

# VILLE D'ELBEUF sur SEINE

## Plan Local d'Urbanisme



### Projet d'Aménagement & de Développement Durable



1ère élaboration du POS prescrite le : 19/12/86  
approuvée le : 23/12/88  
Révision du PLU prescrite le : 14/11/2003  
arrêtée le : 25/05/2007  
approuvée le : 12/12/2007





# Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.)

## SOMMAIRE

Préambule	.....	3
Le contexte	.....	4
Les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme		5
AXE 1.	Protéger et valoriser le patrimoine urbain, architectural et naturel	6
AXE 2.	Assurer l'équilibre social de l'habitat	7
AXE 3.	Améliorer les conditions de déplacement	8
AXE 4.	Conforter l'espace et la dynamique commerciale du Centre Ville	9
AXE 5.	Conforter et requalifier les équipements et accueillir les services publics	10
Carte de synthèse		11



## PRÉAMBULE :

Les textes

PLU :

L.121-1,

L.123-1 et suivants

R.123-1

R.123.3

du Code de l'urbanisme.

*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.



## LE CONTEXTE :

### LA VILLE DANS L'AGGLOMERATION D'ELBEUF :

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.

### LES ATOUTS ET LES CONTRAINTES :

- 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).

### LE SCHÉMA DIRECTEUR DE L'AGGLOMÉRATION ROUEN ELBEUF :

La ville y apparaît 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.

### L'ENJEU DE LA VILLE :

***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.**

## LES ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT

### **AXE 1. Protéger 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.

### **AXE 2. Assurer l'équilibre 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.

### **AXE 3. Améliorer les conditions de déplacement**

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.

### **AXE 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.

### **AXE 5. Conforter, requalifier les équipements et accueillir les services publics**

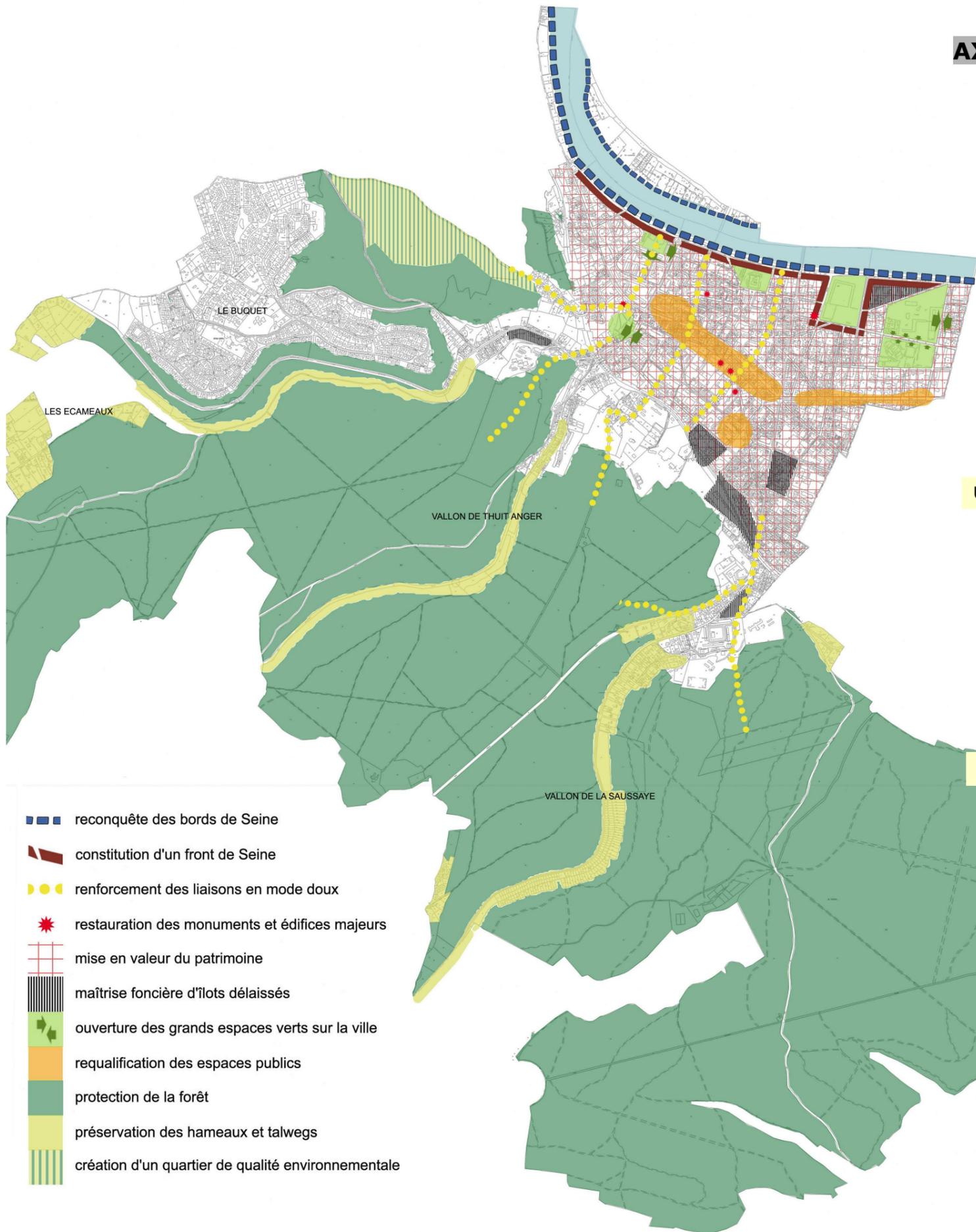
Dotée d'équipements de niveau intercommunal voir régional, la Ville souhaite s'appuyer sur cet atout pour asseoir son identité de pôle urbain autonome.

