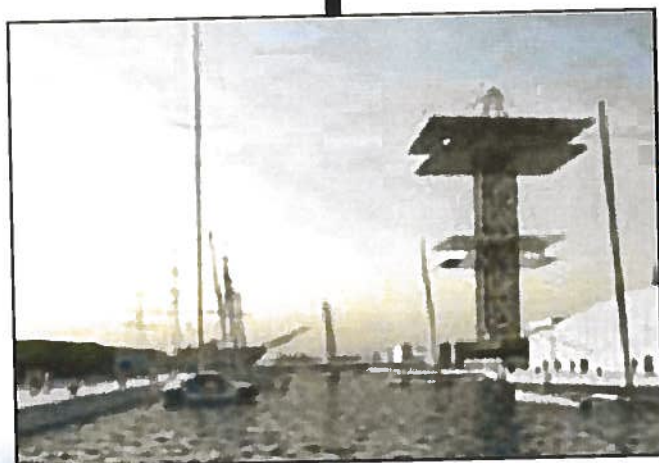




ETABLISSEMENT
PUBLIC
BASSE-SEINE

ISTOM

Bassin du commerce



Bassin de l'Eure



La politique régionale de résorption des friches

Synthèse des résultats depuis 2000

Bassin Théophile Ducrocq

Août 2004

Préambule

Ce dossier a été réalisé dans le cadre d'un travail d'évaluation commandé par l'Etablissement Public de la Basse Seine en 2004. Ce travail, intervenant à mi parcours du Contrat de Plan Etat Région 2000-2006 de la Haute Normandie, avait pour objectif de réaliser une évaluation intermédiaire des résultats de la politique de résorption des friches inscrite au contrat de plan et dont l'EPBS est l'opérateur sur le territoire régional.

Lors de la réalisation de cette évaluation, il nous a été permis de rencontrer les représentants des 12 communes qui ont bénéficié depuis 2000 d'opérations de résorption sur une ou plusieurs friches. Ces entretiens ont été l'occasion de réaliser des fiches détaillées par friche recyclée, retraçant la logique qui avait prévalu au lancement d'une telle opération, mais aussi le projet d'aménagement qui sera réalisé par la suite à l'initiative de la commune ou d'un EPCI.

La synthèse qui accompagne les fiches opérations permet d'avoir un regard global sur les enjeux auxquels la politique de résorption des friches tente de répondre, sur les interventions qu'elle met en place, mais aussi sur les résultats qu'elle a obtenus depuis 2001.

Ainsi, il sera mis en évidence que cette politique est adaptable à un grand nombre de problématiques urbaines, qu'elle se donne des moyens d'interventions de plus en plus diversifiés, et qu'elle concourt à un développement durable des territoires haut normands.

Evaluation de la politique de résorption des friches menée en Haute Normandie dans le cadre du CPER 2000-2006 : Analyse et synthèse des résultats

Cette partie abordera la synthèse objective et statistique des fiches opérations que nous avons réalisées à la suite des entretiens auprès des personnes ressources de chaque commune. Ces fiches regroupent plusieurs types d'informations. D'une part des informations sur le site, ses liens avec le reste du tissu urbain, son histoire et la problématique qu'il représentait pour la commune (élément déclencheur de l'opération de résorption) ; d'autre part toutes les informations sur les opérations de résorption en elle-même (délais, financement, contexte) et enfin les projets de réutilisation engagés par les communes. Ces informations seront traitées statistiquement afin, d'aboutir à une synthèse globale des opérations réalisées depuis 2001, mais aussi de les comparer entre elles.

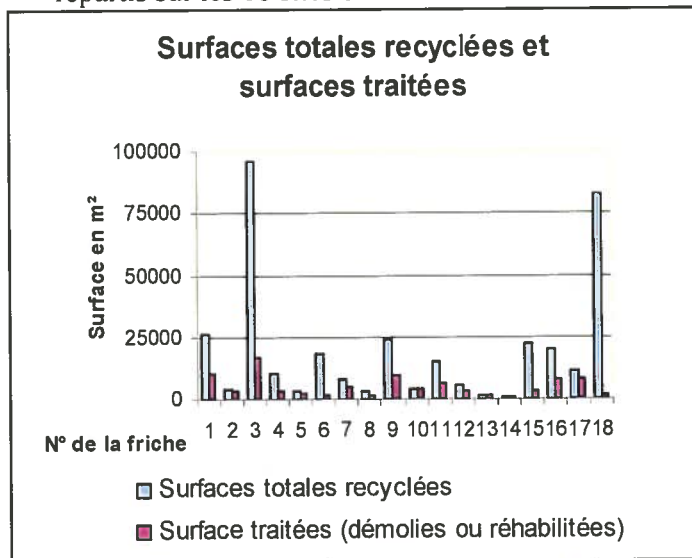
1. Caractéristiques de la demande et des besoins en terme de résorption de friches dans les communes étudiées

1.1. Caractéristiques des sites traités

Les 17 opérations et l'étude sur les Docks Dombasle (que nous intégrons à notre analyse) ont été réalisées sur des sites très différents, dans de grandes agglomérations ou de petites communes rurales. Cependant, il est possible d'établir une typologie des sites selon leur situation, leur taille, la nature de l'ancienne activité, etc.

▪ **La taille des sites traités**

Les interventions réalisées depuis 2001 ont permis de résorber 35 hectares de friches qui sont répartis sur les 18 sites étudiés.



Graphique 1 : Surfaces traitées et totales recyclées par friche

Ce graphique nous donne des informations sur différents points : d'une part, la typologie des surfaces, et, d'autre part, le rapport entre les surfaces effectivement traitées et le « potentiel foncier recyclé ». Ainsi, le nombre de terrains traités mesurant moins d'un demi hectare est de six, alors que ceux compris entre 5 000 et 10 000 m² ne sont que deux. Les terrains mesurant entre un et deux hectares sont au nombre de quatre et enfin, les plus importants terrains (supérieurs à 2 hectares) sont presque les plus représentés puisqu'il y en a six.

Le graphique ci-dessus (Graphique n° 1) montre qu'il existe un seuil très important qui se situe environ à 2,5 hectares. En effet, les sites dépassant cette surface sont exceptionnels.

En comparaison avec le précédent bilan (cf. Tableau n° 1), on peut affirmer que la typologie des surfaces recyclées a sensiblement changé : la prédominance des petites friches en 94/99 est aujourd'hui inversée puisque 65 % des friches sont supérieures à un hectare.

Surfaces recyclées (en ha)	1994 / 1999	2001 / 2004
< 0,5	28 %	33,3 %
0,5 < x < 1	28 %	11,1 %
1 < x < 2	13 %	22,2 %
> 2	31 %	33,3 %

Tableau 1 : Comparaison de la taille des friches sur la période 1994/1999 et 2000/2006

■ La situation des sites

Les sites où ont eu lieu des opérations de résorption se trouvent dans des territoires différents mais également dans des lieux différents. La carte de la superficie totale mise à la disposition des communes (Carte n°1 page suivante) nous permet d'observer que les interventions sur les friches se sont surtout déroulées dans les grandes agglomérations (6 opérations hors agglomérations sur 18).

En effet, les agglomérations ont été le principal lieu du développement industriel au XIXème siècle et concentrent aujourd'hui les friches de ces anciennes installations. De plus, les activités en Haute Normandie se concentrent très clairement dans la vallée de la Seine. La localisation plus précise des friches sur le territoire de la commune est également intéressante à analyser. Plus d'un tiers des friches étaient localisées en entrée de ville, formant des verrues qui dévalorisaient le paysage. C'était par exemple le cas de la commune de Duclair.

