

Synthèse de l'expérience « Territoires Pilotes de la Sobriété Foncière » (TPSF) Ville de Louviers - Agglomération Seine-Eure

Sommaire

Préambule	2
Objectifs.....	2
Processus et méthode de travail.....	3
Contexte	4
Élaboration des PLUi.....	4
Synergie entre les acteurs pour mener à bien la démarche.....	4
Méthode de travail avec les indicateurs retenus.....	4
Indicateurs de la dimension fonctionnelle	5
Cartographie des projets en cours ou à venir à l'échelle de l'Agglomération Seine-Eure	6
Cartographie des éléments de trame verte et bleue et des risques à l'échelle de l'Agglomération Seine-Eure	7
Cartographie des gisements potentiels à l'échelle de l'Agglomération Seine-Eure	8
Référentiel cartographique des quatre dimensions	9
Projets et outils proposés.....	11
Le site de l'Ex-Gendarmerie.....	11
Carte des enjeux de l'ex-gendarmerie	12
Schéma de principe d'aménagement de l'ilot de l'ex-gendarmerie	13
Le site du nouveau quartier de la Gare.....	14
Proposition de schéma d'ensemble du nouveau quartier de la gare.....	15
Le site de Trans Inter	16
Carte des enjeux du site de Trans Inter	17
Proposition de schéma d'aménagement du site de Trans Inter - scénario 1	18
Proposition de schéma d'aménagement du site de Trans Inter - scénario 2	19
Freins constatés et enseignements	20
Les freins constatés à la sobriété foncière.....	20
Les enseignements de la démarche TPSF.....	21

Préambule

Depuis l'adoption d'un PLUiH en novembre 2019, l'Agglomération Seine-Eure et la Ville de Louviers n'ont cessé de penser à un aménagement du territoire plus équilibré et respectueux des enjeux environnementaux. Que ce soit en matière d'adaptation au changement climatique, de préservation des ressources agricole et forestière, de limitation de l'étalement urbain, du renouvellement urbain, ainsi que de la préservation de la biodiversité.

Dans une logique de promotion d'une haute qualité de vie en territoire Seine-Eure, l'Agglomération et la Ville ont souhaité accroître leur connaissance du territoire et développer une nouvelle manière de concevoir un aménagement durable. Cette action qui est retranscrite dans le nouveau projet de territoire de l'Agglomération, doit encourager un développement plus sobre et économe afin d'agir en faveur du bien-être de notre territoire.

Objectifs

Les 3 principaux objectifs :

- ❖ créer une dynamique à l'échelle de l'Agglomération. Ainsi, la démarche visait à créer un réel attrait aussi bien à destination des élus du territoire que pour les services des deux collectivités ;
- ❖ bénéficier d'un partage et de retour d'expériences afin d'améliorer les méthodes de travail en matière de sobriété foncière ;
- ❖ encourager et permettre le renouvellement urbain, la densification et la réhabilitation de l'existant.

En outre, tout l'enjeu de la première phase de la démarche a été la recherche de foncier mutable déjà urbanisé ou situé en zone urbaine afin d'éviter l'étalement urbain et d'autre part, de pouvoir poursuivre le développement du territoire (en matière d'accueil de nouveaux habitants et de nouvelles entreprises notamment).

L'EPCI et la Ville se sont engagés depuis plusieurs années dans un processus de renouvellement urbain avec le recyclage de friches (industrielles ou habitées) pour refaire la ville sur elle-même. Cependant, ce type de foncier est de plus en plus rare sur le territoire et les deux collectivités ont souhaité rechercher et expérimenter de nouvelles opportunités avec le prisme du "foncier invisible".

Ces objectifs ont motivé la Ville et son Agglomération pour candidater à l'appel à projets "Territoires pilotes de la sobriété foncière" (TPSF).

À ce titre, l'intercommunalité a contractualisé avec l'Agence d'Urbanisme de Rouen et des Boucles de Seine et Eure (AURBSE) pour mener à bien cette expérimentation avec 4 critères : la densification, la transformation du bâti, l'intensification des usages ainsi que la renaturation/végétalisation.



Processus et méthode de travail

Un des objectifs de la démarche TPSF a été de partager largement avec l'ensemble des acteurs ressources présents sur le territoire. Ainsi, la Ville et l'Agglomération ont mis en œuvre deux comités de suivi : un comité local opérationnel (organe décisionnaire) et un comité local des parties prenantes (organe de réflexion). Ces comités ont été constitués avec des élus de la Ville et de l'Agglomération, des techniciens de deux collectivités, de l'ABF de l'Eure, du CAUE de l'Eure, de l'EPF Normandie ainsi que de la DDTM de l'Eure.

La mission de l'AURBSE a été nourrie et enrichie avec le concours de l'EPF Normandie qui avait initié et menait une étude de stratégie foncière à l'échelle de l'Agglomération Seine-Eure. Cette étude a permis de recenser des opportunités foncières et immobilières, des dents creuses ou des secteurs de renouvellement urbain.

Ainsi, 1584 sites ont été recensés et répertoriés dans une base de données cartographique (type SIG). En outre, 945 sites ont été identifiés au sein de la tâche urbaine, représentant un total de 302 ha.

Par un système de filtres par critères, 30 sites à enjeux forts ont été retenus. Une action à minima de veille foncière ainsi que d'actions plus volontaristes (démarches d'acquisitions amiables en directes ou par l'intermédiaire de l'EPF, emplacements réservés, DUP...) seront menées.

Par ailleurs, l'Agglomération a également procédé avec l'EPF Normandie à un état des lieux de l'organisation et du fonctionnement de la chaîne de l'action foncière, à travers la réalisation d'un audit foncier (Mensia conseil).

Quatre axes d'analyse ont été mis en valeur et font l'objet de propositions :

- ❖ **Axe d'analyse 1. La place du foncier dans la définition de la stratégie d'aménagement**

Une intégration imparfaite de la question foncière dans la planification, contrebalancée par une souplesse dans la mise en œuvre.

- ❖ **Axe d'analyse 2. La connaissance des dynamiques foncières**

Des dispositifs d'observation et de veille foncière encore peu structurés et dont l'absence peut nuire à l'efficacité de l'action publique.

- ❖ **Axe d'analyse 3. Les processus de prise de décision**

Une gouvernance fonctionnelle à l'échelle de l'EPCI mais des processus de décision qui gagneraient à être harmonisés et mieux codifiés.

- ❖ **Axe d'analyse 4. L'organisation opérationnelle**

Une ingénierie sans faille de compétences majeure mais qui présente des sources d'optimisation dans son organisation collective.

Contexte

Élaboration des PLUi

L'Agglomération Seine-Eure est couverte par 2 PLUis. Un PLUi valant Programme Local de l'Habitat (PLH), et un PLUi valant SCOT. Ces deux PLUis, issus d'une fusion d'EPCI en septembre 2019 ont été approuvés en décembre 2019.

Une réduction de la consommation foncière par rapport aux documents d'urbanisme communaux antérieurs d'un tiers (32 %) a été actée à cette occasion ; sans pour autant limiter les objectifs de développement qu'ils soient économiques ou résidentiels.

La réflexion et sa traduction planifiée dans les documents d'urbanisme, notamment à travers les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) a permis à l'Agglomération de se donner une feuille de route claire. Pour autant, au regard de l'application du Zéro Artificialisation Nette (ZAN), il conviendra de rechercher une nouvelle réduction du foncier urbanisable d'une cinquantaine d'hectares.

La démarche TPSF du foncier invisible et les études sur les sites d'expérimentations participent pleinement à cet objectif.

