

Le Plan Local d'Urbanisme de Sotteville-lès-Rouen

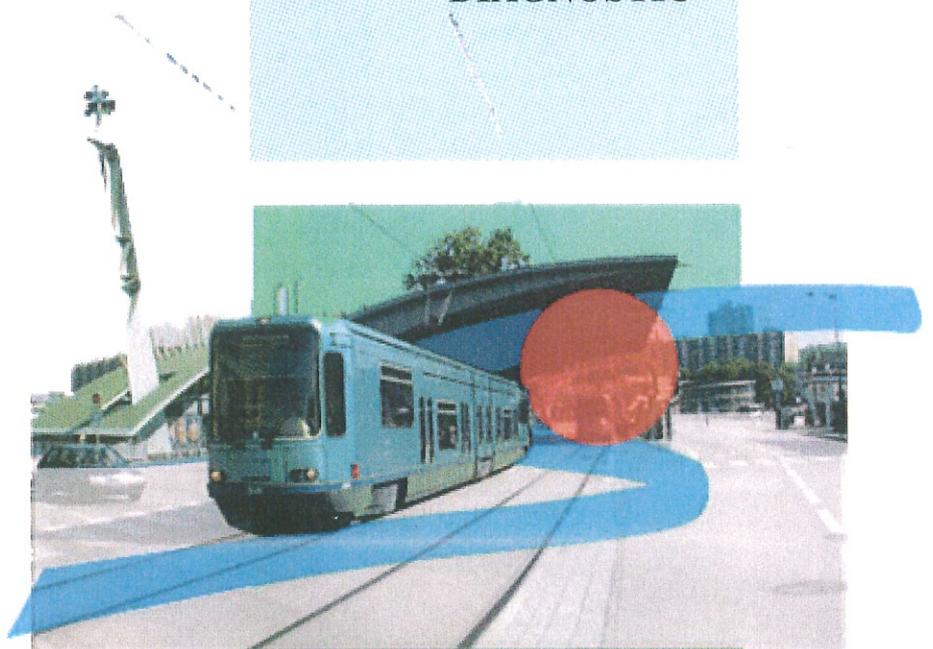
DIAGNOSTIC

Dossier approuvé le 21 décembre 2006



**Elaboration du
PLAN LOCAL
D'URBANISME**

**Rapport de présentation
DIAGNOSTIC**



Sotteville
lès-Rouen

RAPPORT DE PRESENTATION DU P.L.U. PREMIERE PARTIE

LE DIAGNOSTIC ET L'ANALYSE DES BESOINS ACTUELS ET FUTURS

INTRODUCTION

Le territoire

Surface, situation

Inscription dans la communauté d'agglomération

I. DIAGNOSTIC ENVIRONNEMENTAL

La géographie

Topographie

Hydrographie

Sol, sous-sol, ressources

Eléments naturels, végétation

Les risques naturels et technologiques

Risques naturels

Installations classées

Pollution

Nuisances

II. DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE

La population

Démographie

Revenus – précarité sociale

L'emploi

Activités économiques

Le commerce

Le logement

Caractéristiques principales

Tendances récentes

Eléments d'évaluation sur la construction de logements locatifs sociaux 1990 – 2005

Le parc privé ancien

III. DIAGNOSTIC DU CADRE BATI

L'occupation du sol

Historique

Répartition actuelle des fonctions

Potentiel foncier

Le patrimoine

L'archéologie

L'habitat

Patrimoine résidentiel

Typologies résidentielles significatives

Catégories résidentielles représentatives

Les équipements publics

Scolaires

Petite enfance – jeunesse

Sportifs

Culturels

Cultuels

Vie sociale

Santé

Les commerces

Les activités et services

La circulation

Voirie et accidentologie

Transports en commun /Déplacements

Stationnement

CONCLUSION

Synthèse générale des diagnostics

Les enjeux à l'échelle municipale

Les enjeux à l'échelle de l'agglomération

INTRODUCTION

Le territoire

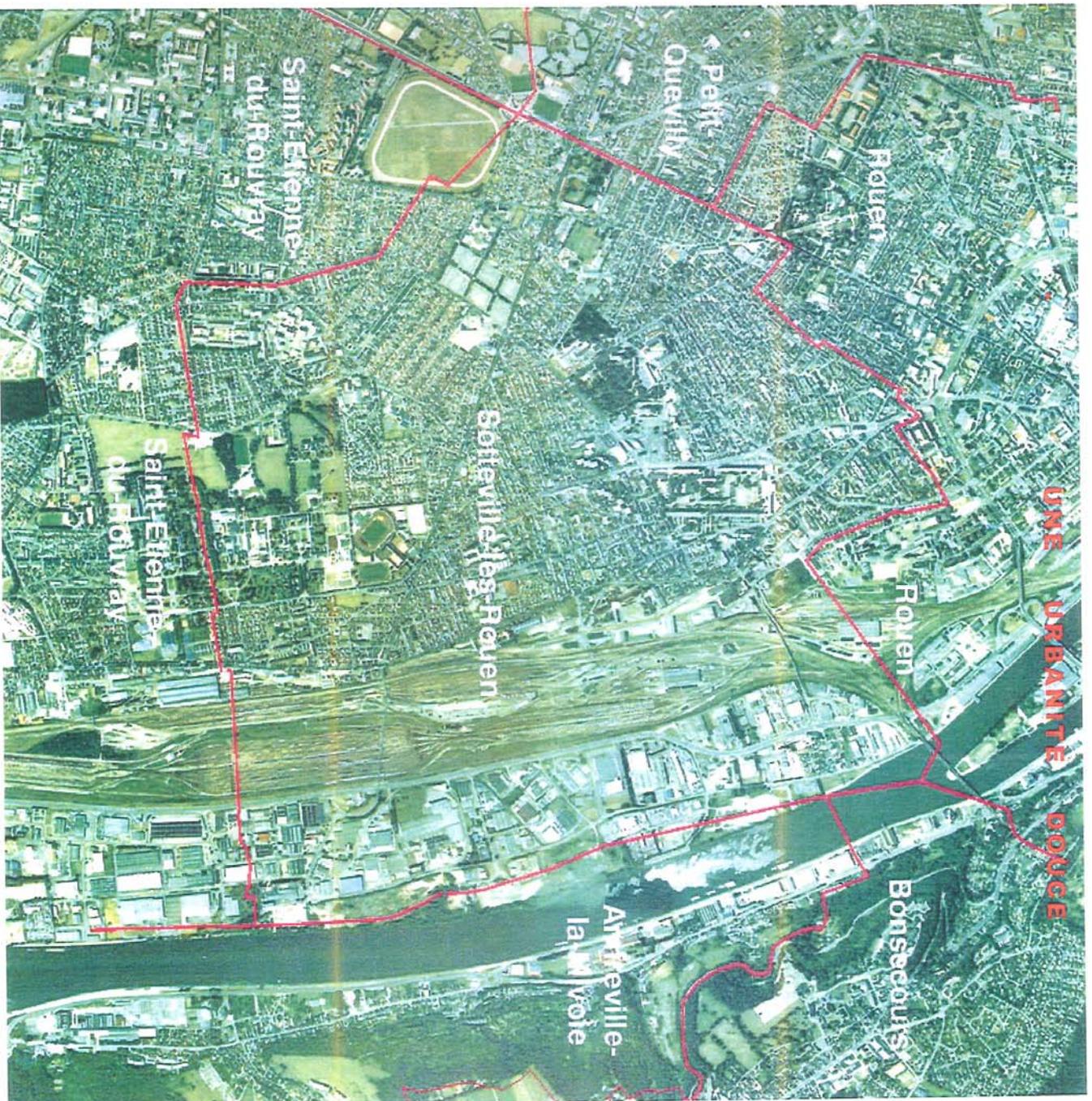
La commune de Sotteville-les-Rouen occupe une surface de 744 hectares. Cette aire est définie par un carré irrégulier d'environ 3 km de côté, orienté nord-sud et parallèle au lit de la Seine.

Sotteville-les-Rouen est limitrophe de 5 communes : Rouen, Bonsecours, Amfreville-la-Mivoie, Saint-Etienne-du-Rouvray, Petit-Quevilly. Sa limite nord, mitoyenne de Rouen, suit un tracé irrégulier, redéfini plusieurs fois au cours de l'histoire.

La croissance de l'ensemble de l'Agglomération Rouennaise, en particulier le développement de la rive gauche de Rouen dans le dernier tiers du XXème siècle avec la nouvelle centralité de Saint-Sever à Rouen, s'est traduite par l'urbanisation générale de la commune de Sotteville-les-Rouen et son inscription dans une aire urbaine très densifiée implantée selon la géographie du méandre de la Seine et symbolisée par la création du « métro-bus » qui traverse la commune dans le sens nord-sud.

Avec ses 30 124 habitants Sotteville-les-Rouen est la 2ème ville de l'agglomération, la 4ème ville du département et la 5ème de la région Haute-Normandie.

Le diagnostic repose sur une étude approfondie de la situation actuelle et des évolutions constatées depuis la mise en œuvre du projet urbain élaboré en 1990 et la révision du P.O.S. de Sotteville-les-Rouen en 1992. Cette étude concerne les domaines les plus larges puisqu'elle touche à la fois à l'environnement, à l'occupation du territoire communal, à l'usage du sol, à la démographie et aux conditions d'habitat, aux évolutions socio-économiques (en particulier en termes d'emplois et d'activités), aux déplacements et à la vie urbaine et sociale dont les équipements en sont l'expression, enfin aux relations avec les communes adjacentes.



I. DIAGNOSTIC ENVIRONNEMENTAL

La géographie

Topographie

Le site du méandre de la Seine dans lequel s'inscrit le territoire de Sotteville-lès-Rouen définit pour cette commune une déclivité orientée au nord ouest. Le point culminant se situe au château d'eau (33,00 ngf) à proximité du rond point des Bruyères (31,50 ngf). Le chemin de halage qui borde le cours de la Seine est à 6,00 ngf. Caractéristiques de cette topographie : le léger talweg emprunté par le boulevard du 14 juillet et le léger effet de crête masquée par l'implantation du bois de la Garenne.

Hydrographie

La limite Est de la commune était constituée par le chemin de halage qui autrefois bordait la Seine. Aujourd'hui les anciens paysages de sablières et d'îles ont disparu. Les sablières ont été comblées, puis le bras mort de la Seine également, élargissant ainsi la terre ferme sans que les limites communales soient modifiées. Le fleuve est devenu peu accessible et lointain, même si les inondations scandent les mémoires. En somme, l'eau est peu présente dans le paysage; pas de rivière avec des ponts de franchissement, pas d'étang ; plus de baignade, très peu de pêche.

Sol

Le fond alluvial du lit de la Seine avec la persistance du caractère inondable et le substrat d'argile et de craie de l'intérieur du méandre avaient fait de Sotteville-lès-Rouen un territoire essentiellement agricole voué aux prairies.

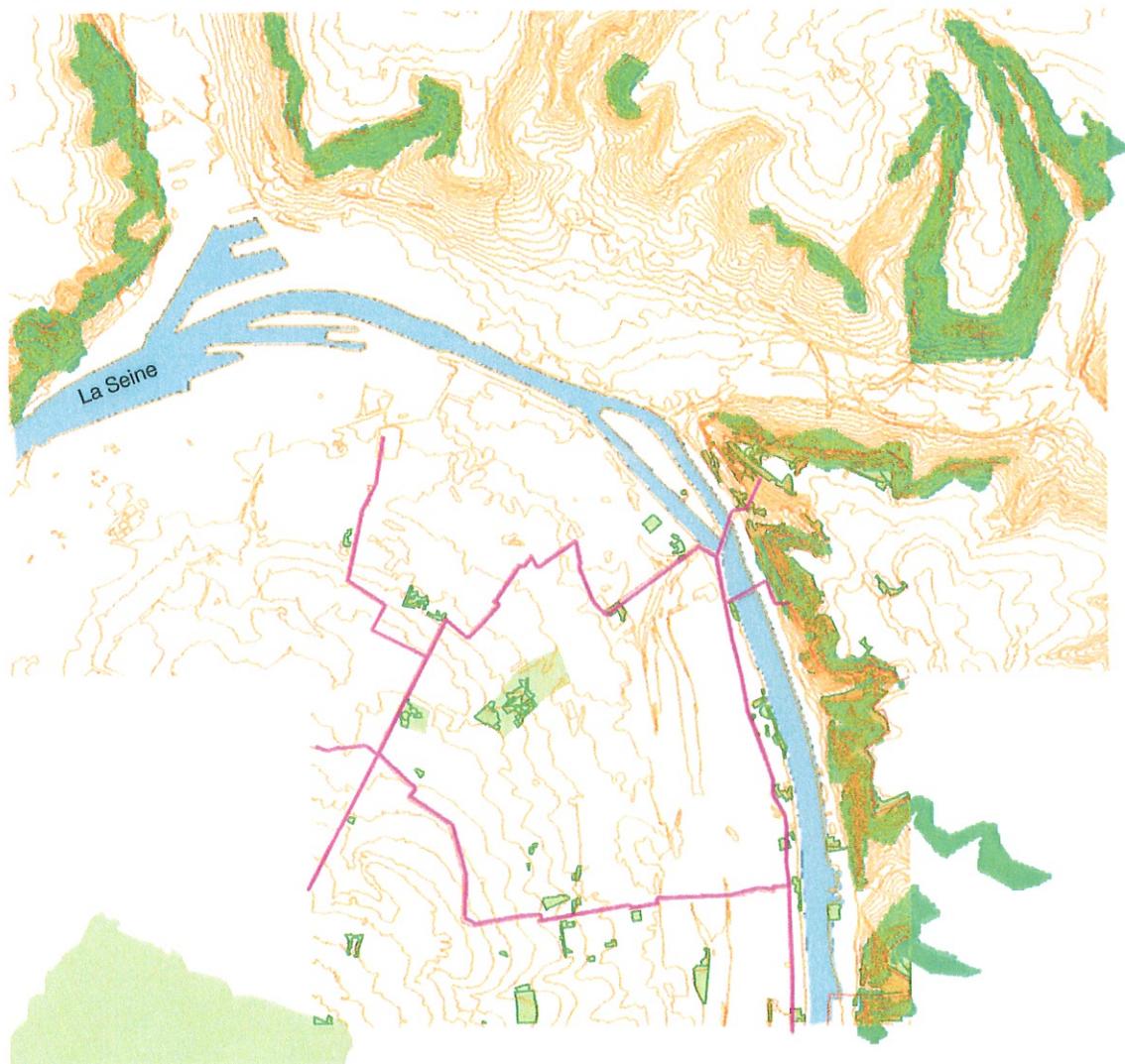
Sous-sol - Carrières, sablière, marnières

La consistance géologique du territoire de Sotteville-lès-Rouen (alluvions, argile, craie) et la persistance du caractère inondable avaient fait de Sotteville un territoire couvert de prairies et ponctué de sablières et de carrières. Elles constituaient des plaies ouvertes qui aujourd'hui sont cicatrisées, seuls subsistent des incidents ponctuels (fontis). La pratique lointaine de l'extraction des matériaux du sol et du sous-sol a laissé des traces dans la morphologie urbaine. Le comblement des carrières a fait émerger de grandes parcelles dont l'occupation a été planifiée par les puissances publiques :

- carrières rue Léon Salva : équipements sportifs et ensemble de logements collectifs (Léo Lagrange)
- carrière rue Marcel Lechevallier : collège Emile Zola

Au nord de la commune, l'extraction d'argile a générée une topographie particulière : aujourd'hui les voies sont en surélévation par rapport aux habitations et aux jardins dont les terrains d'assise avaient été excavés (ex : passage Lemoine).

Eléments naturels, végétation



Le paysage de Sotheville-lès-Rouen est dominé par les falaises de la rive droite de la vallée de la Seine, génératrices du méandre. Ces falaises calcaires, dont les flancs ont été colonisés par une végétation de taillis, sont couronnées par des forêts.

Le développement urbain de Sotheville s'est traduit par la viabilisation intégrale d'un territoire agricole. Les pâturages ont été progressivement lotis. Alors que les exploitations agricoles ne laissaient aucune place aux jardins d'agrément, les parcs actuels témoignent aujourd'hui de l'ancienne présence de forêts ou des domaines de 3 châteaux d'agrément dont il subsiste aujourd'hui le château des Bruyères.

Hormis quelques sujets épars particulièrement remarquables, les arbres de haute tige sont présents en tant que plantations d'alignement, le long des chemins de grande communication et des anciennes routes nationales ou bien, au bois de la Garenne, comme réminiscence, comme témoin de la forêt du Rouvray.

Les pelouses du tracé du tramway constituent une respiration verte (la rue du colonel Fabien, l'avenue Jean Jaurès) qui serpente et fait contrepoint aux plantations d'alignement de l'avenue du 14 Juillet ou du mail de l'ensemble de logements du quartier « Ferdinand Buisson ».

Les espaces publics majeurs sont constitués de places qui ont une forte constitution minérale, pour rester disponibles dans le cadre d'une grande diversité d'activités. Il en est ainsi de la place Voltaire et la place de l'Hôtel de Ville, de la place de Verdun, de la place Pierre et Marie Curie. Seules les places et placettes du quartier Ferdinand Buisson sont fortement plantées.

Il est à noter que la place de l'Hôtel de Ville est dominée à l'ouest par une terrasse très généreusement plantée.

Ces éléments se composent avec les espaces verts créés lors d'opérations d'aménagement, particulièrement lors de la reconstruction, pour constituer de fait une trame verte.

En effet, le parc Marcel Lods, les parcs de l'hôpital psychiatrique et celui du stade Jean Adret sont des créations composées lors de la construction de programmes immobiliers. Ils sont le capital végétal à préserver de Sotteville-les-Rouen :

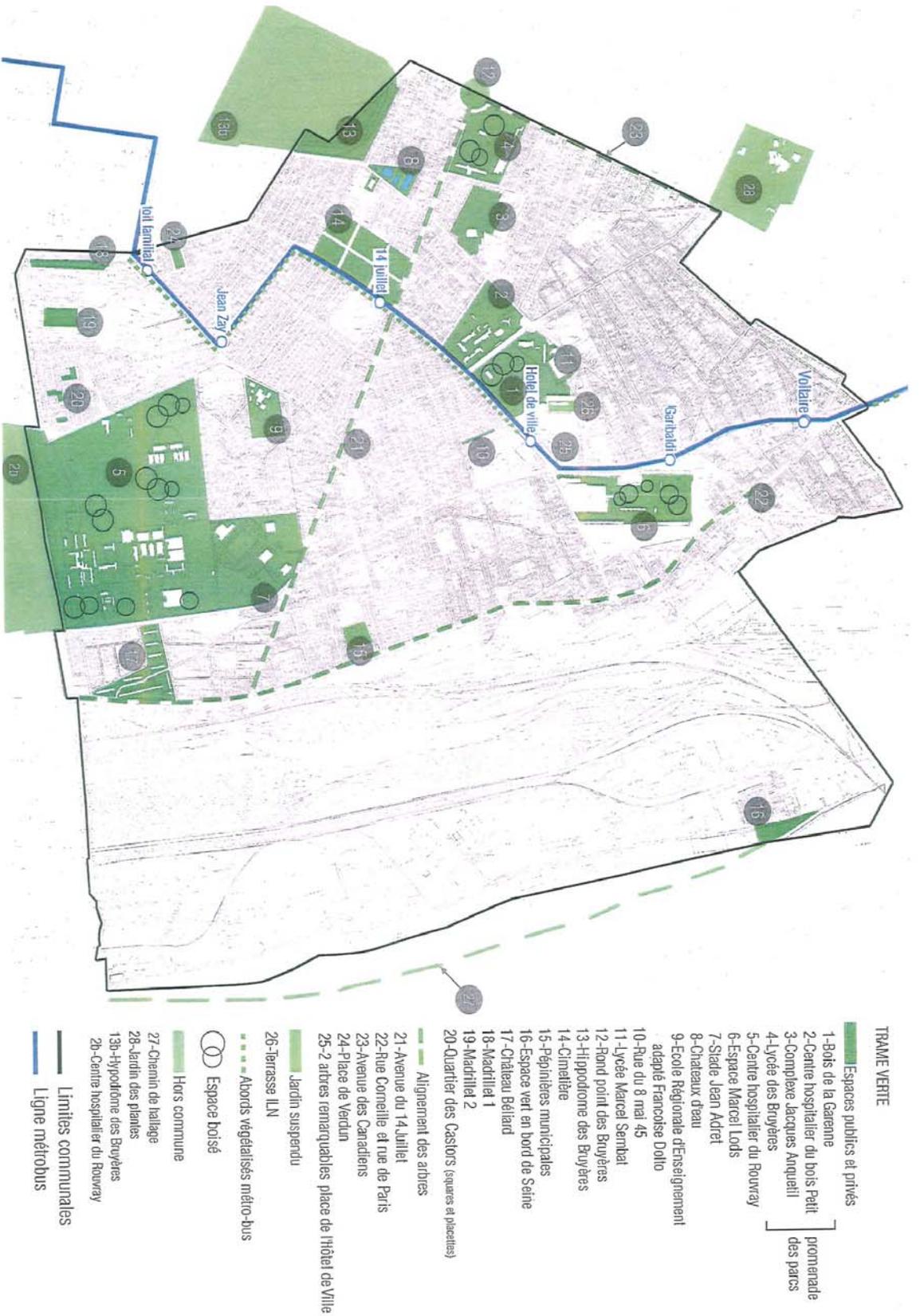
- en réduisant le stationnement dans le parc du stade Jean Adret.
- par la vigilance concernant l'évolution continue du centre hospitalier du Rouvray

LA TRAME VERTE

Elle comprend un enchaînement d'espaces plantés qui définissent la promenade des parcs :

- le Parc Marcel Lods légué, à la suite du bombardement de 1944, par une rénovation urbaine radicale dont les principes de composition ont associé à « l'ensollement des logements » la création d'un « espace vert ».
- le Bois de la Gareme, lieu de mémoire, siège principal de « Viva Cité »,

- le parc du Lycée des Bruyères,
- le cimetière,
- le Champ de Courses des Bruyères,
- l'espace sportif Jacques Anquetil.



Cette nomenclature ne prend pas en compte la multitude des jardins que génère un habitat individuel, qui définit le cadre d'habitat dominant de la ville de Sotteville-lès-Rouen.

Hormis le lotissement « des castors » avec ses places, aucun lotissement n'a pris le pittoresque végétal comme source du morcellement urbain, et la rectilinéarité et la planimétrie des voies ne favorisent pas le rapport au grand paysage de la vallée de la Seine : il n'existe pas de véritable mise en perspective.



C'est donc dans les espaces interstitiels, dans la différence entre la géométrie du bâti et le tracé des voies issues du monde rural que des délaissés sont et peuvent être plantés (ex : carrefour Ledru Rolin /Pierre Corneille, ou rue de Paris) comme complément de « la cité verte ».

A terme, par les effets réglementaires du coefficient d'utilisation du sol (rapport surface de pleine terre /surface construite), de taxe à l'arbre (ex : un logement = un arbre), on peut intensifier la perception végétale, surtout si on cherche à y introduire des sujets végétaux isolés.

Aujourd'hui peut-on créer un paysage public végétal, alors que le cadre végétal dominant est fait de l'ensemble des jardins privatifs de l'habitat individuel ?

Les parcs contemporains sont issus de la résorption des friches industrielles. Seules peuvent être considérés comme telles l'emprise des ateliers municipaux et les terrains SNCF. A ce titre, ces terrains ont un fort potentiel de surface de pleine terre.

Toutefois dans un cadre intercommunal, le « parc du Champ de Courses » avec Saint-Étienne-du-Rouvray et les « rives de Seine » avec Amfreville-la-Mivoie pourraient largement bonifier le cadre végétal de Sotteville-lès-Rouen.

Les risques naturels et technologiques

Risques naturels

La mémoire se souvient des crues de 1910 et de 1955 et 2002 ; le Plan de Prévention des Risques d'Inondation Vallée de la Seine – Boucle de Rouen prend comme référence la crue de la Seine de 1910 pour délimiter les zones inconstructibles.

La Loi sur l'eau définit dans l'agglomération un débit d'évacuation de 10 litres /seconde. Trois bassins tampon gérés par l'agglomération dont 2 situés à Sotteville (place Curie et Centre Hospitalier du Rouvray) permettent de satisfaire à cette condition.

Les anciennes carrières (carte en annexe)

7 anciennes carrières ont été répertoriées sur le territoire Sottevillais. Elles ont toutes été comblées, au moment de la reconstruction de la ville après la seconde guerre mondiale, avec des remblais de démolition.

Elles ont ensuite été réaffectées en usages divers :

- ancienne carrière de l'actuelle Résidence Laroque rue Léon Salva : ensemble de logements locatifs de l'OPAC de la Seine-Maritime
- ancienne carrière LECORRE, rue de Paris : terrain maraîcher puis pépinières municipales
- ancienne sablière rue de Contremoulins : dépôt SNCF puis implantation d'un ensemble commercial Intermarché
- ancienne carrière rue Léon Salva : complexe sportif Jacques Anquetil
- ancienne carrière rue Marcel Lechevallier : collège Emile Zola
- ancienne carrière rue François Arago : anciennement affectée en décharge municipale dans les années 50, puis comblée pour accueillir successivement plusieurs entreprises de transport et un bâtiment de stockage entretien
- anciennes carrières de part et d'autre de la partie « basse » de l'avenue du 14 Juillet (place Courteille, rue Abbé Bellamy) : plusieurs petites carrières dans ce secteur ont été comblées après exploitation pour accueillir des lotissements de la Reconstruction.

L'ensemble des constructions réalisé sur ces différents terrains a été édifié en pleine connaissance de la nature des sous-sols et avec réalisation de fondations adaptées. Aucun désordre significatif n'a été enregistré par la suite.

(un plan de repérage et les plans connus de certaines carrières répertoriées sont joints au présent dossier).

La Marnière

Le 17 juin 2003 une excavation est apparue sous la rue Paul Langevin au droit du numéro 33. Après diagnostic du CETE Normandie-Centre et une reconnaissance par la Société ETS (Etude et Travaux Souterrains) une ancienne marnière a été identifiée.

LEGENDE

	EMPLACEMENT DES CARRIERES
--	---------------------------



Les opérations de comblement ont été réalisées par la Société ETS en juillet 2003. En juin 2005, la société SOTRAISOL a effectué des injections complémentaires pour éviter tout affaissement ultérieur et tout désordre sur les immeubles de ce secteur.

Sans présomption de présence d'autres cavités souterraines non historiquement répertoriées, les services techniques de la ville restent cependant vigilants à tout signalement d'affaissement, même modeste.

Les Termites

La mairie a été informée de la présence de termites sur Sotteville en août 1999. Une recherche sur la présence de termites a été effectuée sur 49 parcelles dont les propriétaires étaient volontaires.

Cette première investigation a permis de définir un périmètre validé par un arrêté préfectoral du 21 février 2001.

La poursuite des recherches a conduit le Conseil Municipal à demander à Monsieur le Préfet une extension de périmètre portant à 108 le nombre des maisons concernées. Les 33 maisons touchées ont été traitées par les propriétaires et la ville a pris en charge la surveillance et le traitement des 108 jardins.

Sur 340 pièges implantés dans les jardins le nombre de contacts avec les termites est passé de 23 en 2002, à 15 en 2003, 9 en 2004 et 3 en 2005.

Le phénomène semble circonscrit mais seule l'absence de contact pendant plusieurs années permettra de demander à Monsieur le Préfet de lever son arrêté prescrivant un périmètre délimitant la zone contaminée par les termites.

L'assainissement pluvial

Les principaux collecteurs d'eau pluviales sont de la responsabilité de la Communauté de l'Agglomération Rouennaise.

Au delà du renforcement des réseaux, l'Agglo de Rouen est intervenue à deux niveaux :

- en amont, avec la création de 3 bassins tampons enterrés :
 - rue Paul Verlaine à Saint Etienne du Rouvray en limite de Sotteville,
 - rue Saint Yon dans l'enceinte du Centre Hospitalier du Rouvray,
 - et sous la Place Curie.

Ces ouvrages qui limitent les débits de pointe en cas d'orage important ont permis de mettre fin à des inondations chroniques rencontrées dans certains quartiers.

- en aval, avec l'aménagement des rejets en Seine (clapets, pompes de refoulement).

Ces ouvrages ont limité l'influence des marées que nous constatons sur la Seine, et ont permis de profiter du volume de stockage que représentent les canalisations très importantes posées sous la gare de triage de la SNCF.

Ces actions doivent se poursuivre pour mieux protéger des secteurs comme les abords de l'Hôtel de Ville qui sont inondés lors des orages particulièrement importants. De plus, en concertation avec la Communauté d'Agglomération, la systématisation de la gestion du pluvial « à la poubelle » va progressivement être mise en œuvre.

Installations classées SEVESO

La société BRENNTAG (stockage de produits chimiques) exploitait deux établissements sur la commune de Sotteville-Lès-Rouen, l'un rue Claude Chappe, l'autre boulevard industriel. Tous deux étaient classés SEVESO (seuil bas) Le site du boulevard industriel générait deux périmètres de protection de 30 mètres et de 40 mètres. L'entreprise a été récemment délocalisée entraînant la suppression des 2 périmètres de protection (porté à connaissance complémentaire –octobre 2006-)

L'impact de l'usine de « la Grande Paroisse » à Grand Quevilly, est limité aux risques d'un nuage accidentel à forte teneur en ammoniac. En cas d'explosion, la topographie protégerait partiellement le territoire de Sotteville.

La présence du fleuve et des voies ferrées sur le territoire de la commune génère des risques associés aux transports de substances dangereuses. On estimait en 1998 que parmi les matières dangereuses qui transitaient dans le département, 1,8 % le faisaient par voie ferrée et 2,8% par voie fluviale. Ces risques particuliers ne génèrent pas pour l'instant de protections spécifiques

A la différence notoire de certaines aires urbaines de l'agglomération, l'absence de risques technologiques sur le territoire de Sotteville-lès-Rouen justifie l'absence de servitudes ou mesures de protection pour l'habitat.



SERVITUDES PHONIQUES

- 300m
- 1-SNCF
- 250m
- 2-Boulevard industriel
- 3-Chemin de la Mivoie
- 50m
- 4-Rond Point des Bruyères
- 6-Avenue des Canadiens
- 30m
- 5-Rue Eugène Tilloy
- 6-Avenue des Canadiens
- 7-7-Rue Léon Salva et rue Ledru Rollin
- 8-Rue Pierre Corneille
- 9-Avenue du 14 Juillet

SERVITUDES RISQUES INDUSTRIELS

- Dépot carburant SNCF
- P.P.R.I.
- Usine Brenntag

- Limites communales
- Ligne métrobus

Pollution

Il y a lieu de prendre en compte les pollutions éventuelles des sols des anciens établissements industriels, recensés par la DRIRE : 103 sont localisés et 50 géo-référencés par le BRGM.

Aujourd'hui la qualité de l'air est une préoccupation majeure pour l'ensemble des acteurs publics. Cette qualité peut être altérée par la présence de particules en suspension, par des émissions de dioxyde de soufre, d'oxyde d'azote et d'ozone. Le territoire de Sotteville-lès-Rouen respecte les normes, sachant que les émissions viennent principalement de l'industrie et que le soufre a disparu des produits de chauffage ou des carburants. Toutefois en situation d'exposition directe à un trafic intense, les émissions d'oxyde d'azote des véhicules peuvent dépasser les valeurs guide.