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.







## AXE 1. Protéger et valoriser le patrimoine urbain, architectural et naturel

1. Protéger et requalifier le patrimoine historique de la commune
2. Restaurer l'habitat privé ancien du centre-ville
3. Reconquérir les espaces délaissés dans la ville
4. Reconquérir le front bâti sur les berges de la Seine avec une orientation architecturale forte
5. Optimiser l'aménagement de la forêt, en cohérence avec l'agglomération en vue de créer une offre de développement touristique
6. Qualifier l'ensemble de l'environnement urbain sur le plan de l'aménagement des espaces publics, du mobilier et de la mise en lumière.

Pour améliorer son image, renforcer la qualité du cadre de vie des habitants et des nombreux actifs qui y travaillent, et développer son offre touristique et de loisirs, Elbeuf sur Seine souhaite s'appuyer sur son environnement bâti et naturel et sur la Charte d'Intégration Environnementale de l'Agglomération.

### UNE EXIGENCE D'ESTHÉTISME URBAIN ET ARCHITECTURAL

La restauration des édifices majeurs du centre ville, sera poursuivie. Au-delà des immeubles prestigieux, le parc privé doit contribuer à l'attractivité de la ville. La restauration immobilière du parc logement privée et la reconversion des anciennes usines en logements, seront renforcées grâce à la mise en œuvre des outils appropriés. Une attention particulière sera portée aux maisons bourgeoises du quartier Est, les maisons de ville historiques du secteur Guynemer/Martyrs, mais aussi les multiples propriétés qui présentent une grande qualité architecturale, disséminées dans l'ensemble du centre-ville et dont l'état est très contrasté.

Les friches industrielles et commerciales, les immeubles de logements vacants, les cours et arrières d'îlots dégradés, les terrains vides, seront convertis, en cas d'opportunité, en ressources foncières pour le renouvellement urbain.

