

Crédit photo : Ville de Pont-Audemer

# Site patrimonial remarquable et redynamisation des cœurs de ville

*Retours d'expériences de Pont-Audemer*



## Pont-Audemer



## ➤ Portrait de Pont-Audemer

### FICHE D'IDENTITÉ

**Région :** Normandie

**Département :** Eure

**Intercommunalité :** Communauté de communes Pont-Audemer Val-de-Risle regroupant 32 communes (CCPAVR)

**Maire de Pont-Audemer :** Alexis Darmois

**Nombre d'habitants :** 10 120  
(intercommunalité : 33 800)

**Label "Pays d'Art et d'Histoire" :** en projet.

**Programme "Petites Villes de Demain" :**  
Convention cadre valant ORT signée en mars 2023

### Pont-Audemer, une ville façonnée par l'eau

Située au cœur de la Normandie, entre Rouen et Le Havre, à l'ouest de l'Eure, Pont-Audemer a toujours été un lieu de passages et d'échanges. Cette situation sur des terres fertiles baignées par la Risle, lui assure tôt une prospérité liée à ses cultures puis à l'activité réputée de ces tanneries, son port sur la Risle lui offrant une ouverture sur la mer et le monde.

Les bombardements de la seconde guerre mondiale impactent lourdement la ville puis, l'activité du port de commerce disparaît avec la construction du pont de Tancarville en 1959 et la concurrence du trafic routier. Avec la désindustrialisation des années 2000, les anciennes tanneries, papeteries, fonderies ferment leurs sites de production. Certains sont alors réinvestis par des activités de pointe.

Le cadre urbain de Pont-Audemer se décline entre sa cité médiévale dominée par l'église Saint-Ouen où les maisons à pans de bois, les ponts, les lavoirs, les anciens séchoirs des tanneurs surplombent les canaux, les faubourgs du XIXe et le bâti de la Reconstruction, le long de la Risle, en direction du marais Vernier.

Au cœur des paysages du Parc Naturel des Boucles de la Seine, la « Venise normande » mise sur la valeur paysagère et culturelle de ce patrimoine urbain entre coteaux et marais, sur ses équipements et sur le réinvestissement de ses friches industrielles pour conforter sa place au sein d'un bassin d'emploi dynamique.

### DOCUMENTS D'URBANISME

**PLUi :** Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté de communes de Pont-Audemer Val de Risle (32 communes) approuvé en décembre 2019, modifié en décembre 2022, opposable depuis le 17 juin 2023.

**SPR :** SPR issu d'une AVAP approuvée en 2016.

**PNR :** La commune fait partie du Parc Naturel Régional des boucles de la Seine normande créé le 17 mai 1974.

**RLP :** Un Règlement local de publicité (RLP) existe à l'échelle du Parc Naturel Régional des boucles de la Seine Normande.

**PDMS :** Un Plan de Mobilité Simplifié est en cours d'élaboration, dans le quel le schéma des mobilités actives de la ville sera annexé.

**RAMSAR :** Pont-Audemer est la première ville française à obtenir la labellisation RAMSAR en 2014 (convention internationale pour la protection des zones humides). Le périmètre du site RAMSAR englobe une partie du centre-ancien.

## Protection du patrimoine et projet de redynamisation : gouvernance et programme

Le **PLUi** et le **SPR** relèvent de la compétence de la communauté de communes de Pont-Audemer Val-de-Risle. Celle-ci assure le suivi des documents d'urbanisme ainsi que l'instruction des sols.