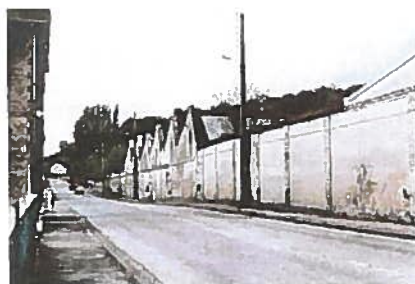


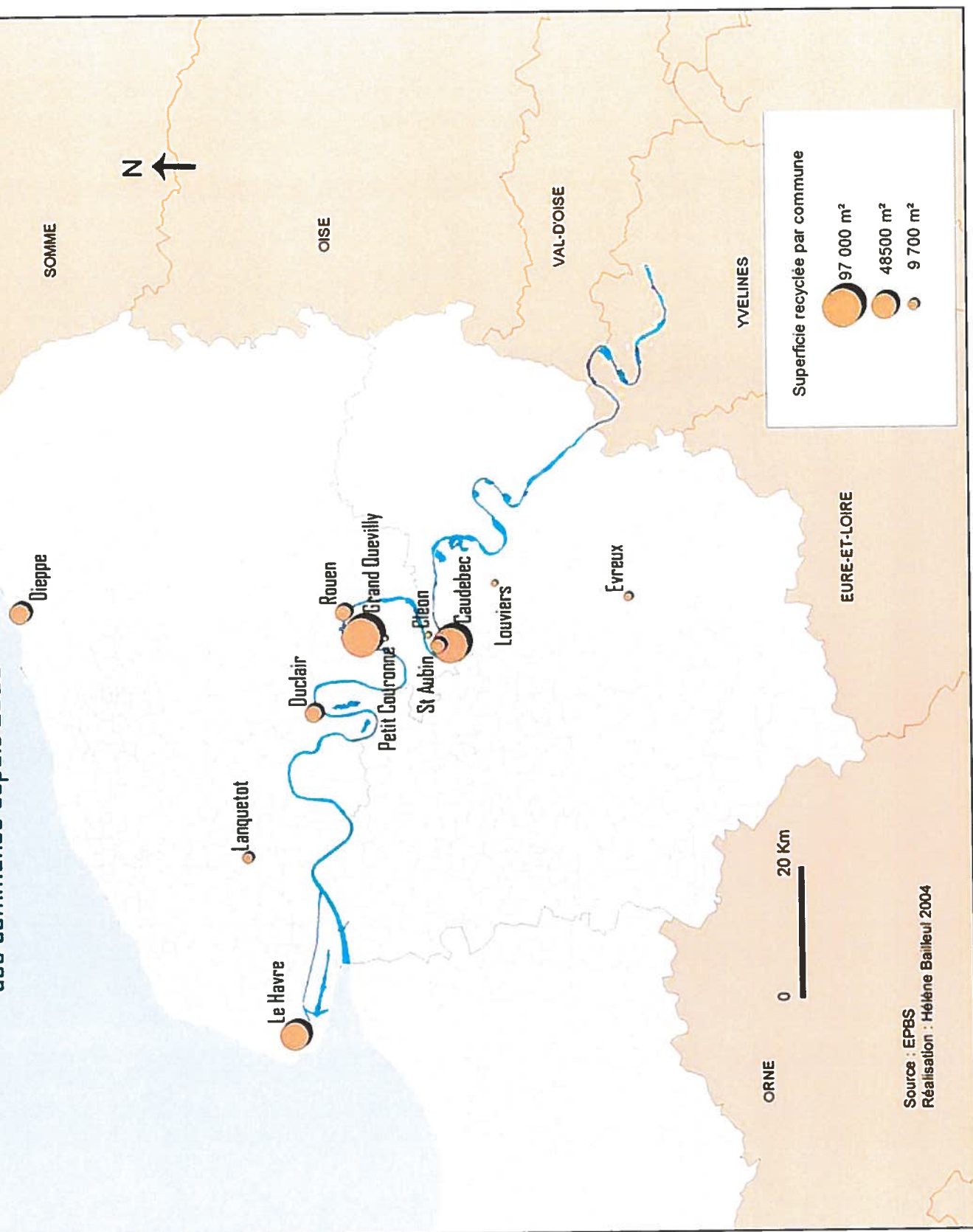
Photo 1 : l'entrée de ville de Duclair en bordure de Seine

Cependant, la situation en entrée de ville constitue dans d'autres cas un atout. La résorption des friches en entrée de ville, et notamment lorsqu'elles représentent des surfaces importantes (cf. Grand Quevilly ou Caudebec les Elbeuf), sont le point de départ de projets ambitieux de développement de la ville. De nouveaux quartiers ou encore des zones d'activités peuvent ainsi être créées. De plus, il s'agit souvent de grandes parcelles puisqu'elles sont en majorité supérieures à deux hectares. Ainsi, les friches d'entrée de ville peuvent être caractérisées comme des opportunités foncières de développement nouveau, que ce soit dans le domaine de l'habitat ou du développement économique.



Photo 2 : A Saint Aubin des Elbeuf, la résorption de la friche en entrée de ville a donné lieu à la réalisation d'un projet mixte d'habitat, de commerces, de services et d'équipements publics sur un site de presque 2 hectares

Superficie totale mise à disposition des communes depuis 2000



Carte 1 : Superficie totale mise à disposition des communes depuis 2000

Les autres friches peuvent être localisées dans des quartiers industriels en reconversion que sont les zones portuaires ; dans des quartiers d'habitat situés en périphérie (quartiers d'habitat social notamment) ; ou encore en centre-ville. Elles sont représentées de manière égale dans l'échantillon que nous avons étudié (quatre friches pour chaque catégorie). Cependant, les friches inscrites dans les quartiers portuaires de Rouen, Dieppe, ou Le Havre sont dans une problématique de reconversion de quartiers entiers. Elles sont intégrées à des réflexions qui concernent des périmètres beaucoup plus larges que la simple friche et des enjeux à plus long terme. Ainsi, dans deux cas, ces terrains recyclés constituent aujourd'hui des réserves foncières, dans l'attente de l'élaboration d'un projet global.

Les friches situées dans des quartiers d'habitat en « périphérie » du centre-ville sont de taille variable (entre 0.5 hectare et plus de 2 hectares) et constituent des espaces où le redéveloppement d'activités n'est plus possible étant donné le voisinage. De ce fait, ces sites sont considérés comme des opportunités foncières pour implanter des équipements publics ou encore pour réaliser un espace public de qualité. Ces anciennes friches sont le point de départ de projets de développement social, d'amélioration du cadre de vie, de la convivialité, de l'attractivité ou de l'image du quartier. Ils sont souvent associés avec d'autres types d'aménagement tels que la réfection des espaces publics, la réalisation d'espaces verts, etc.

Enfin, les friches situées en centre-ville sont toutes de petite taille (entre 1000 et 3000 m²). Ce type d'intervention s'apparente plutôt à des opérations de curetage d'îlot comme celles réalisées dans le cadre d'opération de résorption de l'habitat insalubre. En effet, les parcelles concernées se trouvent parfois au centre d'un front bâti comme c'était le cas à Petit Couronne.

Photo 3 : La friche de Petit Couronne se trouvait en plein cœur de la commune, dans la continuité du front commercial de la rue principale. Elle a donné lieu à la réalisation d'une petite opération de logement offrant une typologie variée : collectifs et maison de ville



Elaboration d'une typologie des friches selon leur situation dans la ville (Tableau n° 2) :

	Type 1	Type 2	Type 3	Type 4
Situation	Entrée de ville	Quartier portuaire	Quartier d'habitat	Centre ville
Taille	grande	variable	variable	petite
Problématique	Développement économique	Reconversion d'un secteur entier	Equipements Espaces publics	Logement Equipements

Tableau 2 : Typologie des friches selon leur situation dans la ville

1.2 Eléments déclencheurs de la demande

Pour comprendre et essayer d'identifier quels sont les besoins actuels du territoire en matière de résorption de friche, nous nous sommes penchés sur les motifs que les communes avaient avant de présenter une demande à l'EPBS. Quelle était la vision qu'elles avaient de la friche avant sa résorption ?

Ce que nous appelons éléments déclencheurs comprend deux éléments : d'une part la problématique que soulevait la friche par rapport à son environnement, et d'autre part le contexte dans lequel la décision du projet était prise.

■ Le type de problématique

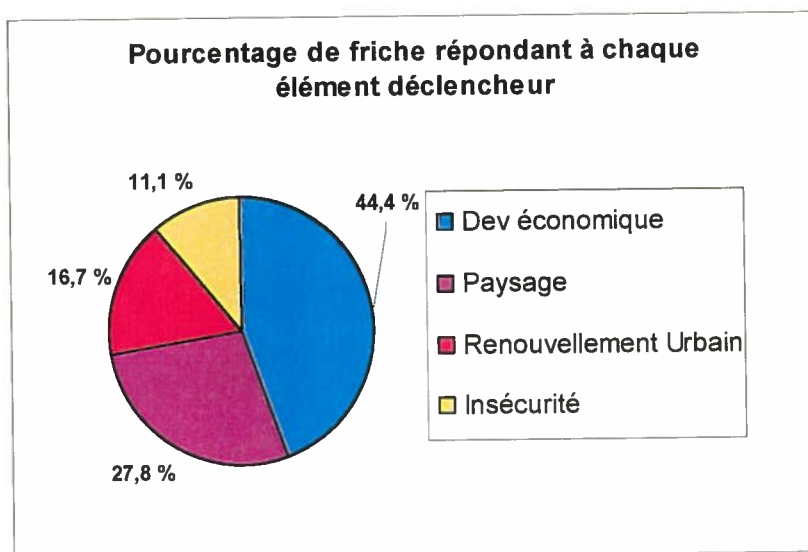
Chaque friche, selon son histoire, sa situation dans la commune et sa taille, va être le point de départ d'une réflexion d'aménagement de la commune. Dans les communes rencontrées, la problématique la plus souvent citée (45 % des réponses) est celle du développement économique. En effet, les communes se trouvent souvent confrontées à une « pénurie » de foncier sur leur territoire, alors qu'elles souhaitent accueillir de nouvelles entreprises. Les friches sont considérées dans ce cas comme des opportunités foncières pour l'installation de nouvelles activités (en passant notamment par une réhabilitation des bâtiments). Ce motif de résorption intervient encore plus souvent dans le cas des grandes friches.