Nuisances

C'est le bruit des transports qui est le plus fortement ressenti. Les secteurs concernés sont affectés de servitudes de protection phonique pour les constructions nouvelles (cf. plan page 6).

Les nuisances sonores correspondent à l'impact de la voie ferrée Paris - le Havre qui se superposent aux nuisances automobiles localisées le long des voies intercommunales : boulevard industriel, avenue du 14 Juillet, et dans une moindre mesure avenue des Canadiens (mitoyenne de Sotteville-lès-Rouen dans sa section la plus calme, cette dernière génère ainsi une contrainte limitée).

Il est à noter que les espaces publics se caractérisent par une absence de graffitis.

II. DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE

La population

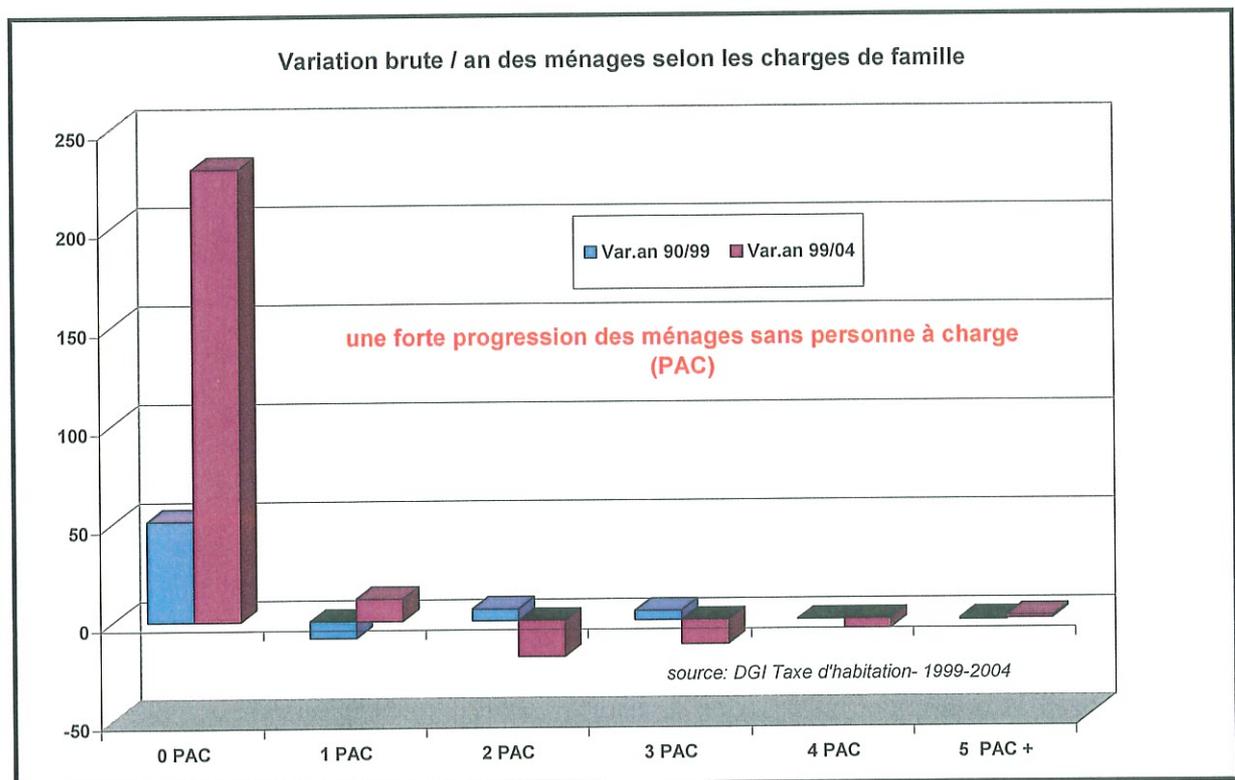
Démographie

UN NIVEAU DE POPULATION QUI SE STABILISE A LA FIN DES ANNEES 90

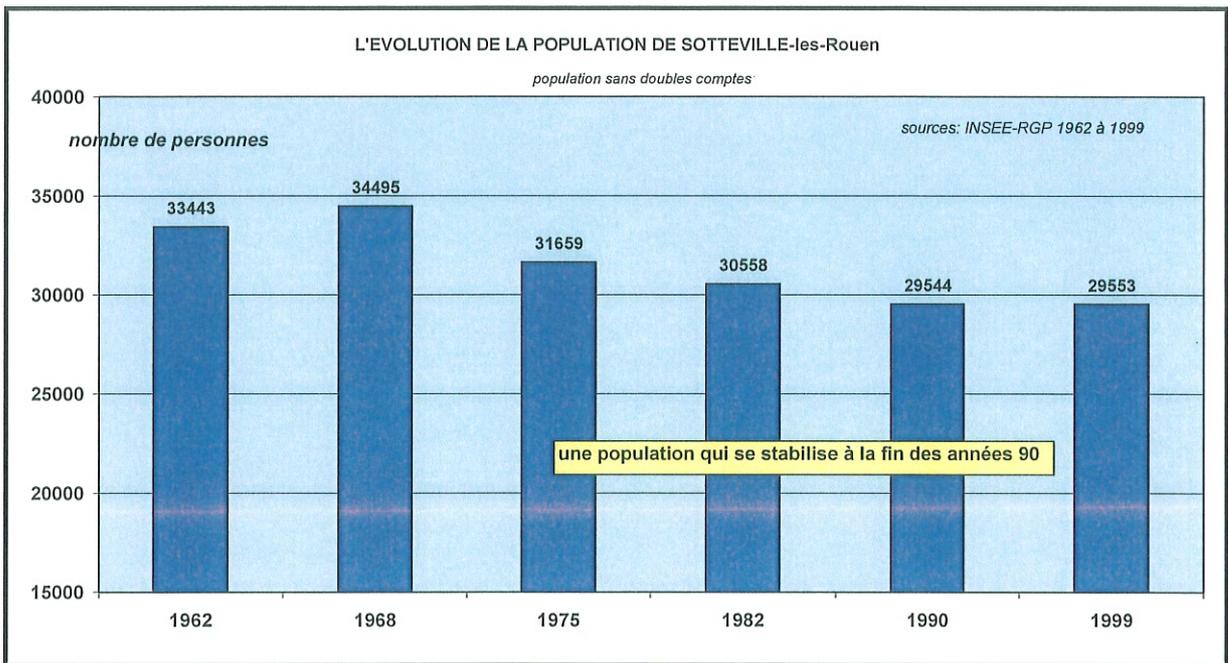
A l'achèvement de la Reconstruction, la commune a connu un maximum historique de population de près de 34 500 habitants.

A partir de cette date, la population a diminué, d'abord assez fortement entre 1968 et 1975, avec une perte de près de 3 000 habitants, puis plus lentement de 1975 à 1990. Il faut y voir la conséquence principalement du vieillissement prononcé de la population et de la baisse de la taille moyenne des ménages.

Au cours des années 1990, le niveau de population se stabilise autour de 29 500 habitants.

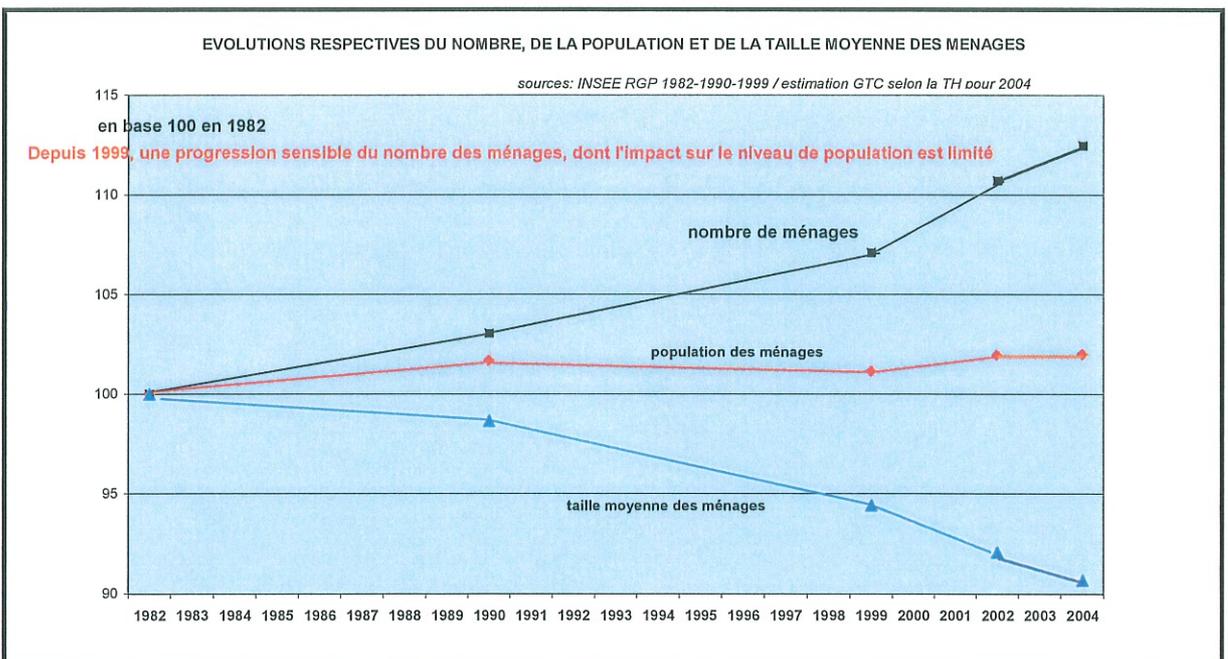


Depuis 1999, la commune connaît très probablement une certaine **reprise démographique** que l'on peut estimer d'après les données de la Taxe d'Habitation, à environ + 200 habitants entre 1999 et 2004. Ceci marque un véritable retournement de tendance pour Sotteville-lès-Rouen.



Cette légère augmentation de population est la résultante de deux tendances qui opèrent en sens inverse :

- D'une part, le nombre de résidences principales a fortement augmenté entre 1999 et 2004 (de l'ordre de + 600 unités sur la période, soit + 120 par an), accentuant une tendance déjà observée dans les années 90. C'est le résultat principalement de la nette reprise de la construction de logements (cf. chapitre ultérieur).
- D'autre part, la taille moyenne des ménages, suivant en cela une tendance nationale, poursuit un mouvement de baisse qui tend même à s'accélérer ces dernières années : 2,40 en 1990, 2,30 en 1999 et 2,21 en 2004 (estimation). Les données de la Taxe d'Habitation montrent en effet depuis 1999 une forte progression des ménages sans personne à charge et une diminution de ceux avec.



UN POIDS IMPORTANT DE PERSONNES AGEES

Notteville-lès-Rouen se caractérise en 1999 par le plus faible indice de jeunesse (= moins 20 ans / 60 ans et +) de toute l'agglomération, soit 0,92 contre 1,34 pour la CAR (Communauté de l'Agglomération de Rouen). Ceci signifie qu'il y a moins d'un jeune de moins de 20 ans pour une personne de 60 ans et plus.

C'est surtout la part importante de personnes de 75 ans et plus qui est notable sur la commune (10,1 %), soit nettement plus que la moyenne de la CAR (7,2%) et que dans les communes voisines.

Si la proportion de moins de 20 ans est inférieure à la moyenne (23,1 % contre 26,6 %), l'écart est assez limité et les communes voisines de Rouen et Grand-Quevilly comptent encore une plus faible proportion de jeunes.

LA STRUCTURE PAR AGE DE LA POPULATION					
	indice jeunesse 1990 (*)	indice jeunesse 1999 (*)	% moins 20 ans 1999	% 60 ans + 1999	dont 75 ans + 1999
SOTTEVILLE	0,96	0,92	23,1%	25,0%	10,1%
C.A.R	1,57	1,34	26,6%	19,9%	7,2%
Rouen	1,18	1,14	20,8%	18,7%	7,6%
Petit-Quevilly	1,75	1,54	27,6%	18,0%	6,6%
Saint-Etienne R.	1,93	1,48	29,0%	19,6%	5,8%
Grand Quevilly	1,34	0,97	22,5%	23,2%	7,8%

source: INSEE RGP 1990-1999
(*)= indice de jeunesse = moins 20 ans / 60 ans et +

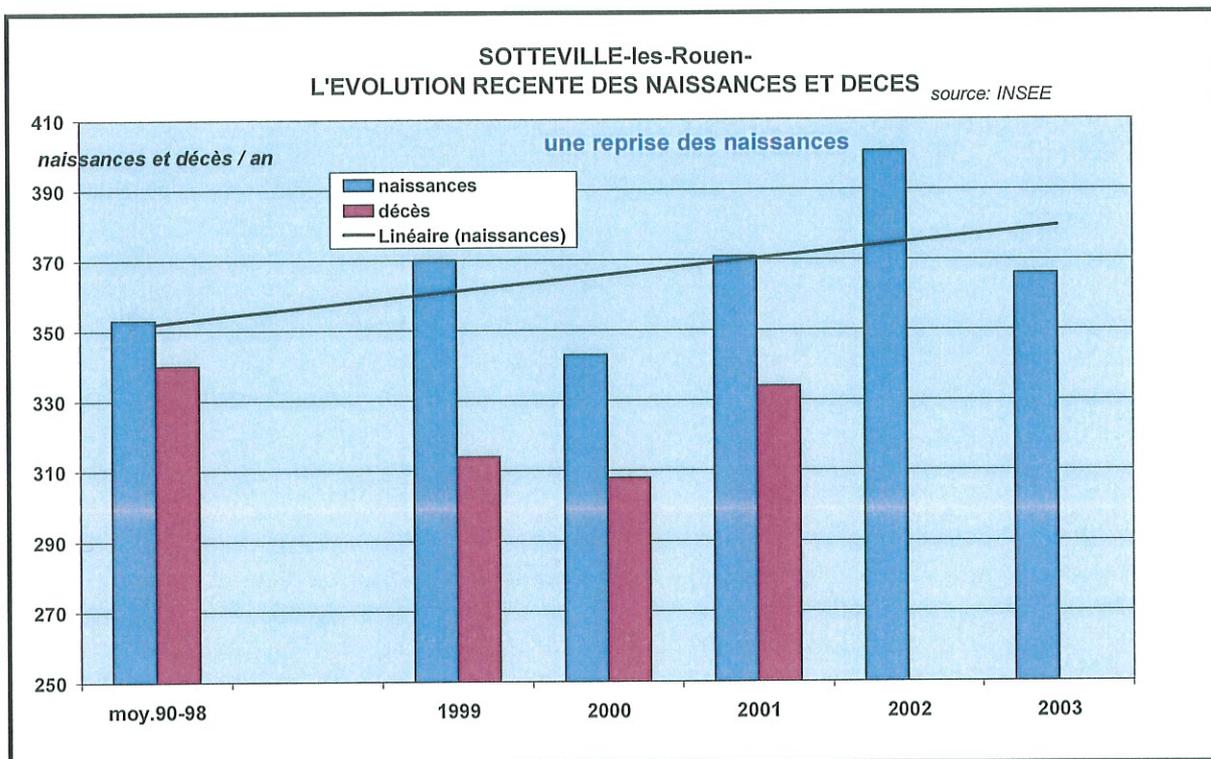
L'analyse par grands quartiers montre une des oppositions assez sensibles au sein de la commune entre ceux très vieillissants du Centre et du Sud Ouest-14 Juillet et ceux nettement plus jeunes du Sud.

DES SIGNES D'UN DEBUT DE RAJEUNISSEMENT DE LA POPULATION

Tout d'abord, le processus de vieillissement prolongé qu'a connu la commune est aujourd'hui enrayé : on constate que **l'indice de jeunesse n'a que très peu diminué depuis 1990** (0,96 à 0,92), alors qu'il a nettement baissé dans l'agglomération (1,57 à 1,34) et notamment dans les communes voisines de la Rive-Gauche.

Un solde migratoire (= entrées-sorties) qui redevient positif : celui-ci a été très nettement négatif entre 1968 et 1990, ce qui illustre une faible attractivité de la commune, notamment auprès des familles avec enfants.

Après être redevenu quasiment nul entre 1990 et 1999, le solde migratoire serait devenu depuis 1999 légèrement positif, ce qui marquerait un retournement de tendance majeur pour la commune.



Une reprise sensible des naissances depuis 1999 : alors que la moyenne annuelle des naissances était de 353 au cours de la période 1990 - 1998, elle s'est élevée à 370 depuis 1999. Parallèlement, le rythme des décès a légèrement baissé depuis 1999 (319 par an) par rapport aux années 90 (340).

Au total, le mouvement naturel de la population (= naissances-décès) s'améliore sensiblement sur la commune, tout en restant très modeste.

DES FLUX DE POPULATION IMPORTANTS

La variation de population au cours des années 90 a été très faible, tout comme le sont ses composantes, les soldes naturel et migratoire.

Cette apparente stabilité masque en fait des flux entrants et sortants de population d'une grande ampleur.

Si le solde migratoire n'a été que de - 106 personnes sur la période 1990-99, les entrées se sont élevées à 9 721 personnes et les sorties à 9 827 personnes, soit un mouvement d'entrées ou sorties équivalent à un tiers de la population communale.

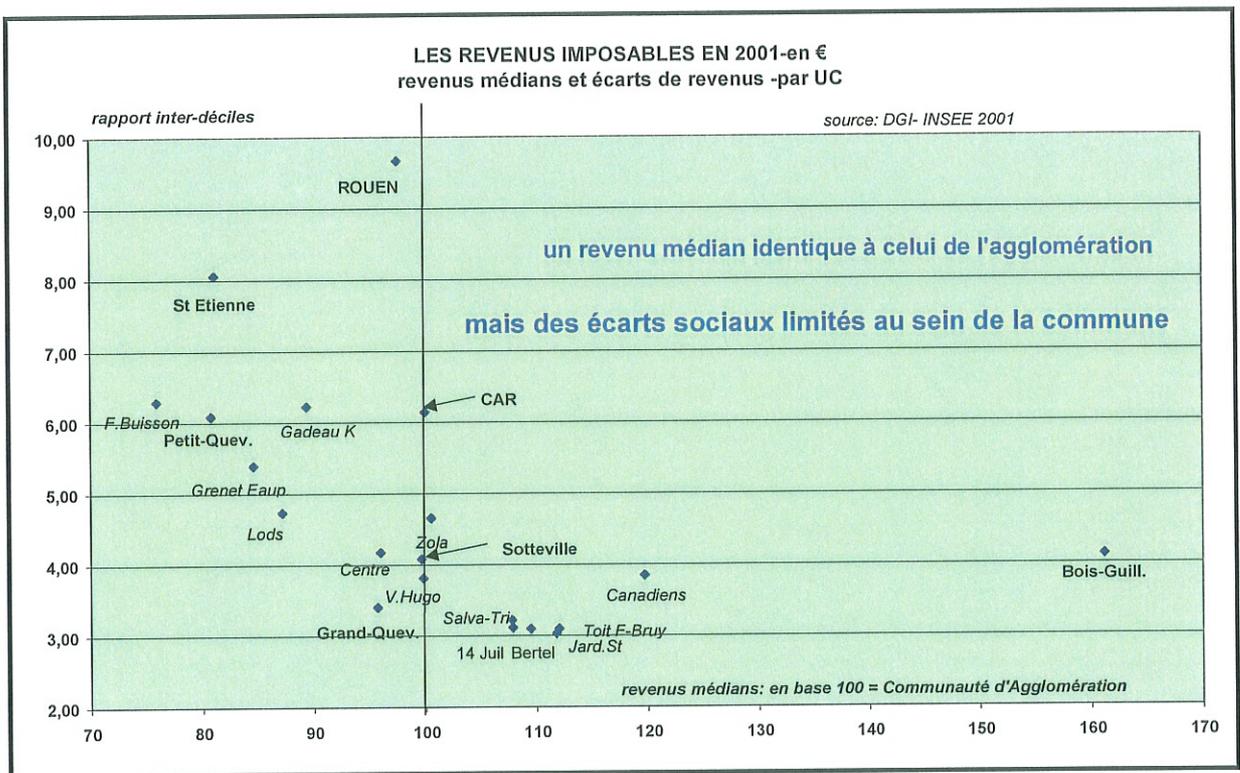
Mais 4 723 personnes ont aussi changé de logement à l'intérieur de la ville, ce qui traduit un attachement important à la commune, rendu possible par la diversité de son habitat.

Revenus – précarité sociale

DES REVENUS GLOBALEMENT MODESTES ... et des écarts sociaux assez limités au sein de la commune

Le revenu médian (= *revenu qui partage en deux les effectifs des ménages fiscaux*) de la commune est identique à celui de l'agglomération, mais il est sensiblement supérieur à celui du Grand-Quevilly et de Rouen, et surtout de Saint-Étienne-du-Rouvray et Petit-Quevilly.

La commune se caractérise aussi par des écarts de revenus assez limités : le rapport inter-décile (= *rapport entre le revenu du 1^{er} décile, le plus pauvre, et le 9^{ème} décile*) est en effet nettement inférieur à celui de l'agglomération.



Les clivages entre quartiers sont cependant perceptibles, on peut ainsi distinguer :

- Des quartiers aux ressources très modestes, nettement inférieurs à la moyenne de l'agglomération : les quartiers à dominante HLM du Sud (Ferdinand Buisson, Gadeau de Kerville) et du Centre (Lods) ainsi que Grenet - Eauplet au N-E.
- Des quartiers un peu plus aisés, plutôt à l'Ouest (Canadiens, Salva - Trianon) et au Sud (14 Juillet, Jardins du Stade, Toit Familial - Bruyères). Ce sont aussi des quartiers plus homogènes socialement avec des écarts de revenus très limités.

DES SITUATIONS DE PRECARITE PLUS MARQUEES DANS LES QUARTIERS A DOMINANTE HLM ET DU NORD-EST DE LA VILLE

Dans une agglomération fortement touchée par le chômage, Sotteville présentait un taux de chômage supérieur à la moyenne (14,8 % contre 13,9% en 1999).

Le contraste spatial révélé plus haut pour les revenus peut être mis en relation avec les taux de chômage par secteurs, ceux du Sud, du Nord et du Centre étant sensiblement plus importants.

Depuis 1999, les données de l'ANPE montrent un recul sensible du chômage jusqu'en 2004 avec cependant une reprise en 2005.

L'EVOLUTION RECENTE DU CHOMAGE

	DEFM au 1er janvier	base 100 en 1999
1999	2096	100
2000	1898	91
2001	1663	79
2002	1689	81
2003	1650	79
2004	1661	79
2005	1751	84

source: ANPE- Ville de Sotteville

Les données de la CAF relatives aux allocataires montrent également un taux de population sous le seuil des bas revenus sensiblement supérieur à celui de l'agglomération (13,3 % au 31/12/02) sur trois quartiers IRIS : Ferdinand Buisson (20,1%), Gadeau de Kerville (18 %) et Grenet -Eauplet (16,9 %).

	taux de chômage 1999
SOTTEVILLE	14,8%
dont secteurs	
Nord	17,4%
Est	13,7%
Centre	16,9%
Nord Ouest	12,3%
Sud Ouest 14 Juill	10,8%
Sud	17,4%
C.A.R	13,9%
Rouen	17,7%
Petit-Quevilly	21,7%
Saint-Etienne R	24,0%
Grand Quevilly	14,6%

source: INSEE RGP 1999

La précarité sociale reste donc une réalité très présente sur la commune.

L'emploi

Activités économiques

UN POLE D'EMPLOIS IMPORTANT MAIS EN REcul DANS LES ANNEES 90 ...

En 1999, Sotteville constitue un gisement d'emplois majeur au sein de l'agglomération, comme l'indique son taux d'emploi supérieur à 1. Le nombre d'emplois présents sur la commune excède alors de plus d'un millier celui des actifs ayant un emploi et résidant sur la commune.

EVOLUTION DE L'EMPLOI -1990-1999

		1990	1999	variation
Sotteville	a =emplois	13024	12109	-915
	b = actifs résidents occupés	11217	10987	-230
	dont % ayant un emploi ds commune	31%	27%	-4%
	c= a/ b= taux d'emploi	1,16	1,10	-0,06
C.A.R	a =emplois	177155	176258	-897
	b = actifs résidents occupés	152112	148090	-4022
	dont % ayant un emploi ds commune	37%	31%	-6%
	c= a/ b= taux d'emploi	1,16	1,19	0,03

source: INSEE RGP 1990-99

Les années 90 ont cependant été marquées pour la commune par un recul de l'emploi offert sur son territoire (- 915 postes) dans le cadre d'une agglomération au dynamisme médiocre en matière d'emploi. Mais le nombre d'actifs occupés sur la commune n'a que modestement fléchi au cours de la période (- 230). La part des actifs résidents occupés ayant un emploi sur la commune a encore fléchi de 1990 à 1999 (de 31 à 27 %), suivant en cela une tendance générale de l'agglomération (37 à 31 %) : l'amplification des migrations domicile - travail génère alors des déplacements accrus.

Les secteurs d'activités prépondérants par rapport à la moyenne de l'agglomération sont aujourd'hui la construction, les transports, les services aux entreprises (dont l'intérim) et l'éducation – santé - action sociale. Le commerce représente 13 % des emplois, comme dans l'agglomération. L'administration, les services financiers et immobiliers sont nettement sous-représentés.

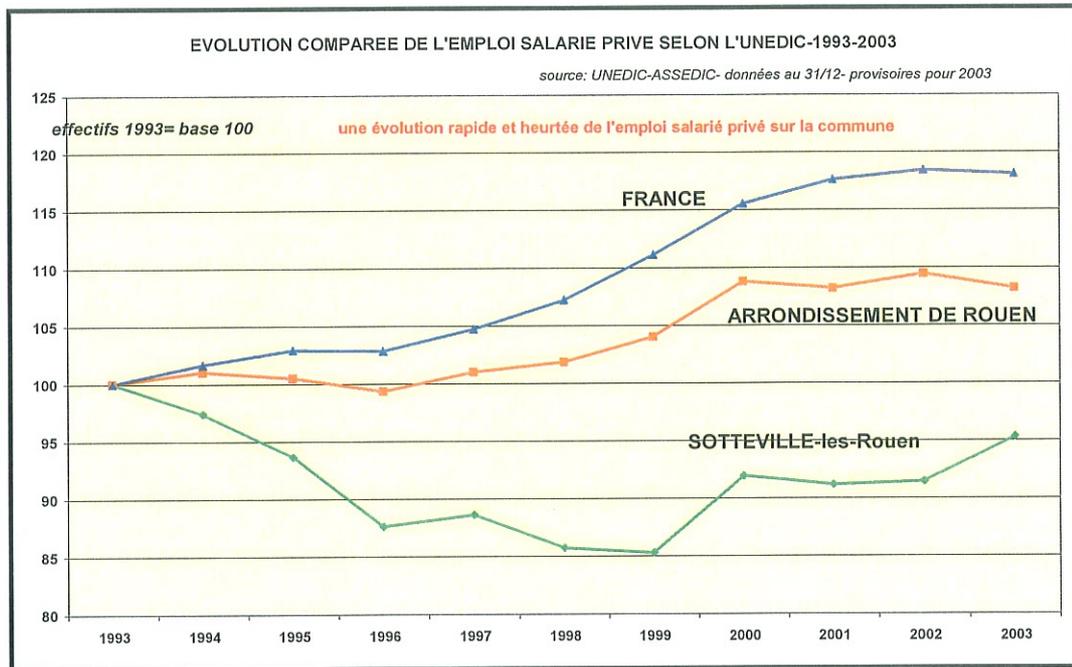
STRUCTURE DES EMPLOIS SELON L'ACTIVITE ECONOMIQUE EN 1999

	Sotteville	en %	CAR	en %
agriculture	16	0%	616	0%
industries agricoles et alimentaires	396	3%	3281	2%
industries de biens de consommation	185	2%	3346	2%
industrie automobile	5	0%	719	0%
industries de biens d'équipement	114	1%	5365	3%
industries des biens intermédiaires	479	4%	8688	5%
énergie	107	1%	2676	2%
construction	1070	9%	10417	6%
commerce	1591	13%	23507	13%
transports	1952	16%	11863	7%
activités financières	103	1%	7102	4%
activités immobilières	127	1%	3028	2%
services aux entreprises	1865	15%	23250	13%
services aux particuliers	539	4%	10916	6%
éducation santé action sociale	2980	24%	36076	20%
administration	719	6%	25361	14%
TOTAL	12248	100%	176211	100%

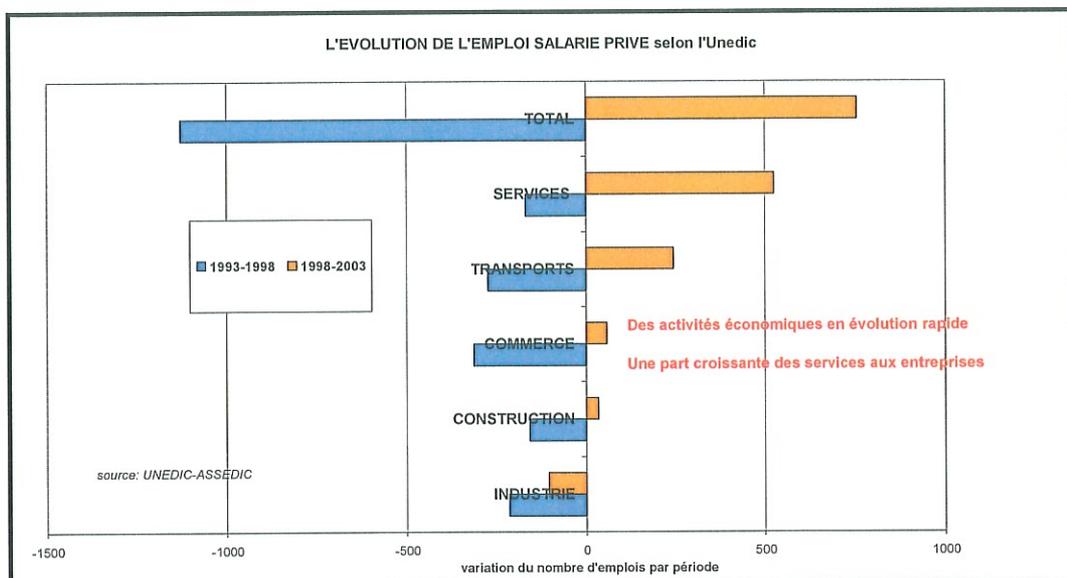
source: INSEE RGP 1999

UN DEVELOPPEMENT SENSIBLE DE L'EMPLOI SALARIE PRIVE DEPUIS 1999

Les données de l'UNEDIC concernant l'emploi salarié privé permettent de saisir les tendances d'évolution de l'emploi depuis le recensement de 1999 : elles mettent en évidence une nette croissance de l'emploi qui s'effectue sensiblement à contre-temps de la tendance nationale et de l'agglomération, où l'on constate au contraire un net tassement à partir de 2002. Cette reprise de l'emploi depuis 1999 n'a cependant pas compensé totalement les pertes des années 90.



Les créations d'emplois récentes se sont effectuées principalement dans les secteurs des transports et des services aux entreprises. Mais dans ces derniers, il faut constater la forte progression de l'emploi intérimaire.



UNE CONCENTRATION IMPORTANTE DE L'EMPLOI DANS LA ZONE D'ACTIVITES

Avec 130 établissements et environ 4 000 emplois répartis sur 120 hectares, la Zone d'Activités, située à l'Est de la commune, créée en 1962, présente à la fois des activités industrielles (Kimberly-Clark, Segafredo,...), du BTP (SCREG, SOGEA,..), de stockage et de logistique, de commerce de gros alimentaire (Métro,..), de matériaux de construction (Lefébure) et d'équipements industriels.