Synergie entre les acteurs pour mener à bien la démarche

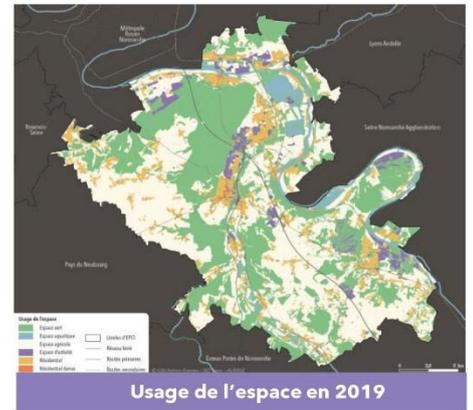
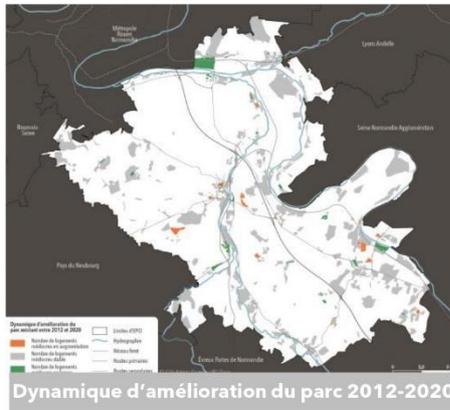
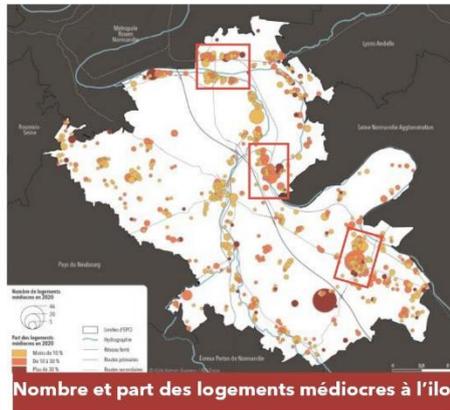
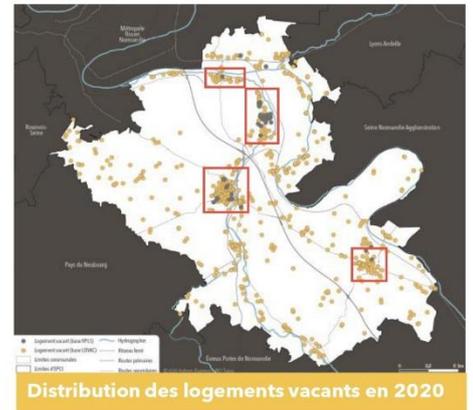
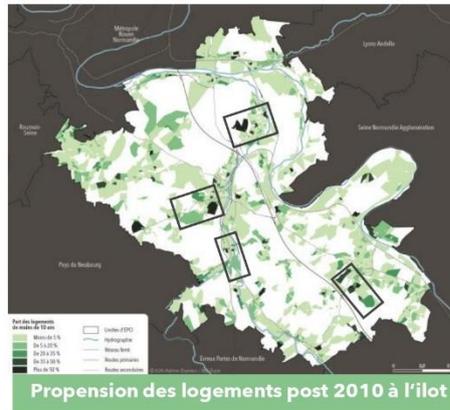
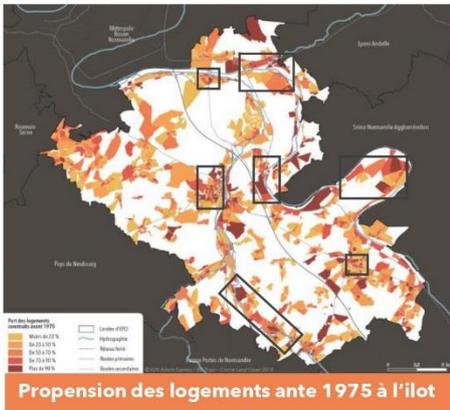
Un travail partenarial alliant les compétences des deux collectivités (Agglomération Seine-Eure et Ville de Louviers) sur des projets pilotes ainsi que celles de l'Agence d'urbanisme (AURBSE), de l'EPF Normandie, du Département de l'Eure, de la DDTM de l'Eure, de la Préfecture de l'Eure, de la DRAC (UDAP) Normandie, des bailleurs sociaux et du groupe Action Logement, a permis d'enrichir la démarche, tout en développant une vision et une dynamique communes. Cette dynamique se poursuit aujourd'hui.

Méthode de travail avec les indicateurs retenus

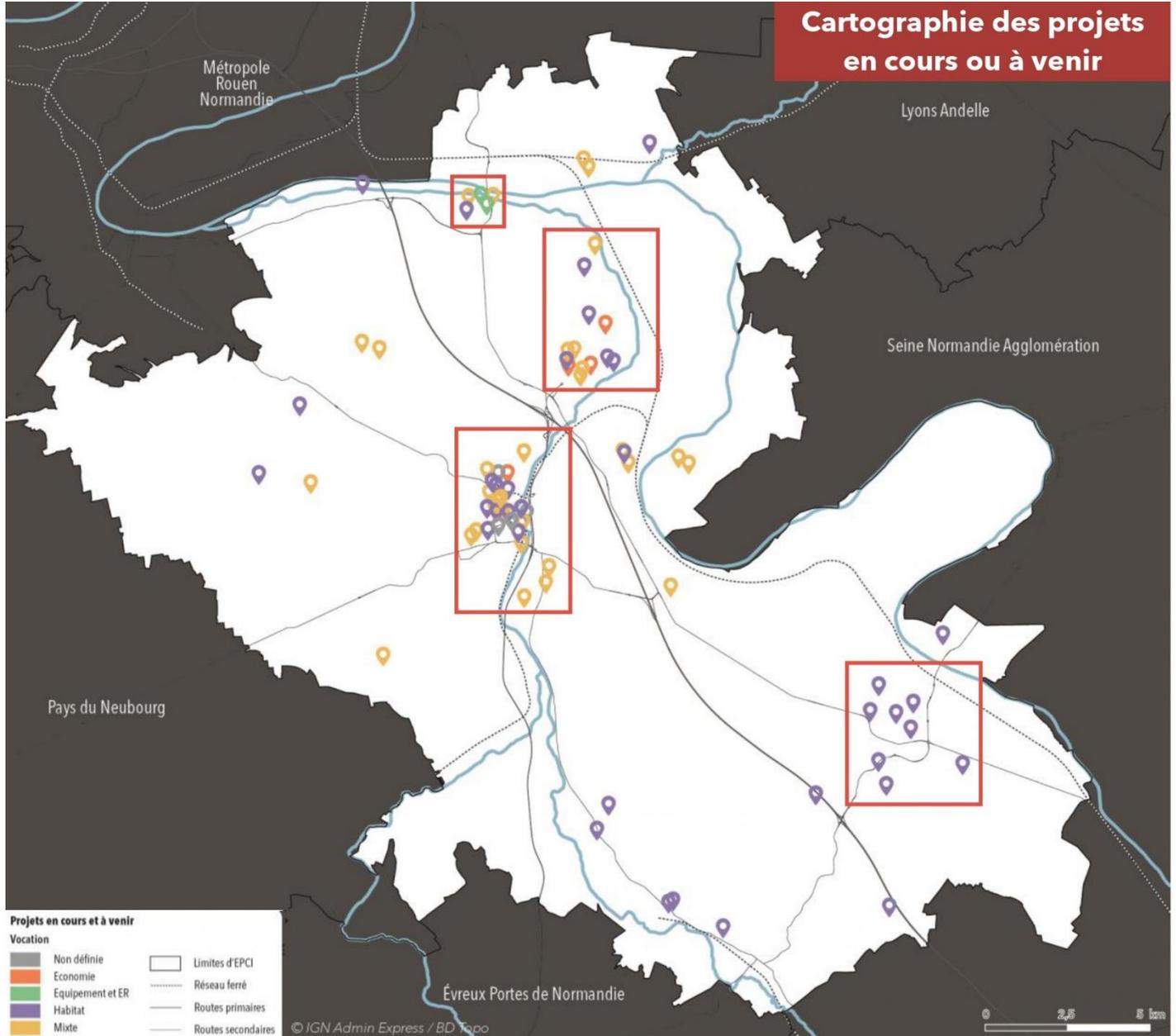
Une analyse multicritères, formalisée à l'échelle de l'îlot a permis d'illustrer différents phénomènes à l'œuvre sur l'intercommunalité ayant un lien, direct ou indirect, avec la question de la sobriété foncière.

Cette analyse a permis de faire émerger les territoires et les secteurs à enjeux.

