



**COMMUNE D'ELBEUF SUR SEINE  
PLAN LOCAL D'URBANISME  
MODIFICATION N° 2**

**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 a fait l'objet d'une seule procédure de modification approuvée par le conseil municipal en date du 6 février 2012. Cette première modification a eu pour objectif de réduire le périmètre de gel existant sur le secteur de la ZAC Marignan, afin de permettre un projet porté par le bailleur social HABITAT 76 rue du Port.

Conformément à l'article L.123-13 du Code de l'Urbanisme, il a été décidé d'engager une procédure de modification suite à la disparition, fin 2013, de la servitude « de gel », instituée lors de la révision du P.L.U sur le quartier Marignan. (Article L123-2-a du Code de l'Urbanisme)

## **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 d'un tissu ancien dégradé et la valorisation de la façade fluviale de la Seine, 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.

Avec ces 17 112 habitants au recensement de 2010, la commune affiche aujourd'hui un dynamisme qui lui permet d'être qualifiée dans le SCOT en cours d'élaboration comme le « deuxième cœur d'agglomération » de la CREA, contribuant à équilibrer l'armature urbaine au sud de la future Métropole.

Cette évolution positive doit être confortée dans les années à venir avec le souci de répondre aux besoins de logements de la population elbeuvienne, tout en affichant une ambition qualitative sur le plan architectural et urbain.

L'enjeu est de créer une offre résidentielle diversifiée, conformément aux objectifs du PLH d'agglomération.

### III - CONTEXTE DE L'OPERATION MARIGNAN

---

Portant sur un site désigné dans le P.L.U comme un secteur « mutable », le projet de l'îlot Marignan, bordant la rive Est du champ de foire, traduit la volonté communale de finaliser le projet global de requalification de sa façade fluviale.

Le site de 4,75 hectares se caractérise par l'hétérogénéité du tissu urbain qui le compose. Il juxtapose une ancienne usine textile XIXe siècle occupée en partie, par une jardinerie, une centrale de production d'électricité désaffectée, une ancienne usine à gaz et deux bâtiments d'habitation isolés.



Sur ces espaces aujourd'hui peu valorisés à l'entrée de ville, la commune envisage le développement d'un quartier à vocation mixte d'habitat et d'activité commerciale.

Cette ambition municipale a fait l'objet de deux études urbaines, l'une réalisée par le bureau d'études Extra Muros entre 2006 et 2007 et l'autre par Attica en 2010. Une équipe constituée de trois bureaux d'études, Expertise Urbaine, Transfaire et Atelier LD, a élaboré le dossier de création de zone d'aménagement concertée, approuvé par le conseil municipal en date du 24 mai 2012

Ce dossier a imposé la réalisation d'une étude d'impact, transmise à l'Autorité Environnementale par courrier en date du 8 février 2012. La Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement a émis un avis portant sur la qualité de cette étude d'impact le 19 avril 2012. Un mémoire en réponse à cet avis a été formulé par la