Le parc Bertel accueille une quarantaine d'entreprises et 250 à 300 emplois dans le centre de la ville (rue Victor Hugo) et concentre surtout des activités artisanales et de services aux entreprises et commerçants.

Le Commerce

Avec 13 % des emplois, le commerce représente une activité majeure de la commune et un point-fort de son image dans l'agglomération.

On compte aujourd'hui 605 commerçants et artisans exerçant sur la commune, dont 355 commerçants et artisans et 250 commerçants non-sédentaires.

Le diagnostic réalisé en 1999 - 2000 à travers l'étude « Plan de re-dynamisation du commerce et de l'artisanat », révèle les points essentiels.

La commune bénéficie d'une image sociologique, économique et culturelle particulière au sein de l'agglomération. Elle possède par ailleurs une position favorable au sein de l'agglomération (métro, pôle d'emplois, axes routiers intercommunaux, pôle de stationnement de la place de l'Hôtel de Ville,...).

La population sédentaire est importante et stabilisée et constitue un marché captif significatif.

De ressources plutôt modestes, une partie de cette population est cependant facilement attirée par les grands centres commerciaux des communes environnantes.

Sotteville est particulièrement connue au plan commercial par la taille et la puissance de son marché de plein air du dimanche qui constitue un élément majeur de son attractivité pour la population des communes environnantes.

La présente dominante d'un commerce d'immédiate proximité constitue un atout pour la vitalité des différents quartiers. Ce commerce est toutefois menacé dans certains secteurs (place Voltaire) les locaux étant de plus en plus souvent « tertiarisés ».

Le tissu commercial était fortement déséquilibré sur le plan de sa composition par secteurs d'activités, avec une dominance des commerces alimentaires et courants et une faiblesse du commerce non-alimentaire spécialisé, notamment l'équipement de la personne et de la maison. La création en 2004 d'un « Vétimarché » de 999 m² a contribué à rééquilibrer l'offre commerciale dans ce secteur.

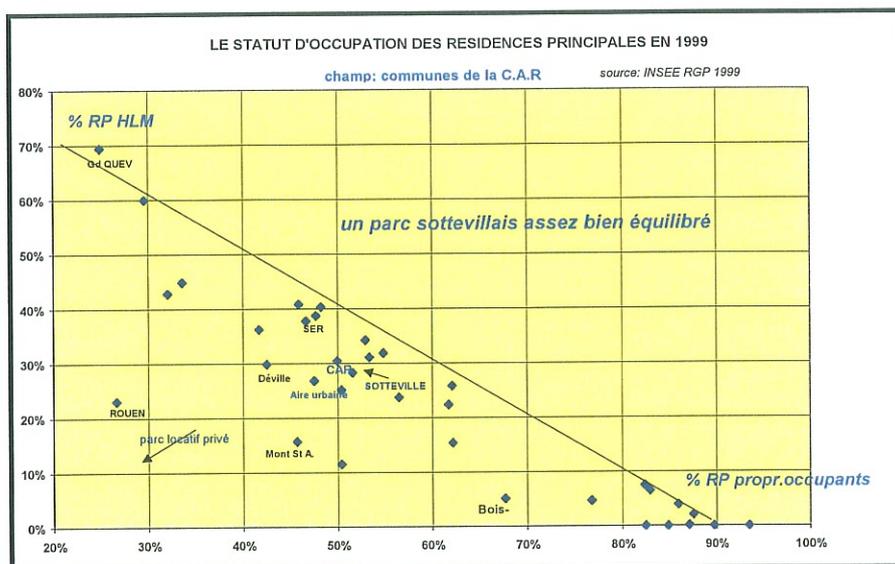
La profession, qui a longtemps manqué de structuration et d'implication dans l'animation collective et la communication, est désormais organisée en une fédération regroupant quelques 300 commerçants sédentaires et non sédentaires. Elle participe activement au plan de redynamisation du commerce et de l'artisanat, initié par la commune avec les Chambres Consulaires la Région de Haute Normandie et la Direction Régionale du commerce et de l'artisanat ; plan qui bénéficie de fonds européens (FEDER), de fonds FISAC, et du contrat de Plan Etat-Région (CPER)

Le logement

Caractéristiques principales

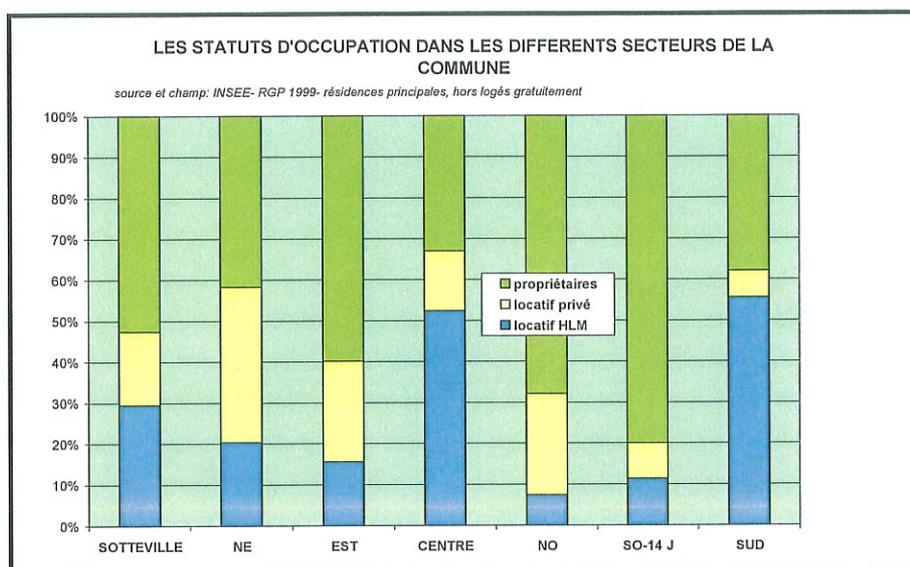
UN PARC DE LOGEMENTS BIEN EQUILIBRE DANS SES STATUTS D'OCCUPATION

La commune de Sotteville-lès-Rouen est celle dont la composition du parc de résidences principales par statut d'occupation se rapproche le plus de celle de l'agglomération. Les propriétaires occupants y sont légèrement majoritaires (51% au RGP 1999), et si le locatif social y occupe une part notable (28,5 %), le secteur locatif privé y est bien présent (17,4 % avec les meublés).



Cette diversité des statuts d'occupation est également observable à l'échelle des différents secteurs urbains, avec quelques distorsions toutefois.

Si le parc locatif social est présent partout, il est toutefois très nettement sur-représenté dans le secteur Sud avec les grands ensembles de Ferdinand Buisson et de Gadeau de Kerville. Il est également fortement présent dans le Centre (Lods, ILN,...). Il est par contre assez peu présent dans les secteurs Nord-Ouest et Sud-Ouest - 14 Juillet.



Les données sur les revenus imposables par statuts d'occupation (DGI-FILOCOM – 2001) montrent que le secteur HLM remplit bien sa vocation sociale sur la commune et que le secteur locatif privé présente une grande diversité d'occupation avec une proportion de ménages à très bas et à hauts revenus supérieure à celle du parc HLM. Ceci renvoie à l'hétérogénéité de ce parc, avec des logements anciens et pas toujours confortables ou au contraire des appartements très récents, des immeubles ou des maisons de ville.

UNE FORTE PRESENCE DE LA MAISON INDIVIDUELLE

Bien que située en première couronne, Sotteville présente un pourcentage de maisons individuelles (55%), supérieur à la moyenne de l'agglomération (50%). C'est ici un héritage de l'histoire industrielle de la ville et du mode de logement des ouvriers. C'est un facteur d'attractivité résidentielle pour une commune par ailleurs bien équipée et desservie par le métro-bus.

Mais la maison individuelle est fortement associée au statut de propriétaire occupant alors que celui de collectif et notamment grand collectif, est davantage associé à celui de locatif HLM. Ce dernier parc présente les caractéristiques fortes de l'habitat réalisé dans les années 1950-1975.

UNE FORTE PRESENCE DES LOGEMENTS DE 3 PIECES

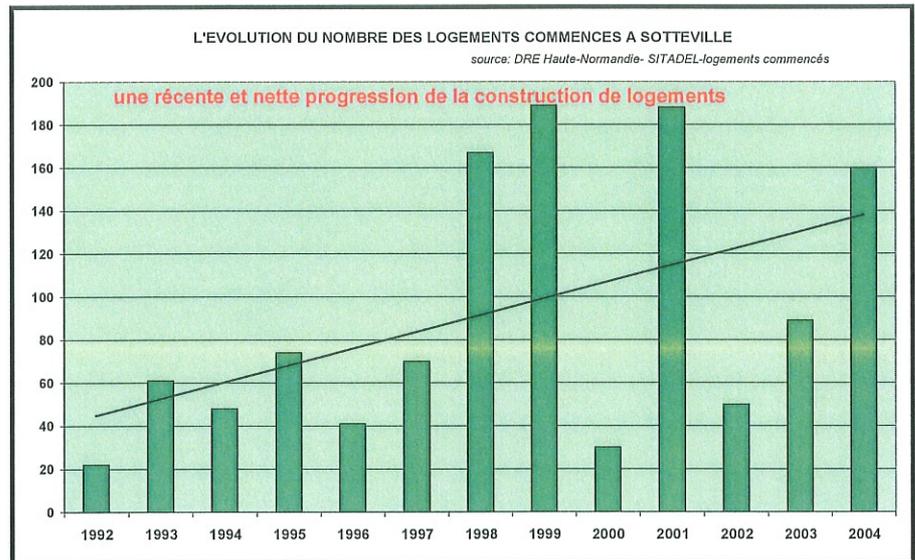
Par rapport à la moyenne de l'agglomération, la commune présente le 3 pièces comme type de logement le plus présent (32 % des RP contre 26 %).

Cette forte présence du 3 pièces émane d'un parc HLM très daté dans ses périodes de construction, mais aussi de la présence de nombreuses petites maisons de ville, notamment de l'époque industrielle.

Tendances récentes

UNE RECENTE ET NETTE REPRISE DE LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS

Avec une cinquantaine de logements construits par an, la construction était tombée à un niveau très bas dans les années 90 (1,7 logements/an/1 000 hab.) dans le cadre d'une agglomération où la construction était elle-même peu dynamique (taux de 4 /an/1 000).



On constate une nette reprise des mises en chantier de logements à partir de 1998, avec quatre années où le niveau dépasse 150 logements par an. La moyenne des logements construits de 1999 à 2005 inclus est ainsi de 125 logements par an, ce qui représente 2,5 fois le niveau de production des années 90.

Ceci résulte de la conjonction d'un effort soutenu de la construction de logements locatifs sociaux depuis 1992 (cf. chapitre ultérieur) avec l'arrivée de la promotion privée sur Sotteville à la fin des années 90. Parmi les programmes les plus importants, on peut citer le Carré Voltaire (Groupe CIR-67 logements), la résidence de l'Eldorado (PFN-21 logts), la résidence du Nouveau Monde (SCI Estudines-131 logts), la résidence Ontario (4M Promotions-83 logts), le Vancouver (SCI NP-33 logts), les Erables (groupe CIR-58 logts fin 2005), la résidence Trianon (SCI-Sotteville le Trianon-92 logts-fin 2005). Ces programmes privés se localisent essentiellement dans le Nord de la commune (quartier 101 - place Voltaire) et à l'Ouest (quartier 102-103 – rond-point des Martyrs de la Résistance).

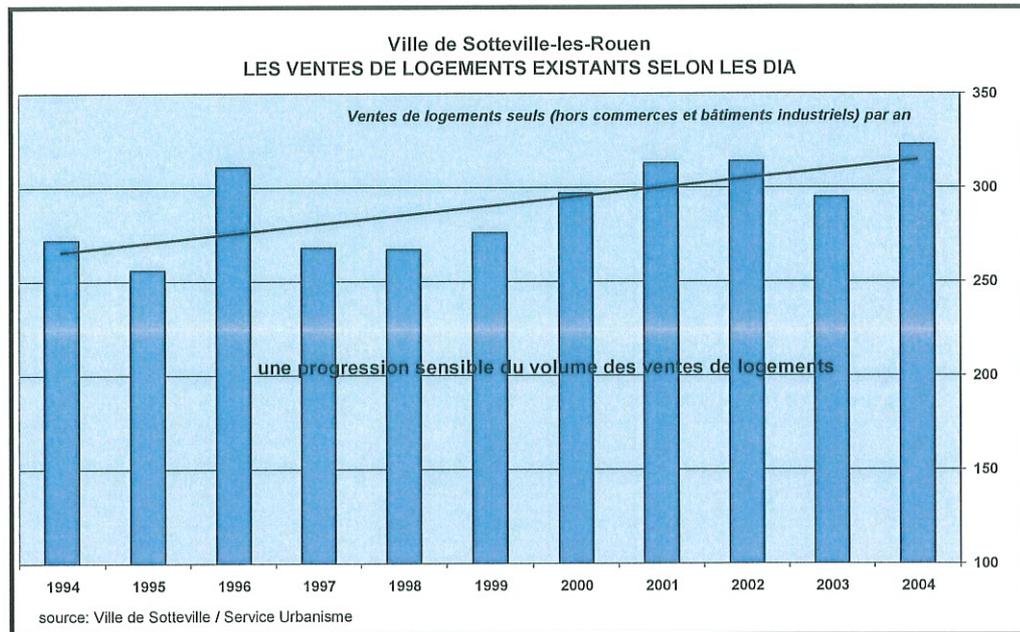
UN FAIBLE TAUX DE VACANCE

Le taux de logements vacants a sensiblement fléchi entre 1990 (5%) et 1999 (4,4%). Depuis, les données d'EDF indiquent encore un tassement du volant de vacance. Si l'on tient compte de la vacance liée à la rotation dans les logements, notamment en locatif privé, et de la commercialisation des logements neufs, on peut en déduire que le marché du logement est aujourd'hui particulièrement tendu sur la commune.

UN FORTE REVALORISATION DE L'IMMOBILIER

L'analyse des Déclarations d'Intention d'Aliéner (D.I.A) déposées depuis dix ans en mairie, a permis de dresser les constats suivants :

- **Une progression sensible et continue du volume annuel des ventes de logements**, perceptible surtout à partir de 2000 : de l'ordre de 275 logements par an pour la période 1994-1998, le volume des ventes passe à 308 pour la période 2000-2004, soit une progression de 12%.

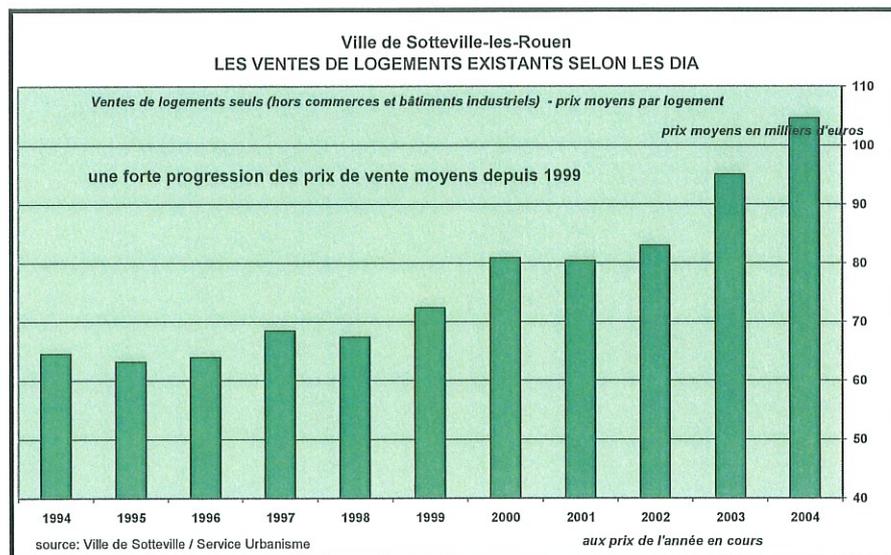


Cette augmentation du volume des transactions s'établit dans le cadre d'une tendance constatée au niveau national qui voit l'attractivité de certains secteurs urbains jusqu'alors très modestes augmenter très fortement.

L'augmentation des ventes a été la plus forte dans les secteurs jusqu'ici les moins valorisés de Sotteville (Nord, Est, Centre) ainsi que dans le secteur Sud. Dans les secteurs Nord-Ouest et Sud-Ouest - 14 Juillet, où se situe la grande masse des transactions, le volume des ventes n'a que peu varié.

- **Une forte augmentation des prix de vente des logements**

L'analyse des D.I.A. met en évidence une hausse des prix de vente qui s'effectue en plusieurs paliers : un premier en 1999-2000, un second en 2003, suivi d'une nouvelle hausse en 2004. Le mouvement s'inscrit dans une tendance nationale marquée par un doublement des prix depuis 1996.



Les prix augmentent dans tous les secteurs de la ville sur un rythme assez voisin, avec toutefois deux exceptions :

- la hausse est beaucoup plus forte que la moyenne dans le Centre, mais ces données portent sur un marché restreint comportant des appartements en copropriété,
- la hausse est plus modérée dans les quartiers du Nord, traditionnellement moins valorisés, où le volume des transactions a augmenté cependant sensiblement.

L'EVOLUTION DU PRIX DES VENTES PAR SECTEUR SELON LES DIA			
<i>prix courants en milliers d'€</i>			
	prix moy 1994-98	prix moy 2000-04	évolution en% sur 6 ans
NORD	66	78	19%
EST	61	80	32%
CENTRE	48	90	88%
NO	68	91	33%
SO-14 Jui	71	97	38%
SUD	76	100	33%
SOTTEV	65,5	89	36%

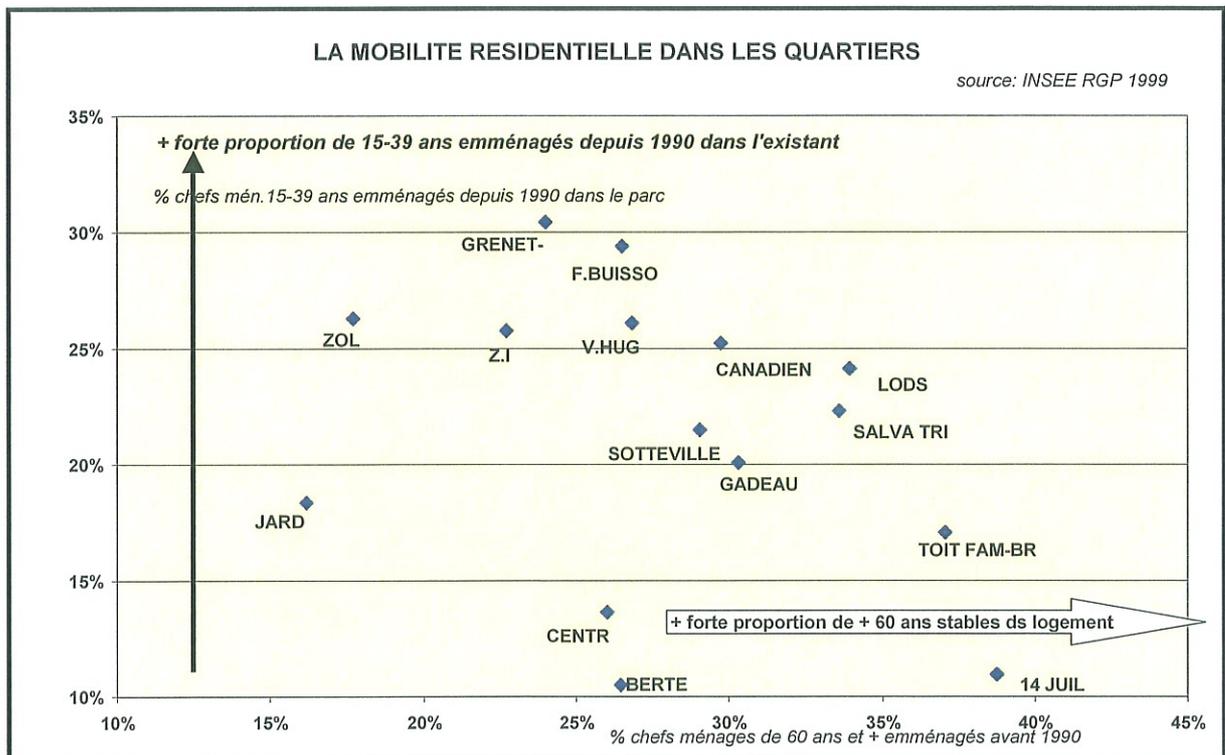
source: Ville de Sotteville /service de l'Urbanisme

LA MOBILITE RESIDENTIELLE : UNE VILLE A DEUX VITESSES

L'impact social de la revalorisation de l'immobilier qui s'est produit à partir de 1999 ne pouvait pas être clairement perceptible à partir des données du recensement de 1999. Par contre, les impacts du vieillissement de la population et des transformations urbaines peuvent y être éventuellement décelés.

Les mouvements d'emménagement liés à l'âge des chefs de ménage ne montraient en 1999 aucun signe manifeste de rajeunissement des quartiers les plus vieillissants (14 Juillet, Foyer du Toit Familial - Bruyères). Ceux-ci sont restés au cours des années 90 ceux où la mobilité était la plus faible avec un faible apport en jeunes ménages. Inversement, les quartiers Grenet-Eauplet, Zola, Ferdinand Buisson mais aussi Victor Hugo constituent les quartiers les plus mobiles et qui accueillent davantage de jeunes ménages.

Au niveau des catégories socioprofessionnelles, au-delà d'un mouvement de recul général des ouvriers au profit des catégories salariées supérieures et intermédiaires, il n'y a pas eu au cours de la période considérée de mutations sociales brutales et de blocages nouveaux dans l'emménagement des catégories les plus modestes.



Eléments d'évaluation sur la construction de logements locatifs sociaux (LLS) – 1990-2005

Le parc locatif social se caractérisait en 1990 par :

- un poids significatif (27,3 % des RP) mais qui paraissait assez bien adapté en volume à la demande, sous réserve d'efforts de requalification de plusieurs ensembles d'habitation,
- une faible proportion de logements individuels (4,2 %), héritage de la politique du tout-collectif qui a caractérisé la production des HLM dans les Trente Glorieuses,
- une faiblesse marquée du logement à vocation familiale (insuffisance de 4 pièces et de 5 pièces),
- une concentration de ce parc au Sud de la commune (Ferdinand Buisson, Gadeau de Kerville) et au Centre (Lods, Hôtel de Ville).

La production de LLS a été suffisamment soutenue pour permettre le **maintien du poids** relatif du parc en 2004 (27,9 % des RP). Elle s'est élevée à 535 logements, soit 33 par an.

La proportion d'individuels (11% des constructions) montre un effort de **diversification** des formes d'habitat. La proportion de 4 pièces (31% des constructions) et des 5 pièces (10%) est sensiblement plus élevée dans le flux que dans le stock initial de logements, ce qui témoigne d'un **effort en faveur du logement familial**.

Le parc locatif social a par ailleurs connu un **redéploiement spatial significatif** dans le Nord et l'Ouest de la commune. Les quartiers Zola et Salva - Trianon qui n'avaient aucun LLS en 1990, ont bénéficié respectivement de 18% et 15 % de la production. Le quartier Canadiens a connu également une extension significative de son parc social. Un début de redéploiement a par ailleurs été opéré dans l'Est de la commune (Victor Hugo). Parallèlement, le parc locatif social a été stabilisé dans les quartiers où il était fortement concentré.

UNE DEMANDE DE LOGEMENTS HLM QUI RESTE TRES FORTE

L'analyse du Fichier des demandes enregistrées en Mairie montre :

- un flux de demandes nouvelles ou renouvelées⁽¹⁾ qui reste à un **haut niveau** : 906 demandes enregistrées en 2004 contre 882 en 2003, 948 en 2002, 774 en 2001 et 870 en 2000,
- ce flux de demandes est à rapprocher des 380 logements qui se libèrent chaque année dans le parc HLM existant (taux de rotation : 10,4 %) ; il y a donc au minimum 2,5 demandes déposées pour un logement attribuable,
- le parc HLM de Sotteville apparaît particulièrement **attractif** par rapport aux résidents de communes environnantes puisque 60 % des demandes en proviennent (Rouen RD et RG, Saint-Étienne-du-Rouvray,...),
- la demande interne à la commune émane plutôt de **jeunes** (20 % de moins de 25ans, 40 % de 25-40 ans) et comprend une proportion notable de **familles monoparentales** (30%),
- la précarité de la demande se manifeste également à travers la forte proportion d'**hébergés** (37 % des demandeurs sottevillais), qui sont soit des jeunes en rupture familiale, soit des jeunes ménages à la recherche d'un premier logement,
- la demande interne à la commune est relativement plus **forte sur le moyen et grand logement** (3 pièces et +)

⁽¹⁾ Le Fichier Mairie est le plus représentatif sur la commune mais cependant il n'appréhende pas la totalité des demandes, une partie des demandes internes à chaque organisme ne transitant pas nécessairement par le fichier de la Ville.

Éléments d'évaluation sur la construction de logements locatifs sociaux (LLS) – 1990-2005

Le parc locatif social se caractérisait en 1990 par :

- un poids significatif (27,3 % des RP) mais qui paraissait assez bien adapté en volume à la demande, sous réserve d'efforts de requalification de plusieurs ensembles d'habitation,
- une faible proportion de logements individuels (4,2 %), héritage de la politique du tout-collectif qui a caractérisé la production des HLM dans les Trente Glorieuses,
- une faiblesse marquée du logement à vocation familiale (insuffisance de 4 pièces et de 5 pièces),
- une concentration de ce parc au Sud de la commune (Ferdinand Buisson, Gadeau de Kerville) et au Centre (Lods, Hôtel de Ville).

La production de LLS a été suffisamment soutenue pour permettre le **maintien du poids** relatif du parc en 2004 (27,9 % des RP). Elle s'est élevée à 535 logements, soit 33 par an.

La proportion d'individuels (11% des constructions) montre un effort de **diversification** des formes d'habitat. La proportion de 4 pièces (31% des constructions) et des 5 pièces (10%) est sensiblement plus élevée dans le flux que dans le stock initial de logements, ce qui témoigne d'un **effort en faveur du logement familial**.

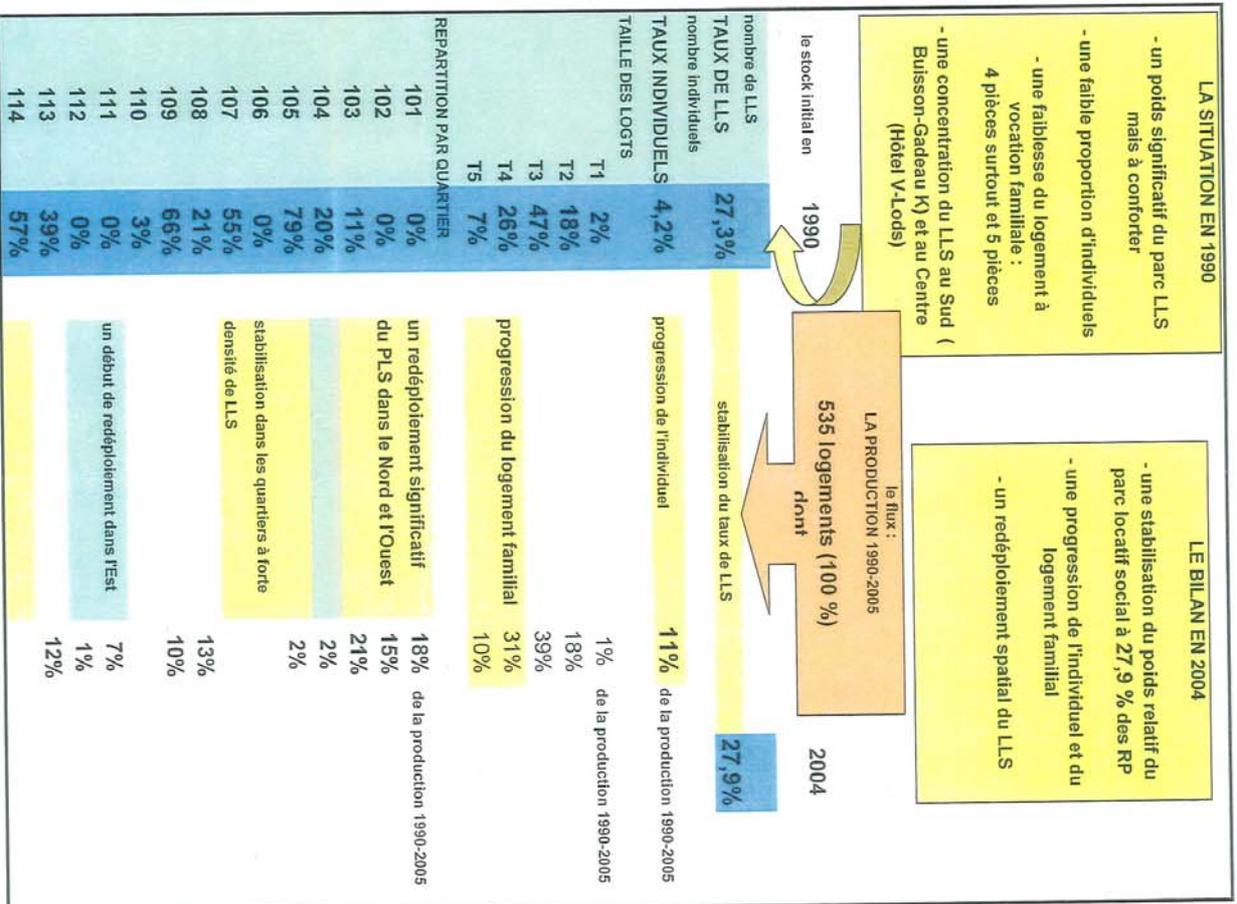
Le parc locatif social a par ailleurs connu un **redéploiement spatial significatif** dans le Nord et l'Ouest de la commune. Les quartiers Zola et Salva - Trianon qui n'avaient aucun LLS en 1990, ont bénéficié respectivement de 18% et 15 % de la production. Le quartier Canadiens a connu également une extension significative de son parc social. Un début de redéploiement a par ailleurs été opéré dans l'Est de la commune (Victor Hugo). Parallèlement, le parc locatif social a été stabilisé dans les quartiers où il était fortement concentré.