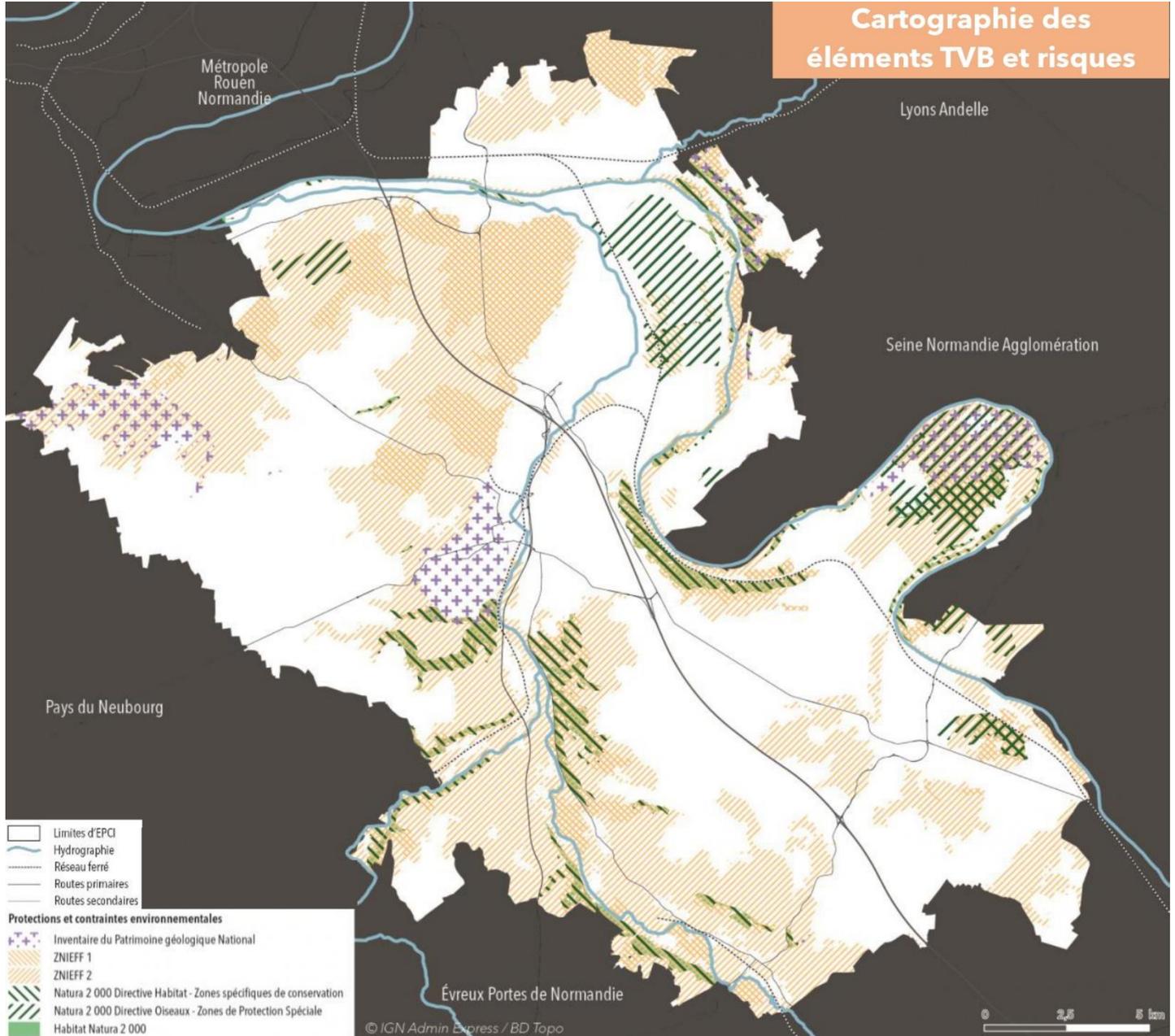
Indicateurs de la dimension fonctionnelle



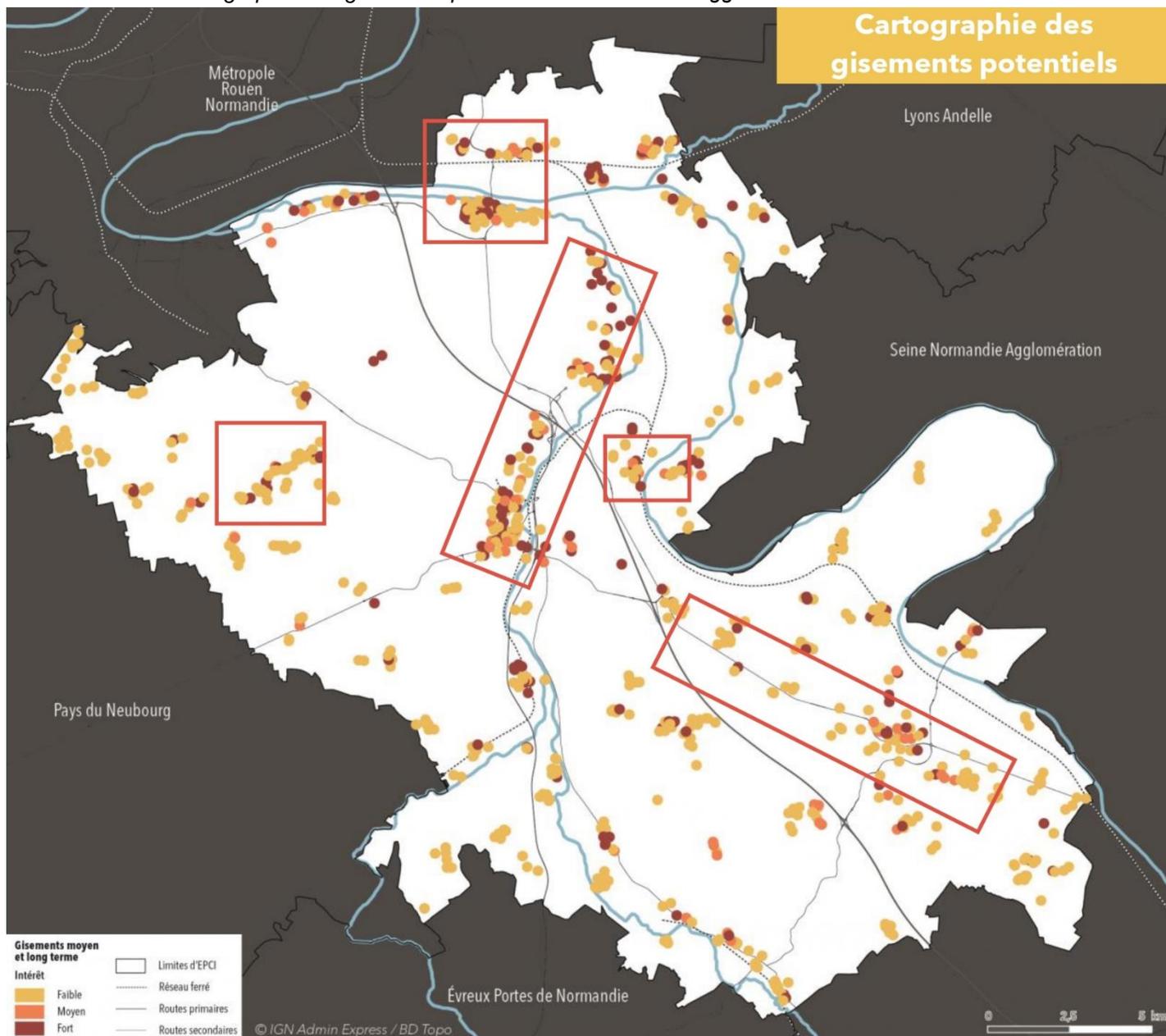
Cartographie des projets en cours ou à venir à l'échelle de l'Agglomération Seine-Eure



Cartographie des éléments de trame verte et bleue et des risques à l'échelle de l'Agglomération Seine-Eure

