

AGGLOMERATION DE ROUEN

PROGRAMME D'ACTION FONCIERE

VILLE DE ROUEN

I - MOTIVATION DE L'A VENANT

II - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DE LA VILLE DE ROUEN

III - LE PROGRAMME D'AcTION FONCIERE

A - RApPEL DES DONNEES DE CADRAGE B

- PLAFOND INITIAL ET EVOLUTION

C - LES OPERATIONS DU PROGRAMME D'AcTION FONCIERE

ANNEXES:

- TABLEAU DES FLUX

- CARTOGRAPHIE GENERALE DES OPERATIONS DU PAF

1 - MOTIVATION DE L' AVENANT

La présente convention, outre une révision du calendrier prévisionnel des acquisitions par l'EPF et des rachats par la Ville en fonction des réalisations des derniers exercices, est motivée par:

- o la prise en charge de nouvelles opérations
- o la modification des périmètres de l'exercice du Droit de Prémption Urbain et de sa délégation, s'agissant d'anciennes opérations,
- o l'intégration du secteur opérationnel couvert par une Déclaration d'Utilité Publique intitulé « Luciline ».

La Ville de Rouen a en effet souhaité que l'EPF Normandie prenne en charge de nouvelles opérations, au nombre desquelles:

- «Val d'Eauplet »
- « Pré aux Loups »
- « Quartier Sapins»
- « Bapeaume»
- « Grammont ».

De plus, depuis l'origine du PAF, les projets d'aménagement ont évolué pour les opérations suivantes, les périmètres d'intervention au titre du DPU ont en conséquence été ajustés:

- « Quartier Dambourney DPU »
- « Cité Judiciaire»
- « Croix d'Yonville-Constantine»
- « Secteur Ouest - Quartier Pasteur ».

Enfin, s'agissant du quartier de La Luciline, par délibération du Conseil d'Administration du 7 juillet 2005, l'EPF a accepté de s'engager dans une phase de négociations systématiques, de prendre en charge la procédure administrative, voire judiciaire, sous ses différentes phases et de procéder à l'ensemble des acquisitions sous couvert de la DUP du projet. L'EPF a ainsi été désigné comme co-bénéficiaire avec la Ville de la procédure de DUP. Pour mémoire, l'Autorisation de Programme pour cette opération est fixée à 24 ME. La durée de portage des biens acquis dans ce périmètre est de 5 ans. En raison de la création d'une ZAC et de la mise en œuvre d'une DUP, l'opération «ZAD 6^{ème} franchissement» est scindée en deux opérations: « 6^{ème} Pont» et « Luciline ».

A noter que le périmètre de l'ancienne ZAD est amputé du périmètre lié à l'opération« Seine Ouest Rive Droite» lui-même emboîtant le périmètre de la DUP «Palais des Sports» au bénéfice de la Communauté d'Agglomération Rouennaise.

Enfin, l'ensemble des ces amendements a un impact sur le montant de l'encours du PAF et induit le passage d'un montant de plafond d'encours de 12 ME à 16 ME.

II – ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DE LA VILLE DE ROUEN

A - Rappel des orientations d'aménagement de la Ville de Rouen en 1998 (PAF initial)

Le schéma directeur de l'agglomération de Rouen et Elbeuf était en cours de révision et ne devait pas être publié avant 1999-2000. Un plan de déplacements urbains et le tracé d'une ligne de transport en commun en site propre Est-Ouest étaient également à l'étude au sein du District de l'agglomération rouennaise.

La Commune de Rouen avait par ailleurs décidé le 23 mai 1993 la révision de son plan d'occupation des sols et engagé dans ce cadre l'élaboration d'un projet de ville. Les principales motivations ayant conduit à la décision de réviser le POS portaient sur:

- des infrastructures en cours de réalisation ou en projet (6ème franchissement, liaison du Fond du Val, tête Sud du Pont Mathilde, Sud III, les conséquences de la mise en service de la première ligne de métro),
- des secteurs en cours d'étude (l'éventuelle extension du secteur sauvegardé, la préservation des coteaux Nord, l'achèvement de certaines zones d'aménagement urbain, la création d'espaces pour l'implantation d'activités à l'entrée Est de Rouen, le réaménagement du secteur Pasteur/Constantine, des quartiers Ouest, non encore couverts par un POS, et du quartier Damboumey),
- des secteurs d'évolution à étudier (gare St Sever, abords du boulevard de l'Europe et zones situées au Sud, secteur du Boulingrin, zone de risques naturels sur la route de Bonsecours),
- la trame verte,
- et, de manière plus générale le toilettage de la réglementation, notamment en matière de stationnement.