### LA PROTECTION ET LA MISE EN VALEUR DES ESPACES NATURELS ET DES SITES URBAINS

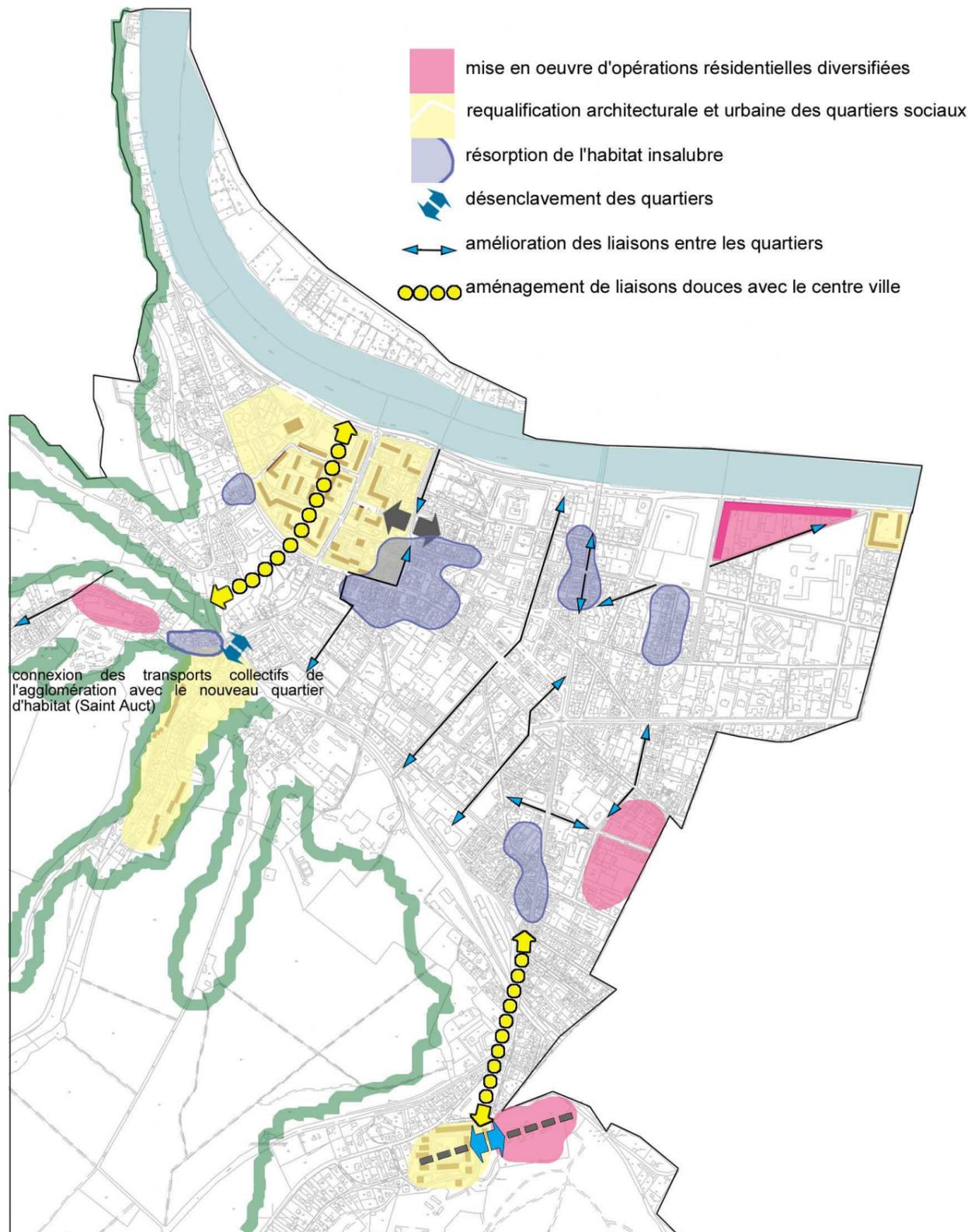
Dans le cadre de la trame verte et bleue d'agglomération, les itinéraires de promenade et de randonnée forestières seront mis en valeur et des cheminements en mode doux à travers la ville depuis les berges de Seine jusqu'aux lisières forestières seront réalisés.

Les creux et les flancs boisés des talwegs, les hameaux du plateau, ainsi que la rive droite elbeuvienne, continueront à bénéficier des mesures de protection et le quartier qui sera réalisé cote Saint Auct aura une forte préoccupation environnementale, notamment par la préservation de grands espaces boisés.

La réconciliation avec le fleuve passe par la création d'un front de Seine vivant, accueillant des équipements et des logements, à la fois vitrine de la ville en tant de geste architectural fort, et lien avec le tissu urbain existant.

Les deux ponts, éléments marquants du paysage, seront intégrés par leur mise en lumière, l'amélioration du confort de leur traversée en mode doux, et la requalification de leurs débouchés.

L'agglomération d'Elbeuf réalisera le cheminement de la trame bleue tout au long de la berge, entre Orival et Caudebec-lès-Elbeuf. Les études préalables se sont achevées au début de l'année 2007, et les études de maîtrise d'œuvre sont programmées sur 2008. Ce sont les berges situées en amont du pont Jean Jaurès qui seront prioritairement réalisées. Parallèlement aux principes d'aménagement de cette trame bleue, les vocations d'espace de promenade de proximité, et d'espace vert urbain seront affirmées afin de mieux les intégrer dans la cité, et de favoriser leur appropriation par les habitants. Un caractère moins routier sera conféré à la voie sur berge pour la transformer en véritable boulevard urbain, aménagé et sécurisé.



## AXE 2. Assurer l'équilibre social de l'habitat

1. Améliorer la qualité de l'offre de logements à destination de la population socialement fragilisée, principalement dans le parc privé
2. Développer une offre résidentielle diversifiée pour être en capacité d'accueillir toutes les composantes socio professionnelles
3. Désenclaver les quartiers sociaux et certains îlots afin de rendre le fonctionnement urbain plus perméable.