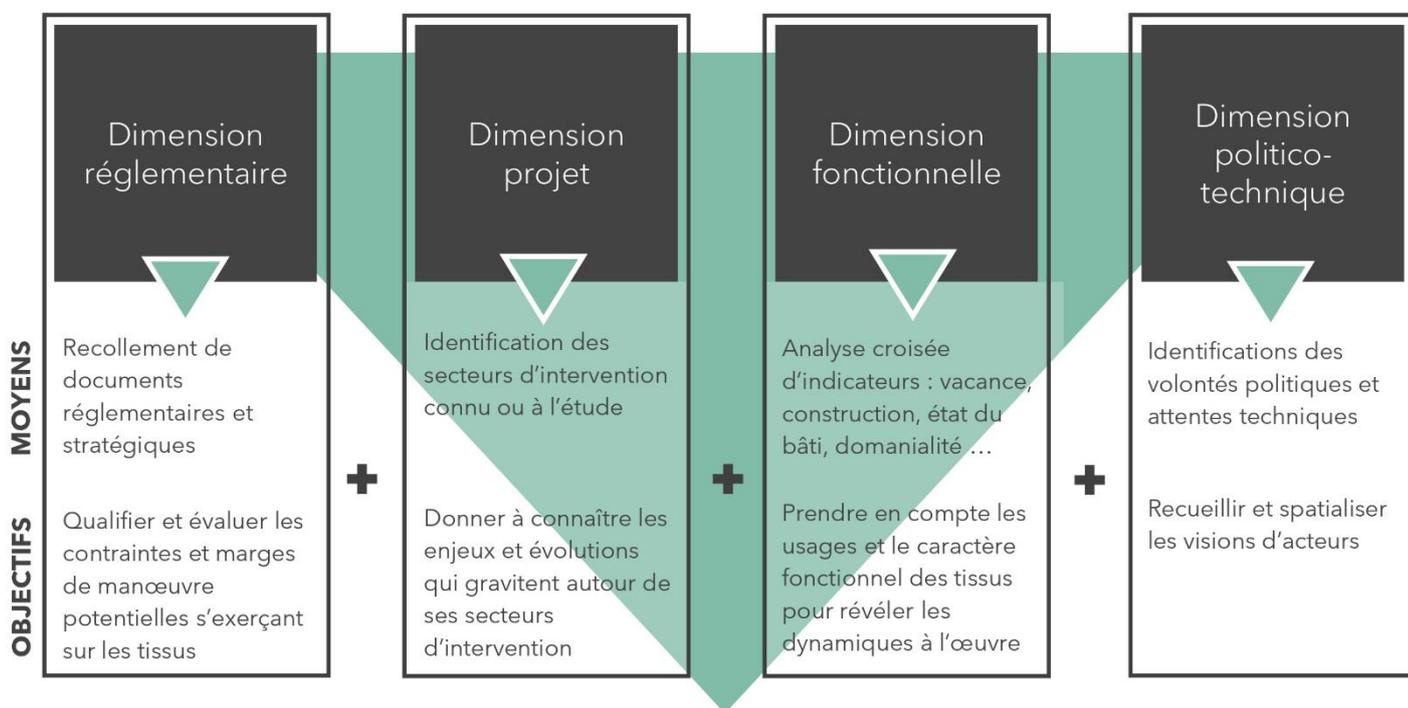


Cartographie des gisements potentiels à l'échelle de l'Agglomération Seine-Eure



Afin d'accompagner les élus dans le choix des secteurs qui ont fait l'objet d'une investigation prioritaire, 4 dimensions ont été abordées et traitées : fonctionnelle (les faits d'interpellation), projets (les faits d'opportunité), réglementaire (les faits d'injonction) et politico-technique (les faits de prospective).

Référentiel cartographique des quatre dimensions



SECTEURS D'INVESTIGATION PRIORITAIRE

LES FAITS D'INTERPELLATION

Ils visent à mettre en lumière des portions de territoire où le croisement de certains phénomènes territoriaux suggère des potentialités / des enjeux sous-jacents en matière soit :

- ◆ de regain d'attractivité à enclencher ;
- ◆ de dynamique de renouveau à conforter.

Deux prismes pouvant justifier de l'intérêt d'investiguer plus finement le foncier invisible sur ces sections.

LES FAITS D'OPPORTUNITÉ

Ils visent à mettre en lumière les accroches et les accélérateurs pouvant être, d'une part profitable à la réponse aux enjeux précités et d'autre part, à l'intérêt de s'y raccrocher lors de la qualification du foncier invisible environnant (entendre « effet levier »).

LES FAITS D'INJONCTION

Ils visent à rendre compte des éventuelles contraintes et/ ou servitudes pouvant impacter de manière substantielle et/ou orienter le devenir du foncier invisible.



LES FAITS DE PROSPECTIVE

Ils visent à traduire, dès l'amont, les volontés politiques et techniques actées et/ou en réflexion afin de faire converger : foncier invisible et ambitions.

L'ensemble de ces éléments a fait l'objet d'une présentation en comité de pilotage le 22 novembre 2021, au cours duquel les élus ont pris connaissance des éléments de diagnostic et se sont positionnés en faveur d'un secteur d'investigation prioritaire situé sur la commune de Louviers. Ce dernier, d'une superficie de 100 ha, est composé de quatre séquences urbaines aux caractéristiques et enjeux différenciés mais dont l'ensemble couvre les 4 potentialités promues par la démarche TPSF (intensification, densification, transformation, renaturation). Les 5 autres secteurs d'investigations, bien que non retenus, ont fait l'objet d'un travail de terrain visant à alimenter les réflexions de l'intercommunalité et notamment d'objectiver l'étude de stratégie foncière.

Au sein du secteur d'investigation prioritaire retenu, la question du foncier invisible a été étudiée à l'appui des travaux réalisés dans le cadre de la stratégie foncière de l'Agglomération Seine-Eure et du potentiel foncier réalisé par l'AURBSE à l'échelle de l'intercommunalité, tout en prenant en compte le Mode d'Usage de l'Espace (MUE) s'agissant de la consommation des espaces.

Le MUE nourrit l'observatoire de l'habitat de l'Agglomération qui constitue un outil de veille statistique et stratégique concernant le développement du territoire.

Tous ces éléments ont permis de mettre en lumière les opportunités de densification, de renaturation grâce à une analyse sur site.

Les questions d'intensification des usages et de transformation du bâti ont quant à elles, dans un premier temps, fait l'objet d'une analyse géomatique en s'appuyant sur le croisement de différentes sources telles que LOVAC, les Fichiers fonciers, les dimensions techniques (réseaux, voirie, etc.).

Dans un second temps, des visites sur le terrain ont permis de mettre en évidence des potentiels de requalification et d'optimisation des usages du bâti.

Cette double analyse a donné lieu à une évaluation des opportunités de chaque sites pré-ciblés en fonction de leur contexte urbain environnant, de leur capacité à proposer des usages/ fonctions complémentaires à celles préexistantes, de leur faculté à s'articuler avec d'autres projets urbains, de leur aptitude à conforter la stratégie de sobriété foncière déployée sur le territoire, etc. L'ensemble de ces éléments a fait l'objet d'une présentation en comité local opérationnel le 25 avril 2022.

Les trois sites pilotes découlent de l'analyse croisée de l'ensemble des critères mentionnés précédemment. Ces derniers ont permis d'objectiver le choix des sites.

En prenant en compte les quatre dimensions susmentionnées dans l'élaboration du référentiel cartographique, l'AURBSE a pu produire les livrables cartographiques pour chacun des sites pilotes.

Projets et outils proposés

Trois sites pilotes ont été retenus.

Le site de l'Ex-Gendarmerie

Situé aux portes du cœur historique de la ville de Louviers, à l'interface du Boulevard du Maréchal Joffre et de la Place de la République, le site pilote de l'Ex-Gendarmerie bénéficie d'une situation stratégique dans un quartier enclin aux mutations.

En effet, la recomposition de la Place Thorel, appuyée par la requalification du Boulevard du 11 novembre – pour permettre l'arrivée d'un Bus à Haut Niveau de Service (BHNS) – ou encore la présence d'une offre en équipements publics structurants et le dynamisme de la centralité commerciale, confèrent à ce site une visibilité notable.