En outre, projet de ville et POS devaient être mis en cohérence avec la stratégie d'aménagement définie à l'échelle de l'agglomération.

Le projet de ville et le nouveau POS étaient considérés comme des éléments déterminants pour la politique foncière de la Ville et les missions qu'elle pouvait confier à l'Établissement Public de la Basse-Seine.

De ce fait, le programme d'action foncière était susceptible d'importants amendements lorsque le projet de ville aurait été précisé. Il définissait principalement les durées de portage des opérations en cours et les périmètres d'intervention de l'EPBS à maintenir. Il mettait également en place une importante opération nouvelle pour préserver l'avenir aux environs du futur sixième franchissement de la Seine.

B - Définition de nouvelles orientations en termes de développement et d'aménagement urbain au travers du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 24 septembre 2004

La politique foncière engagée par la Ville doit permettre de constituer les réserves foncières nécessaires à la réalisation des objectifs définis par le P.L.U en matière de renouvellement urbain, de développement économique et de politique de logement.

A ce titre, les interventions foncières sont principalement ciblées sur des secteurs opérationnels correspondant à des territoires délaissés ou identifiés comme étant à réurbaniser.

En dehors de cette logique de « secteurs opérationnels », des acquisitions ponctuelles peuvent également intervenir sur l'ensemble du territoire:

pour la réalisation de projets d'équipement
dans le cadre de politiques thématiques :

../ Politiques en faveur du logement

Dans le cadre de la mise en œuvre du Programme Local de l'Habitat de l'Agglomération Rouennaise (P.L.H.), dans le cadre du dossier Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (A.N.R.U.), des acquisitions diffuses et ponctuelles, en vue de revendre à des bailleurs sociaux, peuvent intervenir pour permettre la rénovation de logements anciens ou pour favoriser la mixité sociale .

../ Politiques en faveur de l'amélioration du cadre de vie

Dans ce domaine, des acquisitions ponctuelles peuvent également intervenir pour, notamment, reconstituer un front bâti, affirmer un alignement, établir une continuité urbaine ou pour résorber une friche urbaine.

Les acquisitions sont réalisées dans le cadre de négociations amiables, dans le cadre de l'exercice des Droits de Préemption ou par voie d'expropriation.

Des dispositifs spécifiques, tels que les procédures d'état d'abandon manifeste ou de « biens vacants et sans maître », permettent plus particulièrement d'intervenir sur des biens laissés en état d'abandon.

Quant aux secteurs opérationnels, ils sont décrits ci-après:

1 – Quartiers Ouest

Ce secteur couvre l'ensemble des territoires situés à l'Ouest d'un axe boulevard des Belges - avenue Jean Rondeaux.

Les quartiers Ouest constituent naturellement l'un des enjeux principaux de reconquête urbaine, tant pour la Ville de Rouen que pour le développement de l'agglomération. La reconquête de ces quartiers sera menée dans le cadre du plan directeur d'aménagement et de développement du secteur Seine-Ouest en cours d'élaboration.

Quartiers Ouest en Rive Nord

Les interventions de la Ville ont jusqu'ici principalement porté sur les quartiers Pasteur et Luciline.

La restructuration du secteur avenue Pasteur - Champ de Foire aux Boissons est aujourd'hui en voie d'achèvement. Des acquisitions restent en revanche à prévoir sur certains îlots dégradés.

Les acquisitions vont principalement s'intensifier plus à l'Ouest, pour les besoins des opérations Luciline et dans le cadre de la Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.), ou pour faciliter, en liaison avec la Communauté d'Agglomération Rouennaise (C.A.R.), la réalisation du futur Palais des Sports.

Les acquisitions foncières vont également s'intensifier au Nord du Mont Riboudet, pour anticiper la mutation future des quartiers Croix d'Yonville et Constantine; ces quartiers font actuellement l'objet d'une étude urbaine qui précisera leur vocation future.

Par ailleurs, la Ville sera amenée à s'intéresser à l'évolution des franges urbaines situées au Nord et à l'Ouest des quartiers Ouest, jusqu'aux limites communales de Déville-lès-Rouen et de Canteleu, à savoir:

la frange urbaine comprise entre la rue du Renard et la rue Guillaume d'Estouteville jusqu'à la rue Coulon, à l'Est.

