

**COMMUNE D'ELBEUF SUR SEINE
PLAN LOCAL D'URBANISME
MODIFICATION N°1**

RAPPORT DE PRESENTATION

I - INTRODUCTION

Par délibération du Conseil Municipal en date du 13 décembre 2007, la commune d'Elbeuf sur Seine a approuvé son Plan Local d'Urbanisme.

Depuis cette date, le document d'urbanisme n'a fait l'objet d'aucune procédure de modification.

Conformément à l'article L.123-13 du Code de l'Urbanisme, il a été décidé d'engager une procédure de modification portant sur le périmètre dit « de gel », institué conformément à l'article L123-2-a du Code de l'Urbanisme sur le quartier Marignan.

II - CONTEXTE COMMUNAL

Après une période de décroissance démographique entre 1982 et 1990, la commune d'ELBEUF a affirmé dans son Plan Local d'Urbanisme, sa volonté de se tourner vers l'avenir et de construire une image de cité dynamique et accueillante.

Ainsi, elle mène depuis de nombreuses années une politique urbaine volontariste afin de modifier son image de marque et de redresser sa courbe de population.

Aujourd'hui cette volonté politique se traduit dans le paysage urbain par la reconquête et la revalorisation d'un tissu ancien dégradé grâce à de nombreux projets tant publics que privés (requalification de friches industrielles et d'îlots insalubres, aménagements urbains, Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat...). Ce dynamisme a permis, après une période de stabilisation entre 1990 et 1999, un redressement significatif de la courbe de population.

Cette évolution positive a été menée dans un souci de répondre aux besoins de logements de la population elbeuvienne, tout en affichant une ambition qualitative sur le plan architectural et urbain. En effet, l'enjeu est de créer une offre résidentielle diversifiée, conformément aux objectifs du PLH d'agglomération.

Dans ce but, elle a prévue dans son document d'urbanisme la création d'un périmètre de gel sur les espaces dits « Marignan », et travaille à la mise en œuvre d'un plan d'aménagement débouchant sur la création d'une future Zone d'Aménagement Concertée.

L'opération Marignan est étudiée en partenariat entre l'Etablissement Public Foncier de Normandie (EPFN), la ville et le bailleur social HABITAT 76, propriétaire du groupe de logements situés rue du Port, à l'est du site.

III - CONTEXTE DE L'OPERATION MARIGNAN

Désigné dans le P.L.U comme un secteur à enjeux, le front de Seine est depuis quelques années l'un des lieux d'expression de cette volonté communale de reconquête et de valorisation. De nombreux projets et implantation d'équipements structurants ont vu le jour comme l'aménagement de la voie sur berge avec giratoires entre les rues Dendeville et de Solferino , une opération privée de logements portée par Nexity, l'aménagement de l'esplanade du Commissariat / AFPA ou encore les différents aménagement du quartier du Puchot. Tous ces projets valorisent l'entrée de ville coté Ouest.

Le projet de l'îlot Marignan, bordant la rive Est du champ de foire, offre l'opportunité de poursuivre ce projet global de requalification de la façade fluviale de la ville.

Le site de 5 hectares environ se caractérise par l'hétérogénéité du tissu urbain qui le compose. Il juxtapose une ancienne usine textile XIXe siècle occupée en partie, par des commerces, une centrale de production d'électricité désaffectée, une ancienne usine à gaz, avec un groupe de logements collectifs sociaux à réhabiliter (HABITAT 76).

Sur ce site, la Ville envisage le développement d'un quartier à vocation mixte d'habitat et d'activité commerciale. Pour cela, elle travaille actuellement à l'élaboration d'un Projet d'Aménagement Global. Cette réflexion intègre également le projet de trame verte et bleue portée par la CREA.

Dans ce contexte global de projet de restructuration du tissu urbain le long du front de Seine, la collectivité a souhaité maîtriser l'évolution du site Marignan par la définition d'un périmètre de gel, à l'intérieur duquel a été incluse l'opération d'habitats sociaux collectifs implantés au bout de la rue du Port, en limite de commune de Caudebec les Elbeuf. En effet, au moment de l'approbation du P.L.U, la collectivité ne maîtrisait pas encore la plus grande parcelle centrale, ni la propriété GDF.