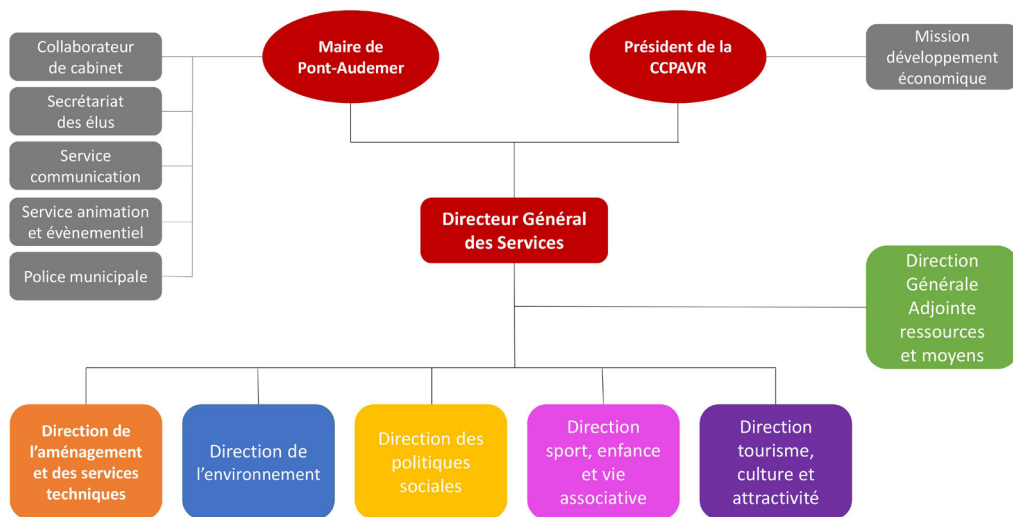
### Une convention « Petites Villes de Demain » valant ORT

Le 21 avril 2021 a été signée la convention d'adhésion

au programme « Petites Villes de Demain » entre l'Etat, le Département de l'Eure, la communauté de communes Pont-Audemer Val de Risle et les communes de Pont-Audemer et Montfort-sur-Risle.

La convention cadre PVD valant Opération de Revitalisation du Territoire a été signée en mars 2023. L'ORT inclut également les communes de Routot et Quillebeuf-sur-Seine.

#### Organigramme des directions



Organigramme  
Ville de Pont-  
Audemer et  
Communauté de  
communes

### Le projet de revitalisation de Pont-Audemer dans le PLUi :

L'attractivité économique et démographique du territoire résulte de son environnement de qualité et de son positionnement géographique. Stabiliser, amplifier la dynamique économique et répondre aux attentes des nouveaux arrivants représentent les enjeux essentiels du PLUi. Le potentiel d'accueil des habitants (fixé à 33 000 habitants en 2033 soit 7000 habitants de plus qu'en 2014) sera réparti sur l'ensemble du territoire de la communauté de communes, en renforçant son pôle principal : Pont-Audemer et sa première couronne, et son pôle secondaire : Montfort-sur-Risle et sa périphérie.

Pour encourager le renouvellement du parc immobilier, le PLUi souhaite inciter à la remise sur le marché des logements vacants, réhabiliter

l'habitat dégradé et lutter contre l'habitat indigne. Pour cela, il s'appuie sur les dispositifs de type Anah, Solibail, sur les aides proposées par la Fondation du Patrimoine Normandie, sur le dispositif Malraux pour le site patrimonial remarquable (ex. AVAP) de Pont-Audemer, le dispositif Denormandie (prolongé jusqu'en 2026) dans le cadre de l'ORT ou les aides « monuments historiques ».

Pour stabiliser et renforcer l'activité économique, le PADD prévoit le soutien de l'offre commerciale et de services dense et diversifiée du centre-ville de Pont-Audemer tout en confortant son activité touristique et le réinvestissement de ses friches industrielles, situées essentiellement le long de la Risle.

Le PADD réinterroge aussi les mobilités du territoire, aujourd'hui axée exclusivement sur la voiture.