Le second motif le plus courant est celui de la nécessité d'améliorer le paysage urbain. En effet, ces friches abandonnées et dégradées sont un élément négatif pour l'image de la commune. D'autant plus quand elles se situent dans le centre-ville. Les bâtiments industriels, d'une morphologie souvent plus imposante que le bâti traditionnel du cœur des villes, situés dans des perspectives urbaines où à l'entrée des bourgs, sont donc des « verrues » dans le paysage urbain.

Les communes ont également évoqué deux autres motifs que sont le renouvellement urbain (défini comme le changement d'usage du site après sa résorption) et les problèmes d'insécurité. Le premier a été mentionné dans le cas de friches situées dans des quartiers d'habitat ou en centre-ville. Ces friches industrielles, au vu de leur environnement, ne peuvent plus être destinées à des activités, mais devront être « reconverties ». Enfin, l'insécurité due au phénomène de squat de ces bâtiments abandonnés et à la délinquance qui s'y développait a été le motif de deux communes pour la résorption.

Le graphique suivant récapitule la fréquence avec laquelle chaque élément a été cité par les communes interrogées.

Graphique 2 : Pourcentage de friches répondant à chaque élément déclencheur



▪ ***Le porteur du projet***

A partir d'un motif, le porteur de projet décide d'engager une opération de résorption de la ou des friches présentes sur le territoire. Dans les demandes reçues par l'EPBS, différents types d'acteurs sont présents : des communes, des EPCI, ou bien encore des services de l'Etat. La grande majorité des demandes d'intervention de l'EPBS sont adressées par des communes (77%). Elles seront le porteur du projet de réutilisation de la friche. Dans un cas, la DDE, ayant en charge la gestion du domaine public de l'Etat à l'endroit du port de Dieppe a été l'interlocuteur de l'EPBS. Enfin, les Communautés d'agglomération ou de communes peuvent être à l'origine de la demande mais ceci reste rare.

La résorption des friches reste donc une réponse à la demande des communes. Cependant, la compétence foncière devrait, dans certaines agglomérations, être transférée aux EPCI, notamment dans le cas des projet de développement économique. Ainsi, les communautés d'agglomération pourraient être dans l'avenir des interlocuteurs privilégiés de l'EPBS. De plus, elles sont conscientes de la nécessité de coupler les réflexions sur le développement économique avec celle sur les opportunités foncières. L'agglomération de Rouen a, par exemple, inscrit dans son contrat de plan un grand nombre de friches destinées à l'accueil de nouvelles entreprises sur son territoire.

2. Caractéristiques de la réponse donnée par la politique de résorption des friche et les interventions de l'EPBS

2.1. Panorama des interventions de l'EPBS depuis 2001

Les opérations réalisées depuis 2001 sont au nombre de 17. Ce chiffre ne représente qu'un quart des 64 opérations qui ont été décidées par le comité des friches. Cependant, un bon nombre sont engagées puisque seules 17 opérations ne sont pas encore commencées à l'heure actuelle. Sachant que les premières opérations ont été engagées en 2001 (après la signature de la convention d'association entre l'Etat, la Région et l'EPBS), on peut calculer la masse de travail réalisée jusqu'ici : en trois ans et demi, le service études et développement de l'EPBS a terminé 17 opérations (réception des travaux et paiement réalisés) et en a engagées 30 autres. Cela représente une moyenne d'un nouveau dossier chaque mois. Le nombre de demande de la part des communes ne cesse d'augmenter depuis le lancement de cette politique en 1989. Si le premier Contrat de plan (1989/1993) n'avait financé que 21 opérations, le second (1994/1999) laissait présager le succès de cette politique, puisqu'il avait dépassé la barre des 30 opérations. La carte du nombre d'interventions par commune permet de se rendre compte de la répartition de ces 111 interventions (cf. carte n°2, page suivante). Ainsi, si les interventions du fonds friche ont été plus nombreuses dans la vallée de la Seine, elles ont cependant couvert une partie importante de la Région (y compris les zones rurales).

La politique des friches connaît donc de plus en plus de succès auprès des communes mais aussi de leurs groupements. C'est dans ce contexte qu'elle a été reconduite dans le cadre du CPER 2000/2006 et très sensiblement amplifiée. Le tableau suivant permet de comparer les surfaces recyclées sur la période de l'ancien CPER et celle estimées pour 2000/2006 ainsi que l'enveloppe financière correspondante. Entre les deux contrats, l'investissement financier a été multiplié par six et les surfaces recyclées ont doublé. Aujourd'hui la ville de Rouen et celle du Havre ont inscrit chacune plus de dix hectares de friches à renouveler au titre de la politique.

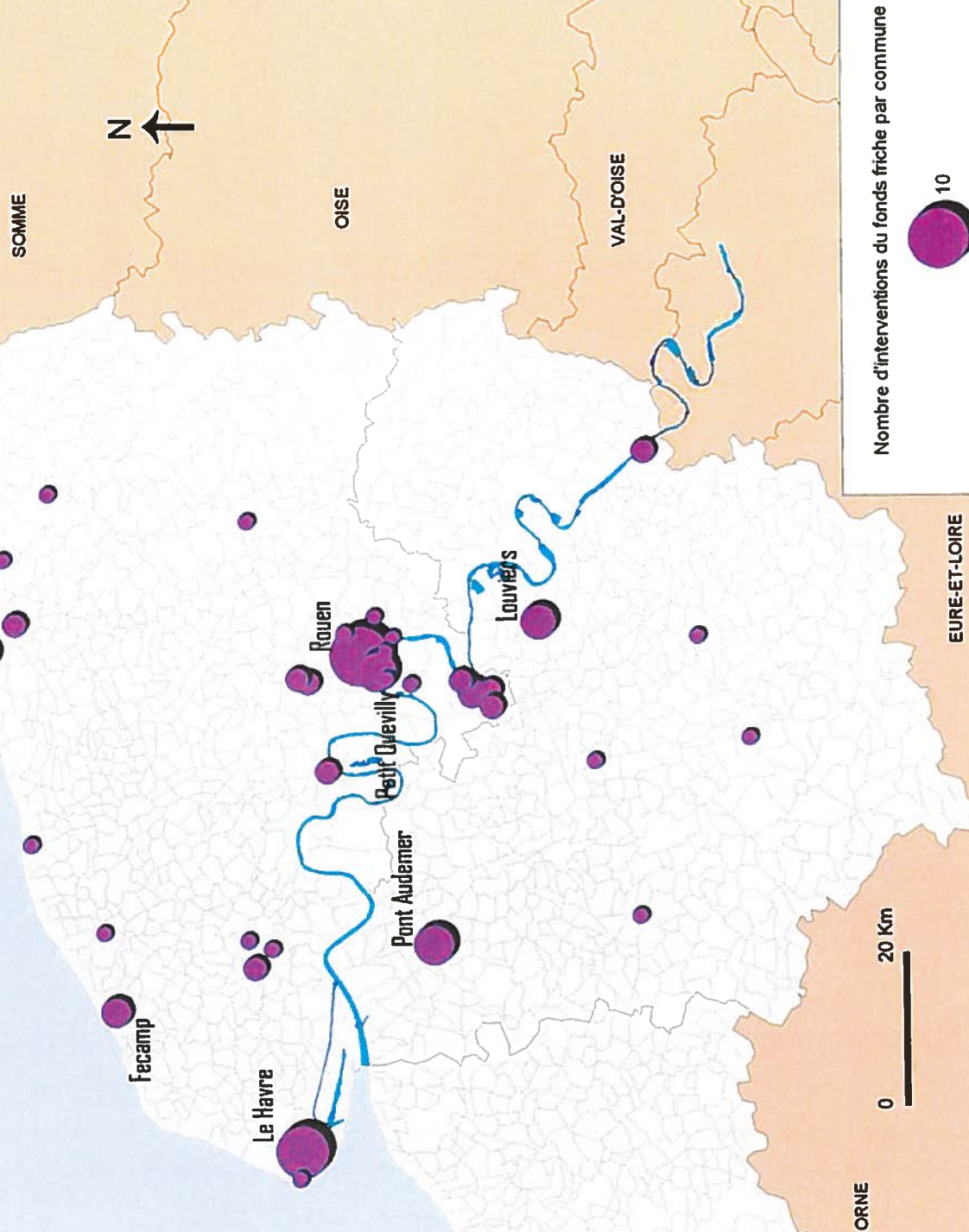
Comparaison avec l'ancien CPER :

Indicateurs	CPER 94/99	CPER 00/06
Superficie totale recyclée	70 ha	121 ha
Montant du fonds friche	22,5 MF (3,4 M€)	13,72 M€ + 12,5 M€
Montant du FEDER	9,1 MF (1,4 M€)	6,1 M€ (estimés)
Montant de la part des communes ou EPCI	1,4 MF (215 000 €)	2,4 M€

Tableau 3 : Comparaison des investissements et des surfaces retraitées sur les deux derniers CPER

Carte 2 : Nombre d'intervention du fonds friche par commune depuis 1989

Nombre d'interventions du fonds friche par commune depuis 1993



Source : EPBS
Réalisation : Hélène Bailleul 2004

La qualité des interventions a également changé puisque d'une définition strictement « industrielle », les friches traitées sont aujourd'hui de nature diverses. La politique des friches prend désormais en compte les friches militaires, les friches ferroviaires mais aussi les friches urbaines en général (commerces, dépôts de bus, équipements publics).