UNE DEMANDE DE LOGEMENTS HLM QUI RESTE TRÈS FORTE

L'analyse du Fichier des demandes enregistrées en Mairie montre :

- un flux de demandes nouvelles ou renouvelées⁽¹⁾ qui reste à un **haut niveau** : 906 demandes enregistrées en 2004 contre 882 en 2003, 948 en 2002, 774 en 2001 et 870 en 2000,
- ce flux de demandes est à rapprocher des 380 logements qui se libèrent chaque année dans le parc HLM existant (taux de rotation : 10,4 %) ; il y a donc au minimum 2,5 demandes déposées pour un logement attribuable,
- le parc HLM de Sotteville apparaît particulièrement **attractif** par rapport aux résidents de communes environnantes puisque 60 % des demandes en proviennent (Rouen RD et RG, Saint-Étienne-du-Rouvray,...),
- la demande interne à la commune émane plutôt de **jeunes** (20 % de moins de 25ans, 40 % de 25-40 ans) et comprend une proportion notable de **familles monoparentales** (30%),
- la précarité de la demande se manifeste également à travers la forte proportion d'**hbergés** (37 % des demandeurs sottevillais), qui sont soit des jeunes en rupture familiale, soit des jeunes ménages à la recherche d'un premier logement,
- la demande interne à la commune est relativement plus **forte sur le moyen et grand logement** (3 pièces et +)

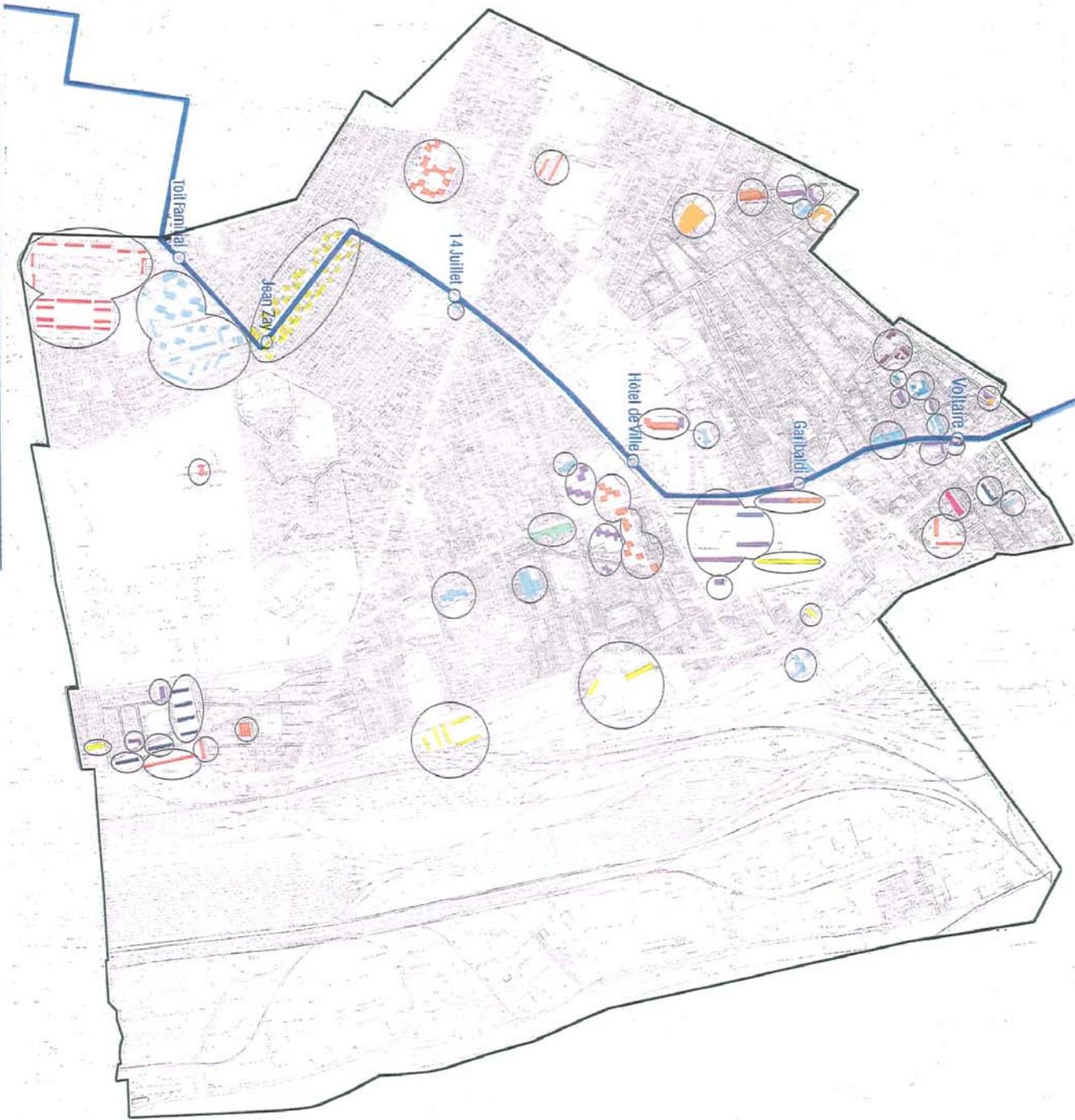
⁽¹⁾ Le Fichier Mairie est le plus représentatif sur la commune mais cependant il n'appréhende pas la totalité des demandes, une partie des demandes internes à chaque organisme ne transitant pas nécessairement par le fichier de la Ville.



BILLEMENTS SOCIAUX ET COPROPRIETES

- 1. Dialogue
- 2. Foyer du Toit Familial
- 3. Immobilière Basse Seine
- 4. Logirep
- 5. OPAC 76
- 6. Propriété familiale de Normandie
- 7. Plaine Normande
- 8. SA HLM Atlantique
- 9. Seine Manche Immobilière
- 10. Copropriété
- 11. Dialogue/Copropriété
- 12. OPAC 76/Copropriété
- 13. SA HLM Atlantique/Copropriété

- Limites communales
- Ligne métrobus



Le parc privé ancien

UN PARC PLUTOT ANCIEN AU CONFORT LIMITE

Le parc de logements de Sotteville-lès-Rouen, malgré les fortes destructions de la Seconde guerre mondiale, est nettement plus ancien que la moyenne de l'agglomération.

époque de construction des logements

	avant 49	1949-1974	1975-1999
Sotteville	37%	44%	20%
CAR	21%	46%	33%

source: INSEE RGP 1999

Ceci y explique la relative médiocrité du confort. En 1999, 556 résidences principales (4,5 %) ne possédaient pas soit une baignoire ou douche, soit le WC intérieur, soit les deux, contre 2,8 % dans l'agglomération (Rouen : 3,7 %) et 528 possédaient ces deux éléments mais étaient dénuées de chauffage central.

Les données FILOCOM permettent de croiser confort et statut d'occupation : les logements locatifs privés sont assez sensiblement sur-représentés dans le parc inconfortable, mais dans la masse, le confort médiocre est plutôt localisé chez les propriétaires occupants.

DONNEES SUR LE CONFORT DES LOGEMENTS A SOTTEVILLE EN 2001

source: Min Equipement-FILOCOM 2001

	TOTAL	sans confort	confort partiel	tout confort		TOTAL	sans confort	confort partiel	tout confort
logements vacants	638	32	213	393	logements vacants	5%	11%	6%	4%
résidences secondaires	108	0	51	57	résidences secondaires	1%	0%	1%	1%
résidences principales	12627	253	3387	8987	résidences principales	94%	89%	93%	95%
HLM	3919	14	712	3193	HLM	29%	5%	20%	34%
LOC PRIVE	2132	96	787	1249	LOC PRIVE	16%	34%	22%	13%
PROP.OCC	6576	143	1888	4545	PROP.OCC	49%	50%	52%	48%
TOTAL	13373	285	3651	9437	TOTAL	100%	100%	100%	100%

	TOTAL	classes cadastrales				TOTAL	classes cadastrales		
		1 à 4	5 et 6	7 et 8			1 à 4	5 et 6	7 et 8
logements vacants	638	44	494	100	logements vacants	5%	5%	4%	9%
résidences secondaires	108	13	76	19	résidences secondaires	1%	2%	1%	2%
résidences principales	12627	796	10840	991	résidences principales	94%	93%	95%	89%
HLM	3919	144	3761	14	HLM	29%	17%	33%	1%
LOC PRIVE	2132	156	1669	307	LOC PRIVE	16%	18%	15%	28%
PROP.OCC	6576	496	5410	670	PROP.OCC	49%	58%	47%	60%
TOTAL	13373	853	11410	1110	TOTAL	100%	100%	100%	100%

L'analyse des demandes de logements HLM montre que les motifs liés à l'inconfort du logement (locatif privé) sont bien réels mais ils ne représentent qu'un modeste pourcentage par rapport au montant du loyer, à la séparation des conjoints, ou à la recherche d'un premier logement. Les entretiens avec le service communal de l'Hygiène confirment la faiblesse quantitative de l'habitat réellement insalubre mais la réalité d'un habitat plutôt de type indécemment où des pratiques locatives excessives interviennent autant que la médiocrité du logement.

Le classement cadastral apporte une dimension complémentaire prenant en compte aussi l'état général du bâtiment. Les classes 7 et 8 (les immeubles les plus médiocres) comptent une très nette sur-représentation du locatif privé et des propriétaires occupants.

De manière diffuse, persiste au sein de la commune, un parc peu ou pas confortable (au sens des 3 éléments de confort) Quatre quartiers comptaient entre 50 et 100 de ces logements en 1999 : Salva - Trianon, Victor Hugo, Foyer du Toit Familial - Bruyères, Emile Zola et quatre entre 30 et 50 : Grenet, Eauplet, 14 Juillet et Bertel.

L'approche par le confort interne au logement complétée par une analyse de terrain prenant en compte la qualité du bâti et des matériaux, des parties privatives des logements, des voies privées internes aux îlots, montre la réalité d'un habitat très médiocre, voire indécemment, du type petit immeuble ou tènement de maisons ouvrières, notamment dans le Nord-Est de la commune.

Dans un contexte de forte revalorisation de l'immobilier, où les propriétaires bailleurs sont peu incités à réhabiliter leur patrimoine, la problématique majeure pour le parc ancien de Sotteville-lès-Rouen relève plutôt du traitement ponctuel mais complet des immeubles ou petits ensembles de maisons très dégradés et qui concentrent une population très précarisée.

De l'ensemble de ces constats et des tendances perçues, les enjeux majeurs en matière d'habitat à déduire et affirmer sont les suivants :

- le maintien d'une diversité de l'habitat, condition d'une réelle diversité sociale.
- La préservation des équilibres sociaux dans un marché immobilier fortement dynamisé
- Le maintien d'un niveau de construction permettant les équilibres démographiques (100 à 120 logements par an) avec une certaine diversité de l'offre neuve
- Le maintien d'une offre locative sociale neuve en rapport avec l'importance et la nature de la demande
- Une diversification et la poursuite du redéploiement spatial du parc locatif social.
- La poursuite de l'amélioration du parc ancien dans un contexte de forte revalorisation de l'immobilier.
- La recherche d'une amélioration effective de l'habitat à travers une efficacité optimale des aides publiques tout en visant concrètement le maintien des populations en place.

III. DIAGNOSTIC DU CADRE BÂTI

L'occupation du sol

Historique et patrimoine

I / SOTTEVILLE COMME TERRITOIRE AGRICOLE

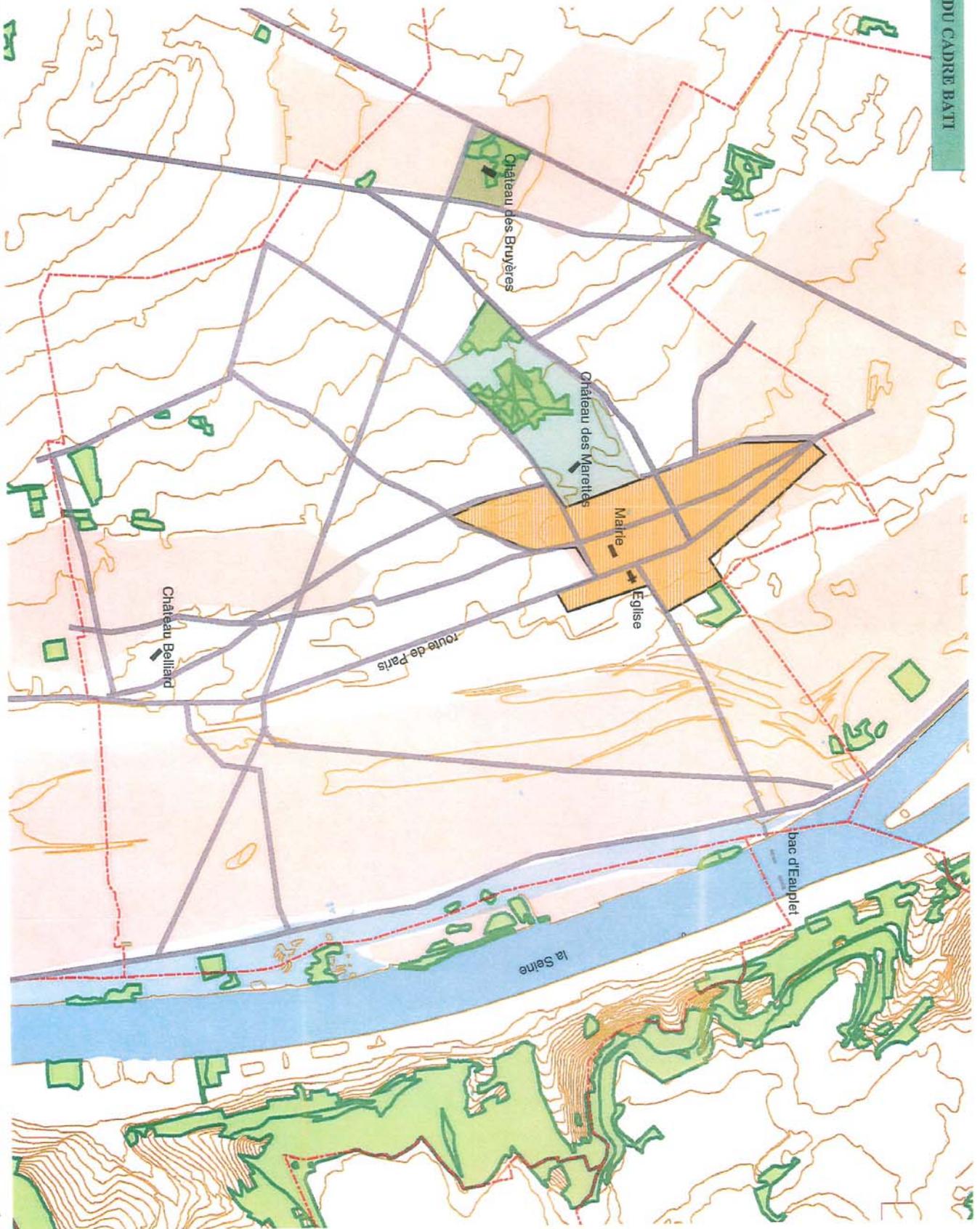
Jusqu'en 1843, et à l'inauguration de la ligne de chemin de fer Paris - Rouen, Sotteville-les-Rouen est un bourg rural, implanté à la croisée de la route de Paris et de la voie qui conduit au bac d'Euaplet.

On y trouve la nouvelle mairie construite en 1841, l'église Notre Dame de l'Assomption et la place du marché.

Le territoire est agricole, essentiellement voué à la prairie et au pâturage. Il est découpé par des voies dont le tracé révèle la topographie.

Qu'elles soient de grande communication, comme la route de Paris, ou vicinales, ces voies sont ou bien sensiblement horizontales, longeant la vallée de la Seine, ou, au contraire, elles empruntent les lignes de plus grande pente.

Aujourd'hui sous le nom de rue de Paris, rue Pierre Cornelle, rue de la République, rue Leon Salva, avenue Jean Jaurès, avenue des Canadiens, rue du Madrillet, les tracés de ces voies sont toujours présents.



2/ SOTTEVILLE COMME VILLE INDUSTRIELLE

A partir de 1841 et pour 100 ans c'est l'industrie qui détermine le cadre bâti de la commune.

L'implantation des voies ferrées, des ateliers Buddicum, des filatures, s'organise sur les fractions les plus planes du territoire.

Les travaux de terrassement pour se protéger des crues de la Seine et les infrastructures de franchissement, comme le pont aux anglais ou d'Eauplet, génèrent un nouveau paysage. L'exploitation du sous-sol sous forme de carrières et de sablières défigure le paysage rural.

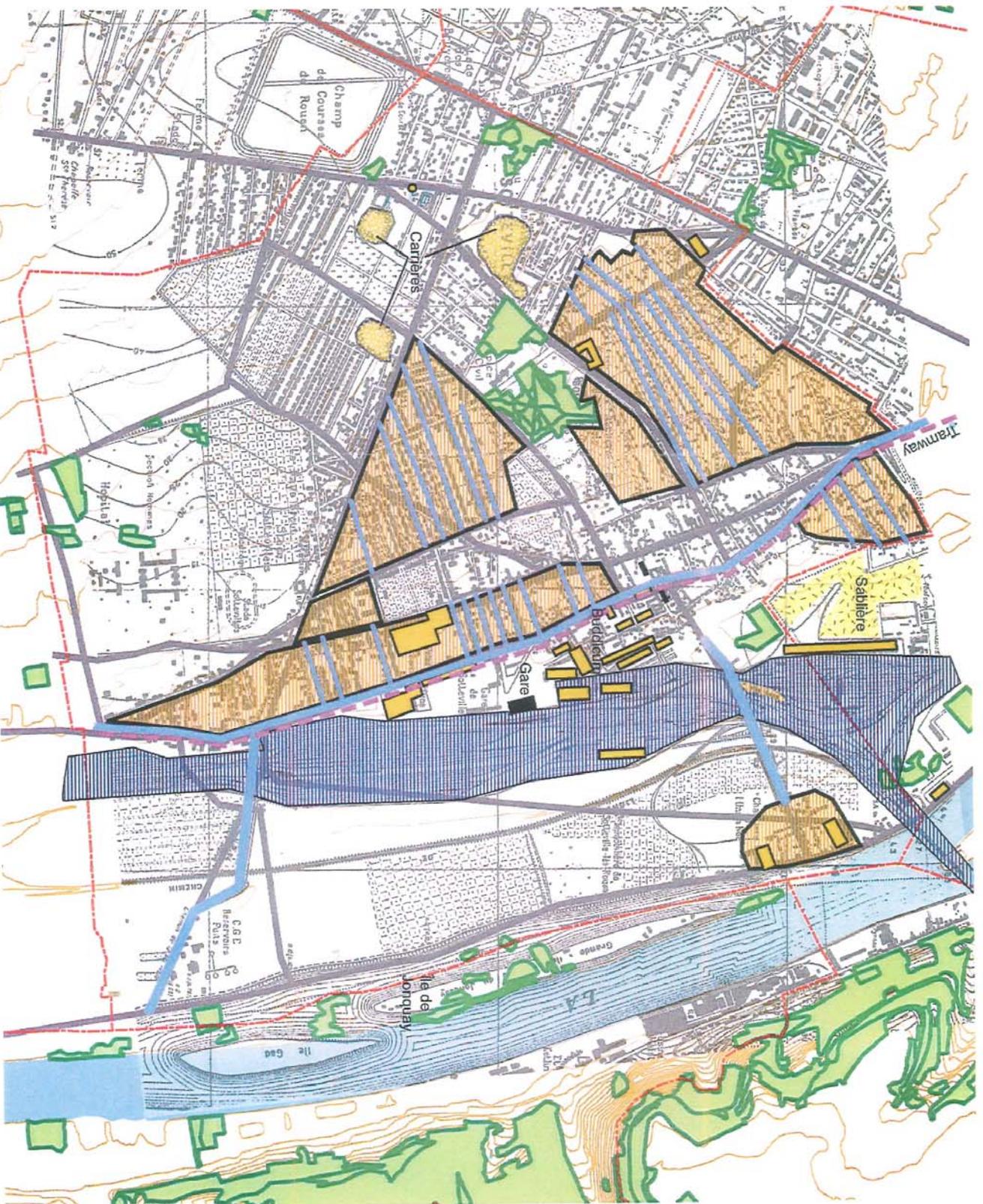
Un tramway emprunte la rue de Paris.

La construction de cités pour loger la population ouvrière entraîne une division en bandes étroites des vastes parcelles agricoles.

Le développement de la circulation avenue des Canadiens et avenue du 14 Juillet autorise la réalisation de lotissements résidentiels. Les entrepreneurs de ces constructions vont mettre en œuvre une architecture de briques, de silex, de tuiles mécaniques, très présente aujourd'hui.

La population passe de 10 000 habitants environ en 1872 à 22 000 en 1930.

En 1851, l'asile de Quatre Mares ouvre ses portes et s'implante sur 80 hectares. Il s'appelle aujourd'hui Centre Hospitalier du Rouvray.

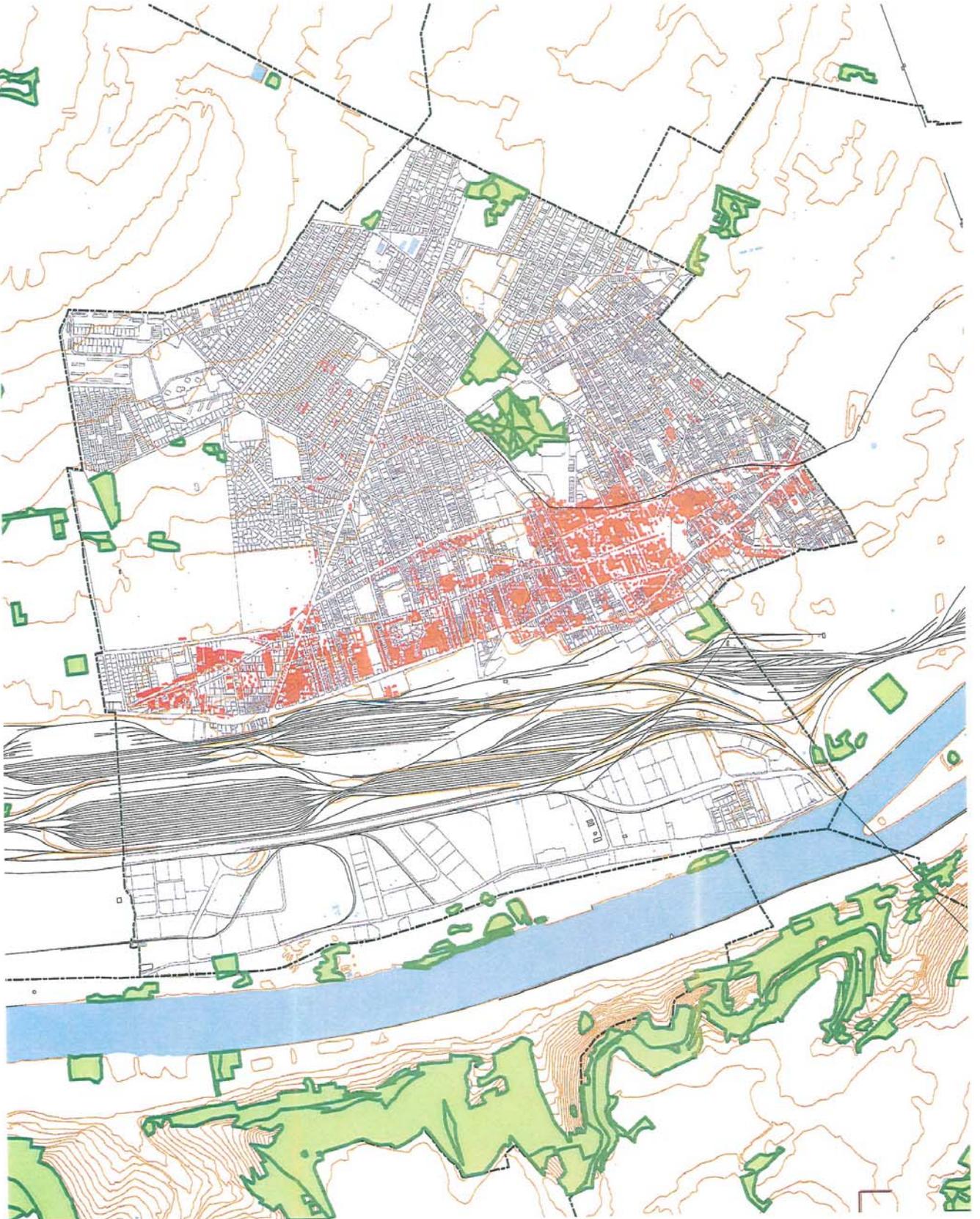


3 / LES BOMBARDEMENTS

Que serait devenu l'urbanisme de Sotteville-lès-Rouen sans les bombardements ?

De nombreux bombardements dont ceux d'août 1942 et du 19 avril 1944 vont entraîner la mort de 722 personnes et la destruction d'une grande partie de la ville.

Longtemps, des constructions provisoires vont accueillir les populations déplacées.



4/ SOTTEVILLE COMME VILLE DU DEVELOPPEMENT QUANTITATIF, LE PLUS GRAND NOMBRE

La ville est reconstruite suivant un projet ambitieux de Marcel Lods, aujourd'hui fait urbain majeur de l'histoire urbaine. Pour favoriser l'ensoleillement des logements, l'implantation de la zone verte se traduit par l'affirmation d'une orientation est-ouest pour les logements à reconstruire, par le déplacement d'activités comme le marché ou d'institutions comme la mairie achevée en 1971.

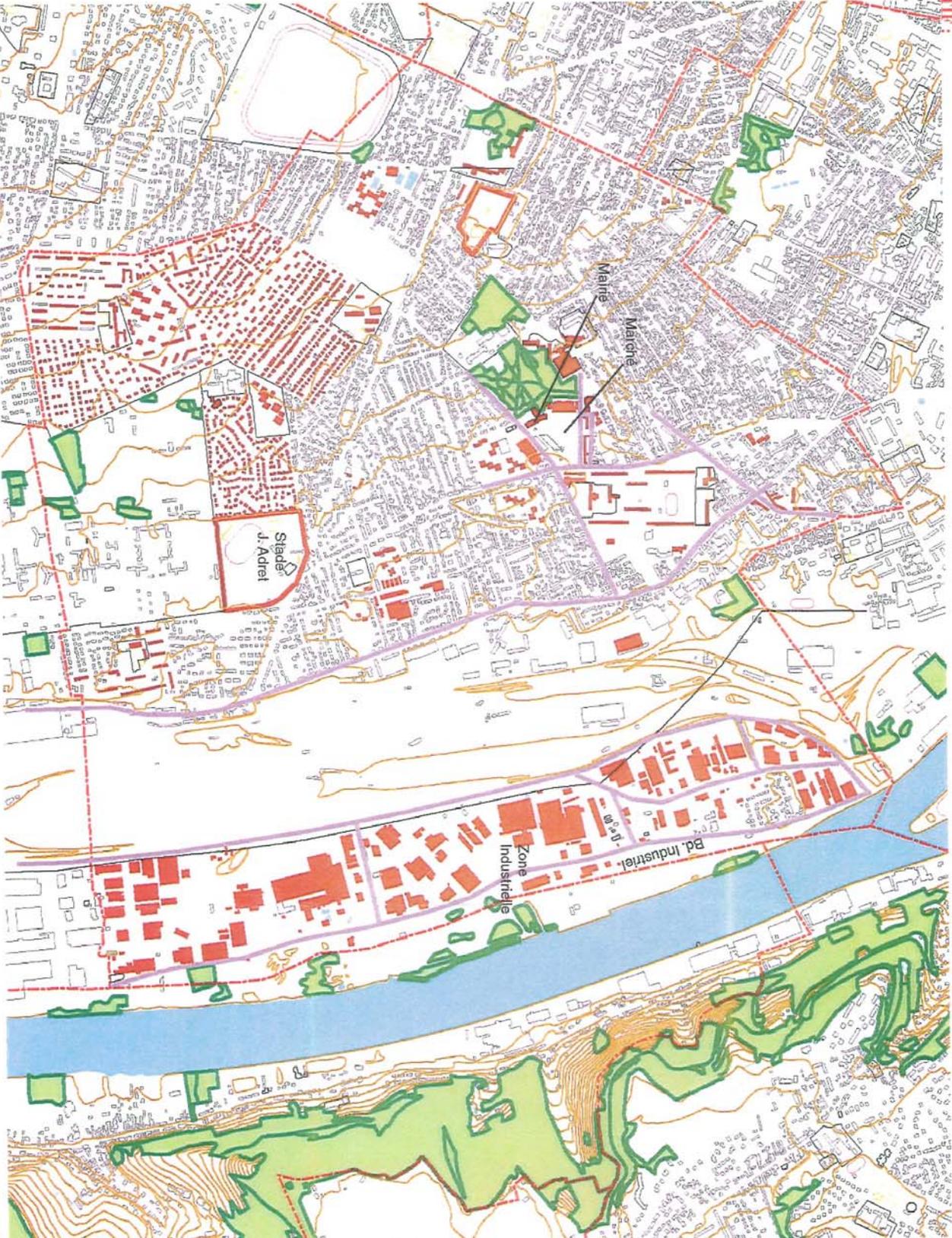
Celle-ci est érigée s'implantant sur le domaine du château des Marctes, dont le parc devient public. L'implantation des constructions se fait indépendamment du tracé des voies qui est profondément remanié avec la suppression de la continuité de la rue de la République.

La verticalité des immeubles d'habitat collectif contraste avec l'horizontalité des écoles.

La reconstruction des usines Bertel et du stade Jean Adret sont des exemples emblématiques de la reconstruction nationale.

Cet urbanisme rationnel inspire les extensions urbaines mises en œuvre au profit d'un habitat social en plein développement : il tend à séparer les fonctions, en particulier à séparer les aires résidentielles des zones d'activités.

A partir de 1962, on assiste à la construction d'une vaste zone industrielle implantée le long d'une voie nord-sud, dite boulevard industriel, parallèle à la



Seine dont l'île du Jonquay est rattachée en 1966 à la rive gauche.

Répartition actuelle des fonctions

5/ SOTTEVILLE COMME VILLE DU DEVELOPPEMENT QUALITATIF

1980 – 2005

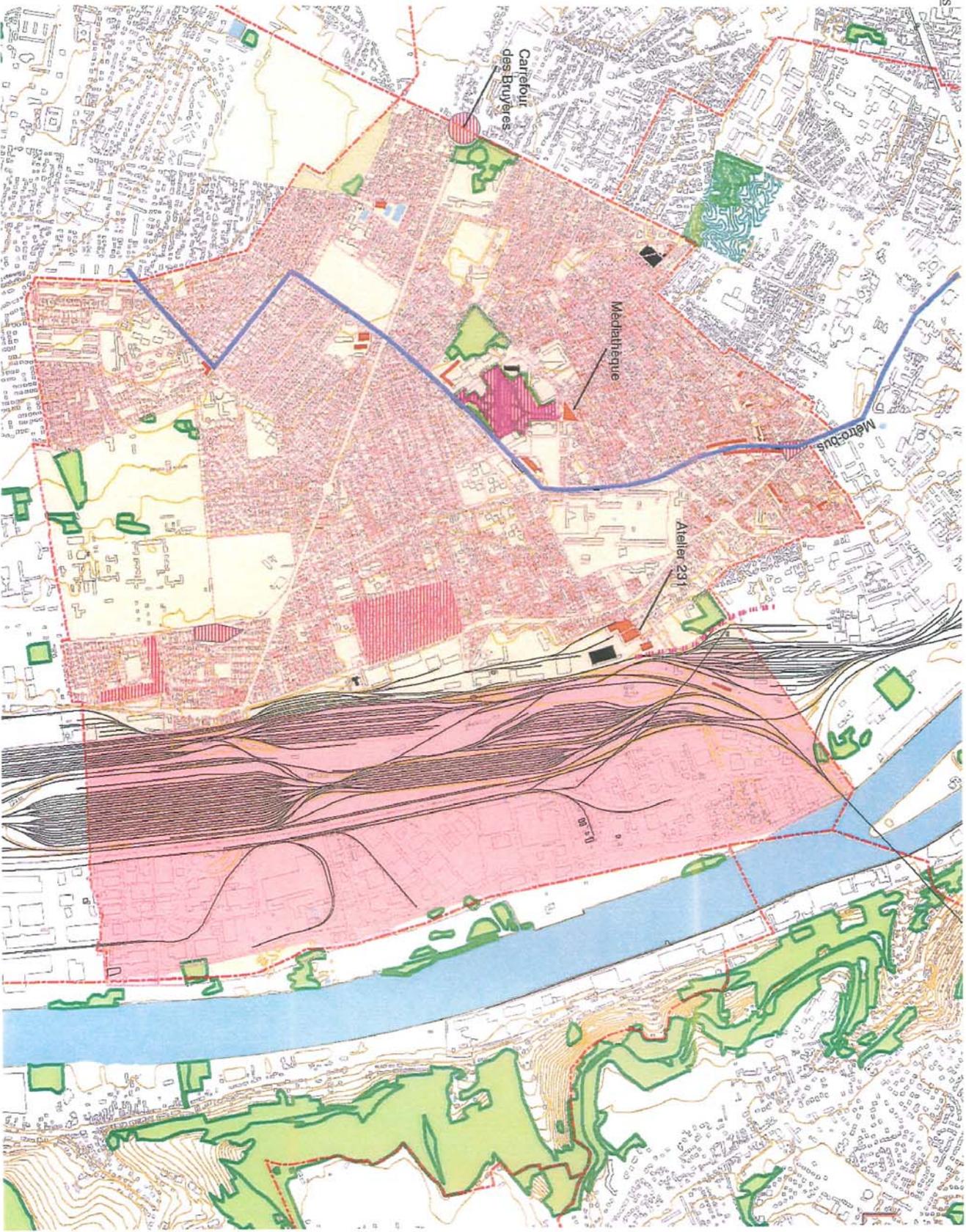
Le territoire de la commune est entièrement viabilisé et bâti.