Si ce site s'inscrit dans un contexte urbain en mouvement, une certaine permanence subsiste toutefois par le maintien d'un tissu historique dont les volumétries, teintes et matériaux dialoguent avec celui de la ville qui se renouvelle, octroyant ainsi une ambiance singulière à ce quartier.

Anciennement occupée par la gendarmerie nationale, ce gisement foncier de 2 203 m² composé de trois bâtiments, aux caractéristiques fonctionnelles et architecturales hétérogènes, est aujourd'hui vacant.

Dès lors, les dynamiques de mutations engagées depuis plusieurs années sur le secteur, couplées à une volonté politique forte de conjuguer développement territorial et sobriété, positionnent ce foncier comme une réelle opportunité de proposer une offre nouvelle en hyper centre à moindre impact.

Par ailleurs, la reconquête de ce foncier vacant s'inscrit également dans une dynamique de projet à plus large échelle et doit, en ce sens, constituer un effet levier permettant d'asseoir les projets d'apaisement et de requalification du boulevard du Maréchal Joffre et de la Place de la République en œuvrant à leur articulation.

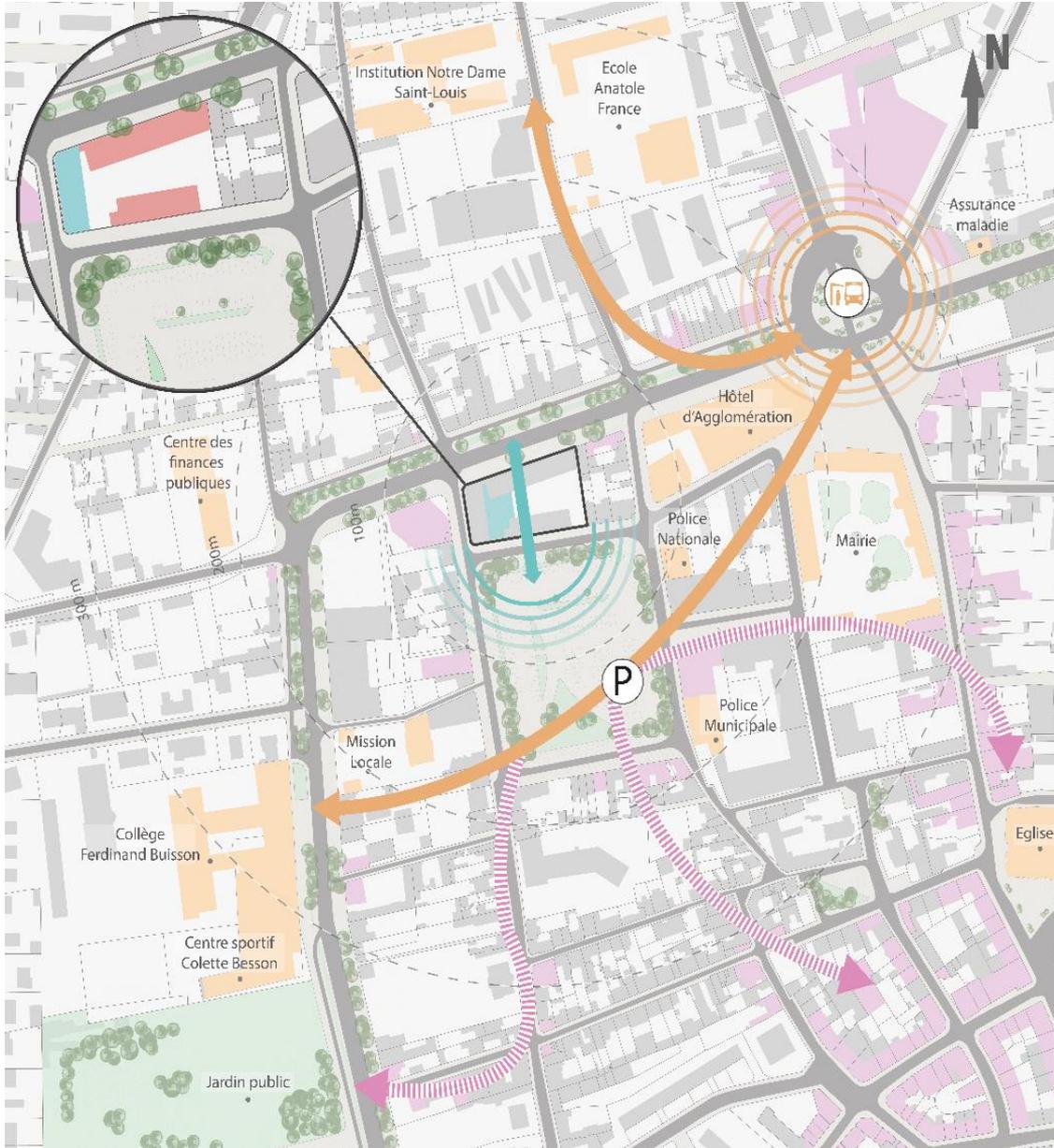
Si les réflexions autour du projet de reconquête du site permettent de questionner les nouveaux modes de production de la ville (intensification, densification, transformation et renaturation), la genèse du projet tient également à l'alignement de différentes parties prenantes dont les objectifs respectifs convergent vers une remobilisation de ce foncier :

-le Département de l'Eure, actuellement propriétaire, souhaitant la valorisation d'un foncier vacant ;

-Mon logement 27 (ML27), bailleur, recherchant des bureaux pour accueillir ses équipes sur un seul et même site ;

-la Ville de Louviers, souhaitant profiter du projet de renouvellement pour impulser et articuler le projet de requalification du boulevard du Maréchal Joffre et de la Place de la République, tout en proposant une nouvelle offre mixte sur site pour satisfaire les besoins de sa population et un nouveau lieu de vie pour les futurs usagers et occupants de cet îlot.

Carte des enjeux de l'ex-gendarmerie



LEGENDE

Enjeux de recomposition du site et de son environnement immédiat

Bâtiments à démolir pour permettre l'émergence d'un nouveau programme mixte

Bâtiment à réinvestir pour permettre l'accueil du bailleur Mon Logement 27

S'appuyer sur le percement de l'îlot pour composer un espace de convivialité en proposant des aménagements adaptés

Enjeux d'articulation du site et des lignes de force du secteur

Faire de l'ouverture de l'îlot un espace propice aux modes doux qui offre une perspective sur la place

Décloisonner et révéler l'ampleur de la place en s'appuyant sur les lignes de force architecturale et une meilleure répartition des usages

S'appuyer sur la requalification du boulevard et de la place pour sécuriser les flux en direction du hub

Tenir compte de la nécessité de rabattement vers la centralité commerciale lors de la recomposition urbaine de la place de la République

