'Elbeuf-sur-Seine.	La zone UB est une zone à vocation résidentielle principalement d'habitat collectif et individuel dense. Sont également autorisés les commerces, services, bureaux, les équipements publics ou d'intérêt collectif. Située sur les franges Est et Ouest du territoire urbain de la ville, sa diversité de typologie et sa densité moins forte, la distingue de l'espace central de la ville.
<b>art.2 autorisées</b>	habitat commerce industrie et d'artisanat hébergement hôtelier bureaux, services constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.	habitat commerce industrie et d'artisanat hébergement hôtelier bureaux, services constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.	habitat commerce industrie et d'artisanat hébergement hôtelier bureaux, services constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.	habitat commerce industrie et d'artisanat hébergement hôtelier bureaux, services constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
<b>art.5 caractéristiques terrains</b>	100 m <sup>2</sup> mini	100 m <sup>2</sup> mini	néant	néant
<b>art.6 implantations/voies</b>	Respect de l'alignement Des retraits pourront être imposés Marge de recul au plan	Respect de l'alignement Des retraits pourront être imposés Marge de recul au plan	Equip. publics : alignement ou 2 m mini. Autres : respect de l'alignement ou 5 m maxi ou respect de l'implantat <sup>o</sup> des const. existantes (pour des motifs de composition urbaine). Si implantat <sup>o</sup> en retrait: clôture à l'alignement	Equip. publics : alignement ou 2 m mini. Autres : respect de l'alignement ou 2m mini respect de l'implantat <sup>o</sup> des const. existantes (pour des motifs de composition urbaine). Si implantat <sup>o</sup> en retrait: clôture à l'alignement
<b>art.7 implantation/limites</b>	Implantation sur les limites si pas de baie Si h>3m, L=h/2, avec 3m mini si baie si h<3m, 3m mini si baie, sinon Ø	dans une bande de 30m en limite si pas de baie si h>3m, L=h/2, avec 3m mini si baie si h<3m, 3m mini si baie, sinon Ø au-delà bande de 30m si h>3m, implantat <sup>o</sup> en limite interdite si h<3m, autorisée si pas de baie	En limites séparatives ou L>=h/2, avec 1,90m mini si baie	dans une bande de 30m / alignement : En limites séparatives ou L>=h/2, avec 3m mini au-delà bande de 30m: L>=h/2, avec 3m mini (en limite si h<3m)
<b>art.8 implantation/propriété</b>	néant	néant	néant	néant
<b>art.9 emprise au sol</b>	néant	néant	néant	néant
<b>art.10 hauteur maxi</b>	R+5+C sauf si : H>2L alors restriction peut être imposée	R+5+C sauf si : H>2L alors restriction peut être imposée	24 m	24 m
<b>art.12 stationnement</b>	habitations : 1 place/logement  autres const : 1 place/60 m <sup>2</sup> de SHOB	habitations : 1 place/logement  autres const : 1 place/50 m <sup>2</sup> de SHOB	arrondi au nombre entier inférieur : habitations : 1 place/logement mini hébergmt hôtelier,pers.agées... : 0,5place/chb commerces, artisanat : dans DPUC Ø sinon S<200m <sup>2</sup> : 0 place S>200m <sup>2</sup> : 1place pour 70m <sup>2</sup> SHON  autres : 1 place/60 m <sup>2</sup> de SHON ces valeurs sont réduites de 50% en cas de réhab, changt us. vélos : 1,5% de la SHON	arrondi au nombre entier inférieur : habitations : 1 place/logement mini hébergmt hôtelier,pers.agées... : 0,5place/chb commerces, artisanat : dans SAC Ø sinon S<200m <sup>2</sup> : 0 place S>200m <sup>2</sup> : 1place pour 70m <sup>2</sup> SHON  autres : 1 place/60 m <sup>2</sup> de SHON ces valeurs sont réduites de 50% en cas de réhab, changt us. vélos : 1,5% de la SHON
<b>art.13 espaces verts</b>	respect des plantat <sup>o</sup> existantes	10% du terrain	respect des plantat <sup>o</sup> existantes paysager délaissé et parkings	respect des plantat <sup>o</sup> existantes paysager délaissé et parkings 20%mini de l'unité foncière (terrains >500m <sup>2</sup> )
<b>art.14 C.O.S.</b>	3, néant pour scolaire, hopitaux, infra...	1,5 néant pour scolaire, hopitaux, infra...	néant	néant

Le règlement dans le POS de 1988, décrivait les constructions admises et les constructions interdites dans le « chapeau » de la zone. Le PLU, s'appuie sur l'article R. 123-9 du CU pour lister les constructions autorisées (article 2). Le tableau ci-dessus reprend les catégories de constructions du CU pour faciliter la comparaison. Les zones UA et UB du POS sont à ce sujet sans changement.