Pour la première fois, la ville se construit sans extension.

Son renouvellement se fait par l'affirmation de la nouvelle armature que constitue la ligne de métro-bus inaugurée en 1994, accompagnée par la construction de logements et par des opérations de requalification quartier par quartier, qui contribuent à leur mise en relation, telle la promenade des parcs.

L'armature urbaine est affirmée par l'implantation d'équipements, soit en réalisant des structures bâties (Atelier 231), soit par des constructions neuves (station métro-bus, bibliothèque).

L'impact de la circulation automobile est minimisé par le réaménagement du carrefour des Bruyères.

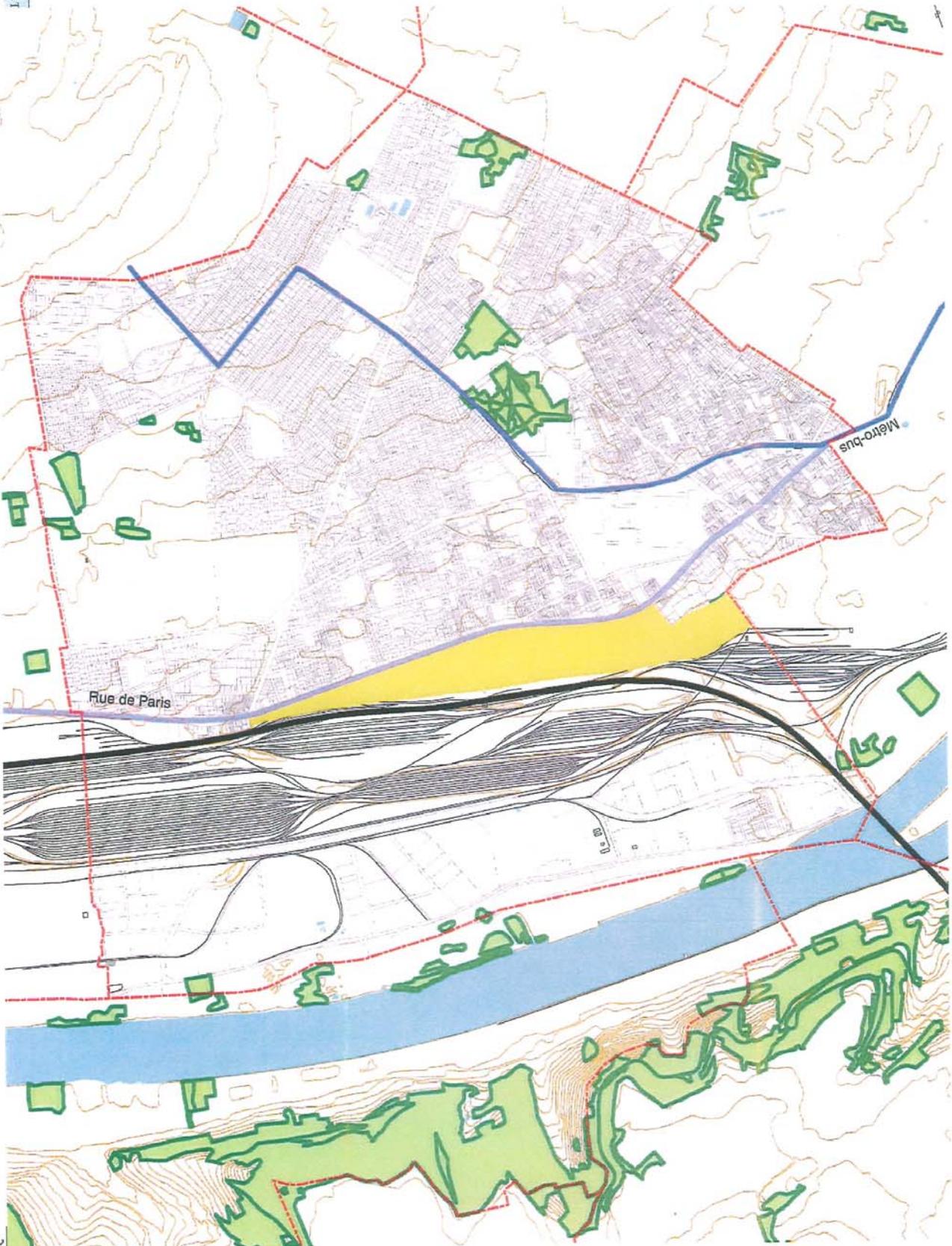


Potentiel foncier

Les 100 mètres de ville en plus

Au 21ème siècle, le territoire de la commune est plus que jamais construit, même si les premières opérations de démolition de l'urbanisme quantitatif du dernier tiers du 20ème siècle s'intitent (centre de tri postal, résidence-foyer S.N.C.F.).

Toutefois on peut concevoir une extension interne à Sotteville-lès-Rouen par l'urbanisation de la partie du domaine ferroviaire adjacente à la rue de Paris.



Le patrimoine

Archéologie

Des sites non localisés sont susceptibles de contenir des vestiges archéologiques. En effet, Sotteville-lès-Rouen se situe dans un secteur peu documenté dans ce domaine. Des découvertes fortuites sont toujours possibles.

Deux grands secteurs dits « de sensibilité archéologique » sous les dénominations « couvent des Capucins –1957-« et « hameau de Quatre mares -nécropole gallo romaine » sont repérés par le Service Régional d'Archéologie de Haute Normandie.

Ce service est gestionnaire des textes législatifs et réglementaires relatifs à la protection du patrimoine archéologique. :

- loi du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques
 - article R 111.245 du Code de l'Urbanisme (décret n° 77-555 du 7 juillet 1977)
 - décret 2002-89 du 16 janvier 2002 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive
- loi 2003-707 modifiant la loi 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie

Le patrimoine est ce qui se transmet suivant des lois ou des règles, de génération en génération.

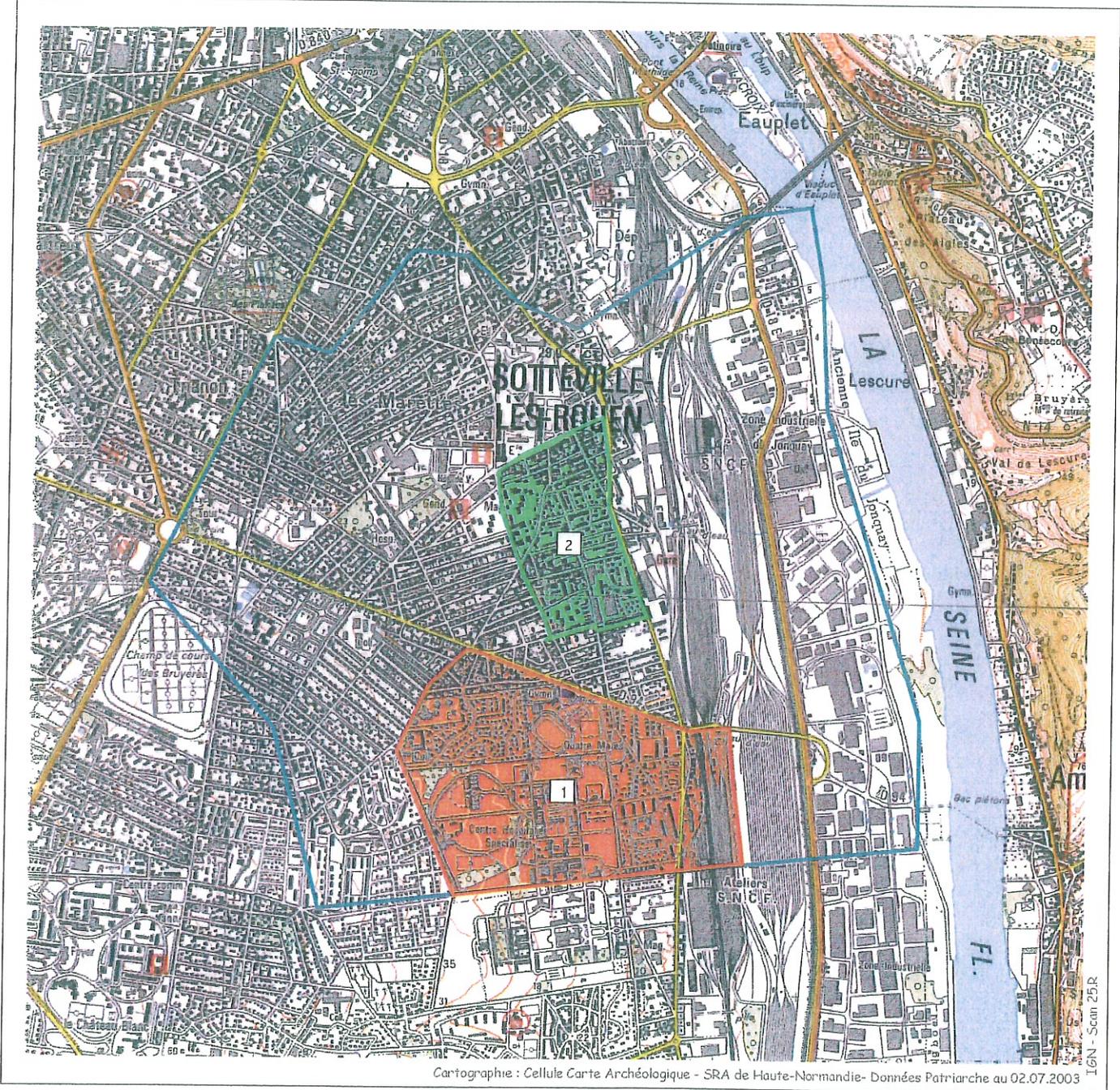
Font parti du patrimoine des éléments archéologiques, des monuments, objet d'un classement au titre des monuments historiques, qui à ce titre sont porteurs de servitudes.

Quel patrimoine protéger ? : des œuvres et des événements architecturaux, les produits des savoirs et des savoirs-faire, des lieux de mémoire.

Au delà de la conservation de ces objets, quels sont ceux qui doivent générer des servitudes ?

A Sotteville-lès-Rouen il existe un patrimoine d'objets architecturaux répertoriés conventionnellement : l'église paroissiale Notre Dame de L'Assomption, l'église Notre Dame de Lourdes, ou de maisons remarquables (rue Laboureur, rue de Paris, rond point du Champ de Courses, maison « Art Nouveau » rue Pierre Corneille – A. Lequeux arch.).

Il convient d'y adjoindre les lieux de mémoire que sont devenues certaines institutions dont l'histoire de la fondation explicite la valeur architecturale : l'école Jean Jaurès, l'Ecole Pratique d'Industrie (lycée Marcel Sembat), le centre municipal de santé, l'Atelier 231, l'église Saint-Vincent de Paul (R. Lagnel arch.), « l'église des cheminots », qu'il convient de protéger sans qu'ils puissent définir un cadre réglementaire pour les constructions neuves.



1:25000
0 200 400 Mètres

Zones de sensibilité archéologique :

- 1 - Couvent des capucins, 1597
- 2 - hameau de Quattremare, nécropole gallo romaine

Il existe surtout des ensembles urbains particulièrement signifiants, dans lesquels s'inscrivent ces lieux de mémoire, qu'il convient de protéger en tant que tel par une réglementation appropriée et dont la présence en tant que pièce urbaine, révélant particulièrement la ville industrielle et la ville de la reconstruction, sert de toile de fond à l'identité sottevillaise :

- la ville équipement du 19ème siècle :
 - les anciens abattoirs L'école Jean Jaurès
 - L'école de musique actuelle

- les cités de la ville industrielle :
 - cité rue Tirard
 - cité rue Godefroy Cavaignac

- la ville de la reconstruction :
 - la « Zone Verte »
 - la place de l'Hôtel de Ville
 - les châteaux d'eau

- la reconstruction comme modèle :
 - les usines Bertel
 - le stade Jean Adret

- l'expansion urbaine :
 - la cité Ferdinand Buisson
 - la place Curie
 - la place de Verdun

L'habitat

Patrimoine résidentiel

La valeur patrimoniale de l'architecture de l'habitat s'exprime à Sotteville-lès-Rouen par l'identification de typologies résidentielles parmi un habitat très diversifié où se retrouve habitat pavillonnaire, habitat individuel en bande, maison de ville, petit et grand collectif.

Ces typologies s'inscrivent elles-même parfois dans des ensembles identifiables :

- Cités ouvrières
- Lotissements
- Grands Ensembles
- Résidences
- Passages

La force de composition de certaines en font de véritables pièces urbaines aux ambiances significatives.

Typologies résidentielles significatives

La commune de Sotteville-lès-Rouen est occupée par un habitat individuel dominant, dont la consistance est très variable ; toutefois c'est à partir des variations typologiques reconnues et surtout quand cet habitat individuel compose des ensembles identifiables que l'on peut définir des règles de conservation et de transformation.

Elles se définissent par :

- Trame parcellaire : surface, largeur, profondeur
- Position dans la parcelle : autonomie, mitoyenneté, jumelage, tènement
- Jardins : avant, arrière, latéral
- Accès : entrée frontale ou latérale
- Position du garage frontal : à demi niveau, mitoyen latéral, à l'alignement, en fond de parcelle,...
- Des typologies constructives spécifiques :
 - la « sottevillaise » : maçonnerie de briques et de silex, tuiles mécaniques, ardoises,
 - charpentes et planchers bois
 - la préfabrication de la reconstruction, parement de galets
 - l'auto-construction du mouvement coopératif avec ses composants (portails, vélux)
 - les maisons de « maçons »

Les altérations typologiques peuvent entraîner la dégradation du cadre de vie des ensembles constitués. Ils doivent être préservés mais ne sont pas nécessairement la source d'une réglementation pour la construction neuve : ni reproduction - imitation, ni « architecture d'accompagnement ».

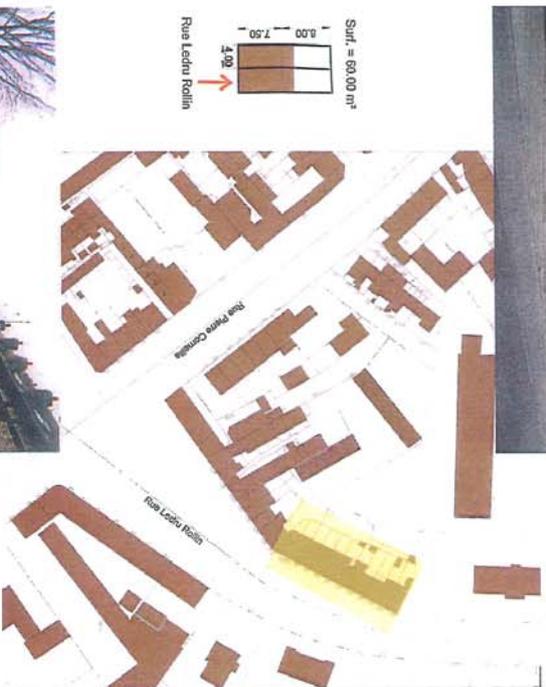
La Cité ouvrière :

Ces cités furent construites pour les ouvriers de l'industrie sous les auspices du patronat, dans la seconde moitié du 19^{ème} siècle. Leur organisation de l'espace s'est durablement inscrite dans le parcellaire et l'usage du sol.

1) - alignement

L'alignement sur rue, la répétition, conjugués à l'emploi d'une maçonnerie de briques ou de silex avec chaînage en brique définissent un cadre urbain, une ordonnance.

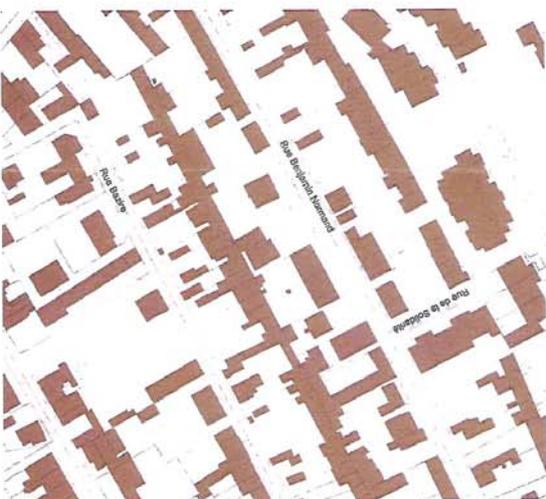
La présence d'un jardin arrière sert d'extension plus ou moins bâtie à un habitat de taille modeste construit de plain pied.



2) - mitoyenneté arrière

La présence d'un jardin de devant, le long des voies, conduit à une implantation des constructions en fond de parcelle avec un mur mitoyen aveugle, au milieu des flots.

Ce mur sert d'appui à une construction analogue, ou témoigne par l'ampleur de sa maçonnerie du savoir faire constructif de la seconde moitié du 19^{ème} siècle, mais il contraint durablement l'usage du sol des parcelles adjacentes.



3) - cours et passages

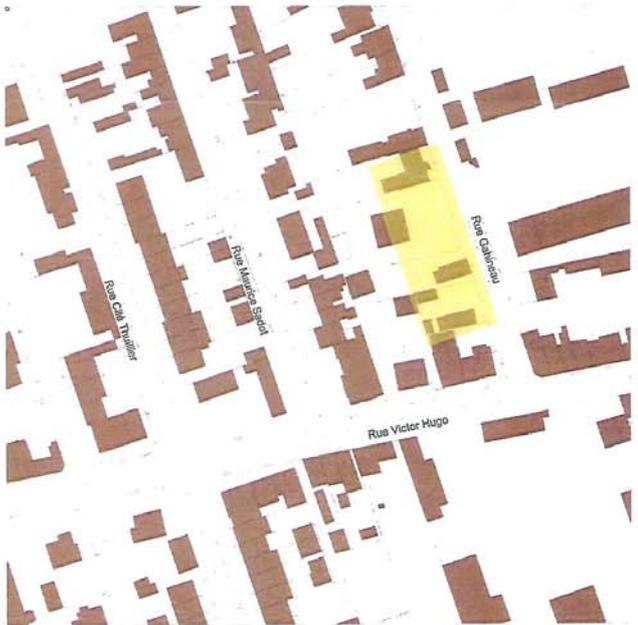
L'organisation mitoyenne perpendiculaire au voies définit des cours et des passages.

Aujourd'hui cette configuration permet le passage d'accès à des garages, ou à une activité économique plus ou moins bien installée...



La « Sortevillaise » - oeuvre des entrepreneurs comme lotisseurs :

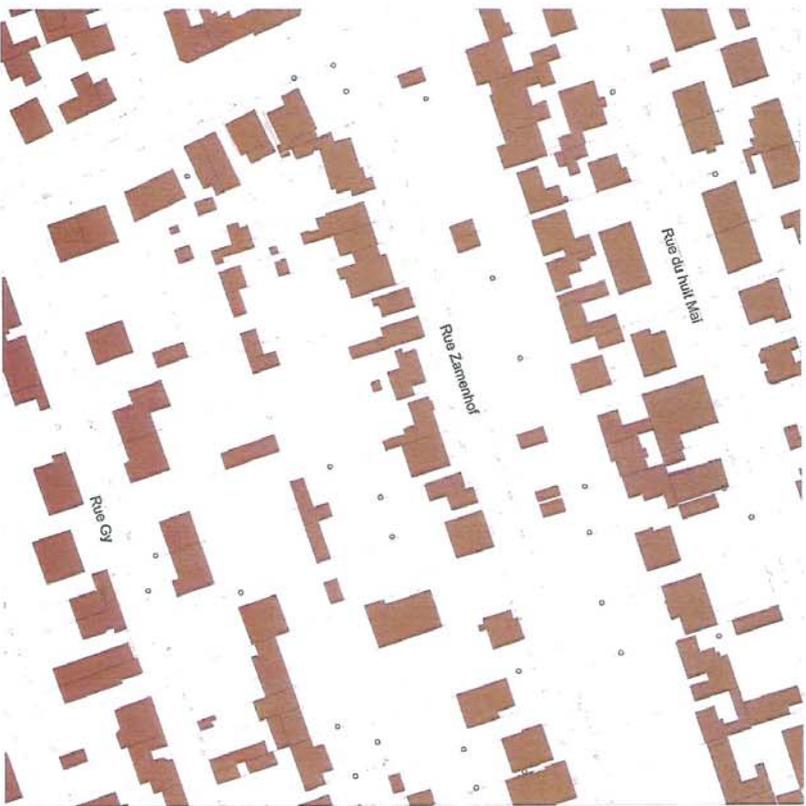
- une typologie originale dans l'organisation de l'espace par l'implantation parcellaire (perpendiculaire ou frontale),
- procédés constructifs durables (briques et silex, tuile mécanique, charpente et plancher en bois, refuis de l'enduit)
- jardin de devant ou de côté



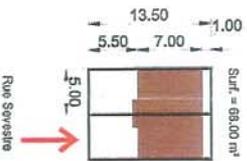
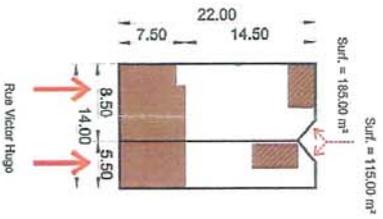
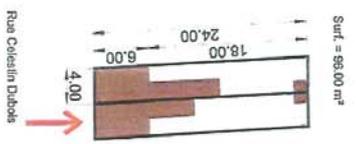
aujourd'hui quelle extension architecturale à ce modèle ?

Les lotissements rationalisés :

- Le tracé viarie est rectiligne,
- il n'est faite aucune concession au pittoresque de la « garden city »,
- la découpe des parcelles est aléatoire, voire à la demande,
- il n'y a pas de règles d'implantation (c'est la convention d'usage qui détermine l'implantation)



Les Alignements de la reconstruction : un îlot rationnel type



Les plans d'ensemble :

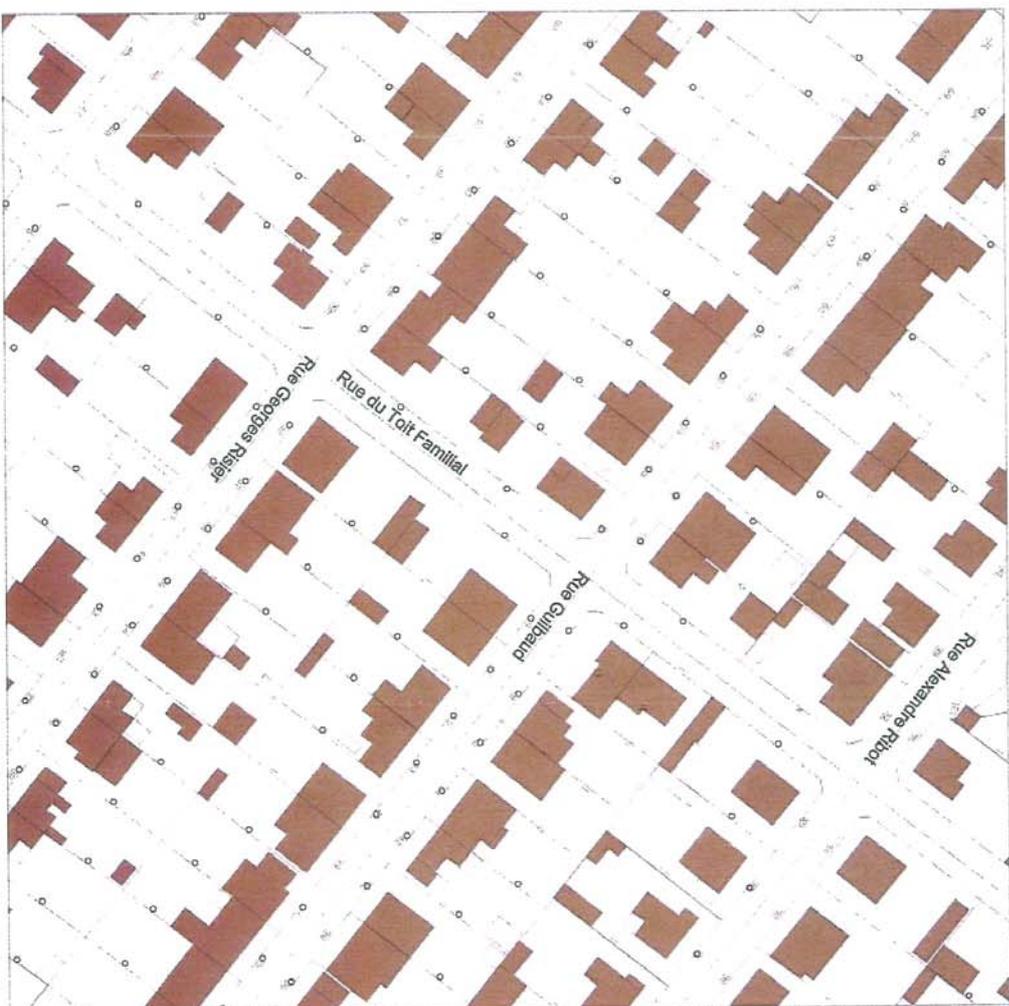
- avenue du colonel Fabien

Lotissement de maisons locatives réalisé par la SNCF (Canteloup arch.) – chaque floor est constitué d'une double bande de parcelles, dont l'une est accessible par une allée en impasse – (surface moyenne 530 m²)



- rue du Toit Familial

Construites par la Société Anonyme coopérative « Le Toit Familial » les 235 maisons (Peulevey arch.) mélangent habitat locatif et accession à la propriété. L'ambiance urbaine du « Toit Familial » ne fait aucune concession au pittoresque, les voies sont rectilignes, la trame viaire est parallèle aux courbes de niveau, le quartier n'est pas passant car il n'y a rien à découvrir... Ces maisons ont fait l'objet de multiples extensions et transformations.



- les « galets » et les « castors » : des ambiances urbaines de qualité mais problème du stationnement

Cet ensemble de 36 maisons individuelles se caractérise par sa disposition autour de 2 squares et par la structure de ses maisons constituées d'une ossature métallique habillée de panneaux de béton préfabriqué avec des galets agglomérés en parement et des ardoises en couverture.

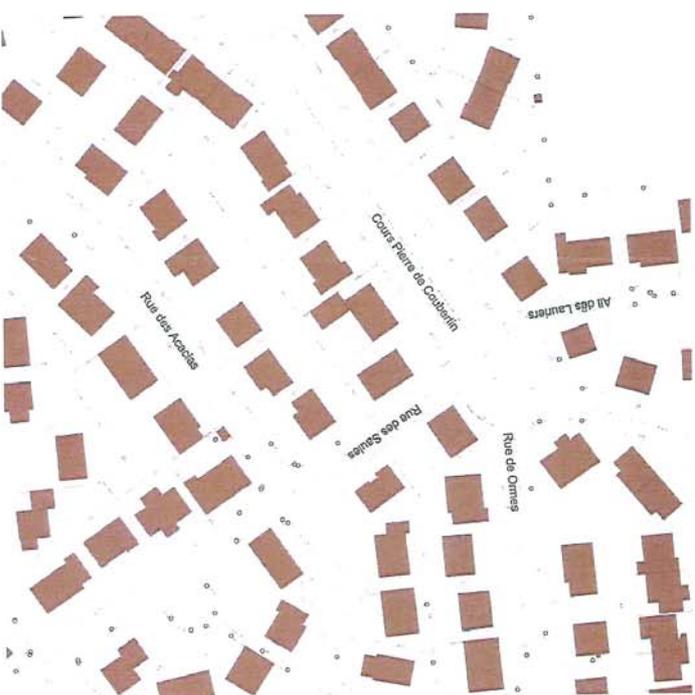
Les extensions éventuelles sont incapables de reproduire un tel mode constructif.



Residences :

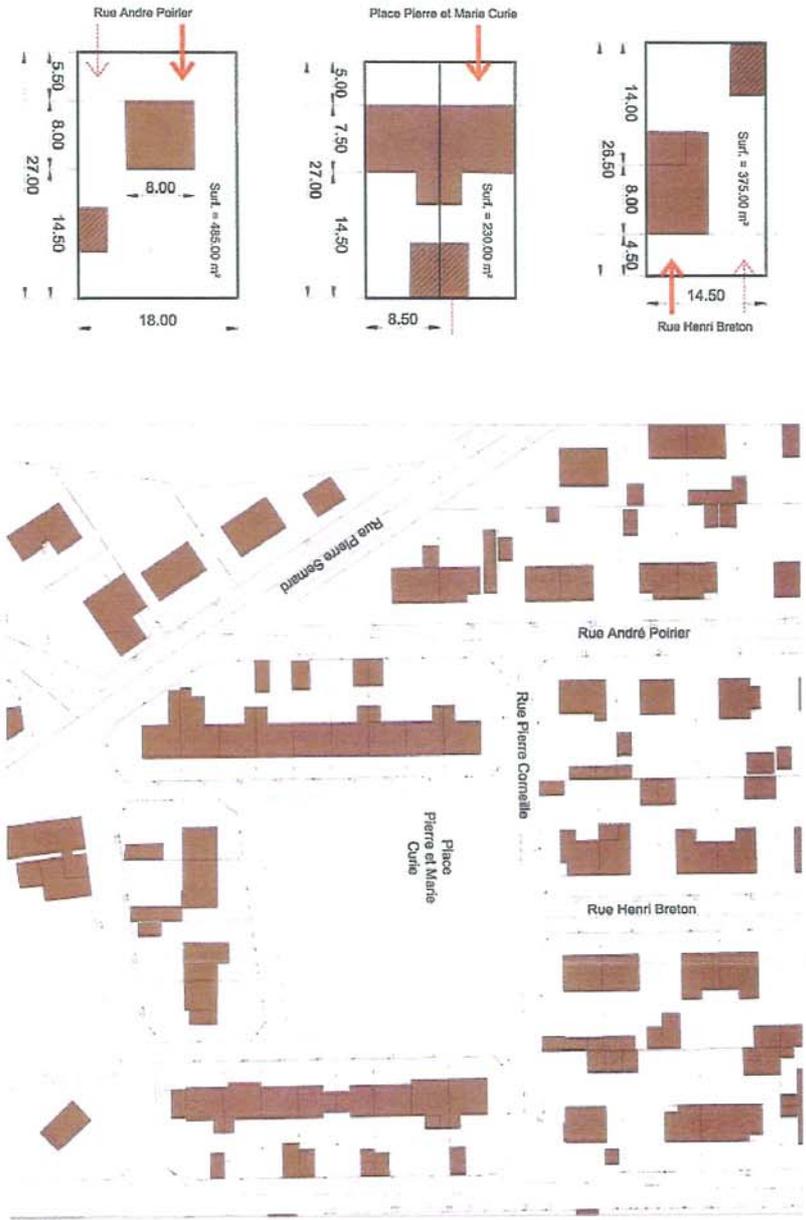
- les jardins du stade

Copyrighté utilisant sur un tracé pittoresque l'idée de la « maison de maçon ».