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. Parallèlement à l'offre locative à destination de la population socialement fragilisée, qui a été prépondérante au cours des décennies passées, et qui doit être poursuivie et améliorée, notamment dans le parc privé dégradé, la ville devra donc héberger des logements de statuts plus variés, en mobilisant le foncier disponible, dans le neuf et dans l'ancien.

L'accession à la propriété, neuve, et ancienne réhabilitée, devra s'inscrire dans le tissu urbain, pour rééquilibrer le déficit actuel de propriétaires occupants dans le centre ville, et pour offrir à tous des parcours résidentiels sur l'ensemble du territoire.

### LA RECOMPOSITION DE LA VILLE SUR ELLE-MEME

Trouver l'équilibre indispensable entre la préservation du patrimoine et la reconstruction de la ville sur elle-même, est donc un enjeu majeur pour l'avenir d'Elbeuf-sur-Seine (ceci vaut aussi pour l'accueil des équipements). La restauration devra être la règle, conformément au statut de ville d'art et d'histoire, et dans l'esprit des objectifs énoncés plus haut. Cependant, il conviendra, en concertation, avec les services de l'État et avec la population, de faire le choix de la rénovation, dès lors que celle-ci sera maîtrisée par la collectivité, et qu'elle apportera plus de bénéfices pour l'avenir, sans nuire à l'ambiance patrimoniale générale, ni à la présentation des monuments historiques.

Le renouvellement urbain des quartiers prioritaires sera poursuivi, avec des actions de reconversion (démolitions / reconstructions pour le relogement), des actions de résidentialisation, des aménagements urbains destinés à désenclaver ces quartiers, et d'importants travaux d'amélioration des logements.

Afin d'endiguer les dernières poches d'insalubrité, la Ville mettra en place, parallèlement aux actions incitatives, les dispositifs coercitifs, relevant du droit public, qui passent par des interventions foncières et immobilières. Les sites mutables disponibles, (notamment l'îlot Marignan sur le front de Seine, l'îlot Duval, l'îlot Sopano, le quartier de la gare), recevront des programmes mixtes (accession, location aidée), incluant si possible des activités (commerces, services), et la création de nouveaux logements dans les friches textiles sera soutenue.

### LE RENFORCEMENT DU LIEN SOCIAL ENTRE LES QUARTIERS

L'équilibre social de l'habitat passe également par la perméabilité du fonctionnement urbain, le désenclavement des quartiers et l'intégration des différents quartiers au centre-ville (ORU du Puchot, Parc Saint-Cyr). Le réseau de Transport de l'Agglomération d'Elbeuf s'inscrit dans cette logique. Un service à la personne a été mis en place qui consiste à répondre au cas par cas à des demandes de déplacements, afin de permettre, notamment aux personnes à mobilité réduite, de réaliser leurs déplacements au sein de l'agglomération avec une plus grande autonomie. Les connexions du réseau avec les nouveaux quartiers d'habitat seront envisagées avec cette même volonté de désenclavement.

Le quartier Blin/gare devra mieux se connecter à l'hyper-centre, par le rayonnement de l'IUT, de l'îlot Gambetta et la reconversion de la friche SNCF, ainsi que par la mise en valeur de l'axe cours Gambetta/Place Lecallier.

La création ou l'amélioration des trajets en mode doux, entre les secteurs résidentiels et les commerces et équipements publics, favoriseront le lien urbain et social.

La création d'espaces publics fédérateurs, et l'implantation d'activités et services publics dans les quartiers, y faciliteront les flux et les échanges de population.

### AXE 3. Améliorer les conditions de déplacement

1. Poursuivre l'aménagement et la sécurisation des axes à grande circulation
2. Développer l'accessibilité de la ville pour les piétons et les personnes à mobilité réduite
3. Favoriser l'utilisation des transports en commun
4. Intégrer la problématique du stationnement dans tous les nouveaux projets.

La ville est un carrefour entre des axes routiers départementaux qui prolongent les traversées des autres communes de l'agglomération au nord, à l'ouest et à l'est, ou qui pénètrent directement dans le site urbain au sud par des entrées marquées par une forte topographie et par la brièveté de la transition entre la forêt et les quartiers. La vie citadine en est perturbée (nuisances sonores et insécurité routière), et il convient d'y remédier.