Le minimum parcellaire instauré dans le POS (100 m<sup>2</sup>), n'est pas repris dans l'actuel PLU dans un soucis de densification des espaces centraux de la ville. La loi SRU a en effet limité la possibilité d'utilisation de cette règle, aux seuls cas justifiés par des contraintes techniques ou pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager d'une zone.

Le PLU instaure des règles 6 et 7 qui ont pour objet de renforcer le caractère urbain des constructions tout en permettant des ruptures dans le tissu très dense du centre-ville.

Les règles de hauteur sont dans l'actuel PLU fixées par rapport à une hauteur hors tout alors que c'est la hauteur à l'égout du toit ou en nombre de niveaux, qui était prise en considération dans la POS. Les contestations possibles sont donc limitées.

Les règles de stationnement font la distinction entre les habitations (1 place minimum, comme dans le POS) et les commerces qui ne sont pas traités de la même façon selon l'endroit où ils se trouvent.

Pour les terrain d'une superficie supérieure à 500 m<sup>2</sup>, il est demandé en zone UB un minimum de 20% d'espace vert (10% dans le POS, sans distinction de surface).

## LA ZONE DE GEL

**P.L.U.**

### **UBg (secteur de gel)**

Dans l'attente de l'approbation d'un projet d'aménagement global sur le site, le secteur UBg est limité dans son développement.

#### **Sont interdites :**

constructions et installations d'une superficie supérieure à 75 m<sup>2</sup> de SHOB, SHON et d'emprise au sol

#### **Sont autorisés :**

l'adaptation, le changement de destination et la réfection des constructions existantes, ainsi que leurs extensions dans la limite de 75 m<sup>2</sup> de SHOB, de SHON et d'emprise au sol.

*L' Article L. 123-2 du code de l'urbanisme complété par la loi du 13 juillet 2006, sont nouveaux par rapport au POS du 1988. La zone UE du PLU, n'a donc pas d'équivalent dans le POS.*

Dans cette zone urbaine, située en front de Seine, et de grand enjeu sur le plan urbain et de l'image de la ville, il a été instituée une servitude consistant à interdire, dans ce strict périmètre et pour une durée au plus de 5 ans, (cette servitude pourra être levée avant, dès la définition des enjeux, contraintes et programme sur le site), dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations et extensions supérieures à 75 m<sup>2</sup>.

Par ailleurs, les travaux ayant pour objet : l'adaptation, le changement de destination ou la réfection des constructions existantes sont toutefois autorisés.

Cette disposition n'existait pas dans le POS. La Ville marque, par la mise en œuvre de ce dispositif, sa volonté de disposer d'un outil volontariste, permettant de mettre en œuvre un projet urbain de qualité, répondant aux exigences du développement durable et aux objectifs ambitieux du Programme Local de l'Habitat.