Ce changement s'est accompagné d'un élargissement des modes opératoires. En effet, de simples démolitions, les interventions de la politique ont été élargies aux réhabilitations (clos et couvert) et aujourd'hui, le fonds friche est investi dans des opérations de dépollution et de pré-aménagement. Cet élargissement des « compétences » du fonds friche a été voulu et décidé dans un souci de toujours mieux répondre aux demandes des communes. Le pré-aménagement est un pas de plus pour essayer d'optimiser les interventions de résorption. En effet, en fonction du projet d'aménagement du site, l'intervention de résorption pourra permettre de réaliser également des travaux de VRD sommaires. Deux projets de pré-aménagement sont aujourd'hui prévus sur le CPER 2000/2006 à titre expérimental.

2.2 Le « package » résorption de friche

La politique de résorption des friches en Haute-Normandie est mise en œuvre par l'EPBS. Celui-ci a mis en place un panel d'interventions et de compétences dans l'objectif d'une réalisation optimale de ces opérations.

■ La maîtrise foncière

L'EPBS peut, en tant qu'établissement foncier, se rendre acquéreur de la friche pour le compte d'une commune ou d'un EPCI. Cette solution est particulièrement adoptée par les communes puisque sur les 18 friches étudiées, deux tiers, soit 12 étaient portées par l'EPBS. Cette solution a été privilégiée par les communes du fait, notamment, du coût de certaines acquisitions (une, par exemple, excédait un million d'euros), mais aussi des difficultés de la procédure de négociation (préemption, expropriation).

L'EPBS, pour faciliter la gestion des terrains portés et l'anticipation des acquisitions, propose aux communes de réaliser des programmations d'acquisitions. Sur les 12 communes rencontrées, six avaient signé un Programme d'Action Foncière (PAF) avec l'EPBS, et une était en cours de négociation. Dans chaque cas, l'acquisition de la friche avait été prévue dans le PAF. Celui-ci permet également de décider d'une durée de portage (entre 5 et 15 ans). Les communes n'ayant pas souscrit à ce type de contrat, se voient proposer une convention simplifiée, par laquelle est convenu que l'EPBS portera le terrain pendant 5 ans.

Ces procédures de portage sont jugées intéressantes par les communes car elles permettent d'acquérir au bon moment la friche, même si elles ne l'avaient pas prévu dans leur budget.

■ Les études d'aménagement et les études techniques

Les études cofinancées par le fonds friche ont été mises en place depuis 2000. Quinze études de réutilisation (y compris l'étude technique sur l'entrepôt Agrivin) ont été programmées et onze sont terminées. Parmi les sites étudiés, six projets de résorption ont été inscrits pour une intervention d'ici à 2006. Cette possibilité de réaliser une étude et une intervention sur la période d'un contrat de plan est une condition pour que le co-financement des études soit attractif pour les communes. Dans le cas contraire, elles préfèrent être retenue pour une opération de résorption et réaliser l'étude par la suite. Cependant, la réalisation d'études sous la maîtrise d'ouvrage de l'EPBS a permis par exemple de lancer une intervention de pré-aménagement à Pont Audemer (les services de l'EPBS ayant suivi l'étude, ils ont pu travailler, en amont, sur la mise en place de cette « nouvelle » intervention).

Dans les opérations que nous avons étudiées, seules deux ont fait appel au fonds friche : il s'agit de l'étude des docks Dombasle au Havre où la problématique patrimoniale

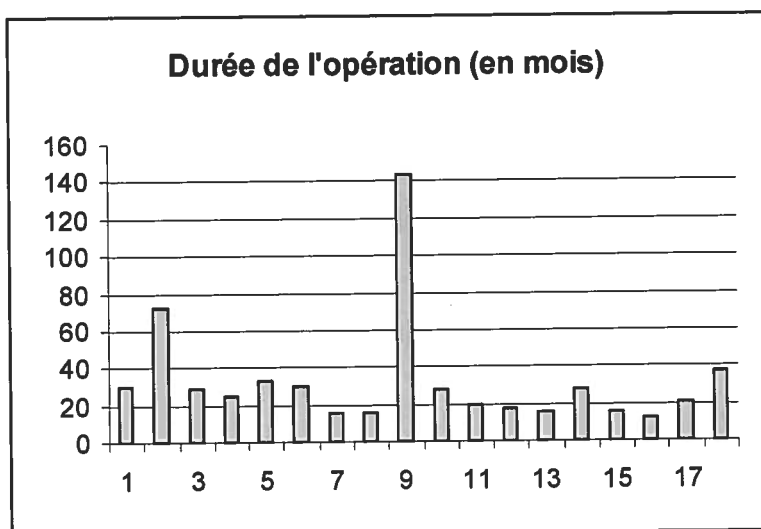
était primordiale ; et celle de Mustad, à Duclair, où le terrain, inondable sur les trois quart de sa superficie, ne pouvait plus accueillir le projet initial de la commune. La réalisation de ces deux études a permis dans les deux cas de mettre en valeur les qualités architecturales des anciens bâtiments industriels et d'émettre des hypothèses quant aux possibilités de réutilisation. Les autres études cofinancées par le fonds friche vont également souvent dans le sens d'une préservation de symboles du passé (pouvant être limités à des façades ou à un bâtiment). Ces études sont l'occasion de monter un comité de pilotage avec des participants d'horizons différents (EPBS, services de l'Etat, EPCI, commune, etc.) qui permet bien souvent un enrichissement du projet initial de la commune.

Certains projets d'aménagement des anciennes friches sont le fruit d'une étude financée par la commune en propre. Ce sont donc, au total, douze friches sur dix-sept qui ont fait l'objet d'une étude préalable au projet de réutilisation. Celle-ci est souvent intervenue en amont de la demande à l'EPBS, et servait à la motiver. On remarque que les friches où un projet de réaménagement est en cours ou terminé sont celles où l'étude préalable était faite en amont. Les friches « en attente » sont celles pour lesquelles aucune étude n'a encore été lancée à cause notamment de situations de blocage.

D'autres types d'études sont menées et financées lors des interventions sur les friches : les études techniques. Il s'agit de diagnostic amiante ou d'études des sols permettant de détecter d'éventuelles pollutions liées aux anciennes activités présentes sur le site. Sur les 17 opérations, une seule n'a fait l'objet d'aucune étude. Quatorze diagnostics amiante ont été réalisés et dix étaient positifs. Les sept études des sols réalisées ont détecté la présence de polluants sur cinq sites. Ces problématiques sont désormais récurrentes sur les sites de résorption. Ainsi, ces études, qui n'étaient pas réalisées avant, deviennent systématiques. Jusqu'à présent, le fonds friche prenait en compte les surcoûts liés à la présence d'amiante (qu'il faut déposer et retraiter par l'intermédiaire d'une filière spéciale de déchets), mais ne finançait pas la dépollution. Ces problématiques étant de plus en plus fréquentes, la politique a été élargie pour prendre en compte ces frais supplémentaires.

▪ Les délais d'intervention

La durée moyenne d'intervention de l'EPBS pour la résorption d'une friche est de 27 mois (en ne comptant pas l'opération de Duclair qui a eu une durée exceptionnelle).



Cette période est à peu près la même pour tous les projets de démolition et s'accroît selon des facteurs différents : présence d'amiante, pollution des sols, type de démolition (sélective ou totale), interventions sur le domaine public nécessitant des autorisations, mais aussi le délai de prise en compte par le comité régional des friches.

Graphique 3 : Durée de chaque opération de résorption de friche

En effet, certains dossiers arrivés à la fin du contrat de plan 94/99 ont dû être retardés jusqu'au premier comité des friches du nouveau contrat de plan. Enfin, certaines demandes, préalablement rejetées, ont pu être finalement sélectionnées lors du comité suivant. Mais ces délais, même s'ils varient selon la complexité du statut de la friche, de la maîtrise foncière, et selon le type de travaux à réaliser, ont presque toujours été jugés satisfaisants par les communes ou les EPCI.

2.3 Le fonds friche

Le bilan financier apporte quelques informations supplémentaires pour cette synthèse des interventions de l'EPBS dans le cadre de la politique de résorption des friches. Le coût global des 18 opérations étudiées s'élève à 3 273 400 € (coût moyen d'une opération : 182 000 €). L'engagement du fonds friche représente un total de 2 413 400 €, alors que la part des communes s'élève à 462 600 € et la part FEDER (accordé pour seulement quatre opérations) à 397 400 €. Le coût moyen d'une opération de résorption revient pour la commune à 25 700 €. C'est un coût qui est jugé très faible et qui est très incitatif pour les communes interrogées. Elles considèrent la politique de résorption des friches comme un outil pour préparer des projets d'aménagement de grande ampleur. Le « package » résorption de friche est intéressant pour les communes puisqu'un terrain recyclé leur est livré pour un prix minime. De plus, la maîtrise foncière, par l'intermédiaire de l'EPBS, et le portage sont également des éléments incitatifs pour les communes. En effet, elles ont ainsi, cinq ans pour lancer un projet sur le terrain, qui aura été recyclé dans l'intervalle, préparer leurs demandes de subvention, lancer des études et ainsi racheter le terrain « à temps » et à un prix similaire au prix de départ.