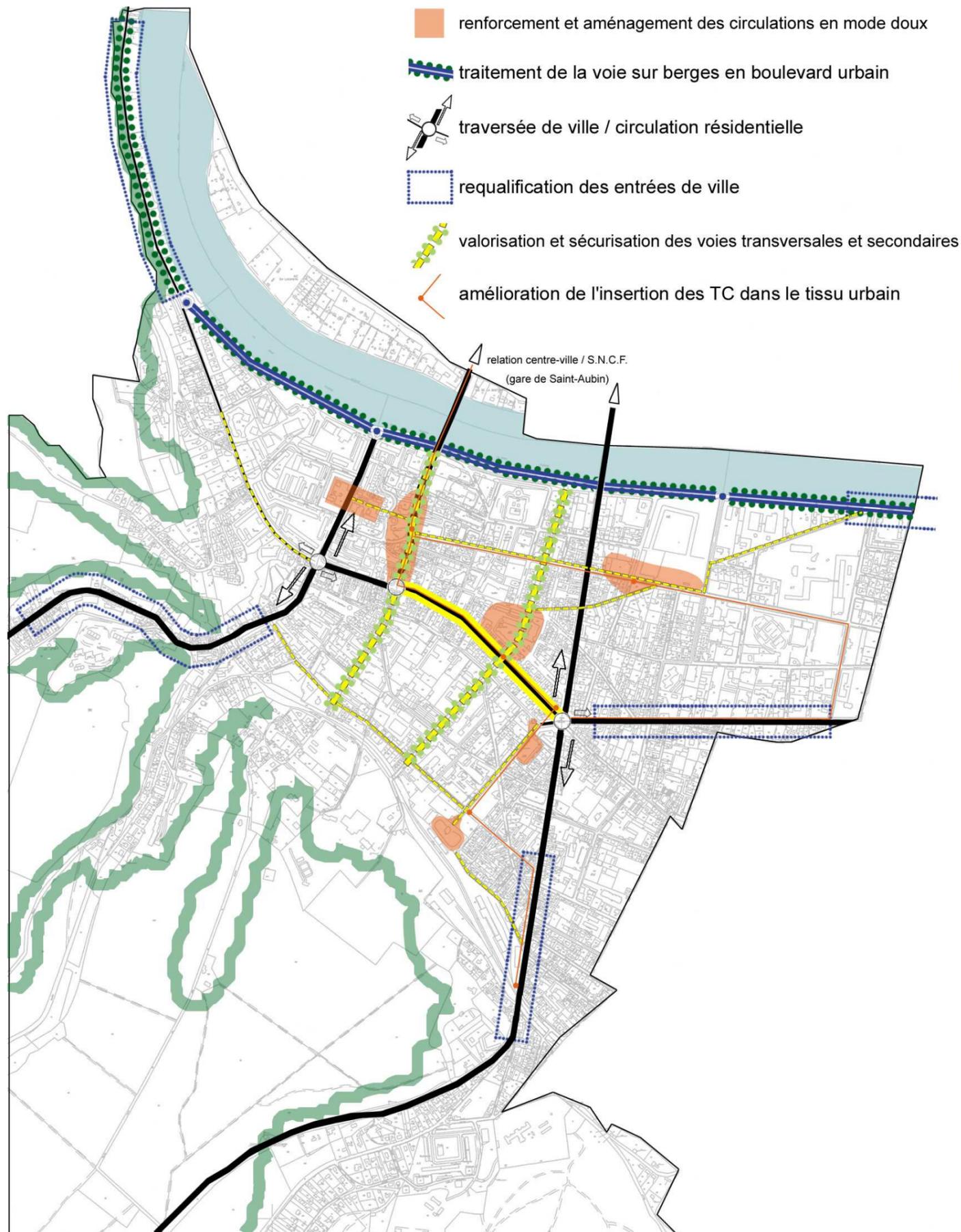
#### LA SECURISATION ET L'INTEGRATION DES VOIES

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. Il sera également recherché à maîtriser la fluidité de la circulation, et à contraindre la vitesse par des dispositifs ralentisseurs et une signalétique appropriée dans les endroits sensibles. Les trafics de transit déviants, qu'il s'agisse de véhicules légers sur leurs trajets domicile-travail, ou de poids lourds, à travers les rues de desserte de quartier, seront dissuadés ou interdits. Dans le cadre du schéma routier régional, les infrastructures nouvelles permettant de diminuer le transit à travers la ville, seront défendues par la Municipalité.