## LES ZONES PERI – URBAINES

<b>P.O.S.</b>		<b>P.L.U.</b>	
<b>UC</b>	<b>UD</b>	<b>UC</b>	<b>UD</b>
La zone UC est une zone urbaine périphérique et dense à vocation résidentielle. Elle correspond aux terrains qui, situés à la limite entre la plaine et plateaux, ainsi qu'au début des vallées sèches, ont accueilli dans le passé une urbanisation diversifiée, voire disparate. Elle est composée principalement de petits collectifs et d'habitat individuel dense, implantés en ordre continu ou discontinu.	De densité faible accueillant l'habitat individuel et semi-collectif. Les activités y sont peu présentes, et le niveau d'équipements collectifs est moyen. Elle comprend à la fois des prolongations urbaines, en vallée de la zone UC, et les secteurs d'urbanisation récente du plateau du Buguet. Les bâtiments et activités existantes doivent pouvoir s'y maintenir et y évoluer de façon limitée, pendant que l'habitat résidentiel s'y développera sur les terrains disponibles. Les activités nouvelles doivent être liées aux besoins du quartier.	La zone UC est une zone urbaine périphérique et dense à vocation résidentielle. Elle est composée principalement de petits collectifs et d'habitat individuel dense, implantés en ordre continu ou discontinu.	La zone UD est une zone péri-urbaine à vocation résidentielle principalement constituée d'habitat individuel de faible densité. Les activités y sont peu présentes. Sa proximité avec les espaces forestiers, lui confère un rôle d'espace tampon avec le centre-ville.
habitat commerce industrie et d'artisanat hébergement hôtelier bureaux, services constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.	habitat commerce industrie et d'artisanat hébergement hôtelier bureaux, services constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.	habitat commerce industrie et d'artisanat hébergement hôtelier bureaux, services constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.	habitat commerce industrie et d'artisanat hébergement hôtelier bureaux, services constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
néant, sauf si division postérieure au POS minimum 100 m <sup>2</sup>	néant, sauf si division postérieure au POS minimum 300 m <sup>2</sup>	néant	minimum 1000 m <sup>2</sup> (si ANC)
. Respect de l'alignement . Des retraits pourront être imposés . Marge de recul au plan	. Respect de l'alignement . Des retraits pourront être imposés . Marge de recul au plan	. Equip. publics : alignement ou 2 m mini. . Autres : respect de l'alignement ou 5m mini. respect de l'implantat* des const. existantes (pour des motifs de composition urbaine). . Si implantat* en retrait: clôture à l'alignement	. Equip. publics : alignement ou 2 m mini. . Autres : respect de l'alignement ou 5m mini. respect de l'implantat* des const. existantes (pour des motifs de composition urbaine). . Si implantat* en retrait: clôture à l'alignement
dans une bande de 20m en limite si pas de baie . si h>3m, L=h/2, avec 3m mini si baie . si h<3m, 3m mini si baie, sinon Ø au-delà bande de 30m . si h>3m, implantat* en limite interdite . si h<3m, autorisée si pas de baie	dans une bande de 15m en limite si pas de baie . si h>3m, L=h/2, avec 3m mini si baie . si h<3m, 3m mini si baie, sinon Ø au-delà bande de 30m . si h>3m, implantat* en limite interdite . si h<3m, autorisée si pas de baie	dans une bande de 20m / alignement : . En limites séparatives ou L>=h/2, avec 3m mini au-delà bande de 20m: . L>=h/2, avec 3m mini	dans une bande de 15m / alignement : . En limites séparatives ou L>=h/2, avec 3m mini au-delà bande de 15m: . L>=h/2, avec 3m mini
néant	néant	néant	néant
néant	néant	50%	35%
R+4+C toutefois : R+5+C autorisé (-10%) H>2L alors restriction peut être imposée	R+2+C toutefois : R+3+C autorisé (-10%) H>2L alors restriction peut être imposée	20 m	15 m
habitations : 1 place/logement autres const : 1 place/40 m <sup>2</sup> de SHOB	habitations : 1 place/logement collectif 2 places/logement individuel autres const : 1 place/40 m <sup>2</sup> de SHOB	arrondi au nombre entier inférieur : habitations : 1 place/logement mini hébgmt hôtelier,pers.agées... :0,5place/chb commerces, artisanat : S<200m <sup>2</sup> : 0 place S>200m <sup>2</sup> : 1place pour 70m <sup>2</sup> SHON  autres : 1 place/60 m <sup>2</sup> de SHON ces valeurs sont réduites de 50% en cas de réhab, changt us... vélos : 1,5% de la SHON	arrondi au nombre entier inférieur : habitations : 2 places/logement mini hébgmt hôtelier,pers.agées... :0,5place/chb commerces, artisanat : S<200m <sup>2</sup> : 0 place S>200m <sup>2</sup> : 1place pour 70m <sup>2</sup> SHON  autres : 1 place/60 m <sup>2</sup> de SHON ces valeurs sont réduites de 50% en cas de réhab, changt us... vélos : 1,5% de la SHON
15% du terrain	20% du terrain	respect des plantat* existantes paysager délaissé et parkings 25%mini de l'unité foncière (terrains >300m <sup>2</sup> )	respect des plantat* existantes paysager délaissé et parkings 30%mini de l'unité foncière (terrains >300m <sup>2</sup> )
1,2 néant pour scolaire, hopitaux, infra...	0,6 néant pour scolaire, hopitaux, infra...	néant	néant

Les règles édictées dans ces zones situées en limite de la ville centre ou dans des espaces proches des zones naturelles, il est recherché une meilleure occupation de l'espace. Il n'est ainsi plus imposé de minimum parcellaire (100m<sup>2</sup> et 300m<sup>2</sup> dans le POS), sauf en cas de recourt à l'assainissement autonome en zone UD.