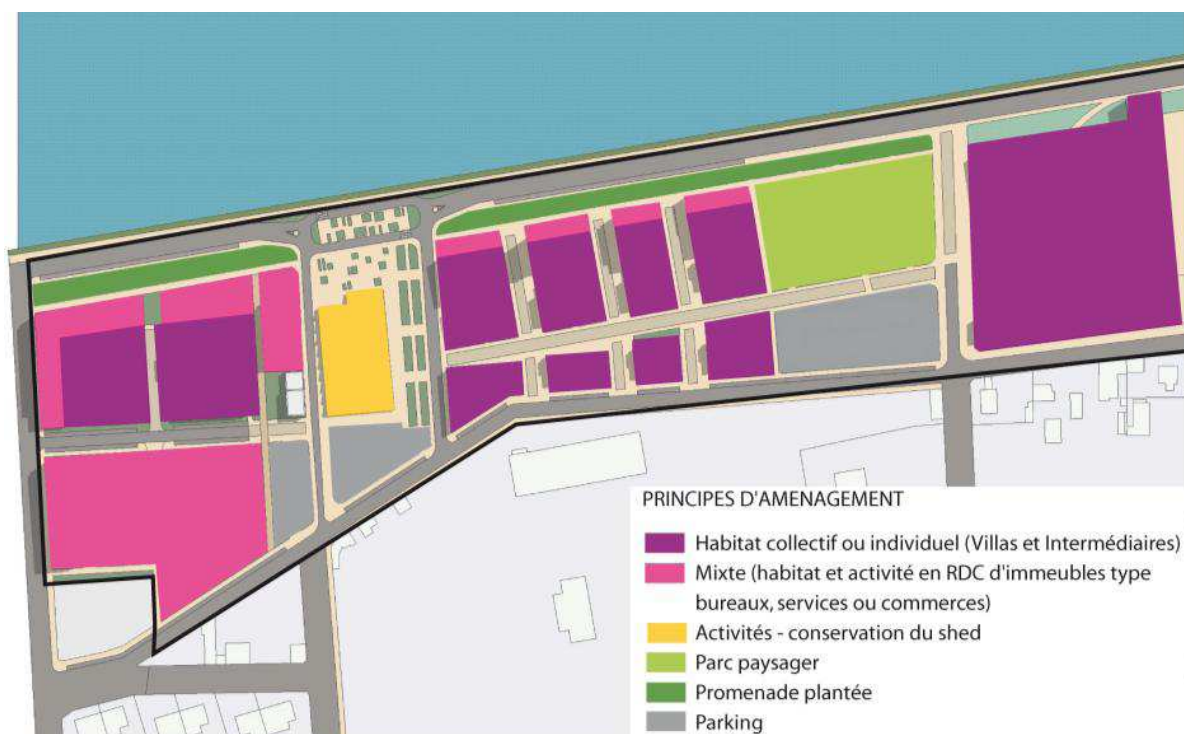
Ville et mis à disposition du public avec l'étude d'impact et l'avis de la DREAL du 3 mai au 18 mai 2012.

Depuis cette date, la commune a procédé au lancement d'une procédure de recrutement d'un concessionnaire chargé de réaliser la ZAC. La procédure a été lancée par délibération en date du 5 juillet 2012 et le concessionnaire a été retenu par le conseil municipal du 1<sup>er</sup> octobre 2013. Le traité de concession a été signé le 13 janvier 2014.

Le concessionnaire retenu pour accompagner la ville dans cet ambitieux projet est le groupement SHEMA-FONCIM. Il a, sur une période de 12 ans, pour mission d'assurer la maîtrise d'ouvrage, au bénéfice de la Ville d'ELBEUF SUR SEINE, du projet d'aménagement de la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) dite «MARGINAN » en application des dispositions des articles L.300-4 et L.300-5 du Code de l'urbanisme et de la loi du 20 juillet 2005 relative aux concessions d'aménagement.

Cette opération Marignan, qui bénéficie d'un partenariat entre l'Etablissement Public Foncier de Normandie (EPFN), la Ville, la CREA et la région Haute Normandie, entre en phase opérationnelle et impose une modification du règlement UB actuellement applicable sur le site depuis la disparition du périmètre de gel, fin 2013.

#### IV – DESCRIPTION DU PROJET



Sur la base des différentes études menées en partenariat avec l'EPFN, la Ville a élaboré un programme global de constructions comprenant :

- 30 000 à 36 000 m<sup>2</sup> environ de surface de plancher, soit 400 à 450 logements dont 30% de logements locatifs sociaux, 30% de logements en accession sociale ou à coûts maîtrisés et 40% de logements libres en accession et/ou en location.

- Une grande mixité dans la programmation de logements.
- 3500 m<sup>2</sup> de surface de plancher d'activité environ

La volonté de la Ville, à travers cette opération, est de renforcer son attractivité à l'échelle de la CREA, en tirant parti d'un environnement paysager exceptionnel aux bords de Seine et en proposant un quartier moderne en termes de fonctionnement, d'architecture et de prise en compte de l'environnement.