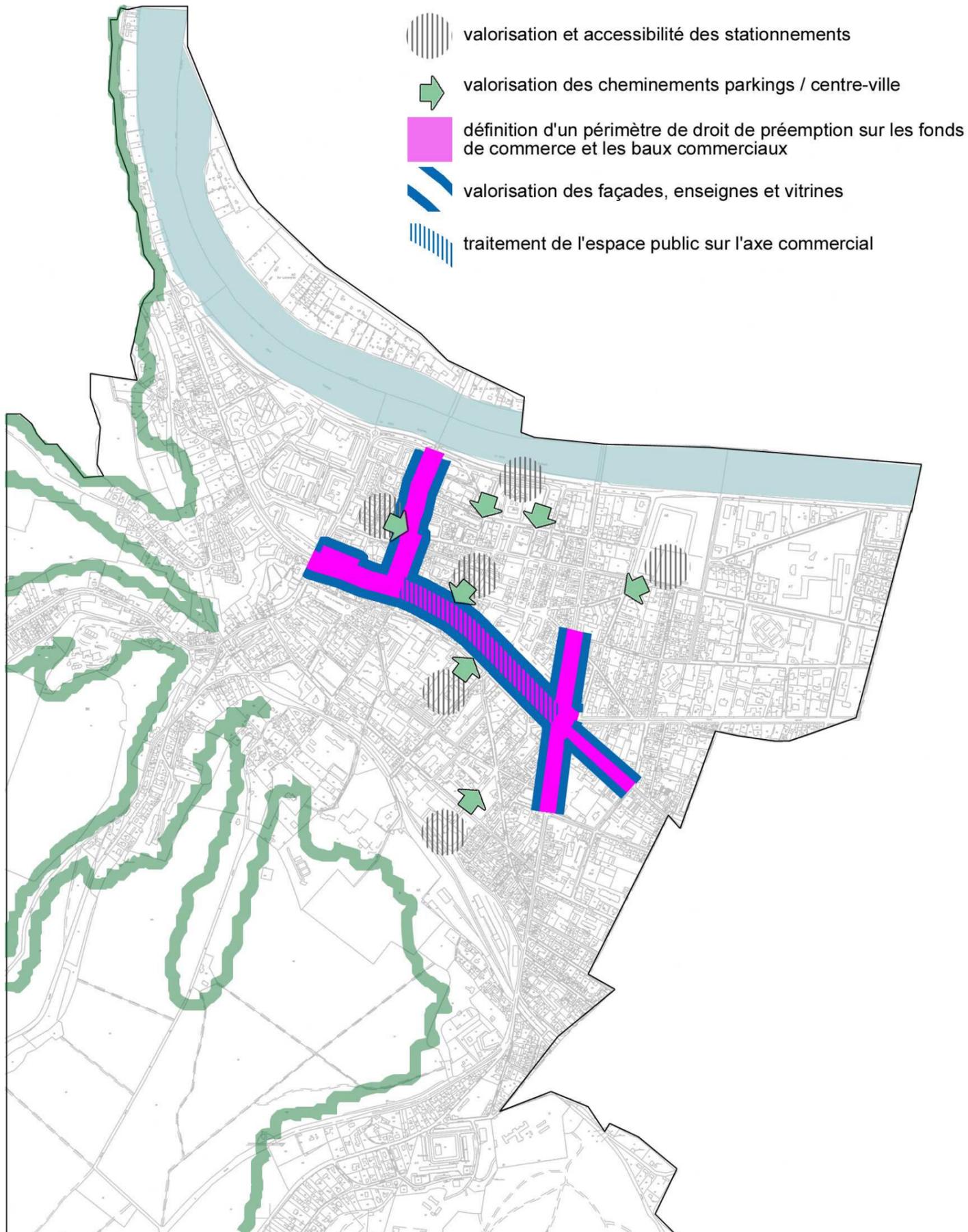
#### LE PRIORITE AUX MODES DE DEPLACEMENTS DOUX

Les modes doux de déplacement (piétons, vélos) seront favorisés par les actions déclinées ci-avant : le partage de l'espace, le tissage de la trame bleue et verte (voir notamment l'aménagement des berges de la Seine), et l'ouverture des quartiers sur le centre-ville. Par ailleurs, la ville poursuivra sa contribution à la qualité des Transports de l'Agglomération d'Elbeuf (TAE), en améliorant l'insertion des lignes dans la trame viaire, et la desserte des nouveaux pôles générateurs de flux. Cette réflexion se fera en collaboration avec l'Agglo d'Elbeuf, autorité organisatrice des transports urbains. La ville s'inscrit dans les orientations du schéma régional des transports qui seront de nature à améliorer la desserte de l'agglomération, notamment en optimisant les opportunités de liaisons offertes par le train, le tramway, et l'inter modalité. Un projet de transport de type « tram-train » entre Barentin-Rouen et Elbeuf est inscrit au Schéma Directeur et au contrat de plan. Actuellement les études préconisent deux tracés ferroviaires pour rejoindre Elbeuf : un premier tracé reprenant la voie de chemin de fer situé au sud de la commune et essentiellement utilisé par des trains de marchandises, un tracé empruntant la voie ferrée passant par Sotteville-lès-Rouen, Oissel, St Aubin-lès-Elbeuf et un franchissement de la Seine pour rejoindre Elbeuf. Le choix entre ces deux tracés n'a pas encore été défini.