La frange urbaine située à l'Ouest du boulevard Jean Jaurès et comprenant le Marché d'Intérêt National (M.L.N.) et ses abords.

Il s'agit de quartiers d'habitat et d'activités offrant un aspect hétérogène, marqués par la traversée de voies de liaison d'agglomération et amenés à voir leur environnement modifié par la réalisation du 6^{ème} pont et de ses ouvrages d'accès.

La restructuration de cette frange s'inscrit par ailleurs dans une logique intercommunale de reconversion de la Vallée du Cailly.

- la frange de terrains situés en contrebas de Canteleu et comprise entre le chemin de Croisset et le domaine public portuaire.

Quartiers Ouest en Rive Sud

Les interventions réalisées par la Ville en rive Sud se sont limitées jusqu'à présent aux emprises situées au débouché du futur 6^{ème} pont.

Ces interventions sont appelées à se poursuivre avec la réalisation de cet ouvrage.

D'autres territoires de la frange Ouest de la Rive Sud sont appelés à muter au cours des prochaines années :

x territoire délimité !Jar le quai Jean de Béthencourt au Nord. l'avenue Jean Rondeaux à l'Est. l'arrivée de la Sud III au Sud et les limites communales de Petit-Ouevillv à l'Ouest.

Marqué par l'emprise importante de l'ancienne gare Rouen-Orléans, situé en continuité de la zone industrialo-portuaire mais aussi des quartiers centraux de la rive gauche, ce territoire est amené à évoluer fortement avec, notamment, l'entrée en service du 6^{ème} pont et l'implantation de la nouvelle Cité Judiciaire.

Il constitue un enjeu d'aménagement majeur du développement futur de Rouen.

x quartier délimité au Nord !Jar le boulevard d'Orléans. à l'Est !Jar l'avenue de Bretaffne. au Sud !Jar la rue Brisout de Barneville. à l'Ouest !Jar la rue Poret de Blossenville

Partie intégrante du centre-ville rive gauche, ce quartier se caractérise par un tissu d'habitat et d'activités hétéroclite et de qualité contestable.

Des interventions ponctuelles sont à envisager, afin de favoriser et d'accompagner la mutation de ce secteur .

.x quartiers com!Jris entre la voie ra!Jide Sud III au Nord. l'avenue Jean Rondeaux et l'avenue de la Libération à l'Est. l'avenue de Caen au Sud et les limites communales de Petit-Ouevillv à l'Ouest

Il s'agit de quartiers à usage d'habitat et d'activités diverses. Relégués au-delà de l'avenue Jean Rondeaux et de l'avenue de la Libération, coupés du reste de la ville, ces quartiers doivent être réhabilités et mis en valeur.

Ces quartiers font l'objet d'une étude urbaine qui définira les principes de leur réorganisation. Les réserves foncières nécessaires à cette réorganisation doivent être constituées.

2 - Quartiers des Hauts de Rouen

La Ville est amenée à réaliser des acquisitions dans le cadre du Grand Projet de Ville (G.P.V.), au titre du dossier A.N.R.U., ou pour favoriser l'accueil d'activités économiques dans le cadre de la Zone Franche Urbaine (Z.F.U.).

Ces interventions foncières concernent principalement la restructuration des centres commerciaux et de leurs abords.

3 - Secteurs Aubette - Martainville et Repainville

Concernant le secteur Aubette - Martainville, la maîtrise foncière nécessaire à la réalisation de la zone d'activités et de logements prévue par la Ville est en voie d'achèvement.

La Vallée des deux rivières, qui s'étend de la côte Sainte-Catherine aux limites Est de la commune et dont relève le site de Repainville, fera l'objet d'aménagements et de projets de mise en valeur relevant d'une cohérence d'ensemble dont les principes sont en cours de définition.

Dans ce cadre, le site de Repainville devrait faire l'objet d'un traitement particulier de protection, sous forme de création d'un lieu d'éducation et d'animation ayant pour thème l'environnement. Pour ce faire, la maîtrise foncière nécessaire à la préservation et à la mise en valeur de ce site doit être complétée.