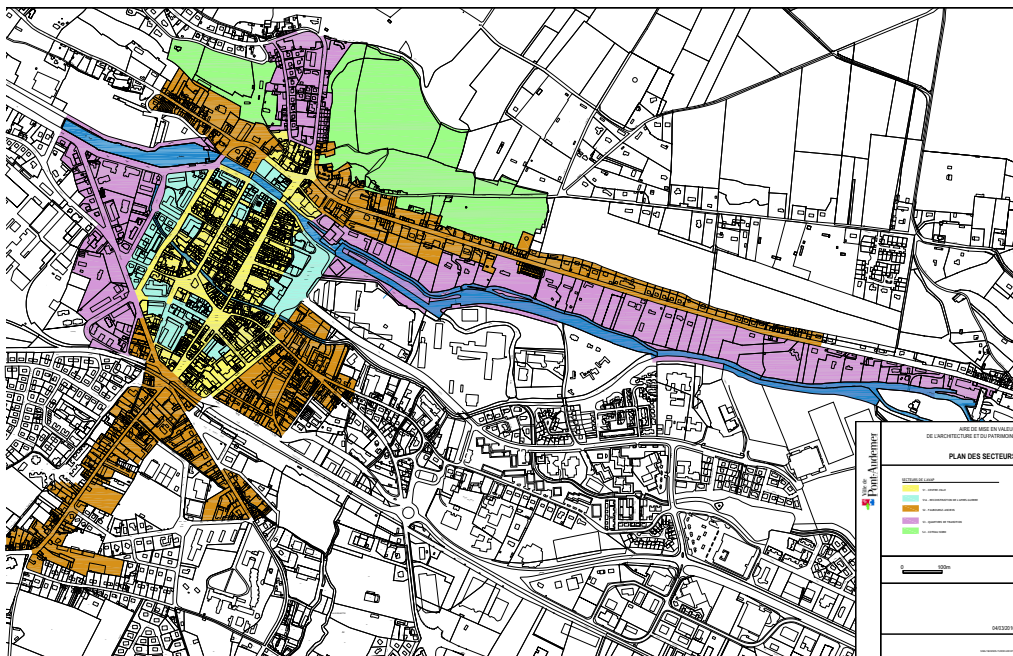
## L'articulation entre le PVAP et le PLU

L'objectif de l'AVAP est le maintien d'un périmètre raisonné de protection du patrimoine du centre-ville et des faubourgs anciens.

L'AVAP soutient la dynamique actuelle en œuvrant pour la rénovation urbaine du centre-ville par la densification. Elle encourage les ensembles de logements et leur mise à niveau énergétique tout en protégeant l'architecture. Elle encourage et accompagne la réhabilitation et la reconversion des bâtiments donnant sur rue et sur canaux en complétant les fronts bâtis fragmentaires.

Elle prévoit aussi la modernisation des équipements publics en laissant une place à la création contemporaine, la conduite des projets urbains, la valorisation des friches industrielles, l'amélioration du cadre de vie grâce aux espaces publics, les paysages et l'eau, la valorisation des espaces libres (des venelles, des canaux..).

Elle conforte les activités centrales de Pont-Audemer en encadrant les devantures et les enseignes commerciales en centre-ville et dans les quartiers anciens, elle contribue au maintien de la qualité architecturale et à l'attractivité du quartier historique.



**Périmètre de l'AVAP :**  
Il englobe le centre historique compris entre les limites des anciennes fortifications, une partie des faubourgs, des berges de la Risle et le coteau nord. Il est composé de quatre secteurs et sous-secteurs.

## Le « programme patrimoine » dans la convention « Petites Villes de Demain »

Si la communauté de communes affiche une dynamique démographique en hausse depuis 1968, la commune de Pont-Audemer enregistre toutefois chaque année une baisse de sa population (-0,82 % annuel entre 2012 et 2017) et un vieillissement qui s'accélère.

### • Adapter l'offre de logements de Pont-Audemer

L'étude pré-opérationnelle de l'OPAH-RU menée en 2014 faisait apparaître un parc de logements anciens dont certains très dégradés voire indignes. Elle alertait sur le constat d'une perte d'attractivité de la ville en raison d'une offre de logements non adaptée. Depuis, l'OPAH-RU mise en place à Pont-Audemer a

permis la réhabilitation de plus d'une quarantaine de logements. Malgré cela, l'habitat dans le centre-ville rencontre toujours des difficultés, ayant contraint la commune à prendre 10 arrêtés de périls de 2018 à 2022.

La ville souhaite relancer une opération programmée d'amélioration de l'habitat en lien avec les autres centralités de la CCPAVR : elle mène depuis 2024 une étude pré-opérationnelle en prenant en compte le besoin d'améliorer la communication auprès des propriétaires sur l'opportunité que représente ce dispositif d'aides. Par ailleurs, elle souhaite mettre en place une stratégie en faveur des appartements vacants situés au-dessus des commerces grâce à la création d'accès indépendants des cellules commerciales.