Les principes d'aménagement retenus par la Ville et affirmés dans le cahier des charges de la consultation aménageurs, sont les suivants :

- **Créer une identité forte à ce nouveau quartier** qui doit offrir des formes urbaines contemporaines dans un souci d'intégration au paysage
- **Développer une offre de logements mixte** permettant de répondre aux besoins identifiés sur le territoire, en conformité avec le Programme Local de l'Habitat.
- **Insérer ce nouveau quartier dans une démarche environnementale et paysagère** : il s'agit de créer un quartier dense, sans générer d'étalement urbain et en tirant parti du patrimoine naturel de la Seine pour proposer un cadre de vie agréable avec une valorisation des espaces paysagers que sont la promenade plantée le long de la RD921, le parc paysager et les liaisons protégées de la circulation automobile.

## **IV - OBJET DE LA MODIFICATION**

---

Le futur quartier Marignan présente un caractère de projet d'intérêt général. Il traduit la volonté de la Ville d'Elbeuf d'organiser son développement dans le respect des principes d'aménagement suivants :

- maîtrise de l'étalement urbain,
- requalification de l'entrée de ville
- valorisation de la berge de la Seine.

Cet intérêt général a justifié, au moment de la création du PLU en 2007, la délimitation d'un périmètre de gel pour une période de 5 ans, aujourd'hui arrivée à échéance.

L'objectif principal de cette modification est de proposer un règlement correspondant aux ambitions de ce futur quartier et permettant la création d'un « morceau de ville », intégré dans le tissu urbain existant et respectueux des contraintes environnementales du site. Ce projet est ainsi imaginé en stricte conformité avec le PPRI.

### **1- Situation actuelle**

- ⇒ **1a - La disparition du périmètre de gel entraîne un basculement réglementaire de la ZAC Marignan dans la zone UB voisine.** La définition générale de la zone reste cohérente avec le futur projet mais la rédaction de certains articles du règlement ne correspond pas aux enjeux affichés pour la ZAC :

- UB1 : occupations et utilisations du sol interdites : autorisations compatibles avec le projet
- UB3-2: la création d'accès sur la voie de la déclaration universelle des droits de l'homme est autorisée sous réserve. Les flux d'insertion et de sortie sur la voie sur berge doivent comporter des aires de dégagement : prescription non compatible
- UB4 : les eaux pluviales seront conservées sur l'unité foncière par infiltration...En cas d'absence de réseau, le constructeur doit réaliser à sa charge les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales sans modifier l'exutoire existant, ni augmenter le débit, sauf justification par une étude d'impact : a adapter au projet
- UB4 : prescriptions eaux usées: le règlement évoque la possibilité d'un raccordement autonome : non compatible au projet
- UB6 : implantation par rapport aux voies publiques : les constructions autres que les équipements publics, doivent s'implanter à l'alignement ou avec un recul de 5 mètres minimum : non compatible
- UB7 : implantation par rapport aux limites séparatives : réglementation basée sur une différence entre la bande de 30 mètres et au delà des 30 mètres par rapport à l'alignement : non compatible
- UB10 : hauteur maximale des constructions : 24 mètres : non compatible
- UB11 : aspect extérieur des constructions : le règlement actuel ne pose pas de problème particulier pour le futur projet mais ne correspond pas à un futur projet dense et écologique. Il n'apporte aucune prescription sur l'isolation thermique des bâtiments, la qualité des matériaux.
- UB 12 : stationnement : prescriptions compatibles avec le projet
- UB13 : espaces verts et plantations : pourcentage d'espaces verts : calculé à la parcelle : 20% pour toute parcelle supérieure à 500m<sup>2</sup> : non compatible

***Globalement le règlement actuel de la zone UB ne répond pas à l'objectif d'aménagement de la ZAC : « créer une nouvelle image de la ville, inscrite dans une démarche environnementale avec une gestion économe de l'espace et une reconquête emblématique du fleuve. »***

⇒ **1b – le secteur MARGNAN est concerné par le PPRI Vallée de Seine-boucle de Rouen, approuvé par arrêté préfectoral en date du 6 juin 2001.**

Conformément à l'article L562-1 du code de l'environnement, l'Etat a élaboré et mis en évidence dans ce document des zones de fortes contraintes (zone rouge) et à des zones de contraintes plus faibles comportant principalement des prescriptions (zone bleue).