Ainsi, les investissements du fonds friche ont permis la démolition ou la réhabilitation de plus de 90 569 m² de bâtiments. Le prix moyen pour un mètre carré démoli est de 35 €. Dans le bilan financier doit s'ajouter le prix du foncier acquis par l'EPBS pour le compte des communes. Ces acquisitions s'élèvent à 4 661 400 € pour les douze acquisitions qui ont été réalisées. Le montant par friche est très variable puisqu'il s'étend sur une échelle allant de 92 700 € à 1 115 900 €. Le prix moyen du m² est également variable : de 3 € à 73,3 €.

Ces acquisitions foncières représentent, en moyenne, plus de deux fois le coût de l'opération de résorption. Il est donc intéressant de prendre en compte que cet investissement réalisé en dehors de la politique partenariale est également un outil de la politique des friches.

Le tableau suivant (tableau n°4, page suivante) récapitule l'ensemble des données sur lesquelles cette analyse statistique s'est basée. Il constitue une synthèse des informations relevées lors des entretiens dans les communes, ou à l'EPBS et qui se trouvent détaillées dans les fiches opération.

Tableau 4 : Données générales sur les opérations évaluées

Données générales sur l'opération

Total de surface recyclée (m²)	26415	Grelots	3662	Subsistances Militaires	96172	Chedru	10300	Parking Silo	3000	Ilôt Maréchal Leclerc	7680	Garage Morel	Self	Mustad Seprom	Décor de Théâtre	Routie de Lyons	Silo Portuaire	Hangar n°3	Saint Roch	Dépôt de bus	Docks Vauban	Docks Dombasle	Château de la Ville
Total de surface traitée démolies	10200		3505		16415		3000		2175		4820		3294		9880		5300	1974	1066	22700	20300	10823	82230
réhabilitées	10200		3505		16415		3000		2175		4820		1300		9815		3179	1974	810	3545	7870	7630	2000
Localisation		EV	CV	EV									CV	EV	65				CV	QH	QI	QI	EV
Elément déclencheur		DEVEC	RU	DEVEC									PAYS	PAYS				PAYS	DEVEC	RU	DEVEC	DEVEC	DEVEC
Porteur du projet		COM	COM	COM									COM	CC				COM	COM	CA	COM	COM	COM
Maîtrise foncière EPBS		OUI	OUI	OUI									OUI	OUI				COM	OUI	CA	COM	OUI	OUI
avt la demande													X						X	X		X	X
après la demande																							
Signature d'un PAF		OUI	NON	NON									EN COURS	NON					NON	OUI	OUI	OUI	OUI
Etude d'aménagement		NON	OUI	NON									OUI	OUI				OUI	OUI	OUI	NON	OUI	OUI
Financée Fonds friche		AM	SO/AM	NON									AM	SO/AM				AM	AM	SO/AM	SO/AM	NON	NON
Etudes techniques		POS	NEG/POS	NON									POS	POS/POS				NEG	POS	POS	POS/POS	NON	NON
Résultats																							
Durée de l'opération (en mois)		30	72	29		25	33	30	15	15	15	15	15	144	28	20	18	16	28	15	12	21	37
Temps avant prise en compte au CF		16	21	7		7	14	13	2	5	5	5	5	36	1	1	1	1	3	1	0	0	17
Préparation de l'opération		17	18	13		11	12	11	11	9	9	9	9	53+24	24	9	12	14	19	10	11	12	18
Durée des travaux/étude		5	36	9		9	9	6	3	2	2	2	2	4+24+13	4	10	5	1	6	4	2	9	2
Temps avant projet d'aménagement		IND	< 4	IND		IND	IND	<12	>24	11	>24	>24	11	>12	IND	>12	IND	IND	6	6	>15	>10	6
Financement total (milliers d'€)		265,7	115,2	453,8		121,4	64,3	117,6	143,3	52,5	143,3	143,3	52,5	283,7	180,6	150,9	573,4	35,4	126,1	219,8	89,1	134,2	146,4
Engagement Fonds Friche		221,4	96	378,2		101,2	53,6	98	119,3	39,3	119,3	119,3	39,3	164,2	150,5	125,8	395,5	29,5	105	129	51,1	67,1	88,7
Engagements FEDER		0	0	0		0	0	0	0	0	0	0	0	86,7	0	0	177,9	0	0	65	27,8	0	40
Part de la commune		44,3	19,2	75,6		20,2	10,7	19,6	24	13,2	24	24	13,2	32,8	30,1	25,1	0	5,9	21,1	25,8	10,2	67,1	17,7
Prix au m² démolie(en euros)		26	33	27		40	30	70	30	40	30	30	40	?	46	23	?	18	?	62	11		73
Prix du foncier (milliers d'€)		868,9	121,9	713,4		65,3	109,7	0	320,1	236,7	320,1	320,1	236,7	525,2	0	1115,9	0	0	92,7	0	0	247,7	243,9
Prix au m²		3,8	33,3	7,4		5,9	36,6	0	41,7	71,7	41,7	41,7	71,7	21,8	0	73,3	0	0	87	0	0	22,8	3
Localisation		EV	CV	EV		EV	QH	EV	QH	CV	QH	QH	CV	EV	QI	EV	QI	CV	CV	QH	QI	QI	EV
Rapport foncier/opération		3,27	1,06	1,57		0,54	1,71		2,23	4,51	2,23	2,23	4,51	1,85		7,39			0,74			1,85	1,67

Abréviations :
 EV = entrée de ville DEVEC = développement économique SO = étude des sols
 CV = centre ville RU = renouvellement urbain AM = diagnostic amianté
 QI = quartier industriel PAYS = paysage POS/NEG = positif ou négatif
 QH = quartier d'habitat INS = insécurité IND = indéterminé

3. Caractéristiques des résultats de la politique de résorption des friches

3.1 La réalisation des projets sur les terrains recyclés

▪ L'état d'avancement

Les 17 opérations de résorption des friches terminées ont permis aux communes de récupérer des terrains nus sur lesquels elles peuvent ensuite mettre en œuvre leurs projets d'aménagement. Cependant, l'état d'avancement de ces projets est différent d'une commune à l'autre.

Six communes n'ont pas encore lancé d'étude de réutilisation, ou viennent de le faire. Cela peut s'expliquer par divers facteurs. Les petites communes sont confrontées à des limites financières ne leur permettant pas de réaliser rapidement le projet, ou les obligeant à attendre la fin d'un projet en cours. Les communes plus importantes, qui pourraient engager un projet sont confrontées à des problèmes juridiques : à Dieppe par exemple, les documents d'urbanisme doivent être révisés avant la réalisation d'un projet sur la friche Dieppe Fruits (la moitié du site est en zone inconstructible) ; à Grand Quevilly, la zone de protection de l'installation classée de Grande Paroisse (périmètre SEVESO) a été élargie et la commune est en attente d'une décision de la Préfecture, qui pourrait limiter l'occupation de la majorité du site des Substances Militaires. A Rouen enfin, la mutation du quartier portuaire de la rive sud a été anticipée par la ville et le site des Décors de théâtre ne devrait faire l'objet d'un projet que dans plusieurs années. Ainsi, les friches sur lesquelles aucun projet n'est encore arrêté constituent aujourd'hui des réserves foncières pour les communes. Cependant pour les friches de Lanquetot et Cléon, des études ont été lancées très récemment.

Un autre tiers des terrains a déjà fait l'objet d'études de réutilisation et sont aujourd'hui en préparation. Les travaux ne sont pas encore engagés mais devraient l'être, en moyenne, d'ici à 2005. Il convient de noter que les travaux de résorption de la friche se sont terminés pour ces sites en 2003. En effet, la durée moyenne entre la livraison du terrain recyclé et l'engagement du projet est de 10 mois.

Le dernier tiers des communes a engagé les travaux et les a même terminés. Une commune a aujourd'hui terminé son projet. Il s'agit de Petit Couronne qui a récupéré un terrain recyclé début 2002.

Pour permettre de comparer avec le bilan du contrat de plan 1994/1999, nous avons réalisé le tableau suivant :

	CPER 94/99		CPER 00/06	
	Nombre de friche	Superficie	Nombre de friches	Superficie
Réserve foncière	52 %	42 %	33,3 %	40 %
En cours	21 %	9 %	61,1 %	58 %
Réalisé	27 %	49 %	5,6 %	2 %

Tableau 5 : Comparaison de l'état d'avancement des projets des communes dans les bilans des deux derniers contrats de plan

A mi parcours, on peut d'ores et déjà noter que le pourcentage de projets en cours sur les friches est supérieur à celui de la période précédente. Cependant les réserves foncières représentent toujours 40 % de la surface recyclée. Presque la moitié des résorptions sont donc réalisées par anticipation de futurs projets d'aménagement.