4 - Secteur du Val d'Eauplet et secteur du Pré aux Loups

Les acquisitions réalisées sur la frange située au Nord de la rue du Val d'Eauplet interviennent dans le cadre des stratégies de mise en valeur des abords de la côte Sainte-Catherine et d'aménagement des entrées de ville et d'agglomération. La politique d'acquisitions foncières engagée par la Ville depuis plusieurs années doit être poursuivie.

L'effort sera porté en particulier sur les franges longeant la route de Bonsecours au Nord et au Sud. Ces franges offrent en effet l'image d'un bâti dégradé et disparate qu'il convient de résorber.

Un transfert des abords de la côte Sainte-Catherine pourra être envisagé au profit du Conservatoire Régional des Sites Classés.

Quant au secteur du Pré aux Loups, proche du centre-ville, mais enclavé en contrebas de la route du Val d'Eauplet, il est aujourd'hui marqué par la présence d'activités et de commerces de gros.

Ce quartier est pressenti comme ayant un fort pouvoir d'attraction de par la proximité du fleuve, de la colline Sainte-Catherine et de l'île Lacroix.

Appelé à muter à moyen terme dans le cadre de la mise en valeur des bords de Seine, il fait actuellement l'objet d'une étude d'urbanisme et nécessite que soit engagée une stratégie de réserves foncières.

5 - Secteur Gare Rouen Saint Sever - avenue du Grand Cours

Ce secteur comprend les emprises situées entre le quartier Grammont et l'avenue du Grand Cours.

Il est marqué par les importantes emprises ferroviaires de la gare Rouen Saint-Sever et annonce la zone industrielle et logistique structurée à l'Est de l'agglomération, autour du boulevard industriel.

Le secteur de la gare Saint-Sever présente un fort potentiel urbain et constitue un espace stratégique pour le développement futur de la Ville.

A ce titre, une étude urbaine de définition a été initiée et il convient également d'engager dès à présent, l'acquisition des réserves foncières qui seront nécessaires au réaménagement de ce secteur de la Ville.

6 - Abords du boulevard de l'Europe

La mise en valeur des abords du boulevard de l'Europe est en voie d'achèvement, avec la restructuration prochaine du secteur Masséot Abaquesne et l'implantation programmée de la Cité Judiciaire.

En liaison avec ce dernier programme, des acquisitions complémentaires et ponctuelles sont cependant à prévoir, afin notamment d'assurer la recomposition, en marquage de l'entrée de ville, de l'angle composé par le boulevard de l'Europe et l'avenue Jean Rondeaux (site occupé par la société BARATTE).

7 - Quartier Dambourney

Délimité au Nord-Est par le boulevard de l'Europe, au Sud-Est par l'avenue de Caen et à l'Ouest par l'avenue Jean Rondeaux, le quartier Dambourney fait l'objet d'un processus de renouvellement urbain engagé il y a une dizaine d'années.

Ce processus tend à résorber progressivement les friches urbaines et d'activités ainsi qu'à reconstituer des fronts bâtis à l'échelle des trois axes de déplacement qui entourent le quartier.

La Ville continuera à intervenir ponctuellement pour mener à bien les actions de remembrement foncier nécessaires à la rénovation de ce quartier.

III – LE PROGRAMME D'ACTION FONCIERE

A - RAPPEL DES DONNEES DE CADRAGE

- DATE D'ENTREE EN APPLICATION:

DOCUMENT INITIAL: 01/01/1998

AVENANTN°4: 01/01/2004 NOUVELLE

CONVENTION: 01/01/2006

- PLAFOND GLOBAL:

DOCUMENT INITIAL: 11,43 M€

AVENANTN°4: 12 M€

NOUVELLE CONVENTION: le montant du plafond est relevé à 16 M€

- OBLIGATION ANNUELLE DE RACHAT:

Elle recouvre deux conditions:

./ le rachat des biens dont le portage arrive à échéance

./ au minimum, le rachat de 10 % en valeur brute du plafond autorisé (les excédents de rachat se reportent sur les exercices suivants), soit 1 600 000 € à compter du 01/01/2006.