Élément de contexte

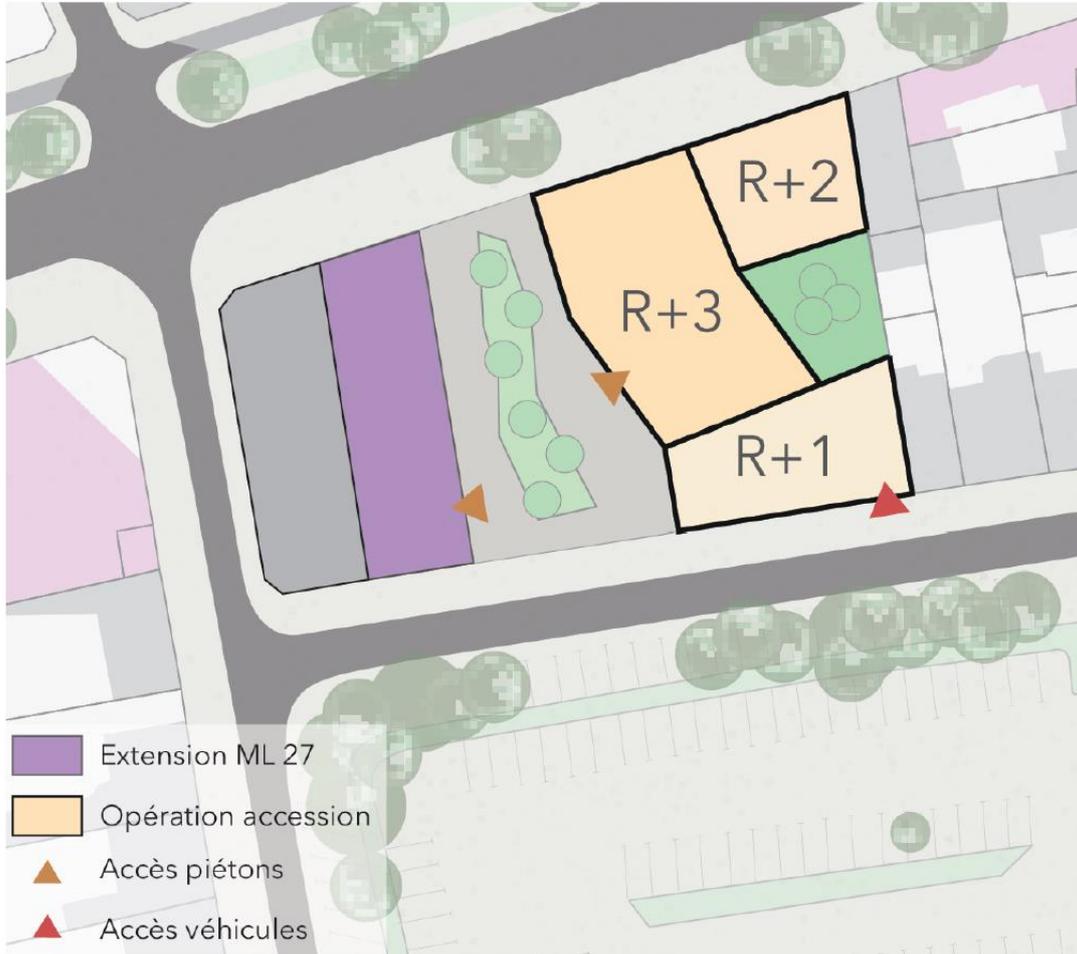
Equipements et services publics

Cellules commerciales

Terminis du BHNS

Parking de la place de la République

Schéma de principe d'aménagement de l'îlot de l'ex-gendarmerie





Le site du nouveau quartier de la Gare

Situé à l'interface entre l'entrée de ville Est depuis l'autoroute A154 et le cœur historique de la commune de Louviers, cet espace, où s'entremêlent réseaux hydrographiques et ferroviaire, accueillait la gare voyageur historique, désaffectée en 1969 et les lignes de fret utiles à la logistique industrielle.

Depuis plusieurs années, ce secteur, fait l'objet d'une politique de renouvellement urbain active. En effet, niché entre la voie ferrée et l'Eure, cet espace relativement enclavé, autrefois réservé aux activités industrielles et ferroviaires, se transforme sous l'impulsion des collectivités (Agglomération Seine-Eure et Ville de Louviers) qui y développent ses grands équipements sportifs, générant ainsi de nouvelles vocations, de nouveaux usages et une nouvelle visibilité à un espace jusqu'alors déconnecté de la ville habitée.

Dans cette perspective de recréer du lien avec le fleuve, l'Agglomération Seine-Eure et la Ville de Louviers portent de nombreux projets d'envergure. La voie verte des bords de l'Eure en est la première émanation. Cette voie a été aménagée sur les bords de l'Eure, sur la partie aval de la confluence avec la Seine. Le premier tronçon créé en 2002 entre Incarville et Poses a été prolongé vers le sud jusqu'à Louviers (en 2008) puis jusqu'à Pinterville (en 2009).

Elle fait partie de la Vélo-route 40 qui permettra, à terme de relier la Seine à la Loire en passant par Chartres. Cette voie verte assure la desserte d'un certain nombre d'équipements sportifs le long de son tracé lovérien. En effet, suite à la réalisation du complexe aquatique intercommunal Caséo, l'Agglo Seine-Eure a poursuivi sa stratégie de développement d'équipements sportifs et de loisirs avec la patinoire Glacéo. Actuellement, les deux collectivités ont pour objectif de permettre l'installation d'un espace de loisirs indoor privé, accueillant notamment un bowling.

Au nord, la voie verte passe également à proximité de la Gare aux musiques, scène des musiques actuelles. Sur la rive gauche de l'Eure, au droit du franchissement vers le complexe aquatique, la voie verte dessert une base nautique, départ de canoë kayak.

Enfin, le projet de réouverture de la ligne SNCF Louviers-Rouen, à horizon 2030, pour le transport de voyageurs, permettra de créer une nouvelle dynamique dans ce quartier de Louviers, soulignant la volonté des collectivités de repenser l'entrée de ville Est de Louviers. Cette nouvelle offre de mobilité sur le territoire s'accompagne d'une recomposition urbaine de la zone urbanisée, avec une relocalisation d'activités économiques, le développement d'une nouvelle offre d'habitat et la création d'un futur pôle multi-modales, en lien avec la place Thorel requalifiée.

Proposition de schéma d'ensemble du nouveau quartier de la gare



Le site de Trans Inter

Situé au nord de la commune de Louviers, au contact du futur carrefour du Bal Champêtre, le site de Trans-Inter bénéficie d'une situation stratégique dans un secteur en pleine restructuration.

Plus au sud, la requalification de la Place Thorel, appuyée par celle de la rue du 11 novembre 1918 – pour permettre l'arrivée d'un Bus à Haut Niveau de Service – sont à l'origine d'une opération de renouvellement urbain d'envergure entraînant la production d'environ 700 logements.

De par sa vocation passée – société de transport logistique – ce site présente la particularité de disposer d'une assiette foncière conséquente faisant ainsi figure d'exception dans un secteur où une maille parcellaire de faible emprise prédomine.

Localisé dans un quartier résidentiel dominé par une forme urbaine de type individuel, le site de Trans-Inter, aujourd'hui vacant, s'inscrit en rupture avec les caractéristiques fonctionnelles et architecturales environnantes actuelles et projetées.

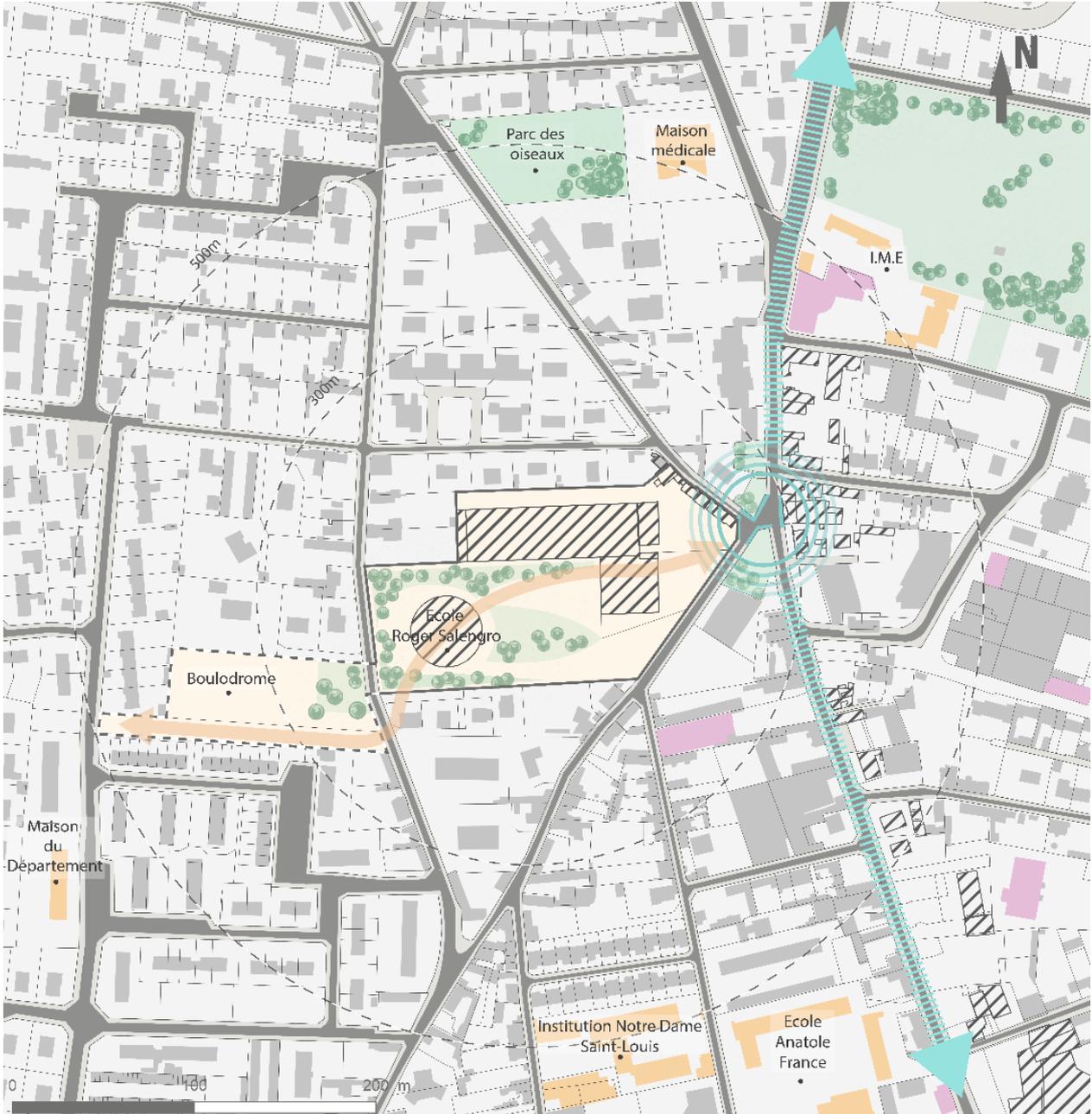
La reconquête de ce foncier vacant s'inscrit également dans une perspective de projet à plus large échelle et représente, en ce sens, une véritable opportunité de poursuivre les actions engagées en matière de restructuration de l'offre scolaire. La parcelle accueillant l'école Roger Salengro, directement attenante à celle de Trans-Inter, est donc rattachée au périmètre de réflexion.