Les places :

- Place Curie : altération par les éléments secondaires



- Place de Verdun : altération par les éléments secondaires



Catégories résidentielles représentatives

Il convient de procéder à une analyse conjointe de la population sottevillaise et de son habitat, en essayant de faire apparaître les relations fortes entre les différentes variables propres aux occupants et à leurs logements et en classant les différents îlots suivant une typologie rendant compte des différences existantes.

Sources : recensement 1999 à l'îlot.

Méthode retenue

De nombreuses variables ont été testées pour apprécier leur pouvoir explicatif des différences entre îlots.

Les variables retenues sont relatives :

- **à la population :**
 - *taux de chômage de plus d'un an*
 - *% de diplômés de l'enseignement supérieur*
 - *taille moyennes des ménages*
 - *indice de jeunesse (= moins de 20 ans / 60 ans et +)*
 - *% de personnes qui étaient déjà dans le même logement en 1990*
 - *nombre de personnes par pièce*
 - *% ménages ayant emménagé récemment (en 1998-1999)*

- **aux logements et immeubles :**
 - *% de logements construits avant 1949*
 - *% de logements individuels*
 - *% propriétaires occupants*
 - *% locataires HLM*
 - *% locataires privés*
 - *% T1-T2*
 - *% de résidences principales ne présentant pas tout le confort*

Les variables ayant le plus fort pouvoir explicatif sont celles ayant trait :

- *aux statuts d'occupation : % propriétaires, locataires HLM, locataires privés*
(NB : le statut de propriétaires est ici très fortement corrélé avec la forme habitat individuel, et celui de locataires HLM avec l'habitat collectif)
- *à l'ancienneté du logement et à sa taille,*
- *à la mobilité des occupants : % personnes dans le même logement en 1990, % emménagés récents.*

Certaines variables qui ont sur d'autres territoires un fort pouvoir discriminant (taux de chômage, % diplômés supérieurs, taille moyenne des ménages) ont ici un rôle moins prononcé ce qui illustre la relativement faible hétérogénéité sociale de la commune.

Les catégories représentatives - 5 catégories -

1/ habitat de construction récente, exclusivement individuel et en accession à la propriété, population jeune à caractère familial avec une faible mobilité :

- groupe restreint (4% des RP) mais très typé,
- quasi-exclusivement en individuel et propriété d'occupation,
- population très jeune, **grands ménages**, forte densité d'occupation,
- forte composante ouvrière,
- taux de motorisation élevé,
- logements plutôt récents, grands,
- mobilité faible.

2/ dominante propriétaires résidents avec bailleurs pour locatif privé ancien de confort moyen, population assez familiale :

- 19% des RP, la propriété y est associée avec du locatif privé (22% du groupe) et un peu de petits logements (10% T1-T2),
- population avec un profil un peu plus jeune que la moyenne communale,
- confort inégal,
- mobilité moins faible que dans les groupes 1 et 5,
- représentation assez diffuse, plutôt au Nord, Nord-Ouest et Est.

3/ majorité de locatifs privés petits logements avec une forte mobilité :

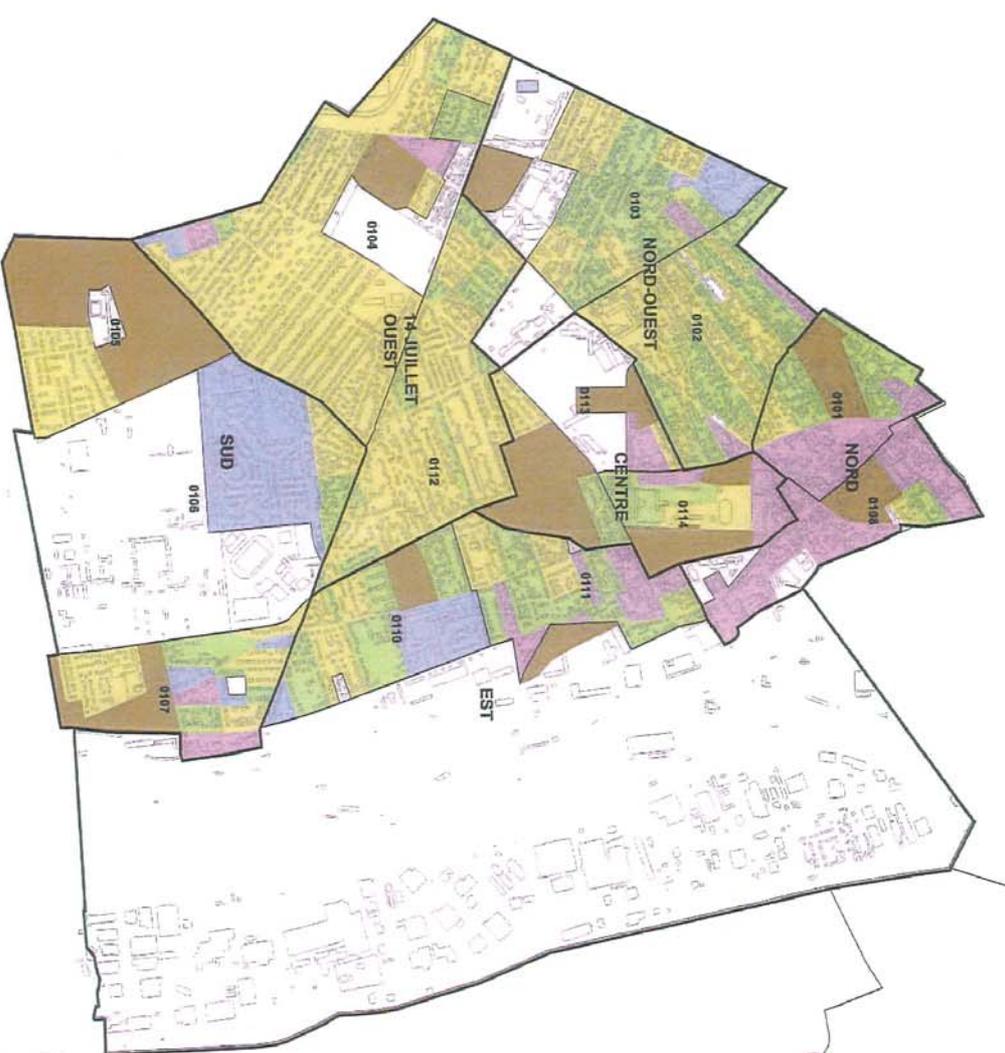
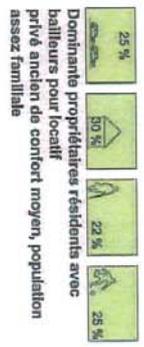
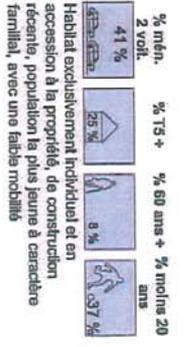
- 13% des RP de la commune, le locatif privé (48%) y est associé avec la propriété (41%),
- forte proportion de petits logements et de petits ménages,
- ni-individuel / mi-collectif,
- niveau de confort inégal,
- sur-représentation des diplômés du supérieur (étudiants ou jeunes cadres),
- forte mobilité.

4/ dominante HLM et précarité sociale :

- 38% des RP, 72% des RP sont des HLM (+18% de propriétaires),
- sur-représentation des chômeurs, familles monoparentales,
- dominante de logements de taille moyenne,
- avec très forte proportion de collectifs (pas nécessairement hauts),
- logements plutôt récents et confortables,
- structure par âge "dans la moyenne",
- taux de motorisation faible,
- mobilité assez faible,
- représentation forte au Sud-Ouest, Sud-Est et au Centre.

5/ habitat individuel avec propriétaires résidents âgés et peu de mobilité :

- 26% des RP, habitat quasi-exclusivement individuel et en propriété d'occupation (10% de locatif privé),
- moyens et grands logements,
- très faible indice de jeunesse - forte proportion de personnes âgées -
- forte ancienneté dans le logement et très faible mobilité.



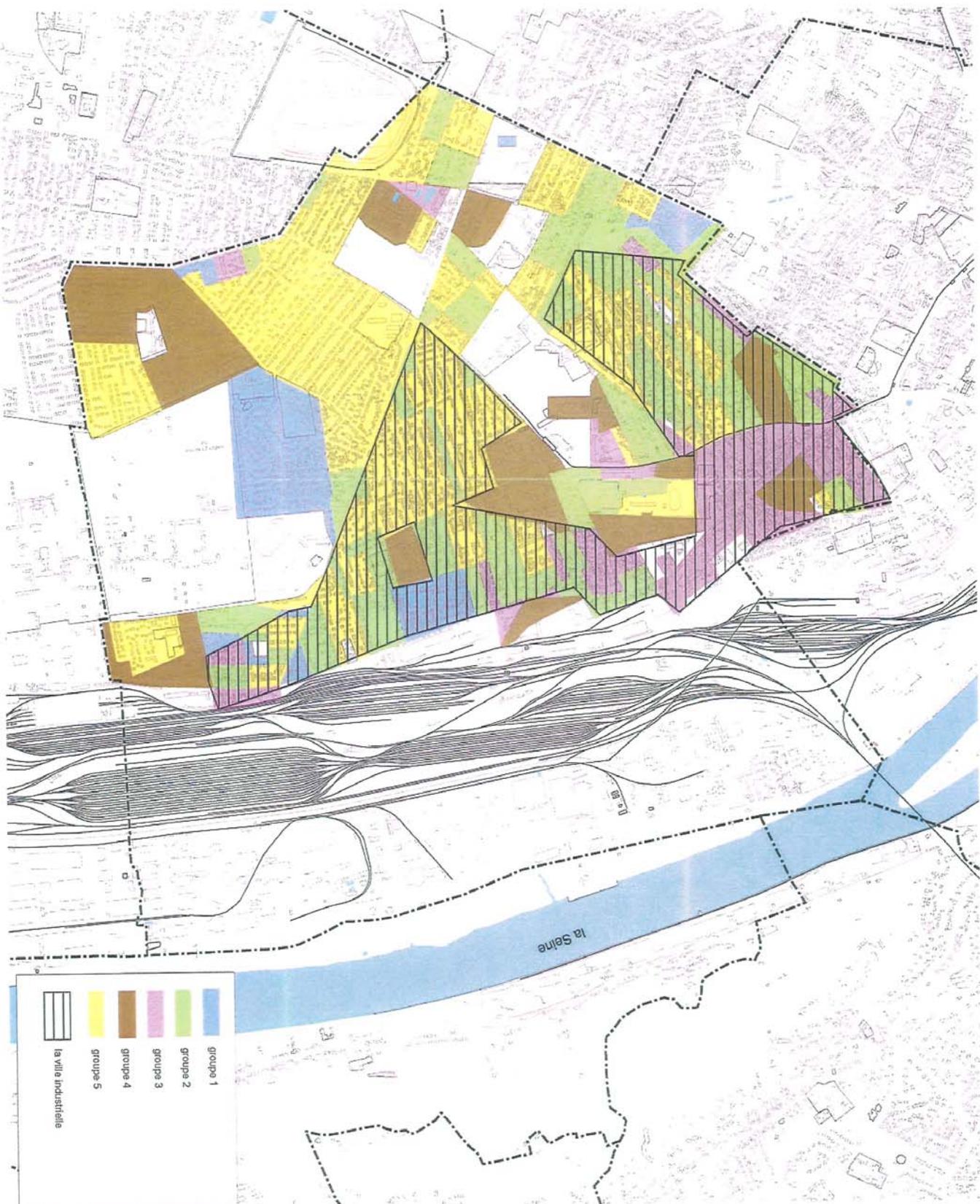
CODGEO	tx chb + 1an	% dipl sup	taille moy ménages	indice jeunesse	% inf. logt on 1990	% log sv 49	% indiv	% PO	% HLM	% LOC PRI	% T1 - T2	% pas t conf	% nb pers / pl
TOTAL 1	4%	4%	3,50	4,67	68%	17%	95%	89%	0%	7%	1%	23%	0,74
TOTAL 2	7%	7%	2,49	1,17	50%	56%	89%	73%	0%	22%	10%	15%	0,82
TOTAL 3	10%	10%	2,01	0,78	42%	40%	43%	41%	4%	48%	28%	11%	0,80
TOTAL 4	13%	3%	2,18	1,11	46%	7%	13%	15%	72%	7%	21%	3%	0,87
TOTAL 5	7%	5%	2,27	0,98	62%	58%	92%	82%	4%	10%	4%	9%	0,86

LA VILLE INDUSTRIELLE

Trois catégories sont principalement représentées dans la ville industrielle :

- 2/ dominante propriétaires résidents avec bailleurs pour locatif privé, ancien, de confort moyen, population assez familiale.
- 3/ majorité de locatifs privés, petits logements, avec une forte mobilité,
- 5/ habitat individuel avec propriétaires résidents âgés et avec peu de mobilité.

Ces 3 catégories sont représentées de manière presque équivalente mais réparties très diversement avec une très forte concentration de la catégorie 3 au Nord et de la catégorie 5 plus au Sud, le long de l'avenue du 14 Juillet. La corrélation de la catégorie 3 avec les typologies résidentielles identifiées peut conduire à la perspective d'une dégradation réelle des conditions d'habitat. L'apparence ordonnée des constructions en brique masquant un standard résidentiel très faible et des questions d'insalubrité. En outre, l'espace est souvent mal occupé, rempli par des box ou des constructions advenues ce qui permet de penser à une rénovation. Il faut y adjoindre le risque de transformation en appartements, les risques de substitution et de dédoublement.



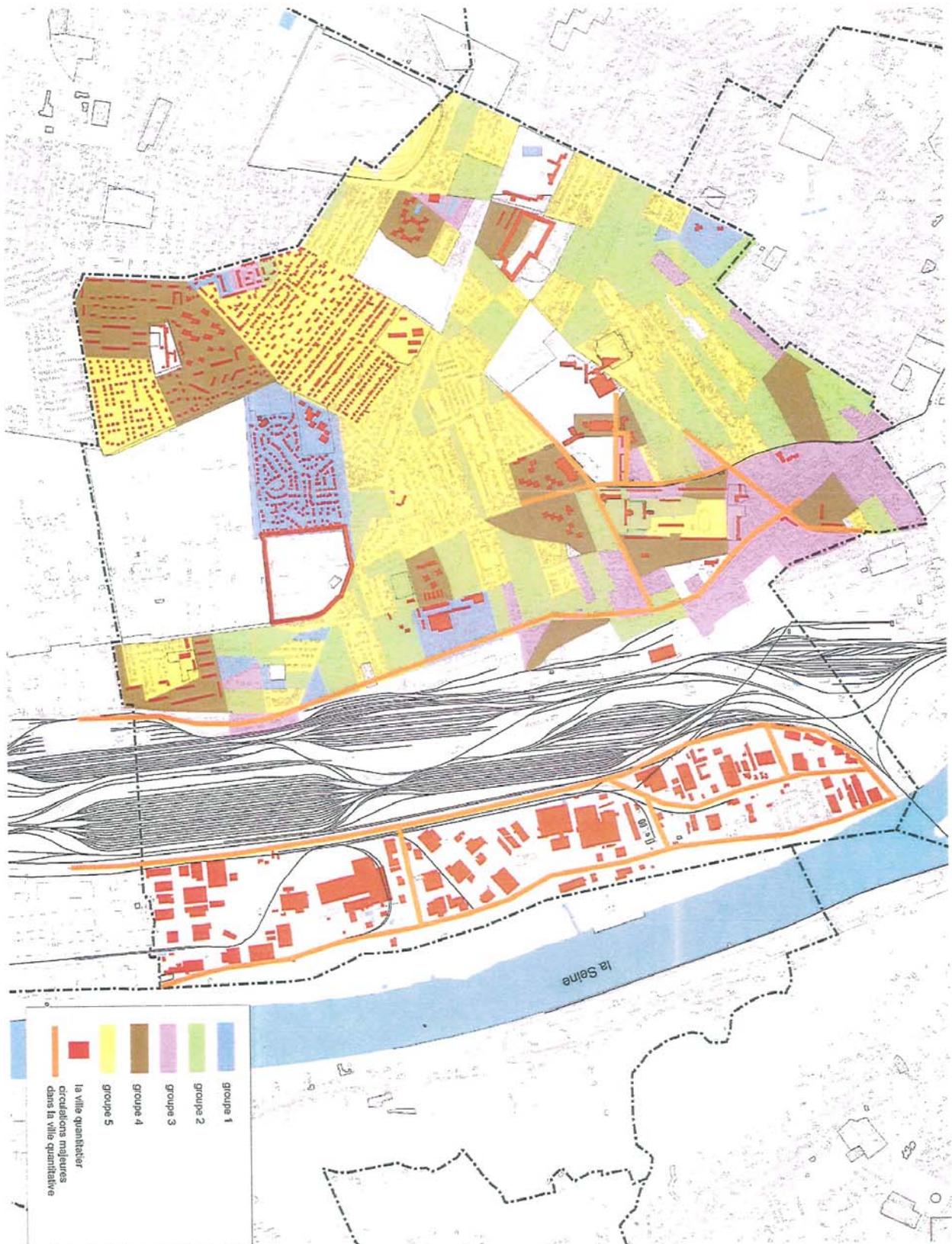
LA VILLE QUANTITATIVE

Des 3 catégories de la ville industrielle, seule la catégorie 5/ habitat individuel avec propriétaires résidents âgés et avec peu de mobilité, se retrouve dans l'urbanisme quantitatif.

Si on peut s'attendre à ce que le patrimoine de la ville quantitative soit déjà sous la pression du marché (âge des propriétaires), en fonction de la différence typologique des patrimoines (le Foyer du Toit et Ferdinand Buisson), on peut assister par exemple à la dénaturation de l'un et la reconnaissance patrimoniale de l'autre comme distinction. Cette nouvelle stratification aura à court terme des implications spatiales par les contraintes du taux de motorisation (2 voitures et plus), ou le standard résidentiel (taille des séjours), avec des effets de valorisation patrimoniale qui accentuent encore plus la stratification.

La catégorie 1/ habitat de construction récente, exclusivement individuel et en accession à la propriété, population jeune à caractère familial avec une faible mobilité, est parfaitement identifiée à des opérations de promotion localisées dans le temps et l'espace.

La catégorie 4/ dominante HLM et précarité sociale, n'est pas représentée dans l'habitat individuel. A terme elle pourrait apparaître lors de ventes de patrimoine aux occupants.



Les équipements publics

Les équipements scolaires

UNE OFFRE ETENDUE ET DIVERSIFIEE

La commune possède un réseau étoffé d'établissements scolaires qui comprend :

- des écoles maternelles et élémentaires qui couvrent tout le territoire communal,
- deux collèges (Jean Zay et Emile Zola) et deux lycées (Marcel Sembat avec une partie en LEP et les Bruyères),
- un établissement d'enseignement adapté, l'EREA Françoise Dolto (rue Eugène Tilloy)
- deux instituts de formation rattachés au Centre Hospitalier du Rouvray.

DES EFFECTIFS EN MATERNELLE QUI TENDENT A REMONTER

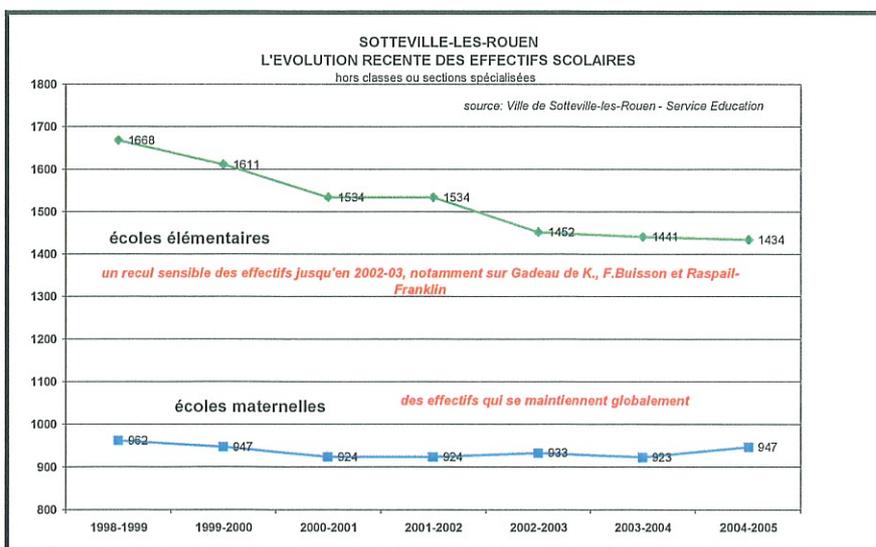
Les effectifs en légère érosion jusqu'en 2003/2004 ont aujourd'hui tendance à remonter légèrement, alors que plusieurs fermetures de classes sont intervenues ces dernières années, ce qui implique de fortes tensions sur certaines écoles. Cette tendance moyenne recouvre cependant des évolutions locales divergentes : baisse sensible des effectifs au Sud de la commune, où les capacités résiduelles sont excédentaires (Janine Mahet, Gadeau de Kerville), poussée sensible au Centre et au Nord (Franklin, Rostand).

Mais les effectifs excédentaires du Nord et de l'Est de la commune ne peuvent se reporter facilement vers les établissements du Sud plus éloignés même si depuis une dizaine d'années, les moyens d'une plus grande mobilité dans la ville (Métro-bus) ont redonné une meilleure proximité de fait aux deux quartiers excentrés que sont Gadeau de Kerville et Ferdinand Buisson.

DES EFFECTIFS EN PRIMAIRE EN NET RECUL JUSQU'EN 2002 - 2003

Ils ont diminué de 200 élèves de 1998-99 à 2002-03, ce qui représente une nette baisse. Depuis deux ans, ils sont relativement stables. Les effectifs ont baissé depuis 1998-99 dans tous les établissements, notamment au Sud de la commune.

Cependant depuis deux ans, ils ont remonté à Rostand et Michelet. Les capacités résiduelles des écoles sont dans l'ensemble assez nettement excédentaires sauf sur



Jean Jaurès.

Les écoles maternelles et élémentaires sont souvent assez anciennes mais en bon état et sont régulièrement entretenues.

Les équipements petite enfance – jeunesse

UN RESEAU DIVERSIFIE DE STRUCTURES ET D'ANIMATIONS

Les équipements dans le domaine de la Petite Enfance comprennent :

- une crèche familiale municipale de 49 places pour les 3 mois-3 ans,
- une crèche collective « les Jeunes Pousses » (18 places) située dans le quartier du Jardin du Stade, également pour les 3 mois-3 ans,
- trois Espaces Enfants de type halte-garderie :
 - « Les Souris Dansent » à Ferdinand Buisson (15 places),
 - les « Oursons Malicieux » à Gadeau de Kerville (10 places),
 - « Les Chatons Barbouilleurs » (20 places) près de la Protection Maternelle Infantile, avenue de la Libération.

Avec le quatrième Espace Enfants, actuellement en projet (15 places) et prévu sur la rue de Paris, le réseau couvrira la totalité de l'espace communal.

- trois centres de loisirs :
 - un centre maternel municipal (4-6 ans) d'une capacité hebdomadaire de 30 enfants, de 80 pour les petites vacances et de 95 pour les grandes vacances ; il fonctionne à l'école Jean Jaurès,
 - un centre primaire municipal (6-12 ans) d'une capacité de 40 places et fonctionnant aux Cateliers (Saint-Étienne-du-Rouvray),
 - un centre de loisirs associatif, à la Maison pour Tous (quartier Victor Hugo),
- Le Stade sert également d'équipement de base pour les activités destinées aux pré-adolescents (11-13 ans) et aux adolescents (14-17 ans) pendant les petites et grandes vacances,
- L'Espace Multi-Média, place de l'Hôtel de Ville, permet l'initiation et la pratique de l'informatique aux jeunes, et le conseil municipal d'enfants, l'éducation à la citoyenneté.

Le niveau d'équipements et d'animations en direction de l'enfance et de la jeunesse constitue un facteur d'attractivité pour la commune et de choix de localisation résidentielle pour de jeunes ménages. Il convient d'en maintenir le potentiel alors que la commune connaît un début de processus de rajeunissement.

ENSEIGNEMENT ET EDUCATION

EQUIPEMENTS PUBLICS

- maternelles
- élémentaires

- 1-Ecole Ferdinand Buisson
- 2-Ecole Henri Gadeau de Kerville
- 3-Ecole Raspail Franklin
- 4-Ecole Jean Jaures
- 5-Ecole Jeanine Mahet
- 6-Ecole Jean Rostand
- 7-Ecole Ernest Renan, Jules Michelet

ENSEIGNEMENT ADAPTE

- 8-Ecole régionale d'Enseignement adapté Françoise Dollo

COLLEGES

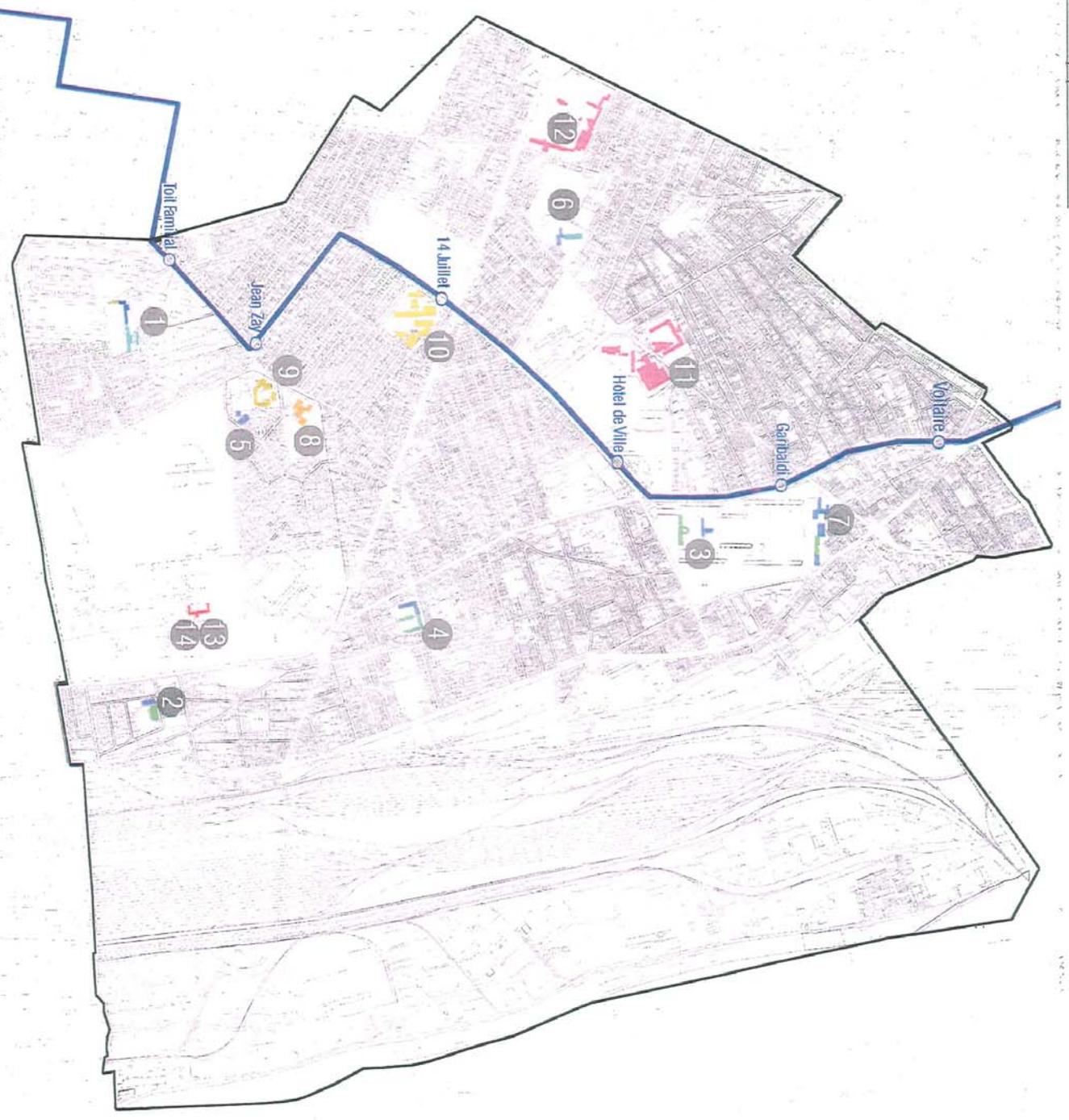
- 9-Collège Jean Zay
- 10-Collège Emile Zola

LYCEES

- 11-Lycée Marcel Sambat
- 12-Lycée Les Bruyères

EQUIPEMENTS PRIVES

- 13-Institut de formation de masso-kinésithérapie CHR du Rouvray
- 14-Institut de formation en soins infirmiers



- Limites communales
- Ligne métrobus

**DES EQUIPEMENTS NOMBREUX
MAIS SOUVENT VIEILLISSANTS**

Avec 9 000 pratiquants, 5 000 licenciés et 40 disciplines, le sport bénéficie d'un développement ancien et puissant à Soiteville-lès-Rouen.