La densité se traduit également au PLU par un Coefficient d'Emprise au Sol porté à 50% en zone UC et à 35% en zone UD (des COS de 1,2 en zone UC et 0,6 en zone UD pouvaient dans certains cas être moins favorables notamment en cas d'immeubles collectifs).

Les proportions d'espaces verts passent de 15% à 25% en zone UC et de 20% à 30% en zone UD.

## LES ZONES À URBANISER

	<b>P.O.S.</b>	<b>P.L.U.</b>
<b>ARTICLES</b>	<b>NA</b>	<b>AU</b>
<b>caractère de la zone</b>	zone naturelle non équipée dédiée à l'urbanisation future. Destinée à l'habitat et activités compatibles, maintien des jardins familiaux. La zone NAa est constructible sous conditions (extension du Buquet).	Le secteur AU est une zone naturelle non équipée destinée à l'urbanisation future de la commune. Situé sur la côte St Auct, elle a vocation à accueillir l'habitat de densité moyenne. Il sera urbanisé à l'occasion de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble. L'ouverture à l'urbanisation s'effectuera selon les procédures d'urbanisme adaptée.
<b>art.2 autorisés</b>	. aménagement et extensions bât. existants . annexes aux habitations . abris de jardin < 9m <sup>2</sup> (jardins familiaux) . Infrastructures <b>en NAa :</b> . Opérat° d'aménagt et équipement sous réserve d'un plan d'ensemble.	ouvrages techniques et équipements d'infrastructure liés à l'urbanisation
<b>art.5 caractéristiques terrains</b>	néant	
<b>art.6 implantations/voies</b>	néant	sans objet
<b>art.7 implantation/limites</b>	néant	sans objet
<b>art.8 implantation/propriété</b>	néant	néant
<b>art.9 emprise au sol</b>	néant	néant
<b>art.10 hauteur maxi</b>	néant	néant
<b>art.12 stationnement</b>	néant	néant
<b>art.13 espaces verts</b>	néant	néant
<b>art.14 C.O.S.</b>	néant	néant

La zone d'urbanisation future, à vocation résidentielle, sera urbanisée à l'occasion d'un projet d'aménagement globale, afin de maîtriser la qualité des aménagements et des formes urbaines retenues, sur ces terrains aux contraintes difficiles. Il est notamment attendu sur ce site une diversité des typologies, entre l'habitat individuel et l'habitat intermédiaire, afin de limiter l'étalement urbain, sur une commune limitée dans son espace vital.

Les règles d'urbanisme qui seront mises en place à l'issue d'une procédure d'urbanisme adaptée, lorsque les voiries et réseaux auront été réalisés, permettront de répondre à une demande résidentielle diversifiée. L'urbanisation des zones NA du POS a répondu à une forte demande d'habitat individuel sur Elbeuf, la zone AU du PLU sera plus proche d'une typologie d'urbanisation périurbaine.

## LES ZONES DE « HAMEAUX »

<b>P.O.S.</b>	<b>P.L.U.</b>
---------------	---------------

ARTICLES	NB	Na
<b>caractère de la zone</b>	Il s'agit d'une zone naturelle, sans protection particulière, destinée à l'extension, sous forme de constructions isolées, des hameaux ou quartiers isolés qui ne présentent pas un caractère agricole prédominant.	Secteur urbanisé sous forme de hameaux éloignés du centre-ville, en contact avec les communes rurales voisines et avec les espaces naturels.
<b>art.2 autorisés</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>. habitations et leurs annexes</li> <li>. Commerces</li> <li>. Infrastructures</li> <li>. en NBA installations classées lié au service public ferroviaire</li> <li>. en NB installations classées nécessaires à la zone</li> <li>. équipements d'intérêt général</li> <li>. extension des bâtiments agricoles</li> <li>. terrains de camping et caravanning</li> <li>. reconstruction, réhabilitation et réaménagement des bât. existants (150 m<sup>2</sup> ou 15% maxi).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>habitations</li> <li>commerces (correspondant à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone).</li> <li>constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</li> </ul>
<b>art.5 caractéristiques terrains</b>	1 000 m <sup>2</sup> mini.	1 000 m <sup>2</sup> mini.
<b>art.6 implantations/voies</b>	néant	Services publics : alignement ou 2 m mini Autres : retrait 5 m mini.
<b>art.7 implantation/limites</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>. sur une limite ou <math>L=H/2</math></li> <li>. si <math>H \leq 3m</math> sans baie alors pas de règle.</li> </ul>	en limite séparative ou $H/2$ à l'égout du toit.
<b>art.8 implantation/propriété</b>	néant	néant
<b>art.9 emprise au sol</b>	néant	20%
<b>art.10 hauteur maxi</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>. habitations R+1+C</li> <li>. autres : 15 m maxi au faitage</li> </ul>	10 m
<b>art.12 stationnement</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>habitations : 2 place/logement</li> <li>autres const : 1 place/40 m<sup>2</sup> de SHOB</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>habitations : 2 places/logement mini</li> <li>autres : pas de règle</li> </ul>
<b>art.13 espaces verts</b>	respect des plantat° existantes	<ul style="list-style-type: none"> <li>respect des plantat° existantes</li> <li>paysager délaissé et parkings</li> <li>40% mini de l'unité foncière</li> </ul>
<b>art.14 C.O.S.</b>	20%	néant