Périmètre de  
l'OPAH

- **La nécessité de soutenir le tissu commercial fragilisé de Pont-Audemer.**

Pont-Audemer concentre la majorité des habitants et des services du territoire. Avec 230 commerces, de nombreux services publics, un tissu associatif dense et de nombreux événements, la ville joue son rôle de centralité. La stratégie de revitalisation de Pont-Audemer consiste à conforter et développer sa capacité à offrir les services attendus d'une centralité et son rôle d'animation, de « locomotive » pour le territoire (emplois, offre culturelle, ...) Pour cela, il est nécessaire de dynamiser les politiques liées à l'habitat, d'aménager des espaces attractifs de rencontres, de partages et de consommations.

- **Le potentiel des friches**

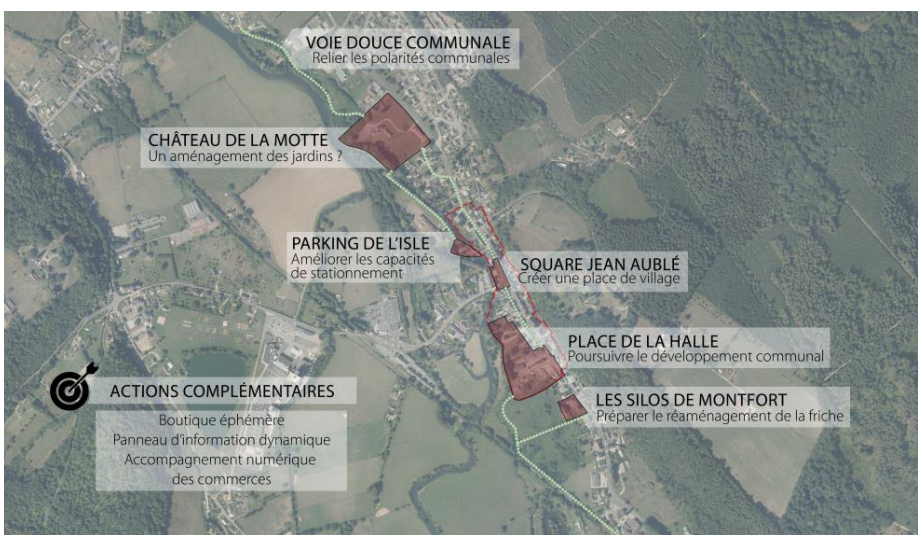
Le potentiel de reconversion des friches industrielles le long de la Risle représente un atout pour une stratégie foncière intercommunale durable. Sur le modèle de la Cartonnerie transformée en pépinière d'entreprises, la valorisation des friches du territoire

constitue une opportunité d'accueil de nouvelles activités économiques.

- **L'ORT mise aussi sur le tourisme**, un secteur à fort potentiel en raison de la richesse du patrimoine naturel et historique du territoire et d'une cité bâtie sur l'eau. Le projet de labellisation Pays d'Art et d'Histoire de la Vallée de la Risle permettrait de valoriser ce patrimoine et d'améliorer l'accès à la culture.

- **L'amélioration des espaces publics en adéquation avec de nouveaux usages.**

En rendant la déambulation piétonne plus naturelle, lisible et confortable, les activités situées dans la proche périphérie de Pont-Audemer et celles du centre-ville doivent davantage se servir les unes avec les autres. La réhabilitation des venelles, l'aménagement des circuits piétons, des voies douces, les liaisons jusqu'aux parcs de stationnements préfigurent la piétonnisation progressive des espaces centraux de la ville.



Stratégie de  
revitalisation de Pont-  
Audemer : extrait de la  
convention cadre PVD  
valant ORT

### Les partenaires associés dans le cadre du programme « Petites Villes de Demain » :

- Les communes de Pont-Audemer, Montfort-sur-Risle, Routot, Quilleboeuf-sur-Seine
- La Communauté de communes de Pont-Audemer Val de Risle.
- L'Etat (préfecture, DDT, UDAP)
- La Banque des Territoires ;
- L'Agence Nationale de l'Habitat
- La Région Normandie
- Le Département de l'Eure,
- La Chambre de commerces et de l'Industrie (CCI);
- La Chambre de Métiers et de l'Artisanat ;
- La Fondation du Patrimoine ;
- Le Syndicat Intercommunal pour le Maintien à Domicile (SIMAD)
- DOMANYS ;
- L'ADEME ;
- Le Cerema ;