Dès lors, les dynamiques de mutations engagées depuis plusieurs années le long de la RD 6155, couplées à une volonté politique forte de conjuguer développement territorial et sobriété, positionnent ce foncier de grande ampleur comme une réelle opportunité d'articuler une nouvelle offre qui permette de satisfaire davantage les besoins actuels et futurs du quartier.

Si les réflexions autour de l'évolution du site de Trans-Inter, englobant les parcelles accueillant le bâtiment d'activité et l'école Roger Salengro, permettent de questionner les nouveaux modes de production de la ville (intensification, densification, transformation et renaturation), la genèse du projet tient également à la convergence de plusieurs facteurs :

- ◆ La poursuite de la mise en œuvre de la stratégie communale relative à l'optimisation des équipements scolaires pour garantir l'amélioration de leur performance énergétique et l'amélioration du confort pour le corps enseignant, les agents de la Ville ainsi que les élèves concernés ;
- ◆ L'anticipation des nouveaux besoins liés à la réalisation d'opérations de logements à court et moyen termes sur l'axe du 11 novembre, avec l'apport d'environ 700 logements ;
- ◆ L'effet d'entraînement porté par la restructuration de la rue du 11 novembre et du carrefour du Bal Champêtre pour permettre le passage du BHNS.

Carte des enjeux du site de Trans Inter



LEGENDE

Enjeux de recomposition du site et de son environnement immédiat

- Bâtiments démolis / à démolir pour permettre la reconquête du site de Trans Inter et l'élargissement de la rue du 11 novembre
- Accueillir un nouveau complexe scolaire permettant la fusion des écoles R. Salengro et A. France
- S'appuyer sur les usages et appropriations existants pour réaménager un espace de vie de qualité propice aux activités de loisirs et de convivialité

Enjeux d'articulation du site et des lignes de force du secteur

- Tenir compte de la requalification des abords de la rue du 11 novembre et des besoins générés par l'arrivée d'une nouvelle population dans la programmation du site de Trans Inter
- Profiter de la reconfiguration du carrefour du Bal Champêtre pour imaginer un parvis permettant un accès sécurisé et de qualité au nouvel équipement scolaire
- Proposer un percement de l'axe pour fluidifier les rabattements Est-Ouest en direction du TCSP et offrir une desserte de proximité à la programmation projetée

Élément de contexte

- Équipements et services publics
- Cellules commerciales

Proposition de schéma d'aménagement du site de Trans Inter - scénario 1



LEGENDE

Principes de composition urbaine

- Engager la réalisation d'un complexe scolaire (localisation indicative)
- Bâtiment éducatif (localisation indicative)
- Réfectoire (localisation indicative)
- Gymnase (localisation indicative)
- Proposer un programme de logements individuels innovant et compact (localisation indicative)
- Encourager l'appropriation par les habitants de cet espace public par la requalification et l'aménagement :
 - d'un espace de rencontre de plein air (localisation indicative)
 - d'un espace de loisirs de plein air (localisation indicative)

Traitements des espaces publics et paysagers

- Pacifier et sécuriser le carrefour du Bal Champêtre en requalifiant l'espace public (revêtement, trottoirs alésants, etc.)
- Offrir un parvis « vitrine » au nouvel équipement scolaire
- Créer un espace de renaturation au service du bien-être, de l'animation et des mobilités décarbonnées (localisation indicative)
 - Promouvoir un espace de nature co-participatif (localisation indicative)
 - Aménager un mail planté de qualité (localisation indicative)

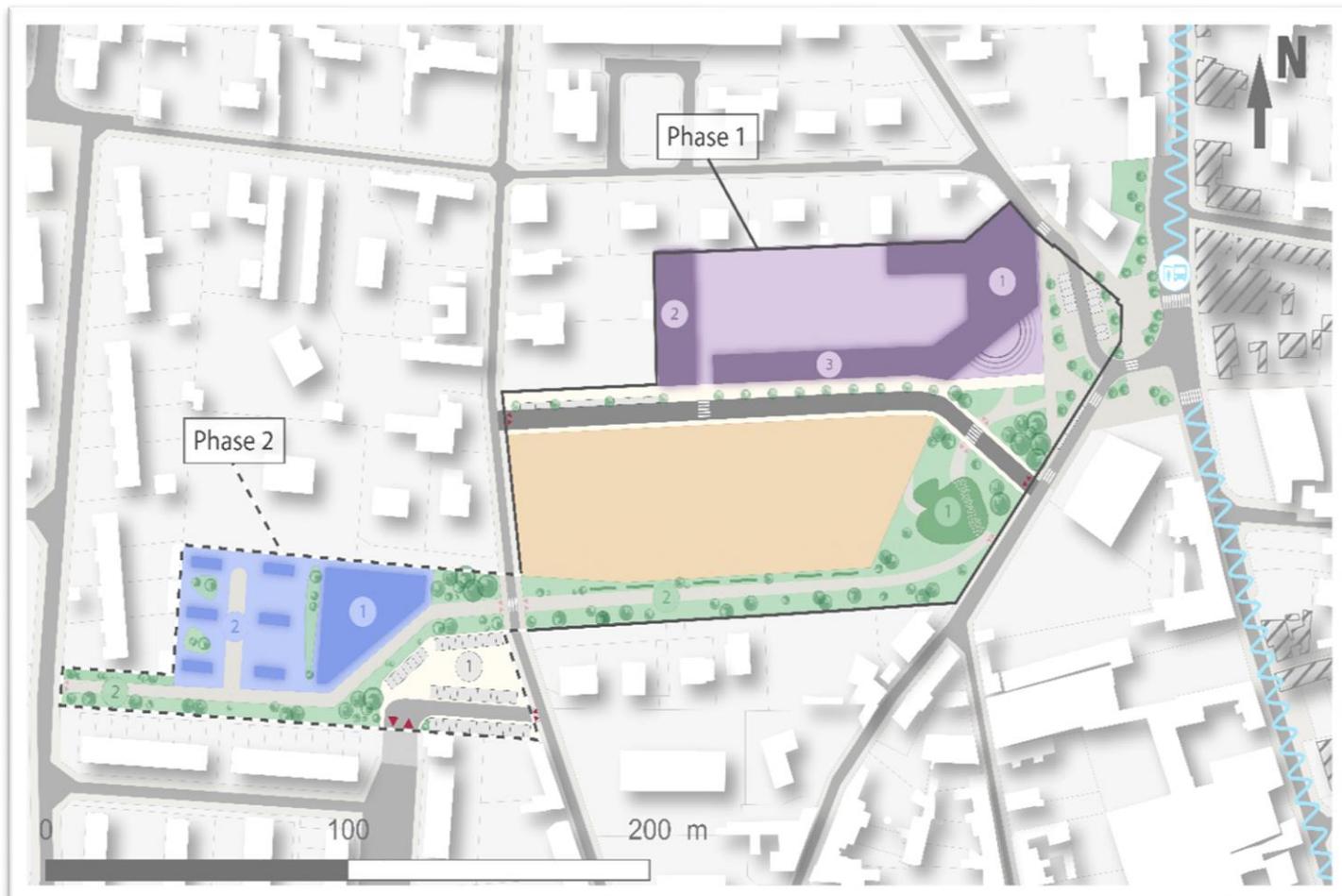
Accessibilité, desserte et stationnement