La réflexion portant sur l'ensemble du site, entre le champ de foire et la rue du Port, le périmètre de gel a été « calqué » sur le périmètre opérationnel de cette réflexion, intégrant l'opération de logements d'HABITAT 76.

L'idée était ainsi de rattacher cette opération, relativement isolée par rapport au tissu urbain elbeuvien, de façon cohérente et harmonieuse au développement du quartier.

Les études préalables réalisées sur le périmètre du secteur de gel ont en effet permis de réfléchir, en partenariat avec le bailleur, à la valorisation architecturale et humaine de cette opération.

En particulier, le projet de dévoiement de la rue de Marignan en face de la rue Jules Decoubet, est justifié par le souci de relier le secteur de la rue du Port au reste du site. Dans le même esprit, le bailleur social, Habitat 76, a lancé en 2010, en accord avec ses partenaires, un concours d'architecture pour recomposer son opération. Ce concours a défini un programme de réhabilitation des bâtiments, coté rue du Port, et un projet de démolition-reconstruction de 24 logements face au cœur de l'îlot Marignan.

Le permis de construire de l'opération de réhabilitation de trois barres conservées a été délivré par arrêté en date du..... Habitat 76 souhaite aujourd'hui déposer le permis de construire du bâtiment neuf pour un début de chantier courant 2011.

Ces opérations de valorisation du patrimoine de logements sociaux font partie des priorités de la commune. De ce fait, dans l'attente de l'approbation du projet d'aménagement global, la Ville entend ne pas retarder les projets d'Habitat 76, qui s'intègrent parfaitement au projet global du site Marignan, et souhaite donc adapter son document d'urbanisme.

IV - OBJET DE LA MODIFICATION

La mise en œuvre de cette procédure de modification est justifiée par les projets du bailleur social HABITAT 76, qui permettront à la fois de mettre aux normes des bâtiments conservés et de créer un immeuble de 24 logements.

De ce fait, l'objectif de cette modification est d'adapter le zonage afin de redéfinir les limites du périmètre de gel en reclassant l'opération Habitat 76 en zone UB. En effet, le secteur de périmètre de gel (UBg), limite fortement les droits à construire, afin de garantir la cohérence d'un futur projet d'aménagement de zone.

Les études urbaines, foncières et architecturales (en liaison avec les Services Départementaux de l'Architecture) sont en cours. L'avancement du projet n'a pas encore à ce jour permis l'approbation d'un plan d'aménagement global et la définition des règles d'urbanisme spécifiques autorisant la suppression du périmètre de gel. Le secteur reste donc limité dans son développement, et seules les constructions de faible importance y seront autorisées.

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 m² (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.

Ces limites au droit de construire ne s'appliquent qu'aux propriétaires privés susceptibles d'engager des opérations contraires aux intérêts du projet communal.

Elles n'ont par contre, pas lieu d'être, vis-à-vis d'un partenaire bailleur social, co-pilote du projet global, qui entend préfigurer le plan général par la réalisation de constructions neuves, en accord avec ses partenaires.

La modification consiste à exclure l'opération de la rue du Port et à la classer en zone UB.

L'application du règlement de la zone UB ne pose pas de contraintes particulières pour ce projet et ne nécessite pas de modifications.

IV CONCLUSION

La restructuration de cet îlot et sa valorisation tant architecturale que sociale sont perçues par la Ville d'Elbeuf comme une première étape d'aménagement de ce secteur Marignan. Ce projet participe de l'intérêt général de la collectivité.

Cette servitude de périmètre de gel, contraignant les extensions et nouvelles constructions sur ce secteur, si elle garantit la définition d'un projet cohérent de la part la commune, ne doit pas limiter les possibilités de projet du bailleur social.

En conséquence, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, il est proposé de reclasser l'opération de la rue du Port dans la zone UB, existante aux limites du site étudié, conformément au plan ci joint.