#### LES FICHES ACTIONS DE PONT-AUDEMER

**Fiche action n°1 :** Réhabilitation du petit théâtre et des espaces alentours (action validée)

**Fiche action n°2 :** Aménagement du secteur de friche de la Cartonnerie (action engagée)

**Fiche action n°3 :** Aménagement des cours et placettes (action en projet)

**Fiche action n°4 :** Mise en place d'îlots de fraîcheur et d'espaces d'agriculture urbaines (action validée)

**Fiche action n°5 :** Mise en oeuvre du plan de mobilité douce communal (action validée)

**Fiche action n°6 :** Attractivité de la rue Jean Jaurès (action en projet)

**Fiche action n°7 :** Programmation de l'avenir de la friche COSTIL (action engagée)

**Fiche action n°8 :** Marketing territorial (action engagée)

**Fiche action n°9 :** Mise en place d'une boutique éphémère (action validée)

**Fiche action n°10 :** Mise en place d'un plan de sobriété énergétique (action validée)

**Fiche action n°11 :** Création d'espaces de production d'énergie par l'installation de panneau photovoltaïque (action validée)

**Fiche action n°12 :** Améliorer la visibilité de la police municipale (action validée)

**Fiche action n°13 :** Reconversion de l'ancien cinéma pour accueillir de nouveaux commerces (action validée)



Canal de Pont-Audemer

@ Vincent Ferron pour Ville de Pont-Audemer





## ➤ Pérenniser la dynamique de Pont-Audemer autour de l'eau.

Les enjeux de redynamisation de Pont-Audemer déclinés dans l'ORT entrent en parfaite résonance avec les recommandations exprimées dans l'AVAP de cette « Venise Normande » de la vallée de la Risle. De la réouverture des sentes historiques qui conduisent vers les canaux, jusqu'à la reconquête des friches industrielles le long des bras de la Risle, le programme d'actions qui en découle, a vocation à pérenniser l'attractivité de Pont-Audemer par et autour de l'eau.

Pont-Audemer est une ville née de la confluence de cours d'eau dans la vallée de la Risle. Tout au long de l'histoire, l'eau a joué un rôle structurant dans son développement ; à travers des fonctions défensives, commerciales de cet ancien port de mer, des industries traditionnelles depuis le 15<sup>e</sup> siècle : tannerie, papèteries, fabriques de draps, alimentées par les canaux. Aujourd'hui, Pont-Audemer se réapproprie ce patrimoine hydrologique et hydraulique en valorisant son fort potentiel patrimonial, économique et environnemental.

Le SPR, issu de l'AVAP de 2016 préserve le réseau médiéval du centre historique avec son parcellaire en lanières développé entre rues et canaux ainsi que les faubourgs dont les différentes typologies architecturales témoignent du passé industriel de la ville.

Les éléments remarquables localisés sur les coteaux de la Risle, le réseau exceptionnel d'ouvrages hydrauliques, les échappées visuelles sur les canaux et les panoramas qui dévoilent le centre-ville au sein de la vallée constituent autant de traits identitaires à préserver.

Ce caractère remarquable de l'omniprésence de l'eau dans la ville, élément emblématique et fédérateur a longtemps été oublié, peu valorisé.

L'AVAP souhaite conforter la présence paysagère de l'eau. Elle cherche à valoriser les vues sur la Risle et les canaux depuis les espaces publics. Elle plaide aussi pour une meilleure accessibilité des canaux grâce à la restauration de ruelles transversales, la restauration des façades sur canaux, la mise en valeur par un éclairage adapté qui permettrait de rendre visible cet élément remarquable du centre ancien.

### Vue des canaux

@ Vincent Ferron pour Ville de Pont-Audemer



Les différentes actions menées dans le cadre de l'ORT, s'inscrivent dans la continuité des relations étroites que la ville entretient avec l'eau.

## L'amélioration des espaces publics...

pour une meilleure adéquation aux nouveaux usages urbains trouve sa force par la présence de l'eau qui sillonne la ville. L'eau, richesse à préserver, est au cœur des aménagements envisagés : à la fois dans l'usage en permettant à chacun d'y accéder et de profiter de cette source de fraîcheur, dans le paysage au fil de l'eau emblématique de Pont-Audemer, et dans sa fonction environnementale grâce à une meilleure gestion du cycle de l'eau.