- Réaliser une nouvelle percée pour assurer la desserte locale du projet de recomposition (localisation indicative)
- Garantir l'aménagement d'un espace dédié aux modes actifs au sein du mail (localisation indicative)
- Principe d'accès véhicule (localisation indicative)
- Principe d'accès modes actifs (localisation indicative)
- Requalifier et développer un espace de stationnement perméable (localisation indicative)
- Poursuivre l'élargissement de la rue du 11 novembre
- Assurer la desserte en TCSP (localisation indicative)

Elément de contexte

- Bâtiments démolis ou à démolir
- Périmètre OAP phase 1
- Périmètre OAP phase 2

Proposition de schéma d'aménagement du site de Trans Inter - scénario 2



LEGENDE

Principes de composition urbaine

- Engager la réalisation d'un complexe scolaire (localisation indicative)
- 1 Bâtiment éducatif (localisation indicative)
- 2 Réfectoire (localisation indicative)
- 3 Gymnase (localisation indicative)
- Proposer un programme de logements individuels innovant et compact (localisation indicative)
- Encourager l'appropriation par les habitants de cet espace public par la requalification et l'aménagement :
 - 1 d'un espace de rencontre de plein air (localisation indicative)
 - 2 d'un espace de loisirs de plein air (localisation indicative)

Traitements des espaces publics et paysagers

- Pacifier et sécuriser le carrefour du Bal Champêtre en requalifiant l'espace public (revêtement, trottoirs alésés, etc.)
- Offrir un parvis « vitrine » au nouvel équipement scolaire
- Créer un espace de renaturation au service du bien-être, de l'animation et des mobilités décarbonnées (localisation indicative)
 - 1 Promouvoir un espace de nature co-participatif (localisation indicative)
 - 2 Aménager un mail planté de qualité (localisation indicative)

Accessibilité, desserte et stationnement

- Réaliser une nouvelle percée pour assurer la desserte locale du projet de récomposition (localisation indicative)
- Garantir l'aménagement d'un espace dédié aux modes actifs au sein du mail (localisation indicative)
- Principe d'accès véhicule (localisation indicative)
- Principe d'accès modes actifs (localisation indicative)
- Requalifier et développer un espace de stationnement perméable (localisation indicative)
- Poursuivre l'élargissement de la rue du 11 novembre
- Assurer la desserte en TCSP (localisation indicative)

Élément de contexte

- Bâtiments démolis ou à démolir
- Périmètre OAP phase 1
- Périmètre OAP phase 2

Freins constatés et enseignements

Les freins constatés à la sobriété foncière

- Bilan financier déficitaire

Le coût d'un foncier bâti et/ou pollué est le plus souvent élevé pour permettre un nouveau projet. Les anciennes friches industrielles, en particulier, représentent des défis qu'un investisseur privé (promoteur ou aménageur) ne peut assumer seul, au regard des prix du marché immobilier local (3 200 € par mètre carré habitable dans les secteurs les plus attractifs).

Pour tenter d'équilibrer un bilan d'opération déficitaire ou minimiser son déficit, la collectivité doit intervenir et mener un travail de composition et de programmation optimisées avec ses partenaires. Elle doit mobiliser l'ensemble des subventions disponibles en intégrant leurs critères afférents.

La densification du foncier participe à une optimisation du bilan financier. Le document cadre en termes d'urbanisme au niveau local, le PLUI, doit permettre, de manière maîtrisée, ses ajustements dans son règlement.

- Maîtrise du foncier stratégique

Cela implique pour la collectivité d'anticiper nécessairement la maîtrise du foncier et son devenir.

➤ soit par une acquisition :

- À l'amiable, avec une négociation préalable et rendue nécessaire ; la collectivité ne maîtrisant pas les délais, ni l'issue ;
- Via la mise en œuvre d'une procédure d'expropriation (DUP) : procédure qui apparaît comme lourde à mettre en œuvre, longue et sensible juridiquement ;
- Via le droit de préemption, qui implique une veille active des déclarations d'intention d'aliéné par la collectivité et des moyens financiers importants.

L'EPF peut à ce titre faciliter ces acquisitions, par un portage jusqu'à cinq ans sans frais, afin de limiter l'impact sur la trésorerie de la collectivité.

➤ soit par une réglementation adaptée dans le PLUi.

Elle peut se traduire par l'élaboration d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), par la mise en place d'emplacement réservé, par des servitudes d'utilité publique (SUP), par un règlement adapté et réaliste.

- Multiplicité des acteurs

Très souvent, avant même que le projet ne puisse voir le jour, un certain nombre d'acteurs sont présents sur le site visé. Ainsi, les collectivités ont la nécessité d'organiser une forte animation afin de fédérer les acteurs. L'acceptation d'un projet dans un tissu urbain existant est davantage complexe qu'en étalement urbain. Une concertation spécifique, voire une co-construction, est souvent nécessaire.

- Recherche d'un opérateur/investisseur

Lorsque la puissance publique n'a pas la capacité technique, humaine ou financière à se porter acquéreur d'une ou plusieurs parcelles afin que le projet puisse émerger, les collectivités ont tout intérêt à faire appel à des aménageurs publics/parapublics, telle qu'une société d'économies mixtes (SEM) ou une société publique locale d'aménagement (SPLA), véritable bras armé opérationnel de l'aménageur public.

En l'absence d'opérateur public ressource, les collectivités doivent compter sur des opérateurs, foncières ou investisseurs privés afin de réaliser le projet. Dès lors, l'acquisition de terrains et le devenir du projet sont conditionnés à la bonne rédaction d'un protocole d'aménagement partenarial.

Les enseignements de la démarche TPSF

- ◆ Le premier enseignement est la nécessité d'anticiper les opérations d'aménagement et d'agir sur le temps long. Cela se traduit concrètement par la mise en place d'une planification stratégique. Ainsi, la collectivité doit être proactive vis-à-vis de la ressource, du point de départ, à savoir le foncier.
- ◆ Le deuxième enseignement repose sur la présence d'une ingénierie au sein de la collectivité. Ainsi, les élus doivent pouvoir compter sur cette ressource interne. L'ingénierie mobilisable doit aussi être capable d'animer une démarche multi-acteurs et de tirer parti des compétences et des dispositifs des partenaires.
- ◆ Le troisième enseignement réside dans la nécessité pour la collectivité d'être agile et résiliente face aux aléas déjà présents sur site (pollution, portance de sol, structure et nature du bâti, transactions immobilières).

Contacts techniques

Agglomération Seine-Eure : M. Fabien Pelaprat / fabien.pelaprat@seine-eure.com

Ville de Louviers : M. Thomas Lebarque / thomas.lebarque@ville-louviers.fr

AURBSE : Mme Morgane Haubourdin / morgane.haubourdin@aurbse.org et M. Romain Deghilage / romain.deghilage@aurbse.org