B - PLAFOND INITIAL ET EVOLUTION

L'encours prévisionnel à la fin de l'année 2005 est estimé à 7 954 000 €, en montant brut, compte tenu des acquisitions et cessions connues et estimées, qui se répartissent comme suit:

Acquisitions 2005 :

• Quartier Damboumey	142000 €
• Secteur Ouest	21 7 000 €
• Croix d'Yonville	54 000 €
• Luciline	187000 €

Soit un total de 600 000
e

Cessions 2005 :

• Quartier Damboumey	73 000 €
----------------------	----------

<u>Soit un total de</u>	<u>73 000 €</u>
-------------------------	-----------------

L'encours prévisionnel à la fin de l'année 2006 est estimé à **15 925 000 €**, en montant brut compte tenu des acquisitions et cessions prévues, qui se répartissent comme suit :

Acquisitions 2006 :

• 6 ^{ème} Pont	250 000 €
• Grand 'Mare - Lods	000 000 €
• Luciline	500 000 €
• Croix d'Yonville - Constantine	500 000 €
• Vallée des Deux Rivières	600 000 €
• Opportunités foncières DPU	152 000 €

<u>Soit un total de</u>	<u>9002000€</u>
-------------------------	-----------------

Cessions 2006 :

• Abords Martainville DPU	768 000 €
• Quartier Damboumey	263 000 €

<u>Soit un total de</u>	<u>1 031 000€</u>
-------------------------	-------------------

C'est pourquoi il a été proposé de relever le montant du plafond à **16 Me.**

C - LES OPERATIONS DU PROGRAMME D'ACTION FONCIERE

Le présent Programme d'Action Foncière identifie et localise des projets d'acquisition à réaliser.

Les interventions sont présentées sous la forme de fiches et sont désignées comme étant des opérations. Les périmètres d'intervention sont présentés sur les plans annexés aux fiches.

Le périmètre de certaines opérations a changé, les projets d'aménagement ayant évolué. C'est le cas pour les opérations suivantes:

« Quartier Damboumey DPU »

« Cité Judiciaire »
« Croix d'Yonville-Constantine »
« Secteur Ouest - Quartier Pasteur ».

L'opération «ZAD 6^{ème} franchissement» est scindée en deux opérations: «6^{ème} Pont» et «Luciline ». Le périmètre de l'ancienne ZAD est amputé du périmètre lié à l'opération « Seine-Ouest Rive Droite» lui-même emboîtant le périmètre de la DUP «Palais des Sports» au bénéfice de la Communauté d'Agglomération Rouennaise.

Certaines opérations, nouvelles, sont inscrites à l'occasion de cette nouvelle convention :

« Val d'Eauplet » «
Pré aux Loups» «
Quartier Sapins» «
Bapeaume»
« Grammont-Sablière ».

Enfin, l'opération « Boulevard de l'Europe »est abandonnée.

L'opération «La Grand-Mare GPV» est rebaptisée «GRAND'MARE - LODS» dans la mesure où l'ancien périmètre GPV fait l'objet d'une Convention Publique d'Aménagement au bénéfice de Rouen Seine Aménagement et qu'une nouvelle intervention a été prise en charge sur ce secteur (Conseil d'Administration de l'EPF du 21/12/2004). L'opération «Quartiers Ouest Rive Gauche DPU» est rebaptisée «Immeuble France Telecom» dans la mesure où le secteur bascule dans le PAF de **l'Agglomération** de Rouen.

De plus, le présent programme intègre la possibilité financière de faire face à des opportunités d'acquisition non connues à ce jour, dans les périmètres des opérations mentionnées ci-dessus. Pour ce faire, une enveloppe annuelle globale de 152 000 € est inscrite au tableau des flux, en acquisitions, de 2006 à 2013. Les cessions correspondantes, dans l'hypothèse où ces acquisitions se réaliseraient, sont envisagées à compter de 2012.

LISTE DES OPERATIONS PAF DE LA VILLE DE ROUEN

• SECTEUR OUEST -QUARTIER PASTEUR

• CROIX D'Y ONVILLE-CONSTANTINE

• QUARTIER DAMBOURNEY DPU

• ABORDS MARTAINVILLE DPU

• RUE DES PETITES EAUX DU ROBEC

• VALLEE DES DEUX RIVIERES

• 6EME PONT

• LUCILINE

NOUVELLE OPERATION

• IMMEUBLE FRANCE TELECOM

• CITE JUDICIAIRE

• GRAND'MARE-LoDS

• BAPEAUME

NOUVELLE OPERATION

• QUARTIER SAPINS

NOUVELLE OPERATION

• PRE AUX LOUPS

NOUVELLE OPERATION

• VAL D'EAUPLET

NOUVELLE OPERATION

• GRAMMONT SABLIERE

NOUVELLE OPERATION