### La réouverture des venelles d'accès aux canaux

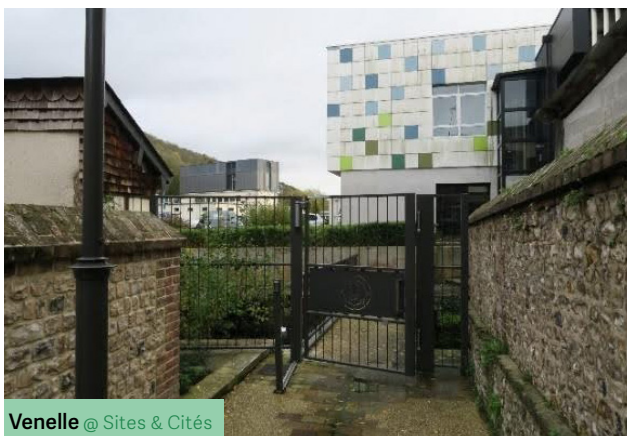
La ville a entrepris la reconquête des venelles privées qui traversaient les îlots de la ville médiévale et conduisaient aux canaux. Avec le temps, ces accès historiques avaient été privatisés et obstrués par des constructions. Suite à un long travail d'investigation auprès des notaires puis de négociation avec les propriétaires identifiés, ces venelles ont pu être réouvertes au public. Elles offrent un itinéraire de découverte patrimoniale au cœur du tissu médiéval en lanières et présentent pour chacune d'entre elles des panneaux d'information retraçant l'histoire de la cité. Leur accès est contrôlé par des portails se verrouillant automatiquement le soir venu afin de garantir la tranquillité des riverains.

Cette action a été financée à 56% par l'Etat dans le cadre de la Dotation (DSIL) et également par la région Normandie (9%) et le département de l'Eure (9%).



Venelle @ ville de Pont-Audemer

Panneau de découverte des venelles @ Sites & Cités



Venelle @ Sites & Cités





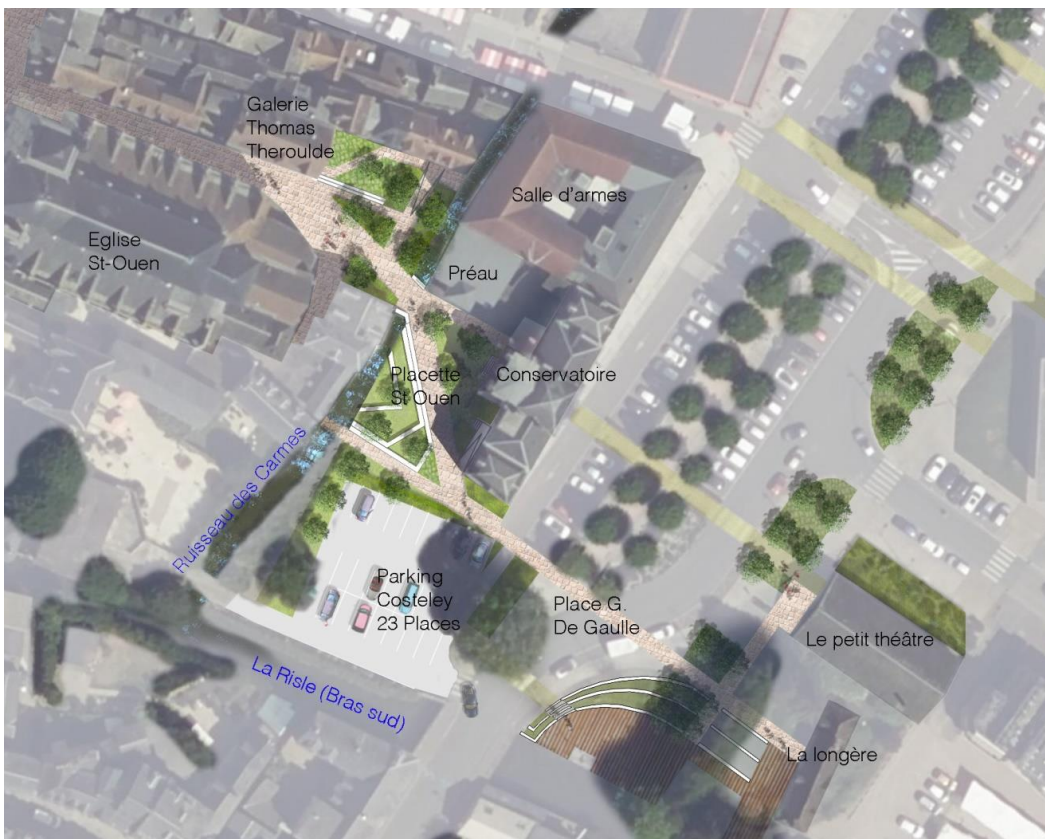
**Dans le prolongement du réseau des venelles, plusieurs cours et placettes ont été identifiées pour être requalifiées dans le cadre de la convention PVD (fiche d'action 3 en projet).**