Dans le cadre de la Charte ville-handicap, le programme d'actions en faveur de l'accessibilité de l'espace urbain (confort et sécurisation des trajets, stationnement réservé, accès aux équipements et commerces) sera poursuivi.



## AXE 4. Conforter l'espace et la dynamique commerciale du Centre-ville



1. Améliorer l'accessibilité aux commerces de centre-ville
2. Valoriser la qualité urbaine de l'espace marchand de centre ville
3. Favoriser l'accroissement de l'offre commerciale diversifiée et de qualité.

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 de l'hypercentre du programme « Cœur de Pays », pour favoriser le maintien des commerces sur cet espace et en accroître le dynamisme, lequel rayonnera sur l'ensemble de la ville, et soutiendra ainsi la présence commerciale dans les quartiers, ainsi que l'attractivité résidentielle.

### UNE ACCESSIBILITÉ AUX COMMERCES AMÉLIORÉE

L'espace marchand doit être accessible facilement, bien desservi par les transports en commun et suffisamment drainé par les réseaux de déplacements doux. Les objectifs d'amélioration des conditions de déplacement déclinés ci-avant répondent à cette préoccupation, dans l'esprit des principes de développement durable.

La politique de stationnement intégrera la nécessité de favoriser la fréquentation des commerces.

La requalification des entrées et des abords de l'espace marchand du programme Cœur de Pays, privilégiera le stationnement au détriment des voies de circulation. Après le cours Carnot et l'axe Jaurès-Neubourg, ce principe sera appliqué rue Guynemer, rue de la République (partie haute), et dans les places Lecallier et de la Libération.

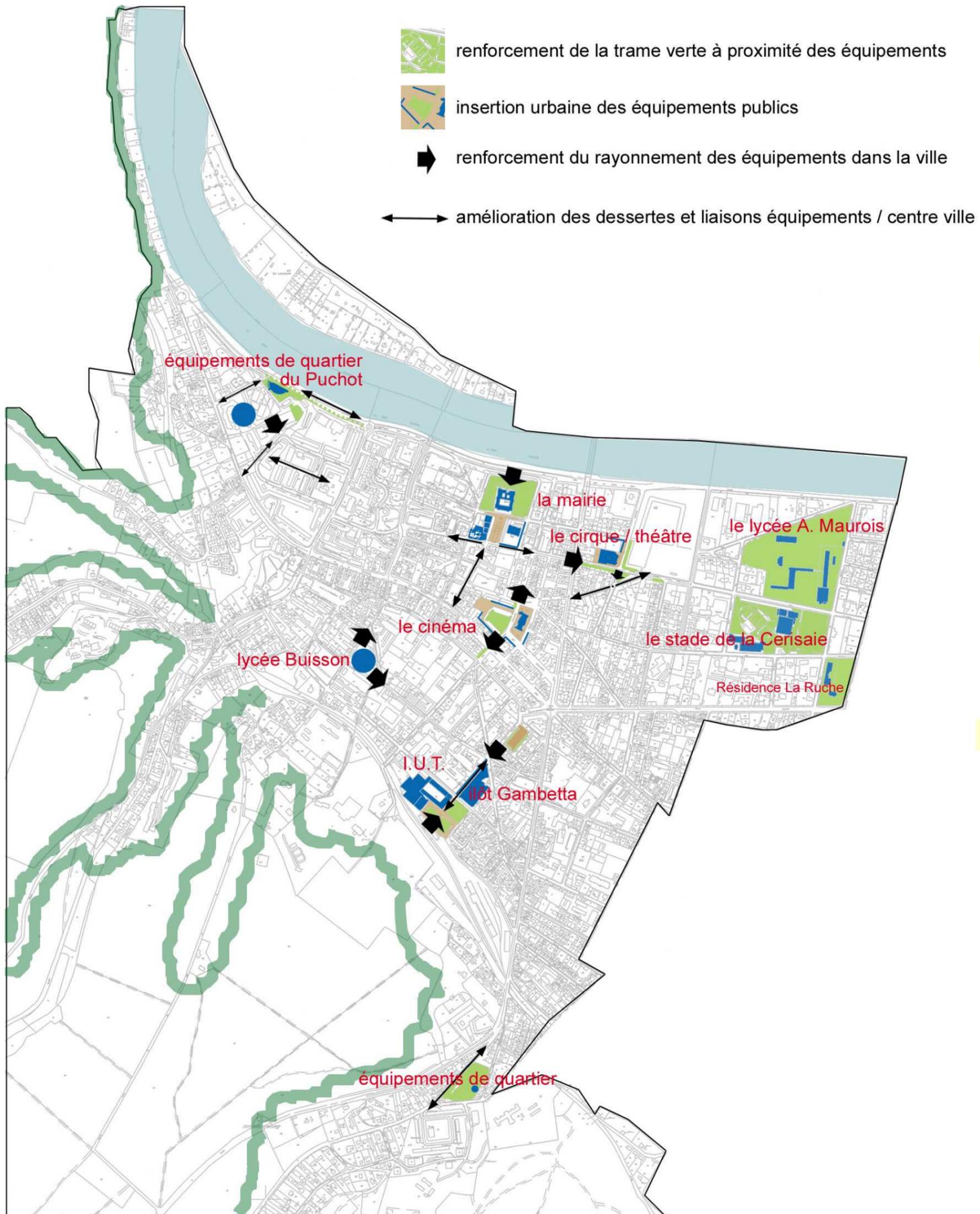
Pour éviter les conflits d'usage avec le stationnement résidentiel, ce dernier sera normativement maintenu à un bon niveau dans les projets neufs, et examiné avec beaucoup d'attention dans les opérations de réhabilitation.