▪ ***L'intégration du projet dans les politiques locales d'aménagement***

Les projets de réutilisation des friches engagés ou terminés font partie d'une stratégie globale d'aménagement menée par la commune ou les EPCI. Il apparaît intéressant de dénombrer les projets s'intégrant justement dans les documents de programmation des collectivités ou de leurs groupements.

Ces programmes ou stratégies d'aménagement peuvent être définis au niveau communal ou intercommunal. Nous avons donc étudié ces deux facteurs. Le résultat des enquêtes met en évidence que onze projets sur dix huit s'intègrent dans les stratégies intercommunales (plus de 60 %). Ces stratégies peuvent être les contrats d'agglomération (huit projets sont inscrits aux contrats d'agglomération de Rouen, le Havre, Evreux et Elbeuf) ou encore les Plan Locaux de l'Habitat établis sur le périmètre intercommunal d'une agglomération (Petit Couronne) ou d'une communauté de communes (Lanquetot ou Duclair).

Au niveau communal, les municipalités élaborent également des stratégies d'aménagement qui peuvent être axées sur les équipements, le paysage urbain, l'offre de logement, etc. Les projets sur les friches s'intègrent souvent à une stratégie communale (72%) et sont à relier avec un ensemble d'autres projets : requalification d'espaces publics, création d'espaces verts, construction de logements, ou d'équipements. Ces stratégies locales d'aménagement ont souvent été lancées depuis peu, à l'occasion notamment de la révision des documents d'urbanisme qui est encore en cours dans de nombreuses communes.

Ainsi, la résorption des friches participe à l'aménagement des communes, mais de manière stratégique. Les sites des friches sont souvent, de par leur taille ou leur localisation, des sites où se mêlent des enjeux communaux et des enjeux d'agglomération. L'exemple du Havre peut éclairer ce propos : les quartiers des anciens docks où se concentrent toutes les opérations de résorption de friche, sont inscrit comme secteur prioritaire au PIC URBAN de la ville du Havre (stratégie de requalification) et sont destinataires de nombreuses actions de l'agglomération havraise (notamment pour la création d'équipements emblématiques) qui sont inscrites au contrat d'agglomération. Ainsi, ces secteurs dévalorisés sont aujourd'hui considérés dans les agglomérations comme des secteurs aux potentialités très importantes. Les grands projets urbains se font sur les friches.

3.2 Les résultats des projets d'aménagement

▪ ***Les objectifs recherchés par les communes***

Grâce à l'étude des documents concernant les projets des communes, nous avons pu établir une liste d'objectifs que celles-ci avaient pu rechercher à travers la résorption de la friche et sa réutilisation. Lors des entretiens, nous avons demandé aux élus ou techniciens de déterminer lesquels de ces objectifs étaient visés par la commune. Chaque commune pouvait choisir autant d'objectifs qu'elle le souhaitait.

Ainsi, la liste d'objectifs était la suivante : l'accueil de nouveaux habitants, le développement économique, l'amélioration de l'image du quartier, la création de nouveaux équipements, la mise en valeur du paysage ou du patrimoine et enfin, la constitution d'une réserve foncière.

Le résultat des entretiens a montré que les objectifs les plus souvent recherchés était l'amélioration de l'image du quartier (11 friches sur 18) et le développement économique (10 friches sur 18). Viennent ensuite la création de nouveaux équipements et la mise en valeur du paysage ou du patrimoine (8 friches sur 18), puis l'accueil de nouveaux habitants (6 friches) et la constitution de réserves foncières (5 friches). Plusieurs communes ont reconnu poursuivre de nombreux objectifs en même temps : les projets de Duclair et Caudebec les Elbeuf totalisent cinq des six objectifs. On remarque d'une manière général que les projets

sont plus globaux (c'est-à-dire visent différents objectifs) lorsqu'une étude a été réalisée. En effet, les communes qui déclarent ne viser qu'un objectif sont celles qui n'ont pas encore de projet précis.

▪ **Les résultats des opérations d'aménagement**

Les entretiens ont permis de définir pour un bon nombre de communes les résultats, en terme de fonction, obtenus ou attendus par rapport au projet sur les friches. Ainsi, pour quatre friches, les communes n'avaient pas suffisamment d'éléments pour déterminer les fonctions futures qui seraient données au terrain. Les autres communes ayant un projet plus ou moins engagé, ont pu nous dire quelles fonctions seraient données au terrain.

Les fonctions possibles étaient le logement, les activités, les équipements et les espaces verts. Sur quatorze friches, trois accueilleront un projet mixte comprenant ces quatre fonctions. Il s'agit de sites assez vastes (supérieures à deux hectares) où un projet ambitieux a été réalisé ou est engagé. Ces projets ont été lancés dans des communes situées en dehors des grandes agglomérations.

Six friches recevront des projets monofonctionnels de logement ou d'équipements. Il s'agit des petites friches situées dans des quartiers d'habitat. Les opérations de logements sont peu importantes (une vingtaine de logement) et favorisent la mixité sociale (logements pour personnes âgées ou à mobilité réduite). Les équipements créés sont des équipements emblématiques et servant en même temps à redonner une image positive aux quartiers dans lesquels ils s'implantent (exemple de la clinique des Ormeaux dans le quartier St Nicolas au Havre).

Les fonctions les plus souvent données aux anciennes friches sont les activités et les équipements. En effet, selon la situation des friches, il est parfois possible d'y accueillir de nouvelles entreprises. Cependant, il s'agit d'entreprises tertiaires, non nuisibles, et surtout n'ayant pas besoin d'espaces d'implantation importants. Ces activités sont souvent implantées sur une partie du terrain alors que l'autre est dédiée à d'autres fonctions (logements, équipements, espaces verts). Les communes essaient le plus souvent d'atteindre une certaine mixité des fonctions. Les équipements créés sont principalement de deux types : médico-sociaux (clinique, maison de retraite) ou de loisirs (bibliothèque, piscine, salle de sport). Les objectifs des communes sont de répondre à une demande de la population, mais aussi de recréer un lien social dans des quartiers difficiles.

Les espaces verts ou espaces publics créés sur les friches ont pour objectif d'améliorer le paysage urbain, de mettre en valeur le patrimoine (la rivière Austreberthe à Duclair) mais aussi de favoriser la convivialité.

Ainsi, les projets réalisés, ou en cours, sur les anciennes friches industrielles sont-ils très divers. L'ancienne fonction est souvent remplacée par de nouvelles. De plus, ces terrains recyclés participent à la mise en œuvre des stratégies de développement durable des territoires. Ils rendent possible le renouvellement urbain, permettent de favoriser une mixité des fonctions dans la ville et de créer des équipements répondant aux besoins de la population. Les anciennes friches, une fois résorbées, sont considérées comme des opportunités.

Tableau 6 : Données générales sur les projets d'aménagement réalisés sur les anciennes friches

Données générales sur le projet d'aménagement

	Dieppe Fruits	Grelots	Subsistances Militaires	Chedru	Parking Silo	Ilôt Marchéchal	Garage Morel	Self	Mustad Seprom	Décor de Théâtre	Route de Lyons	Silo Portuaire	Hangar n°3	Saint Roch	Dépôt de bus	Docks Vauban	Docks Dombasle	Château de la Vilette
Etat d'avancement	ATT OUI NON NON	PREP OUI NON NON	ATT OUI NON NON	ATT OUI NON NON	ATT OUI NON NON	ENG NON OUI OUI	PREP OUI NON NON	TERM NON OUI OUI	ENG NON NON OUI	ATT OUI NON NON	PREP OUI NON NON	ENG NON OUI NON	PREP OUI NON NON	ENG NON OUI OUI	ENG NON OUI NON	ENG NON OUI NON	PREP OUI OUI NON	ENG NON OUI NON
Nombre d'objectifs recherchés	2	2	1	2	1	4	2	3	5	1	4	2	2	3	2	3	3	5
accueillir de nouveaux habitants		X		X		X		X	X		X			X		X	X	X
développement économique	X		X			X	X	X	X				X	X	X	X	X	X
améliorer l'image du quartier					X	X	X	X	X		X			X	X	X		X
créer de nouveaux équipements		X		X		X	X	X	X		X		X	X	X	X		X
paysage, environnement, patrimoine																		
constituer une réserve foncière	X		X							X		X						
Evolution du projet	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	NON	NON	OUI	OUI	NON	NON	NON	OUI	NON	OUI	OUI	OUI
Intégration au projet intercom	NON	CONTR	NON	PLH	NON	CONTR	CONTR	PLH	CC	NON	CONTR	NON	CONTR	NON	CONTR	CONTR	CONTR	OUI
Inclus dans un ensemble de projets	ZAC	OUI	NON	NON	NON	OUI	OUI	OUI	OUI	NON	OUI	NON	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI
Résultats obtenus/attendus	ATT	ATT	IND	ATT	IND	OBT	ATT	OBT	OBT	IND	ATT	IND	ATT	ATT	ATT	ATT	ATT	ATT
Nombre de dimensions du projet	1	2		1		4	1	1	4		3		1	2	1	2	2	4
logement		X		X		X		X	X		X			X		X	X	X
activités	X					X			X		X		X					X
espaces verts						X			X		X			X		X		X
équipements		X				X	X		X		X			X	X	X		X
Nombre de logements créés	0	22	0	9	0	30	0	19	70%	0	0	0	0	0	0	0	70	200
Nombre de commerces créés	0	0	0	0	0	5	0	0	30%	0	0	0	0	0	0	0	11 entr.	11 lots
Nombre d'équipements	0	1	0	0	0	0	1	0	1	0	0	0	0	2	1	1	1	2