Situé à l'arrière de l'artère principale, Rue de la République, le périmètre d'intervention relie la placette Saint-Ouen, le parking Costeley, puis, au-delà de la place du Général de Gaulle qui se pose aujourd'hui en rupture dans cette continuité, le petit théâtre et la longère.

Ces places et placettes contribuent à la recomposition d'un maillage de cheminements doux qui portent plusieurs ambitions : relier avec fluidité ces différents espaces aujourd'hui cloisonnés et peu lisibles, conforter et améliorer leurs usages, sécuriser le franchissement de la rue du Général du Gaulle, s'inscrire dans la continuité d'un parcours piétonnier de découverte patrimoniale de la ville

tout en renforçant son identité, notamment par la mise en valeur de la Risle et de ses bras. En réponse aux enjeux climatiques, ces espaces intègrent aussi une composante végétale sur des sols désimperméabilisés. Le choix d'essences adaptées doit contribuer à renforcer la continuité écologique et la lutte contre les îlots de chaleur.

*La placette Saint Ouen*, entre le chevet de l'église et la façade arrière du Conservatoire de musique, est repensée à partir de formations paysagères qui recomposent le cœur d'îlot. Celui-ci offre une scène extérieure dédiée à des représentations publiques, tout en garantissant un parcours ouvert à tous. Le long de la placette, le ruisseau des Carmes se prolonge à ciel ouvert et le cours d'eau devient accessible grâce au reprofilage de ses berges en gradins.



Proposition  
d'esquisse  
2023 : Eure  
Aménagement  
Développement  
@ EAD

Ce parcours de découverte du patrimoine se prolonge, sur la place du général de Gaulle, face au conservatoire de musique jusqu'à la friche du Petit Théâtre et de sa longère, dont la réhabilitation devient un projet stratégique (fiche d'action 1 validée). Cette friche de 1200 m2 en cœur de ville composée

d'une halle et d'une chaumière attenante fait aussi le lien entre la salle de spectacle de Pont-Audemer bordant la Risle, la mairie, le conservatoire et le pont qui enjambe le bras de la Risle pour rejoindre la cité médiévale.

Grâce au financement du programme PVD, la ville a confié l'étude de définition du projet des espaces publics à Eure Aménagement Développement réunissant la Société d'économie mixte Eure Aménagement Développement et la Société Publique Locale Normandie Axe Seine. Elle est également conseillée par le CAUE de l'Eure et l'Architecte des bâtiments de France pour l'écriture du cahier des charges destiné à la consultation du futur maître

d'œuvre. L'agence de l'eau Seine Normandie et le fonds vert contribueront au financement ainsi que le département sur le volet végétalisation du projet.

La reconversion du petit théâtre est à l'étude sur le principe d'une programmation hybride et évolutive selon les périodes de la semaine : une halle de marché dédiée aux produits en circuit court et un lieu d'exposition, d'actions culturelles...



Le petit Théâtre et la longère. @ Sites & Cités



Plus à l'ouest, à la croisée du pont de Rouen, de la place de Verdun et du quai Mitterrand, le parvis de la mairie, espace jusqu'ici cloisonné et réservé au stationnement, est repensé en petite place urbaine s'ouvrant sur les berges et célébrant les arbres remarquables existants.

## La reconquête des friches industrielles le long des bras de la Risle...

depuis le centre-ville jusque vers les quartiers périphériques.