### LA VALORISATION DE LA QUALITÉ URBAINE DE L'ESPACE MARCHAND

Afin de valoriser la qualité urbaine et architecturale de l'hypercentre, une réflexion concernant la requalification de l'épine dorsale de la ville, constituée par l'axe Martyrs-République, sera menée en concertation avec les acteurs économiques concernés.

La Ville agira avec détermination pour éviter la transformation des rez-de-chaussée commerciaux en logements. De même, la présence des établissements de services (financiers, assurances...) devra être sectorisée pour maintenir l'attrait des rues commerçantes.

Pour peser sur le devenir de l'espace marchand de centre-ville, un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité a été délimité, et la ville utilisera les outils réglementaires à sa disposition pour maintenir la diversité de l'offre commerciale et sa qualité.



## AXE 5. Conforter, requalifier les équipements et accueillir les services publics

1. Conforter le positionnement d'équipements structurants pour l'agglomération
2. Renforcer le pôle de formation initiale et continue
3. Accroître le rayonnement des équipements culturels, sportifs et de loisirs.

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

### LE RAYONNEMENT DES ÉQUIPEMENTS MAJEURS DE LA VILLE

Après le Cirque Théâtre dont la réhabilitation est en cours, et le pôle culturel et de formation de l'îlot Gambetta dont la réalisation débute, Elbeuf-sur-Seine doit se donner les moyens d'accueillir les grands équipements qui correspondent à sa vocation de ville centre. Pour se faire, la ville doit pouvoir mobiliser les ressources foncières nécessaires, comme cela a été évoqué précédemment, pour accueillir des équipements nouveaux ou pour repositionner et moderniser certains services (collège...).

Les grands équipements structurants de la ville feront l'objet d'une amélioration de leur insertion dans l'environnement urbain par la requalification de leurs abords, l'organisation de leur desserte, et la prise en compte des besoins induits (transports, stationnement...). Une meilleure insertion urbaine du miniplex cinématographique Mercure et sa relation avec la rue des Martyrs seront recherchées. La réhabilitation du Cirque Théâtre sera également l'occasion d'une réflexion sur son rayonnement au sein du quartier du Champ de Foire et de sa relation avec l'îlot Marignan, futur site de requalification.

### LA SECTORISATION DES ACTIVITES DANS LA VILLE

Le renforcement du pôle d'enseignement et de formation (IUT, école de la batellerie...), et la modernisation des équipements culturels seront poursuivis. La vocation tertiaire du quartier de l'Hôtel de Ville et des quartiers bordant l'hypercentre seront affirmés alors que les activités dont le développement nécessitent des emprises importantes et des dessertes appropriées, seront de préférence dirigées sur les parcs d'activités de l'Agglomération d'Elbeuf.

La vocation résidentielle, tertiaire et commerciale du centre-ville, orientera la reconversion des friches urbaines, prioritairement en faveur de l'habitat.

Certains équipements sportifs, tel que le centre nautique de la Cerisaie, feront l'objet d'un réaménagement global afin de répondre aux besoins actuels de loisirs.

Le positionnement des structures sociales, contribuera à fournir une offre de services de qualité sur la ville.

## 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'hypercentre 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 pâti 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 diversifiée, 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