Abréviations :

ATT = en attente
PREP = en préparation
ENG = travaux engagés
TERM = terminé

CONTR = contrat d'agglomération
PLH = Plan Local de l'Habitat
CC = Communauté de Communes
ZAC = Zone d'aménagement concerté

ATT = attendus
IND = indéterminés
OBT = obtenus

Table des illustrations

Table des graphiques

- *Graphique 1 : Surfaces traitées et totales recyclées par friche* 3
- *Graphique 2 : Pourcentage de friches répondant à chaque élément déclencheur* 7
- *Graphique 3 : Durée de chaque opération de résorption de friche* 12

Table des photos

- *Photo 1 : l'entrée de ville* 4
- *Photo 2 : A Saint Aubin des Elbeuf, la résorption de la friche en entrée de ville a donné lieu à la réalisation d'un projet mixte d'habitat, de commerces, de services et d'équipements publics sur un site de presque 2 hectares* 4
- *Photo 3 : La friche de Petit Couronne se trouvait en plein cœur de la commune, dans la continuité du front commercial de la rue principale. Elle a donné lieu à la réalisation d'une petite opération de logement offrant une typologie variée : collectifs et maison de ville* 6

Table des tableaux

- *Tableau 1 : Comparaison de la taille des friches sur la période 1994/1999 et 2000/2006*. 4
- *Tableau 2 : Typologie des friches selon leur situation dans la ville* 6
- *Tableau 3 : Comparaison des investissements et des surfaces retraitées sur les deux derniers CPER*..... 9
- *Tableau 4 : Données générales sur les opérations évaluées* 13
- *Tableau 5 : Comparaison de l'état d'avancement des projets des communes dans les bilans des deux derniers contrats de plan* 15
- *Tableau 6 : Données générales sur les projets d'aménagement réalisés sur les anciennes friches* 17

Table des cartes

- *Carte 1 : Superficie totale mise à disposition des communes depuis 2000*..... 5
- *Carte 2 : Nombre d'intervention du fonds friche par commune depuis 1989*..... 9

Table des Matières

<u>Préambule</u>	2
<u>Evaluation de la politique de résorption des friches menée en Haute Normandie dans le cadre du CPER 2000-2006 :</u>	
<u>Analyse et synthèse des résultats</u>	3
<u>1. Caractéristiques de la demande et des besoins en terme de résorption de friches dans les communes étudiées</u>	3
1.1. Caractéristiques des sites traités	3
▪ La taille des sites traités	3
▪ La situation des sites	4
1.2 Eléments déclencheurs de la demande	7
▪ Le type de problématique	7
▪ Le porteur du projet.....	8
<u>2. Caractéristiques de la réponse donnée par la politique de résorption des friche et les interventions de l'EPBS</u>	9
2.1. Panorama des interventions de l'EPBS depuis 2001	9
2.2 Le « package » résorption de friche	11
▪ La maîtrise foncière	11
▪ Les études d'aménagement et les études techniques.....	11
▪ Les délais d'intervention	12
2.3 Le fonds friche	13
<u>3. Caractéristiques des résultats de la politique de résorption des friches</u>	15
3.1 La réalisation des projets sur les terrains recyclés	15
▪ L'état d'avancement	15
▪ L'intégration du projet dans les politiques locales d'aménagement ...	16
3.2 Les résultats des projets d'aménagement	16
▪ Les objectifs recherchés par les communes.....	16
▪ Les résultats des opérations d'aménagement	17
<u>Table des illustrations</u>	19
<u>Table des graphiques</u>	19
<u>Table des photos</u>	19
<u>Table des tableaux</u>	19
<u>Table des cartes</u>	19



Dieppe Fruits

1. Caractéristiques

Situation de la friche

L'entrepôt Dieppe Fruits se situe le long de l'avenue Normandie Sussex, d'une part, et des quais du port (quai du Canada), d'autre part. La friche est comprise dans le périmètre de la ZAC Dieppe Sud qui envisage une complète reconversion de ce quartier d'entrée de ville.

Adresse : avenue Normandie Sussex

Références cadastrales : AS 110

Surface totale : 26 415 m²

Surface bâtie : 10 200 m²

Classement au PLU : Uyd et Uya



Historique de la friche

Dieppe Fruits est un ancien entrepôt de stockage de fruits (bananes). L'entreprise Léon Vincent est implantée sur le port depuis les années 50 et est la dernière à travailler dans ce domaine sur le port. L'activité du site a cessé en 1980, et l'activité d'import-export de denrées sur le port est aujourd'hui très faible (1 bateau par semaine). L'entreprise Léon Vincent, malgré son implication importante dans le port, est obligée d'abandonner ses sites d'exploitation au fur et à mesure. Aujourd'hui, l'ensemble du port à sec de Dieppe est en crise.

Problématique

La friche Dieppe Fruits située dans un environnement portuaire en crise est également incluse dans la zone commerciale de l'entrée de ville Sud de Dieppe. Lors de la révision du POS en 1999, une ZAC a été prévue sur ce secteur afin de requalifier ce quartier mixte d'habitation, d'activités et d'équipements publics

La friche Dieppe Fruits est située dans un quartier à la frontière entre le port et la ville.





Un environnement en friche...

Montage d'un projet de ZAC sur le quartier Sud dans lequel se situe la friche



Le quartier de la ZAC

Commentaires

L'opération s'est déroulée sur une période de deux ans et demi. Cependant, depuis 2002, la friche n'a pas été réutilisée. Elle est aujourd'hui une réserve foncière

2. Opération de résorption

Contexte de la demande

Objectifs de développement de la commune : La ville de Dieppe souffre aujourd'hui de la crise de son port. Elle veut requalifier le quartier Sud pour améliorer son image

Nombre de friches traitées avec l'apport du fonds friche : deux friches en 1996/97 et trois pour le contrat de plan 2000/2006

Nombre total de friches sur la commune : la zone portuaire compte environ une dizaine de friches industrielles

Contexte de la demande : Elaboration de la ZAC sur l'entrée de ville

Date de la demande : 25/03/99 (fin du contrat de plan 94/99)

Signature d'un PAF ou d'une CAF avec l'EPBS : la ville de Dieppe bénéficie d'un Programme d'Action Foncière depuis 2001

Maîtrise foncière

Propriétaire avant l'opération : entreprise Léon Vincent

Propriétaire au début de l'opération : EPBS

Procédure d'achat : Amiable

Date/Coût : 28/04/99 / 868 960 €

Revente du terrain à la commune : terrain porté jusqu'en 2009

L'intervention sur la friche

Date de la convention d'intervention : 17/07/01 signée avec la SEMAD, Société d'Economie Mixte de l'agglomération Dieppoise

Contenu : démolition des bâtiments et équipements annexes, nivellement du terrain et débroussaillage

Contexte du programme d'intervention

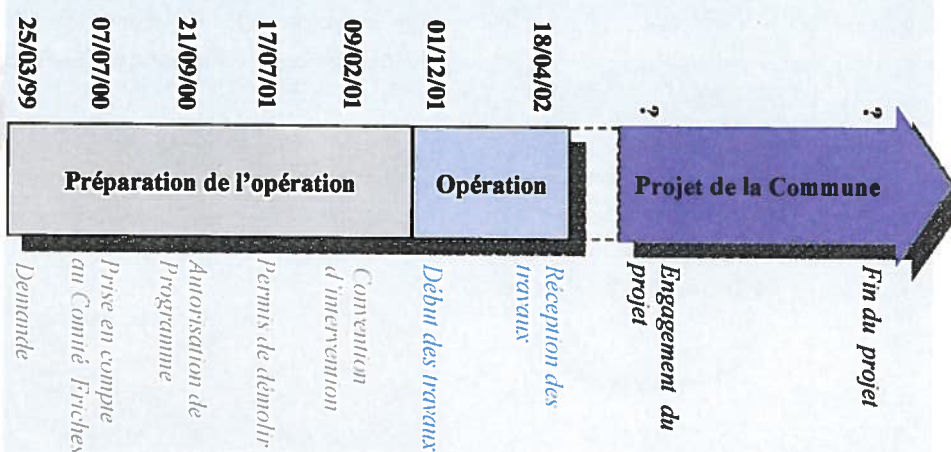
Projet initial de la commune : au départ, l'entreprise Léon Vincent projetait de reconstruire un hangar de stockage de fruits. Cependant, au vu du contexte économique, la ville prévoyait plutôt l'implantation d'activités commerciales liées à l'automobile (spécialisation de l'avenue Normandie Sussex). Dans les deux cas, la réutilisation des bâtiments n'était pas envisagée