### Le réaménagement de la friche de la Cartonnerie, bâti industriel du 19e siècle (action n°2 – Engagée)

En 2013, le site industriel emblématique de la Cartonnerie dont l'activité avait cessé en 2005 a été transformé en pépinière d'entreprises. Cette réhabilitation portant sur 1 550 m<sup>2</sup> respecte la mémoire des lieux tout en offrant des bureaux répondant aux normes environnementales. La ville s'est associée à l'Etablissement Public Foncier de Normandie pour les études, les actions foncières, le traitement de la friche et la préservation de l'enveloppe bâtie. Parallèlement, la Communauté de communes est intervenue sur l'aménagement intérieur pour mettre à disposition près de 1500

m<sup>2</sup> à de jeunes entreprises (10 bureaux, 8 ateliers bureaux, 6 espaces d'accueil collectifs) à des loyers raisonnés.

Fort du succès de cette opération, la ville souhaite poursuivre la reconquête des berges de la Risle en réaménageant la totalité de la friche de la cartonnerie, actuel terrain vague attenant à la pépinière d'entreprises et s'interroge sur le portage de cette opération. Le fonds friche permet de financer une partie du déficit de l'opération dû à la dépollution du site estimé à plus de 800 000 euros.

### La programmation de l'avenir de la friche Costil, dernière tannerie fermée en 2005 (fiche d'action 7 engagée)

Envisager l'avenir de ce « véritable vaisseau industriel du XXe siècle », propriété de l'état développant 40 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher sur 5 ha, implique quant à elle d'améliorer les connaissances sur ce site : étude de structure, étude de pollution, valorisation possible de l'espace, programmation envisageable...Elles viendront compléter pour un budget prévisionnel de 100 000 euros des études déjà réalisées, notamment sur l'opportunité de démolir ou bien de requalifier cette cathédrale de béton.



## Le plan de mobilité douces en lien avec la voie verte de la Risle

### • Le plan communal de mobilité douce

Le plan communal de mobilité douce vise une continuité avec les ouvrages existants pour créer un « périphérique piéton/vélo nord » du centre-ville, un atout majeur pour les déplacements doux quotidiens. Les aménagements assureront aux quartiers situés à l'ouest et à l'est de la Risle un accès sécurisé aux différents services et équipements du centre-ville. La passerelle franchissant la Risle permettra de connecter ce « périphérique vélo/piéton » au futur quartier de la cartonnerie. Le plan de communal sera annexé au Plan de Mobilité Simplifié qui a été réalisé conjointement avec la Communauté de Communes de Pont-Audemer Val de Risle, la Communauté de Communes de Roumois Seine et la Communauté de Communes d'Intercom Bernay Terres de Normandie.

L'Etat, la Région Normandie et le Département de l'Eure participeront au financement.

### • La stratégie GEMAPI

La commune de Pont-Audemer et la Communauté

de Communes Pont-Audemer Val de Risle ont lancé une étude hydrologique intégrant un programme paysagé qui vise à requalifier les berges de la Risle pour favoriser les usages, les mobilités douces, les liens écologiques et l'intégration de la Gestion des Milieux Aquatiques et de Prévention des Inondations (GEMAPI). La stratégie GEMAPI mise en œuvre le long de la Risle maritime permettra de redonner une véritable cohérence aux deux sites (Friches Costil et Cartonnerie) en matière d'architecture, de paysage, de gestion des eaux et des milieux écologiques en lien avec la résilience face aux dynamiques hydrauliques et au changement climatique.

### • Enfin, depuis 2019, le centre historique de Pont-Audemer est navigable en kayak.

Le service patrimoine de Pont Audemer s'est associé à un club sportif pour créer un parcours de découverte de la ville en Kayak, rendant ainsi accessibles, de façon inédite, les nombreux canaux du centre historique et de nouveaux points de vue sur le patrimoine de la ville. Depuis 2021, cette promenade rafraîchissante d'une heure sur la Risle et ses canaux est proposée avec une sonorisation embarquée : des saynètes sur audio-guide accompagnent le parcours en contant l'histoire de Pont-Audemer.



Aménagement en faveur des liaisons douces le long de la Risle

@ Ville de Pont-Audemer