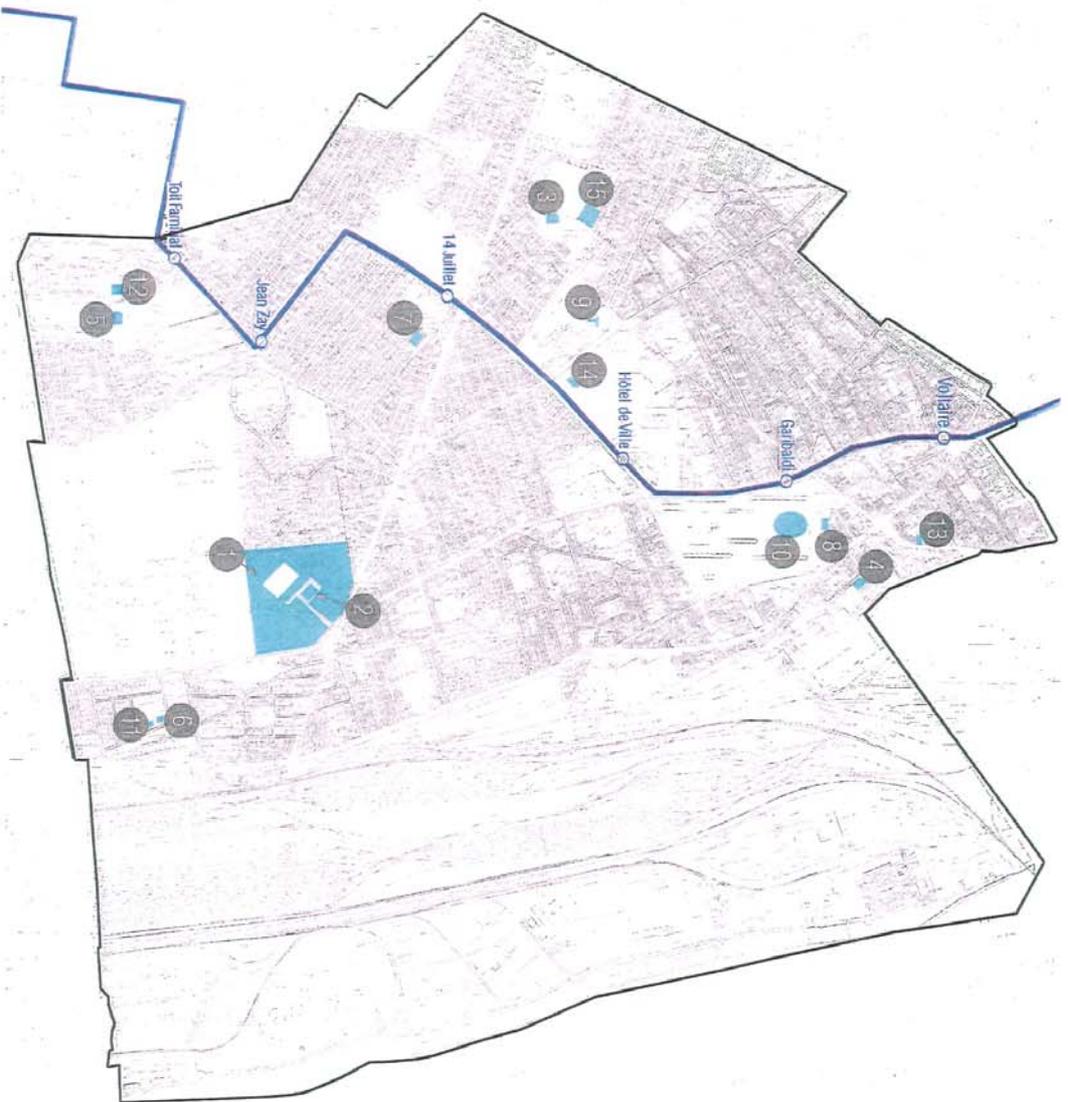
La commune dispose notamment d'un réseau de 7 gymnases dont 5 multi-sports (Michelet, Ferdinand Buisson, Emile Zola, Salle omnisports du Stade, Rostand), un scolaire (Gadeau de Kerville) et un gymnase spécifique, celui de la Soitevillaise, au Nord-Est.

Ces gymnases desservent l'ensemble du territoire communal, à l'exception de la Zone d'Activités.

Le Stade Jean Adret est adapté à l'accueil de compétitions d'athlétisme de haut niveau (piste de huit couloirs). Il possède en outre 3 terrains de football et 11 de tennis.

Mais une étude récente a montré pour le stade, comme pour plusieurs des autres équipements sportifs, les limites de leurs installations internes :

- des capacités d'accueil à renforcer :
 - le gymnase de la Soitevillaise, est une association de dimension d'agglomération, de par son nombre d'adhérents (600) et de par son niveau en compétition, mais dont les équipements datent du début du siècle dernier ; un projet de reconstruction de cet équipement est prévu pour 2007-2009,
 - la piscine municipale, construite dans le cadre du programme « 1 000 piscines » en 1976, apparaît aujourd'hui de dimensions très modestes pour une ville de 30 000 habitants.
- des besoins plus diversifiés auxquels les salles omnisports ne sont pas toujours bien adaptées ; des salles spécifiques à la pratique de certains sports sont aujourd'hui demandées, ainsi que des installations dédiées aux sports de loisirs :
 - le nouveau gymnase du Lycée Marcel Sembat, réalisé par la Région, sera ouvert aux usages autres que scolaires et il devrait comprendre des salles spécifiques,
 - la restructuration du site du Champ de Courses devrait permettre de développer les équipements davantage adaptés aux sports de loisirs (roller, footing,...).



Equipements sportifs

- 1-Stade soitevillais Jean Adret
- 2-Piscine municipale
- 3-Complexe sportif Jacques Anquetil
- 4-Gymnase la Soitevillaise
- 5-Gymnase Ferdinand Buisson
- 6-Gymnase Henri Gadeau de Kerville
- 7-Gymnase Emile Zola
- 8-Gymnase Ranan Michelet
- 9-Centre de médecine du sport

ESPACES MULTISPORTS

- 10-Espace Marcel Lods
- 11-Espace Henri Gadeau de Kerville
- 12-Espace Ferdinand Buisson
- 13-Espace cité Grenet
- 14-Roller Park
- 15-Projet Gymnase lycée Marcel Sembat

— Limites communales
— Ligne métrobus

La zone d'activités où travaillent plusieurs milliers de salariés ne dispose d'aucun équipement de détente pour ceux-ci. La rive de Seine pourrait être mise en valeur autour d'un aménagement de détente et de promenade. La situation privilégiée de cette Zone, son accès automobile aisé, devraient permettre également d'y développer un équipement du type « salle de sport ».

Les équipements culturels

UN PANEL DE PRATIQUES ETENDU ET UN RESEAU D'EQUIPEMENTS COMPLET...

Parmi les principaux équipements culturels, on peut citer :

- L'École municipale agréée de **Musique et de Danse** (quartier Emile Zola), qui dispose de locaux parfaitement adaptés (11 studios, 1 salle de danse, 1 salle d'orchestre) et accueille ainsi 500 élèves,
- La Bibliothèque municipale, située rue des Déportés, près de l'Hôtel de Ville, dispose maintenant de 2 500 m².

...DONT CERTAINS SONT SUPPORT DE PRODUCTIONS ARTISTIQUES ...

- L'**Atelier 231**, situé au Nord-Est, rue Denis Papin, est un équipement associatif (Ville-Etat-Région) qui héberge le Centre National de production des Arts de la rue. Il accueille en résidence des compagnies de théâtre de rue afin de leur fournir un outil performant pour la fabrication et la création de leurs spectacles. Il dispose notamment de trois salles de création, d'un espace extérieur adapté à l'accueil de grands chapiteaux et d'ateliers de fabrication. Cet équipement est étroitement lié au développement des arts de la rue à travers le festival annuel « Viva Cité » (depuis 1991) qui est devenu aujourd'hui un des tous premiers festivals de ce type en Europe et qui contribue à l'image forte de la ville dans l'agglomération. Il accueille 70 000 spectateurs et 400 artistes en 3 jours, à travers 300 représentations. Les mardis de Viva Cité prolongent l'animation au niveau des quartiers.

- Le **Trianon Transatlantique**, équipement associatif situé avenue du 14 Juillet, est une scène de musique actuelle avec une salle de spectacle de 289 places et qui a également une fonction d'accueil en résidence de groupes musicaux.

- Le **Fonds Régional d'Art Contemporain** créé à l'initiative de l'Etat et de la Région est situé à l'ouest, place des Martyrs de la Résistance, dans une ancienne friche industrielle. Il développe un programme régulier d'expositions sur la création artistique actuelle (arts plastiques) ainsi qu'un travail pédagogique en direction des scolaires et du grand public.

- La **Maison pour Tous**, située dans le quartier Victor Hugo, est un important équipement associatif centré sur le développement des pratiques artistiques amateurs et notamment musicales, la formation professionnelle, et le soutien à la vie associative.

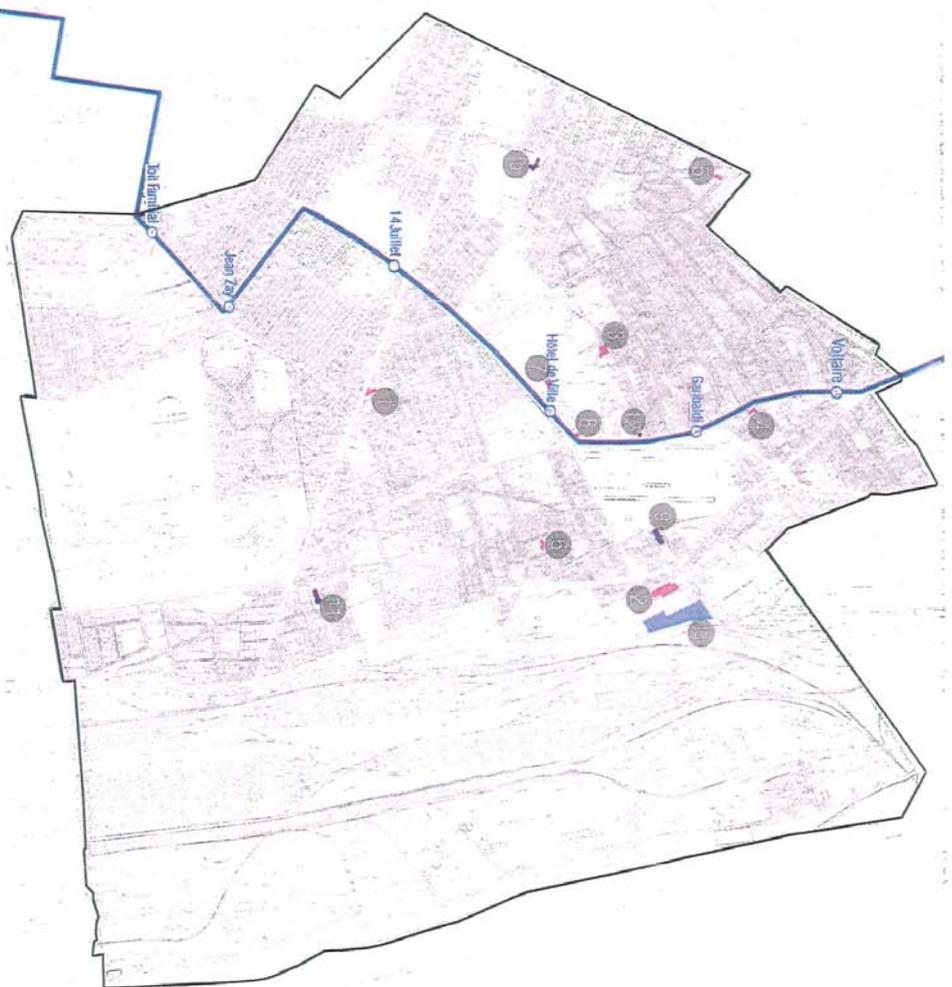
Ce réseau devrait être étoffé prochainement par :

- La création d'un **Espace-Cirque** pour l'accueil de chapiteaux, près du de l'Atelier 231, d'une capacité de 700 personnes,
- La création à la rentrée 2005 d'un **Biblio-Bus** qui desservira les quartiers en liaison avec la Bibliothèque municipale,

Il convient de signaler le rôle culturel joué également par la Salle des Fêtes de l'Hôtel de Ville, qui fonctionne à plein régime pour accueillir fêtes, manifestations et spectacles.

Les équipements culturels

Les équipements culturels sont représentés principalement par quatre églises : l'église Notre Dame de l'Assomption, l'église Notre Dame de Lourdes, l'église Saint Vincent de Paul et le temple de l'église réformée protestante.



EQUIPEMENTS CULTURELS ET CULTUELS

- 1- Trianon Transatlantique
- 2- Atelier 231
- 3- Bibliothèque-Bibliobus
- 4- Ecole municipale de musique et de danse
- 5- TRAFIC-Fond Régional d'Art Contemporain
- 6- Maison pour tous
- 7- Salle des fêtes
- 8- Espace multimédia

EQUIPEMENTS CULTUELS

- 9- Eglise Notre-Dame-de-l'Assomption
- 10- Eglise Notre-Dame-de-Lourdes
- 11- Eglise saint-Vincent-de-Paul
- 12- Temple de l'église réformée protestante

EQUIPEMENTS FUTURS

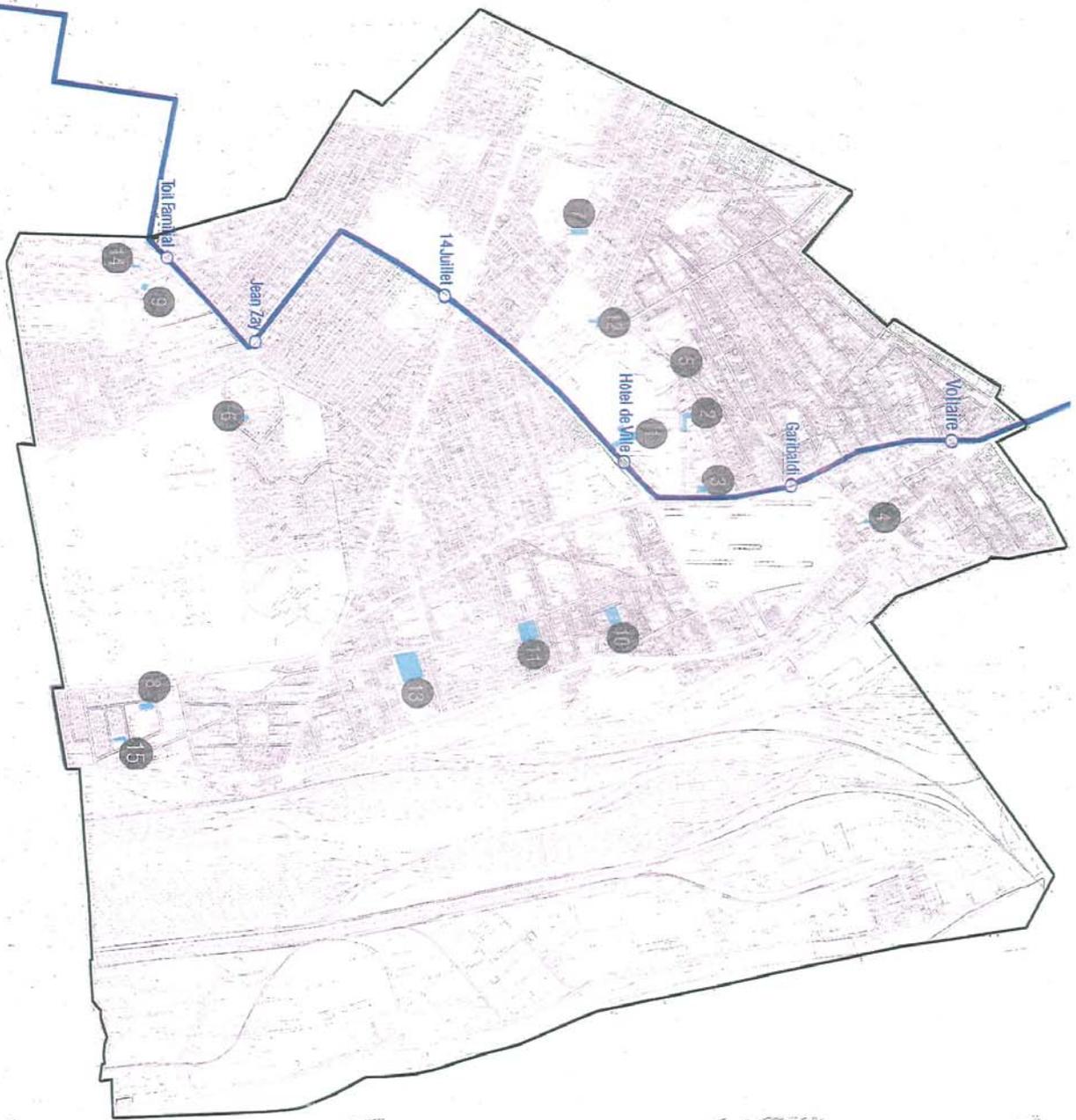
- 13- Espace cirque

- Limites communales
- Ligne métrobus

Equipements de vie sociale

Aujourd'hui la vie sociale se développe autour d'équipements d'une large diversité.

Outre les nombreux services publics dédiés à la vie de tous, Sotteville-les-Rouen continue dans sa grande tradition de vie associative avec un total de 150 associations (le plus grand taux dans l'agglomération par rapport au nombre d'habitants).



SERVICES MUNICIPAUX ET AUTRES

- 1-Hôtel de Ville - Salle des fêtes - Trésorerie
- 2-Poste
- 3-Commissariat de police
- 4-Centre d'information et d'Accueil Départemental
- 5-Bibliothèque
- 6-Crèche "Les Jeunes Pousses"
- 7-Halle garderie "Les Citrons Barbouilleurs"
- 8-Halle-garderie "Les Oursons Malicieux"
- 9-Halle-garderie "Les Souris Dansent"
- 10-Association Maison Pour Tous
- 11-Maison des associations
- 12-Centre municipal de santé
- 13-Ateliers municipaux
- 14-15- Maisons communales

- Limites communales
- Ligne métrobus

Les équipements de la Santé

Les équipements de la santé regroupent d'une part des équipements publics importants à l'échelle de l'agglomération et d'autre part des structures publiques et privées à vocation spécifique pour les personnes âgées.

Les logements et équipements spécifiques pour les personnes âgées

UNE OFFRE SIGNIFICATIVE ET DIVERSIFIÉE

La commune possède un réseau d'équipements pour personnes âgées assez diversifié, avec :

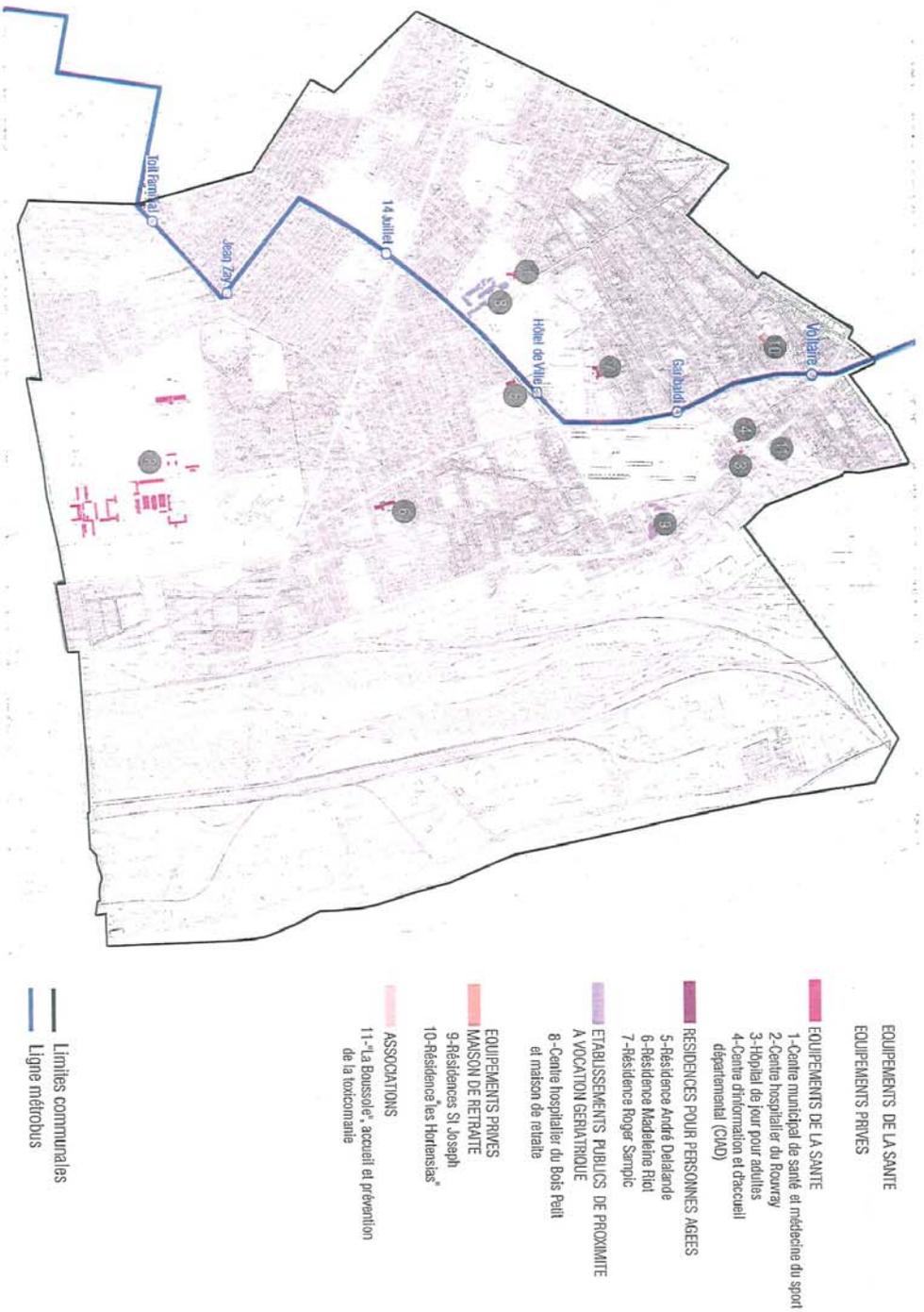
- trois résidences pour personnes âgées : la résidence Sainprie (73 logements), la résidence Delalandre (81 logements), toutes les deux dans le centre-ville, et la résidence Madeleine Riot (78 logements) dans le quartier Bertel,
- deux maisons de retraite privées pour personnes âgées autonomes ou dépendantes, la résidence Saint Joseph (160 chambres et des services communs) située rue de Paris et la résidence « Les Hortensias » appartenant à la Caisse Primaire du Bâtiment rue Benjamin Normand,
- le Centre Hospitalier du Bois-Petit, à proximité du centre-ville et comprenant une maison de retraite médicalisée de 122 places, un centre de moyen séjour de 20 places et un centre de long séjour de 100 places.

...MAIS UNE OFFRE EN RESIDENCES MAL ADAPTEE

La totalité de l'offre en résidences pour personnes âgées est composée d'appartements de type F1 ou F1 bis. Or, ce type d'offre n'est plus adaptée à la demande actuelle des personnes âgées, davantage à la recherche d'un deux pièces, voire d'un trois pièces. Des difficultés de relocation sont déjà perceptibles.

On constate par ailleurs que la totalité de l'offre spécifique pour les personnes âgées est totalement concentrée dans le centre de la commune. On ne compte aucune structure spécifique au Sud de l'avenue du 14 Juillet, secteur qui concentre des îlots à forte proportion de personnes âgées.

Alors que la politique de maintien à domicile des personnes âgées les incite à se maintenir dans leur logement, nombre de maisons individuelles et d'immeubles collectifs HLM sont encore mal adaptés à leur vie quotidienne.



Autres structures spécifiques

- une résidence étudiante privée, la Résidence du Nouveau Monde, près de la place Voltaire, d'une capacité de 130 logements et disposant de services,
- une résidence sociale de 14 places, rue Gaston Contremoulins, au Nord-Est,
- une aire d'accueil des Gens du Voyage, dans la Zone d'Activités, comprenant 17 emplacements pour 2-3 caravanes.

Les Commerces

Le tissu commercial de Sotteville-lès-Rouen est marqué par un contexte urbanistique et concurrentiel particulier avec une organisation multipolaire et une forte diffusion spatiale, notamment à l'intérieur du centre-ville.

La commune est connue bien au-delà de ses limites et même de celles de l'agglomération par son marché de plein air du dimanche matin. Ce marché est de très grande taille. La dynamique des commerces fixes de la place du marché se conjugue avec plus de 250 exposants forains en moyenne. Il en résulte une forte attractivité de l'offre servie par un plateau de stationnement satisfaisant.

Les supermarchés alimentaires recensés sur la commune sont les suivants :

- Intermarché	2000 m ²
- Champion	2460 m ²
- Netto	600 m ²

Auxquels il convient d'ajouter

- Vétimarché	999 m ²
- Meubles Deraime	500 m ²

(dont la cessation d'activité est prochainement programmée)

Ces supermarchés sont concurrencés par les hypermarchés environnants, notamment le Centre Saint Sever.

Outre ces grands pôles, 332 cellules commerciales, d'artisanat commercial et de services ont été recensées en 1999 ; leur taux de vacance (7,2%) se situait dans la moyenne relevée sur des sites similaires. La diversité de ce tissu est assez faible, notamment en terme de commerce non-alimentaire spécialisé ; dans l'ordre de leur nombre on distingue : les commerces alimentaires et banals (25,6%), les prestataires de services divers (22,6%), les bars-hôtels-restaurants (16,3%), les commerces d'hygiène-santé-beauté (12,7%), les commerces de culture et loisirs (7,2%), les commerces d'équipement de la personne (3,6%), les prestataires de services courants (2,4%) et les commerces d'équipement de la maison (1,8%).

Enfin, la Zone d'Activités Est accueille un certain nombre de grossistes accessibles désormais aux particuliers.

Une part importante de cette offre commerciale subit des effets contraires du fait de la position « charnière » de Sotteville-lès-Rouen au sein de l'agglomération : concurrence rapprochée et donc risque d'évasion commerciale des habitants et actifs travaillant sur place, mais aussi attraction d'une importante clientèle extérieure de passage.

Les handicaps apparents seraient le contexte urbanistique hétérogène et atypique :

- un centre-ville sans symbolique architecturale classique et avec un bâti commercial périphérique d'une faible identité visuelle,

- un manque de relation entre les différents pôles (ex. pôle sédentaire fort sur la place Voltaire),
- des rues à une seule façade commerçante,
- une faiblesse d'attractivité et de séduction tant des vitrines que des espaces publics.

La mise en œuvre du programme FISAC, visant entre autre à une remise en valeur des façades commerciales devrait corriger progressivement cette perception défavorable.

A l'inverse, la capacité de stationnement ainsi que l'absence de conflits entre habitat et commerce (tels que nuisances phoniques, horaires décalés, rivalités de stationnement) offrent une grande flexibilité à cette activité en adaptation permanente (caractéristique de cette adaptation permanente, l'ouverture rue Pierre Séward, d'un mini « mall strip » commercial).

Les Activités et Services

La Zone d'Activités de Sotteville-lès-Rouen, la plus importante de Haute Normandie, fut créée par la Chambre de Commerce en 1962 sous forme de lotissement en bordure de Seine.

Bien desservie par la voie ferrée (avec un syndic de gestion qui maintient l'outil), par le port et par la liaison autoroutière, elle couvre 120 ha et représente plus de 140 entreprises et plus de 4 000 emplois.

Cette zone est confrontée aujourd'hui à plusieurs problèmes :

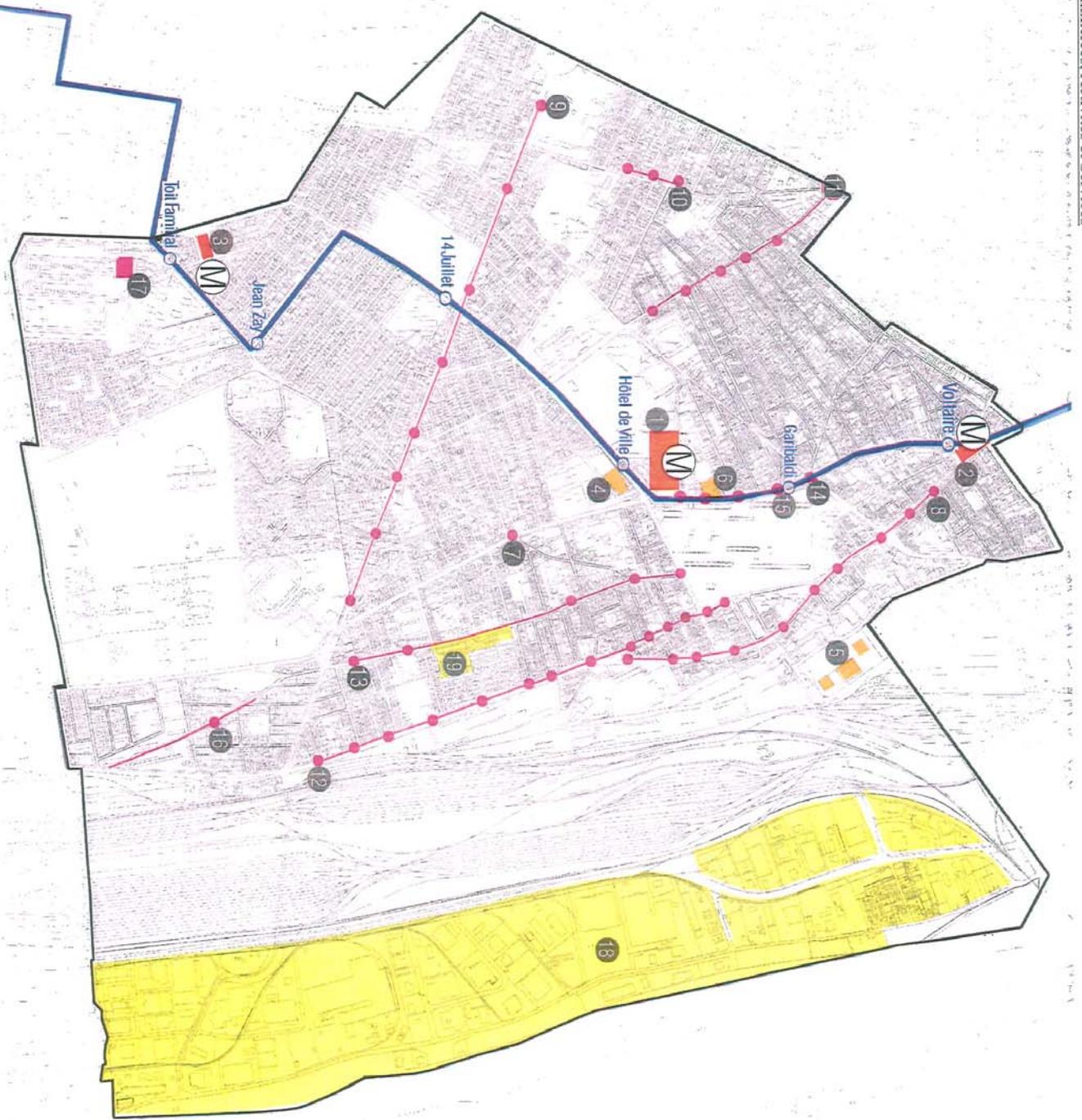
- pour une zone située au cœur de l'agglomération, à un carrefour de voies de communication, il y a une **sous-utilisation assez sensible du foncier** par l'emprise des bâtiments d'exploitation (cela peut nécessiter des incitations réglementaires à la transformation),
- les structures foncières sont très rigides, avec nombre de propriétaires occupants qui possèdent à la fois l'entreprise et les murs (ce qui peut constituer un obstacle à la mobilité et à l'agrandissement des entreprises),
- les bâtiments sont assez souvent obsolètes et de hauteur insuffisante,
- la qualité de la voirie et des espaces publics est d'un niveau plutôt médiocre, ce qui met mal en valeur la Z.A : retards d'entretien, pauvreté de l'aménagement paysager et des matériaux,

Significatif des évolutions de la ville industrielle, la reconversion de l'ancienne usine modèle Bertel en Parc d'activités a permis d'accueillir 35 entreprises et 300 emplois qui se renouvellent de manière satisfaisante.

Par ailleurs, on constate sur l'ensemble de la commune l'existence d'une demande d'ateliers et de bureaux de 300 à 500m² actuellement difficilement satisfaite (ce qui implique un accroissement de l'offre dans le cadre d'un foncier aujourd'hui rare).

Concernant les secteurs d'activités développés à Sotteville-lès-Rouen, le secteur des services marchands et non marchands est largement en tête des secteurs d'activités recensés et le seul en progression. Viennent ensuite l'industrie, les transports et les télécommunications, le commerce et le bâtiment-génie civil.