Alors que les zones NB du POS constituaient des zones de développement de l'urbanisation diffuse, la zone Na du PLU, délimite des espaces au caractère « rural » affirmé, autour des hameaux ou groupes d'habitations déjà existants. Elles n'ont donc pas vocation à étendre ces parties à l'urbanisation, mais simplement à « remplir les dents creuses ».

Les règles correspondent à un urbanisme d'habitat individuel diffus afin de garantir une continuité bâti avec les constructions environnantes.

Sur ces espaces naturels, des règles ont été édictées pour imposer la gestion des eaux pluviales sur la parcelle.

## LES ZONES NATURELLES

Comme dans le POS, les zones naturelles sont diversifiées. Il est en effet, admis (article R.123-8 du CU), qu'en dehors des zones naturelles « strictes », des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Un certain nombre de secteurs limités, ont donc été mis en place, à l'intérieur de la zone N. Ils ouvrent certaines possibilités de constructions (le secteur Na, vu précédemment), notamment pour permettre l'accueil de la population (le secteur Nn en liaison avec le fleuve), les loisirs (le secteur NL pour les parcs urbains) et les petites constructions limitées à 9m<sup>2</sup> (secteur Nj pour les jardins familiaux, qui correspond à une partie de la zone ND du POS).

En dehors de ces cas particuliers, la zone N est couverte pour sa majeure partie par la forêt, elle-même classée principalement en Espace Boisé Classé.

### 3 - Superficie des zones et évolutions

	ZONES POS	SUPERFICIE POS 1988 (ha)	ZONES PLU	SUPERFICIE PLU 2007 (ha)	EVOLUTION (%)
	<b>U</b>	298,00	<b>UA</b> <b>UB</b> <b>UC</b> <b>UD</b>	98,98 54,85 42,05 103,70	
	<b>TOTAL ZONES URBAINES</b>	<b>298,00</b>		<b>299,58</b>	<b>0,53%</b>
	<b>NA</b>	38,00	<b>AU</b>	18,28	
	<b>TOTAL ZONE A URBANISER</b>	<b>38,00</b>		<b>18,28</b>	<b>-51,89%</b>
	<b>N</b>	1 136,00	<b>N</b> <b>Na</b> <b>N<sub>L</sub></b> <b>Nj</b> <b>Nn</b>	1 070,02 24,87 8,47 14,87 35,87	
	<b>(dont TC 968)</b>		<b>(dont EBC 965)</b>		
	<b>TOTAL ZONES NATURELLES</b>	<b>1 136,00</b>		<b>1 154,10</b>	<b>1,59%</b>
	<b>TOTAL</b>	<b>1 472,00</b>		<b>1 471,96</b>	

#### Les évolutions :

Le découpage en zones du territoire dans le cadre du présent PLU, n'a pas produit de bouleversements dans l'équilibre des espaces naturels et urbanisés.

Avec la réalisation de l'aménagement de la Bergerie et sachant qu'aucune nouvelle zone à urbaniser n'a été créée dans le PLU, la décroissance des zones à urbaniser montre bien le manque d'espaces nouveaux sur la ville.

Ces derniers (les zones NA du POS) ont été réalisés pour l'essentiel. La dernière zone NA (cote Saint Auct) est conservée au PLU en zone AU.

Le total des zones urbanisées reste sensiblement identique et les zones naturelles subissent une légère augmentation du fait de l'inscription en zone N d'espaces anciennement inscrits en zones urbaines (le Jardin René Youinou et la Route de Rouen le long de la Seine), et en Nj, des jardins familiaux inscrit en zone à urbaniser dans le POS (NA).