**Concernant les centres urbains comme le secteur Marignan, le P.P.R.I préconise :**

**En zone rouge R3 :**

- ⇒ **Sont interdits:** les sous-sols
- ⇒ **Sont autorisés :**
- Les équipements publics

- Les extensions d'habitations existantes,
- Les constructions nouvelles d'habitations sous réserve que le niveau habitable se situe au dessus de la crue de référence.
- Les constructions et extensions d'activités commerciales et artisanales ou industrielles

Il précise cependant que « dans le cas où ces projets se situent sur une parcelle bâtie, il ne sera admis qu'une augmentation maximum de 10% de l'emprise au sol. En cas de parcelle nue, le COS sur la parcelle ne pourra excéder le COS moyen constaté sur l'îlot, c'est à dire sur l'ensemble bâti entouré par des voies publiques. ».

### **En zone bleue B3 :**

⇒ **Sont interdits** : les sous-sols

⇒ **Sont autorisés** :

- Les équipements publics
- Les extensions d'habitations existantes,
- Les constructions nouvelles d'habitations sous réserve que le niveau habitable se situe au dessus de la crue de référence.
- Les constructions et extensions d'activités commerciales et artisanales ou industrielles

### **Le P.L.U d'Elbeuf traduit ces réglementations en prescriptions particulières jointes en pièces annexes du règlement :**

#### **Dans le périmètre de forte contrainte pour les zones UA et UB :**

⇒ **Peuvent être autorisées** :

2.1. Les ouvrages de lutte contre les inondations

2.2 Les travaux d'infrastructures publiques, les remblais, les aménagements annexes sous réserve

2.3 Les équipements publics dont l'implantation dans la zone est rendue obligatoire sous réserve

2.4.les extensions limitées des constructions existantes à usage d'habitations, sous réserve qu'elles permettent une mise aux normes sanitaires ou mise en sécurité, qu'elles n'entraînent pas une augmentation du nombre de logements, et « en tout état de cause ces extensions sont limitées à une SHON de 20m<sup>2</sup> utilisable une seule fois.»

2.5 Les extensions limitées des activités existantes sur le site sont autorisées dans une limite maximale de 20% de l'emprise au sol des bâtiments.

2.6 Les constructions à l'identique sous réserve

2.7. Les aires annexes des activités ou habitations ou équipements

2.8. Les sous-sols à usage de parking collectifs à condition que les dispositions constructives en empêchent la subversion

2.9. Les équipements en lien avec l'exploitation de la voie d'eau

## 2.10. Les remblais nécessaires aux bâtiments autorisés

### **Dans le périmètre de contrainte faible à modérée, pour les zones UA et UB :**

⇒ **Peuvent être autorisées :**

- 2.1. Les ouvrages de lutte contre les inondations
- 2.2. Les sous-sols à usage de parking collectifs à condition que les dispositions constructives en empêchent la subversion
- 2.3. les équipements en lien avec l'exploitation de la voie d'eau
- 2.4. Les travaux d'infrastructures publiques, les remblais, les aménagements annexes
- 2.5. les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs, les constructions à usage d'habitation et leur extension nécessaires au fonctionnement des activités répondant à la vocation de la zone , les bureaux ; les entrepôts les constructions à usage artisanal et industriel et les constructions à usage commercial d'une superficie supérieure à 300m<sup>2</sup> sous réserve que leur niveau de plancher fonctionnel ou habitable se situe au dessus de la crue de référence augmentée de 30 cm.
- 2.6. Les autres activités commerciales sous réserve
- 2.7. les remblais nécessaires aux constructions sous réserve
- 2.8. les voies sous réserve qu'elles se situent au niveau du terrain naturel
- 2.9. les reconstructions à l'identiques sous réserve

***Il apparait que ces dispositions complémentaires, rédigées parallèlement au P.P.R.I et annexées au règlement, peuvent être ambiguës dans leur rédaction. En créant une superposition de réglementations, elles risquent de créer des contradictions (exemple des parkings en sous-sol) et de compromettre la compatibilité du PLU avec le PPRI.***

## **2- Evolution du zonage et du règlement**

**2.1 Le secteur Marignan** est aujourd'hui couvert par un périmètre de ZAC, outil opérationnel pour la mise en œuvre du projet.