Les plus gros employeurs sottevillais sont le Centre Hospitalier Spécialisé du Rouvray, la Mairie, Ségafredo Zanetti, Sade et l'Entreprise Industrielle.



COMMERCES ET SERVICES

Commerces de détail et marchés

- 1-Place de l'Hotel de Ville
- 2-Place Voltaire
- 3-Place de Verdun

Centres commerciaux

- 4-Champion
- 5-Intermarché, Vétinarché, Roady
- 6-Netto

Commerces de détail

- 7-Place Charles de Gaulle
- 8-Rue Pierre Corneille
- 9-Avenue du 14 Juillet
- 10-Rue du Madrillet
- 11-Rue de Tiranon et Place des Martyrs de la Résistance
- 12-Rue de Paris
- 13-Rue Victor Hugo
- 14-Place du 19 Mars 1962
- 15-Rue Garibaldi
- 16-Commerce de proximité rue Pierre Semard
- 17-Place Docteur Calmette

Services

- 18-Zone d'activités (140 établissements)
- 19-Parc d'activités Bertel (40 établissements)

Marchés

Limites communales
Ligne métrobus

La Circulation

Voie et accidentologie

Alors que l'évolution contemporaine des quartiers d'habitat individuel conduit à une mobilité accentuée, Sotteville-lès-Rouen connaît simultanément les relations de petite distance auxquelles concourent les circulations douces et le développement des transports en commun. De manière générale la circulation est fluide, réglée par des carrefours à feux, coordonnés avec le passage du métro-bus, sans surconsommation d'espace pour les emprises viaires.

Toutefois on a identifié 6 carrefours qui restent à adapter aux évolutions du trafic soit par des mini ronds-points soit par des carrefours à feux. L'état des chaussées et des trottoirs est moyen, particulièrement en ce qui concerne les ouvrages de franchissement des voies ferrées.

Les flux automobile sont la source de nuisances phoniques, de pollution de l'air et d'accidents. Les mesures et les statistiques démontrent que ces effets négatifs sont concentrés en périphérie de la commune, sur les voies qui accueillent des flux exogènes à la commune (rond-point des Bruyères, avenue du 14 Juillet, avenue des Canadiens, rue de Paris, boulevard industriel).

Transports en commun / Déplacements

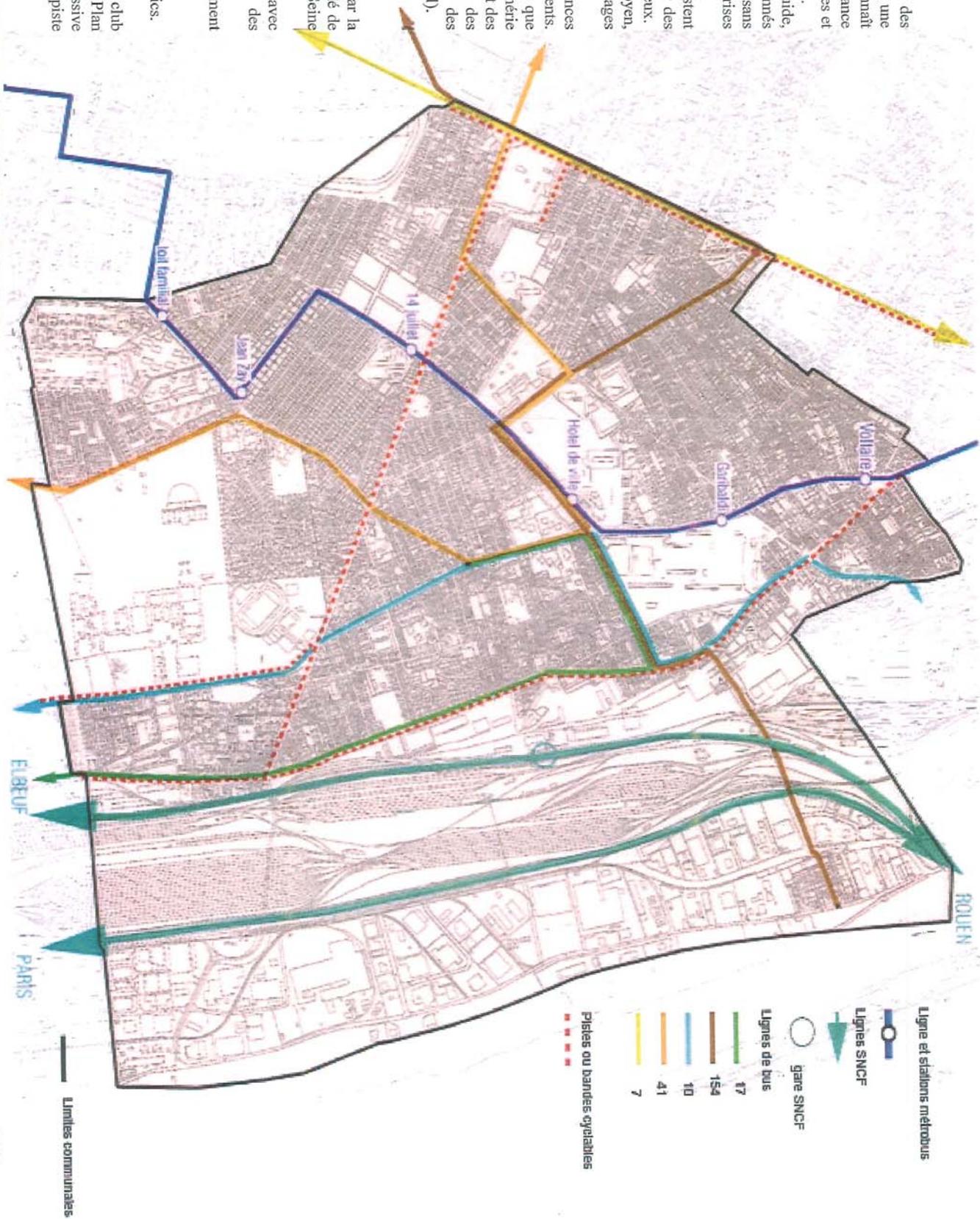
Les transports en commun sont dominés par la présence du métro-bus dont le tracé, scandé de six stations, s'est éloigné de la vallée de la Seine pour irriguer le plateau.

C'est le projet de tram-train, qui renouera avec ce tracé, conditionné par l'évolution des emprises ferroviaires.

La station « Hôtel de Ville » joue pleinement son rôle de pôle d'échanges multimodal.

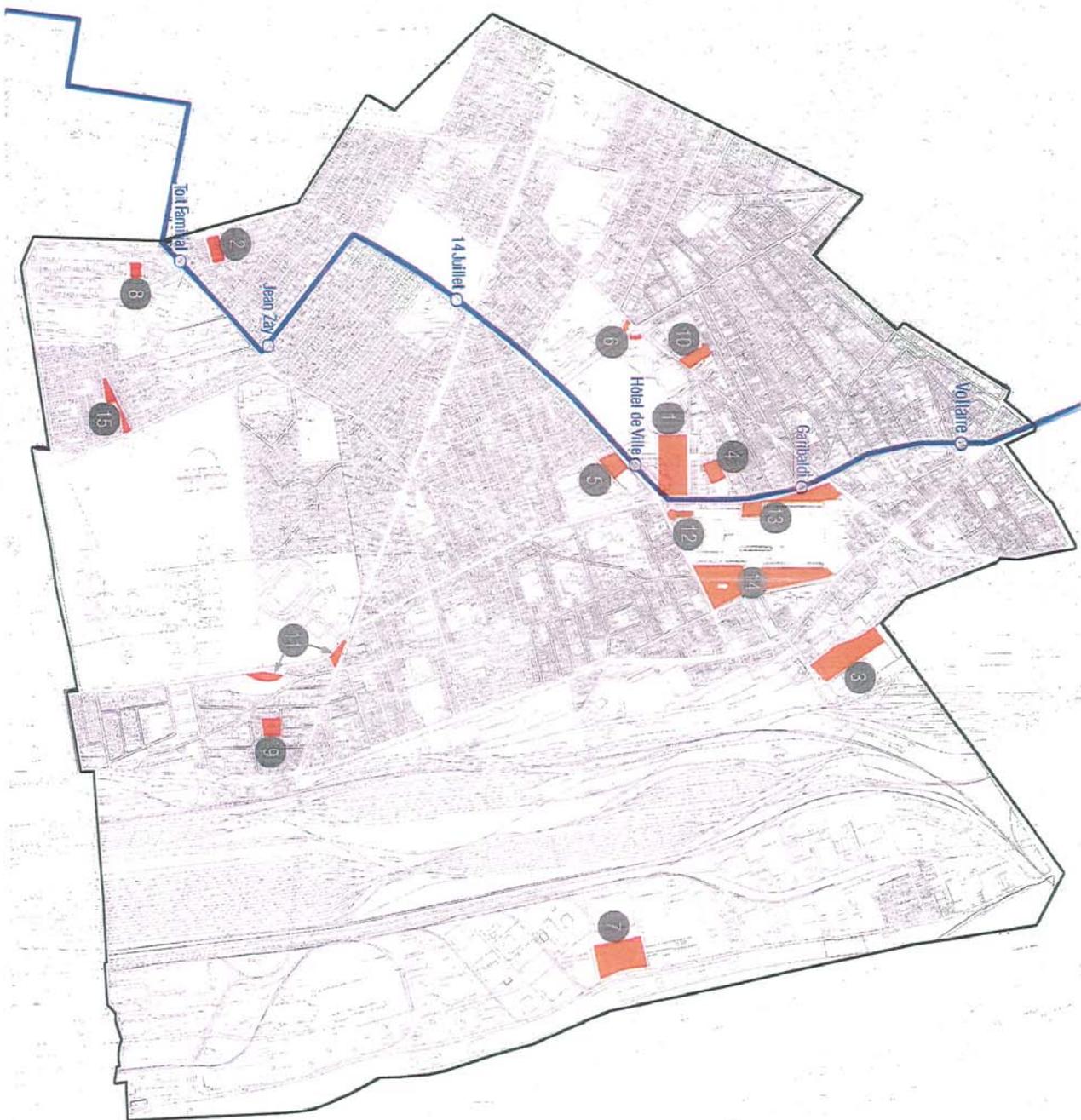
6 taxis complètent l'offre de transports publics.

Une longue tradition cycliste (Cyclo club Sottevillais) a permis d'élaborer un « Plan vélo » dont la mise en place progressive trouvera son aboutissement avec la piste cyclable du chemin de halage.



Stationnement

- Stationnement public - gratuit :
 - Place du marché - parking public de rabatement de 140 places
- Stationnement privatif - la croissance s'accompagnant d'un taux de motorisation important, la réglementation s'adapte :
 - on favorise ou impose le garage dans l'enceinte de la maison (contrainte de l'imperméabilisation du sol / surface du jardin),
 - la construction de garages groupés par résidence (présence plus ou moins organisée de garages implantés dans les interstices),
 - la corrélation entre la taille de la parcelle et la longueur d'une place de stationnement,



- STATIONNEMENTS**
- 1-Place de l'Hôtel de Ville
 - 2-Place de Verdun
 - 3-Parking Intermarché
 - 4-Parking Netto
 - 5-Parking Champion
 - 6-Parking Avenue de la Libération
 - 7-Parking Métro
 - 8-Place Docteur Calmette
 - 9-Place Pierre et Marie Curie
 - 10-Parking Marcel Sembat
 - 11-Parkings du stade
 - 12-Parking Sliu
 - 13-Parking Garibaldi
 - 14-Parkings Flandres, Gascogne, Touraine
 - 15-Parkings Castor

— Limites communales
— Ligne métrobus

CONCLUSION

Synthèse générale des diagnostics

La ville de Sotteville-lès-Rouen, seconde ville de l'agglomération rouennaise et quatrième ville du département Seine-Maritime se caractérise par un certain équilibre socio-économique qui transparaît dans les modes d'occupation de son territoire. Il est légitime de vouloir préserver cet équilibre alors que l'on peut discerner de nombreux facteurs de transformation dans le contexte de l'agglomération et du territoire national.

I. ENVIRONNEMENT

L'environnement de Sotteville-lès-Rouen s'inscrit dans la géographie de la vallée de la Seine. Sa position, rive gauche, à l'intérieur du méandre, dans le bassin alluvial du fleuve, offre des vues lointaines sur les falaises végétalisées de la rive droite.

Bien qu'inondable, et inscrit aujourd'hui dans un Plan de Prévention des Risques d'Inondation, l'ancien lit du fleuve a offert les plats nécessaires à l'implantation de voies ferrées et d'activités industrielles.

Sotteville-lès-Rouen est aujourd'hui, compte tenu des évolutions de l'industrie, essentiellement soumis aux contraintes environnementales des modes de déplacement.

II. CARACTERISTIQUES SOCIO-ECONOMIQUES

Population

Après une longue phase d'érosion démographique on constate à Sotteville-lès-Rouen un niveau de population qui se stabilise depuis la fin des années 1990 grâce à une progression soutenue du nombre des ménages alors que leur taille moyenne diminue fortement.

On enregistre un nombre important des personnes âgées mais aussi des signes d'un début de rajeunissement de la population.

La population se caractérise par des revenus globalement assez modestes et présente des écarts sociaux relativement limités ; c'est dans les quartiers à dominante HLM et du Nord-Est de la ville que l'on constate des situations de précarité plus marquées.

Aujourd'hui il convient d'accueillir une population dont le nombre restera sensiblement à son niveau actuel, correspondant à l'usage équilibré des équipements de la commune (scolaire, sport,...).

Emploi

Sotteville-lès-Rouen accueille un pôle d'emplois important mais en recul dans les années 1990. Aujourd'hui les activités sont de plus en plus centrées sur les transports, le commerce et les services.

On constate un développement sensible de l'emploi salarié privé depuis 1999, notamment dans les services aux entreprises.

La Zone d'Activités Est concentre une part importante de l'emploi bien qu'elle soit au niveau foncier structurellement figée.

On constate une demande forte en ateliers et bureaux de taille moyenne (300 - 500 m²).

La ville offre une fonction commerciale forte (marchés de plein air...) mais un tissu commercial déséquilibré dans sa composition par secteur d'activités et dans sa répartition spatiale.

Logement

Le parc de logements à Sotteville-lès-Rouen est assez bien équilibré dans ses composantes individuelles ou collectives et ses statuts d'occupation.

On constate une hausse sensible du volume des transactions accompagnée d'une hausse très marquée des prix de vente des logements.

Le marché immobilier a connu une forte revalorisation avec une récente et nette progression de la construction neuve.

Le parc locatif social, depuis 1990, a été stabilisé dans son poids relatif, redéployé au plan spatial et étoffé dans ses capacités d'accueil des familles avec enfants.

La demande HLM reste très soutenue et témoigne de l'attractivité de la commune mais aussi d'une forte composante précaire de la demande.

La ville se caractérise aussi par une offre diversifiée en logements spécifiques.

Le parc construit est plutôt ancien, il existe un secteur peu ou pas confortable significatif (au sens des 3 éléments de confort) mais qui est diffus au sein de la commune et concerne plutôt les propriétaires occupants.

Les quelques problématiques d'habitat médiocre sont plutôt présentes dans le Nord-Est de la ville.

III. CADRE BATI

Occupation du sol

La ville de Sotteville-lès-Rouen offre un territoire communal limité, dont l'occupation du sol est saturée : depuis longtemps le territoire agricole a été consommé et les ultimes activités industrielles implantées dans le tissu résidentiel sont en voie de disparition. Sans qu'on puisse parler de friches, seul des terrains de la SNCF représentent des emprises foncières importantes avec un potentiel urbain significatif.

Patrimoine

Le patrimoine bâti ancien est le témoin des évolutions historiques de la ville : châteaux, églises, usines et leurs cités industrielles, écoles,...

Mais ce patrimoine fut massivement détruit par les bombardements et c'est surtout depuis l'après guerre que Sotteville-lès-Rouen s'est créé une identité architecturale à travers une

qualité remarquable des constructions modernes qui sont d'une grande diversité : nombreux équipements publics, grands ensembles et bâtiments d'habitat collectif.

Habitat

Le patrimoine résidentiel est dominé par un habitat individuel dont la consistance est très variable et dont les formes d'implantation sont significatives de leur époque de construction. Ce développement résidentiel, par la parcellisation de l'espace qu'il représente, offre peu de possibilité de renouvellement et rend plus difficiles les mutations démographiques.

Le patrimoine bâti moderne, d'une présence notable, se compose essentiellement de logements collectifs dont certains d'une architecture de belle qualité.



Equipements publics

Notteville-lès-Rouen se caractérise par une offre significative et très variée d'équipements publics.

L'offre en équipements scolaires est complète et diversifiée avec la présence de deux lycées, de deux collèges et des écoles en maternelle et élémentaire qui couvrent tout le territoire communal. Ces équipements sont plutôt anciens mais en bon état et régulièrement entretenus. On constate que les effectifs en maternelle tendent à remonter, alors que plusieurs fermetures de classes sont intervenues ces dernières années, ce qui implique de fortes tensions sur certaines écoles.

Pour la petite enfance et les jeunes, Notteville offre un réseau important de structures et d'animations qui couvre tout le territoire communal et constitue un facteur d'attractivité de la ville.

L'offre en équipements sportifs est très étendue (un réseau de gymnases, dont 5 multi-sports) et couvre tous les quartiers. Cependant les bâtiments sont souvent âgés et mal adaptés, parfois obsolètes (le gymnase de « la Nottevillaise » - locaux début XXème).

On constate aussi une insuffisance de salles spécifiques avec un réseau associatif et des équipements plus orientés sur la compétition que sur le sport de loisirs, pourtant très demandé.

On trouve à Notteville un panel étendu de pratiques et un réseau complet d'équipements culturels mais on observe aussi que cette offre est moins étoffée au sud de la commune.

Certains de ces équipements sont support d'une production artistique et de manifestations à l'échelle de l'agglomération, voire nationale ; axe dominant : « *les arts de la rue* ».

Aujourd'hui la vie sociale se développe autour d'équipements d'une large diversité. Outre les nombreux services publics dédiés à la vie de tous, Sotteville continue dans sa grande tradition de vie associative (la plus représentative de l'agglomération).

Les équipements de la santé regroupent d'une part des équipements publics importants à l'échelle de l'agglomération et d'autre part des structures publiques et privées à vocation spécifique pour les personnes âgées.

Cependant, l'offre en résidences pour personnes âgées répond difficilement à l'évolution de la demande actuelle : structure inadaptée (F1-F1 bis) et difficultés de relocation (concentrée dans le centre géographique de la commune).

Commerces, Activités et Services

Sotteville-lès-Rouen est le deuxième pôle d'emplois de l'agglomération, ses activités économiques étant depuis longtemps parmi les plus importantes du bassin rouennais : le chemin de fer, le textile, le traitement de déchets, le transport fluvial...

Dans le contexte des actuelles mutations économiques, la ville connaît aujourd'hui une diversification de son activité qui évolue de plus en plus vers le tertiaire : 600 commerçants et artisans installés sur son territoire dont 250 commerçants non sédentaires qui constituent chaque semaine le plus grand marché de l'agglomération.

Cette diversification a lieu dans le contexte particulier d'une organisation multipolaire et d'une forte diffusion spatiale avec des lacunes de repères visuels et d'image attractive.

L'évolution des activités économiques pourra bénéficier d'importantes transformations du tissu foncier notamment en ce qui concerne la Zone d'Activités Est.

Circulation

La circulation à Sotteville-lès-Rouen est fluide et ses évolutions suivent la croissance du taux de motorisation de la population.

La conjugaison avec le passage du métro-bus s'est ajustée par une régulation cohérente.

Les transports en commun sont traditionnellement présents et dynamiques à Sotteville-lès-Rouen.

Les circulations douces sont en plein développement, avec une place majeure pour les pistes cyclables.

L'offre de stationnement autour du plateau central (1 000 places) assure aujourd'hui et dans l'avenir la dynamique économique du centre (marché, tertiairisation,..).

Le stationnement résidentiel nécessite parfois des ajustements locaux en le soumettant d'une part à la préservation de la continuité de parcours piétonniers et d'autre part à l'intégration des objectifs de développement durable : la corrélation imperméabilisation du sol et présence de jardins.

Les enjeux majeurs à l'échelle de la ville

Aujourd'hui, dans le contexte des mutations démographiques fortes au sein de l'agglomération, il s'agit pour Sotteville-lès-Rouen d'attirer une population dont le nombre et la diversité sociale restent sensiblement à son niveau actuel et en harmonie avec les équipements de la commune (scolaire, sport, santé...).

Pour ce faire, l'analyse a permis d'identifier une série d'enjeux majeurs.

Ils pourront se traduire sur le territoire soit par des actions ponctuelles, soit par des interventions sur des aires urbaines délimitées, soit par des interventions qui ont un impact sur la structure même de la commune et qui auront donc un effet sur l'ensemble du territoire.

On a vu que la ville de Sotteville-lès-Rouen offre un territoire communal limité au sein d'une large zone urbaine. Le territoire communal est aujourd'hui entièrement urbanisée : depuis la fin des années 70, il ne s'agit plus d'extensions périphériques mais de *construire dans le construit*, souvent en réhabilitant, en rénovant, en agrandissant des édifices existants et parfois en construisant des espaces sous-occupés tel, dans une période récente sur les rives du métro-bus et prochainement sur certaines emprises ferroviaires.

Cela s'est traduit et se traduira par des interventions équitablement réparties sur le territoire.

Mais en particulier, le maintien de conditions de diversité sociale, dans un territoire urbain façonné par l'accord entre le paysage et les espaces du travail, pourrait être obtenu par l'offre d'un habitat plus près de la nature pour des citoyens en quête de mobilité.

On peut décliner l'énoncé de ces enjeux à partir de l'attention portée à l'environnement, au patrimoine et à l'identité de la commune, en prenant en compte les dynamiques de transformation qui s'y exercent.

Environnement : LA NATURE DANS LA VILLE

Aujourd'hui les perspectives d'évolution et de transformation doivent se conjuguer avec une conception durable du développement. On associe à cette conception une économie de moyens, une attention à l'environnement, la durabilité et la pérennité en opposition à l'obsolescence programmée.

Ceci est conforme aux actions entreprises de longue date à Sotteville-lès-Rouen. Ces actions vont trouver dans les années à venir, par l'accentuation des éléments naturels dans la ville (ce qui est un mode d'attention porté à l'environnement), des compléments déterminants : trame verte, promenade des parcs, patrimoine végétal à protéger,...

Ces actions se conjuguent à trois échelles d'intervention :

- la promenade des parcs qui offre un enchaînement de parcs publics ou rendus publics qui culminera avec le parc de loisirs du Champ de Courses : un terrain plat sur l'arrête du méandre,
- le vallon de la Seine qui associe falaises colonisées par le végétal et berges de la Seine, et qui donne toute son importance au terrain des berges de la Seine,
- l'ensemble des espaces verts privés :
 - * les jardins de devant : espaces de représentation de l'habitat et éléments constitutifs du cadre urbain de Sotteville
 - * les jardins d'intérieur d'îlot : respirations vertes « secrètes »

Il convient d'y ajouter la série d'espaces publics végétalisés de proximité tels que: les contres allées de la rue de Quatre Mares, le jardin du 8 Mai, la rue du Madrillet, les jardins du Château d'eau, série qui s'étoffe périodiquement.

Démographie : EMPLOI ET LOGEMENT

Les enjeux démographiques majeurs sont ici d'assurer les conditions de maintien :

- d'un niveau de population en rapport avec celui des équipements de la commune, donc de mieux stabiliser les familles avec enfants, ayant de ressources modestes et intermédiaires ; le maintien des équilibres démographiques passe notamment par un niveau de construction suffisant
- d'une diversité sociale, caractéristique forte de la commune, notamment par la diversification continue de l'habitat (statut d'occupation, typologie) et par l'amélioration du parc de logements ; il convient de permettre, face à un marché immobilier fortement dynamisé, le maintien des populations les plus fragiles et des équilibres sociaux existants.

Le maintien d'une population équilibrée implique des actions en vue du développement et de la qualification de l'emploi dans une agglomération où le chômage reste élevé.

La tradition de l'aristocratie ouvrière avec son haut niveau d'instruction doit se poursuivre tout en s'adaptant aux normes et besoins de la vie actuelle.

L'importance et la précarité de la demande nécessitent le maintien d'une offre conséquente en locatif social neuf (ou acquis et amélioré). Cette offre nouvelle doit être diversifiée pour répondre à la variété de la demande et doit s'inscrire dans l'effort de redéploiement spatial du parc HLM entrepris depuis près de quinze ans.

Concernant l'habitat ancien privé médiocre, dans un contexte de forte revalorisation immobilière, il s'agira de promouvoir des solutions qui combinent efficacité effective de l'amélioration, maintien des populations les plus fragiles et efficacité optimale des aides publiques.

Le vieillissement inéluctable de la population nécessite une adaptation de l'offre de logements au maintien à domicile, la restructuration progressive des résidences pour personnes âgées et le développement d'une offre dédiée dans le sud de la commune.

Occupation du sol : AGRANDIR, RENOVER, CONSTRUIRE

Patrimoine

A Sotteville-lès-Rouen il existe d'une part un patrimoine d'objets architecturaux qu'il convient de protéger sans qu'ils nécessitent un cadre réglementaire pour les constructions neuves, et d'autre part il existe surtout des ensembles urbains particulièrement signifiants, dont la présence sert de toile de fond à l'identité sottevillaise et qu'il convient de protéger en tant que tel par une réglementation appropriée.

Habitat : AGRANDIR, RENOVER

On sait que l'habitat individuel, qui est dominant à Sotteville-lès-Rouen, offre peu de possibilité de renouvellement et rend difficiles les mutations démographiques.

Toutefois, on est témoin d'une multitude d'initiatives qui favorisent l'amélioration et la modernisation. L'accélération de ces initiatives nécessite de proposer des règles et un cadre juridique à cette modernisation :

- **protection** : la qualité de l'environnement nécessite des mesures de protection et de prescriptions contraignantes concernant l'implantation des bâtiments, l'ordonnance et les matériaux des façades et des toitures
- **recommandations** : l'identité des lieux nécessite des règles d'implantation et la prescription de matériaux et de composants de la construction,
- **conseils**

Le besoin de renouvellement pourra générer sur certaines fractions du territoire un certain changement d'échelle d'actions, nécessitant l'intervention de politiques publiques spécifiques.

Pour accueillir de nouveaux citoyens et en particulier pour tenir compte des effets du renouvellement de générations, la commune bénéficie d'une zone d'extension interne : les emprises ferroviaires qui sont déjà en voie de re-ordonnement.

Il est envisageable d'y édifier un prolongement de la ville, distribué par des transports publics. Ce secteur comprendra un habitat à dimension humaine inscrit sur un territoire dont on peut envisager que l'occupation pour un tiers sera réservée au végétal et qu'il permettra aussi l'implantation d'activités ce qui lui garantira le caractère équilibré et poly fonctionnel.

Equipements : REPARTIR, MODERNISER

Il convient de préserver et de maintenir les capacités d'accueil et d'animation adaptées au rajeunissement de la population et à la précarité sociale existante, notamment concernant les équipements scolaires.

A la diversification et aux adaptations des équipements sportifs (confort, installation...) il convient de trouver le lieu d'implantation d'un gymnase confié à « la Sottevillaise », à la mesure de l'ampleur et de la diversité des activités de cette association.

L'adaptation de l'offre d'activités sportives pourrait être conçue en fonction d'une demande orientée plus vers les sports de loisirs.

L'axe dominant de l'action culturelle que représentent les arts de la rue avec l'**Atelier 231**, est partie intégrante d'une réflexion sur les possibilités de développement de cette diversité culturelle.

Commerces, Activités et Services : ACCUEILLIR, DYNAMISER

Le potentiel commercial existant doit être valorisé en fonction de la situation géographique de la commune et des infrastructures de déplacement futures. Pour améliorer l'équilibre de l'offre commerciale, il conviendra de maintenir et de renforcer les pôles commerciaux dans les quartiers d'habitat social.

Le plateau du marché demeure un espace original, bénéficiant d'une situation géographique favorable et valorisé par l'offre de stationnement et de transports publics : son évolution dépend d'une densification dans la profondeur de ses emprises et d'une revalorisation de ses espaces publics et d'une meilleure interaction des différents sites commerciaux. On peut en attendre une consolidation du potentiel d'achat local des consommateurs (lutte contre l'évasion commerciale).

La Zone d'Activités Est offre des opportunités foncières et structurelles qu'il conviendra d'évaluer en corrélation avec les évolutions des emprises SNCF.

Circulation /Transports, déplacements, stationnement – UNE NOUVELLE GARE

La création d'un tram-train (Barentin - Rouen - Elbeuf) et les perspectives de la localisation d'une gare Rive-Gauche, dans le cadre des études du SCOT, offriront les conditions pour configurer de nouveaux lieux d'accès à la ville, en particulier par la clarification de la relation avec le boulevard de l'Europe à Rouen et par le re-dimensionnement du pont d'Eauplet.

Ces études permettent de donner une toute autre échelle à la gare de Sotteville-lès-Rouen, laquelle, quelles que soient les hypothèses, sera profondément transformée.

Les enjeux à l'échelle de l'agglomération

Les enjeux essentiels d'intercommunalité qui dépassent la simple contiguïté communale (de nombreux syndicats mixtes gèrent déjà, par exemple, le ramassage des ordures ménagères ou l'assainissement) pour s'articuler à l'échelle de l'agglomération sont inscrits au SCOT de l'agglomération Rouennaise.

Pour participer à la création d'un contexte d'intercommunalité judicieux, en évitant toute hégémonie territoriale, Sotteville-lès-Rouen doit exploiter au mieux sa position forte le long de la Seine et du chemin de fer.

Toutefois les disponibilités foncières de Rouen pour la rénovation des gares rive gauche conditionnent les plans de déplacements ferrés de l'agglomération et plus particulièrement l'évolution majeure des emprises SNCF à Sotteville-lès-Rouen.

Le voisinage immédiat pose des enjeux ambivalents avec les villes de :

- **Rouen :**
 - Les flux du boulevard industriel sont générés par les conditions du contournement Est de l'agglomération et par l'impact de l'échangeur Seine à Rouen
 - La présence du Jardin des Plantes légitime le futur parc du « Champ de Courses » comme constitutif d'un nouvel enchaînement de parcs
 - Dans le cadre de la rénovation du quartier « Gramont – Sablière » et de l'évolution à terme des emprises SNCF, peut s'inscrire une nouvelle relation avec le boulevard de l'Europe.
- **Amfreville-la-Mivoie :**
 - Le cadre paysagé de la Seine en amont de Rouen dépend des volontés d'aménagement des berges :
 - par une occupation pertinente de l'ancienne île du Jonquay, rive gauche
 - par la maîtrise de la reconversion de la zone industrielle rive droite.
- **Saint-Etienne-du-Rouvray :**
 - Au delà des grandes emprises que constituent le Champ de Courses à reconvertir en Parc de loisirs équipé d'intérêt intercommunal, et le Centre Hospitalier du Rouvray, les deux communes n'ont pas de limite naturelle ; aussi, il convient de choisir la nature des continuités et des discontinuités à entretenir.

Partie intégrante de l'aire d'urbanisation générale implantée autour du méandre rouennais de la Seine, Sotteville-lès-Rouen a un potentiel significatif pour le développement de la rive gauche, territoire essentiel à l'évolution et à l'avenir de l'agglomération.