Il est proposé dans ce dossier de modification de créer un secteur UBa inscrit sur le périmètre de la ZAC, avec un règlement adapté à un futur quartier urbain dense en cœur de ville.

Le dossier prévoit également une mise en compatibilité stricte du document P.L.U avec le P.P.R.I visant à respecter la réglementation et le principe de subsidiarité du P.L.U par rapport au P.P.R.I.

Le règlement UBa proposé est basé sur celui de la zone UB, il est adapté afin de permettre une densification de ces espaces dans le respect des règles du P.P.R.I annexé.



Les différentes évolutions portent sur les articles suivants (voir pièce « règlement ») :

- **Article UB3** : seul l'accès prévu au projet d'aménagement de la zone, au droit du sheds, pourra être crée
- **Article UB4** : des rejets d'eaux pluviales dans le milieu naturels pourront être autorisées dans le respect des règlementations en vigueur;
- **Article UB6** : l'implantation des constructions par rapport aux voies publiques devront respecter le projet d'aménagement de la zone : des retraits partiels pourront être acceptés.
- **Article UB7** : implantation par rapport aux limites séparatives : les prescriptions relatives à la bande au delà des 30 mètres ne s'appliquent pas en secteur UBa. Des dérogations de cours communes peuvent être envisagées
- **Article UB10** : hauteur des constructions : la hauteur maximale est portée à 24 mètre à l'acrotère + attique
- **Article UB11** : aspect des constructions : les prescriptions relatives à l'aspect des constructions respecteront le cahier des clauses techniques architecturales et urbanistiques annexé au cahier des charges de cession de terrain ;
- **Article UB13** : espaces verts : les prescriptions relatives aux espaces verts respecteront le cahier des clauses techniques architecturales et urbanistiques annexé au cahier des charges de cession de terrain

***La création d'un secteur UBa en zone UB, spécifique à la ZAC, permet de réaliser ce projet ambitieux sans modifier le règlement général de la zone UB, adapté à la typologie de cette partie du tissu urbain elbeuvien.***

## **2.2 Les autres adaptations mineures du document**

Par ailleurs, la modification intègre quelques adaptations mineures ou mises en compatibilité du document :

Il est proposé :

- la suppression des indices de cavités n° 18 et 21, ayant fait l'objet d'un programme de travaux (voir plan annexe n°2)...
- la création d'un emplacement réservé n°9, destiné à la création d'une servitude de passage au bénéfice de la CREA pour la réalisation d'une canalisation d'eau potable (pian annexe 3)
- l'intégration d'un périmètre de protection au titre des Bâtiments Historiques correspondant à la chapelle d'Orival, ayant été omis dans le document d'origine (plan annexe 4)
- la suppression de l'indice « a » de la zone AU correspondant à une erreur matérielle et ne correspondant à aucun périmètre à l'intérieur de la zone (plan annexe 5)

## IV CONCLUSION

---

Le projet ZAC MARIGNAN représente pour la ville d'Elbeuf un enjeu urbain et social à l'échelle de son ambition de deuxième cœur d'agglomération affiché par le SCOT de la CREA, future Métropole.

Sur une période de 12 ans, sa création permet à la ville d'organiser son développement, de finaliser la valorisation de sa façade fluviale et de qualifier son entrée de ville. Ce projet participe de l'intérêt général de la collectivité.

Cette modification prend acte de l'évolution du projet et propose de créer un secteur spécifique traduisant une volonté urbaine affirmée et clarifiant les règlements relatifs au P.P.R.I. De ce fait, conformément à l'article L.123.13.1 du code de l'urbanisme, le projet de modification ne porte pas atteinte à l'économie générale du plan puisque qu'elle ne remet pas en cause les orientations édictées par le P.A.D.D, ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle et forestière et ne réduit pas la protection édictée par le P.P.R.I.

Cette modification ne nécessite pas d'actualisation du tableau des superficies qui reste inchangé par le présent dossier et conformément à l'article L.123.13.2 du code de l'urbanisme, il est proposé que le dossier, tel qu'il est présenté, soit soumis à l'enquête publique.