Réalisation d'une étude préalable : aucune étude spécifique n'a été réalisée pour le site

Contexte du programme d'intervention : élargissement de la zone de perception de la TSE à l'ensemble de la Seine Maritime

Réalisation d'études techniques (amiante, sols, etc.) : réalisation d'un diagnostic amiante/ résultat positif

Chronologie de l'opération





L'opération
représente un
coût moyen de
26€/m² bâti

2. Opération de résorption (suite)

Aspects financiers

Fonds friche 2000/2006	221 470,46 €
FEDER	-
SEMAD	44 294 €
Coût total	265 764,46 €

Coût du foncier : 868 960 €

Rôle de l'EPBS

Degré de satisfaction de la commune par rapport à l'opération : La ville de Dieppe est satisfaite des délais et de la réalisation

Rôle du fonds friche et de l'EPBS : la problématique des friches est primordiale à Dieppe et la ville ne pourrait pas réaliser de telles actions de résorption en propre

Rôle dans la maîtrise foncière : l'EPBS permet à la ville d'avoir une vision à long terme et de faire de la prospective foncière. Elle possède aujourd'hui un portefeuille foncier qui facilite l'aménagement et le développement de la ville

3. Le site après l'opération

Le projet d'aménagement

Fonctions données au terrain recyclé : réserve foncière

Objectifs recherchés par la commune : le site de Dieppe Fruits est aujourd'hui inscrit dans deux zones du POS. L'une est réservée pour des activités économiques liées au port, l'autre est incluse dans la ZAC. Cette situation « bloque » la réalisation d'un projet par la ville.

Impacts sur l'attractivité et le développement : la commune voudrait renforcer l'attractivité de la ville en requalifiant l'entrée de ville

Evolution du projet d'aménagement dans le temps : destinée d'abord à des activités portuaires, la friche a ensuite été destinée à des activités commerciales. Aujourd'hui, le port et la ville doivent décider de sa destination dans une démarche prospective. Les possibilités de redéveloppement du port doivent être envisagées, notamment du point de vue des besoins futurs d'implantation d'activités logistiques

Contexte du territoire

Le projet s'inscrit dans une réflexion à l'échelle intercommunale : Non, la Communauté d'Agglomération Dieppoise est en cours d'élaboration

Etat d'avancement des documents d'urbanisme : NSP

Le projet s'inscrit dans une stratégie globale d'aménagement de la commune : La friche Dieppe Fruits s'inscrit dans deux projets aux enjeux forts pour la ville et l'agglomération : d'une part, la ZAC Dieppe Sud qui prévoit la restructuration du secteur, le renforcement de la mixité fonctionnelle et l'amélioration du cadre de vie pour favoriser l'attractivité du quartier, notamment pour des entreprises tertiaires; d'autre part la reconversion du port qui devrait permettre la modernisation des installations et le redéveloppement d'activités

3. Le site après l'opération (suite)

Etat d'avancement du projet d'aménagement

Projet en attente

Etat actuel du terrain recyclé : réserve foncière

Nombre de logements, bureaux, commerces créés ? aucun

Cause de l'avancement du projet : ambiguïté du classement au POS, site doté d'enjeux pour la ville et pour le port

Estimation d'une date de lancement ? aucune



AVANT

APRES

Résultats attendus

Dimension(s) du projet : activités

Consommation du terrain recyclé : 100%

Mixité fonctionnelle ou sociale : oui

Amélioration du cadre de vie des habitants : oui

Développement social (équipements, services) : oui

Amélioration de l'environnement : oui

Développement économique/création d'emploi : oui

La résorption de la Friche Dieppe Fruits a permis la démolition d'un hangar dans un état de délabrement avancé. Cependant, aucun projet n'a encore émergé sur ce site situé à la frontière d'une zone portuaire en devenir et d'un quartier commercial marquant l'entrée de ville. La complexité des enjeux et des problématiques ne permet pas à la ville d'envisager aujourd'hui une échéance pour une la réutilisation du site.

Commentaires

Le site de Dieppe Fruits présente un aspect peu attrayant. Il pourrait être utilisé ponctuellement pour l'accueil de forains

Prochainement à Dieppe...

- Garage de la plage
- étude Vinco

À envisager :

- les hangars du port de commerce



Louviers Les Grelots

1. Caractéristiques

Situation de la friche

La friche des Grelots se situe à cheval sur l'Eure dans un environnement artisanal et industriel (industrie pharmaceutique et artisanat) situé à deux pas du Centre-ville de Louviers. Les berges de l'Eure ont été mises en valeur en amont et en aval de cette île. Elle se situe à proximité d'un parc urbain récemment aménagé et d'un quartier ancien avec de grandes qualités architecturales (covisibilité avec la cathédrale).

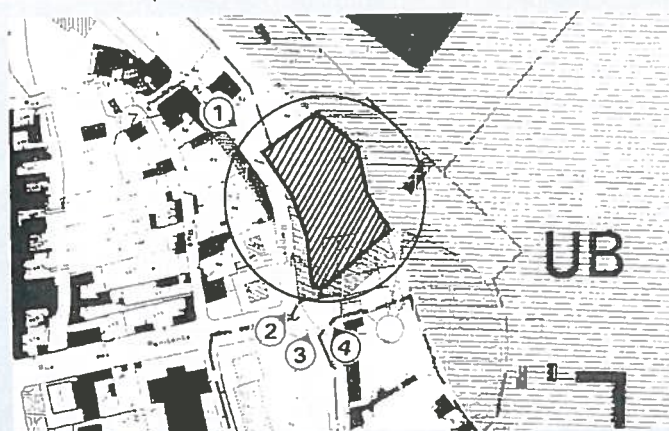
Adresse : 2, rue des Remparts

Références cadastrales : AX 81

Surface totale : 3 662 m²

Surface bâtie : 3 505 m²

Classement au POS : NA puis UA (révision)



Extrait du POS de Louviers



La friche des Grelots est située à la limite du centre ancien, dans un site aux qualités naturelles remarquables

Historique de la friche

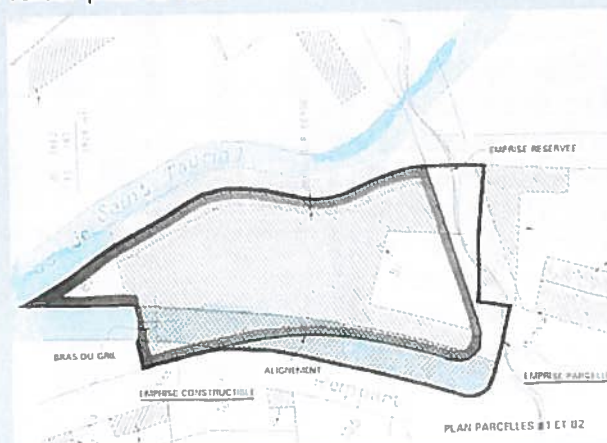
Le site est occupé depuis 1933 par des activités s'implantant sur la quasi-totalité de l'île. Le dernier bâtiment industriel a même été bâti à cheval sur l'un des bras de l'Eure. Des activités de différente nature se sont succédées : fonderie, fabrication de timbres de bicyclette, fabrication de peinture, de revêtements de sols, etc. Ces activités ont cessé dans les années 90.

Problématique

Depuis le milieu des années 90, la ville de Louviers a lancé un programme de mise en valeur du centre-ville avec, parmi d'autres, l'objectif de résorber les friches industrielles. Une première étude de faisabilité est lancée dès 1997. En effet, la friche des Grelots se situe à la frontière du vieux centre et d'une zone mixte (hôpital, industrie pharmaceutique, lycée), frontière marquée par le passage de l'Eure. Le caractère insulaire du site est également un élément à mettre en valeur pour la ville.



Le bras du Gril quelques mètres plus loin





**Projet de la SA
du Logement
Famillal de
l'Eure de créer
des logements
adaptés pour les
PMR**

Commentaires
L'opération de
résorption de l'usine
Grelots se déroule en
deux tranches dont la
seconde (reprise des
berges), a nécessité de
nouvelles études et une
nouvelle convention.
L'opération est donc
plus longue que la
moyenne

2. Opération de résorption

Contexte de la demande

Objectifs de développement de la commune : La ville de Louviers, située dans l'agglomération d'Elbeuf souffre d'une image négative due à son ancien passé industriel. Elle veut aujourd'hui permettre un développement durable de son territoire en diversifiant notamment l'offre de logement en centre-ville et en mettant en valeur son patrimoine naturel

Nombre de friches traitées avec l'apport du fonds friche : 1 sur le CPER 89/93, 2 sur celui de 94/99 et 2 en cours pour 00/06

Nombre total de friches sur la commune : indéterminé (mais il en reste)

Contexte de la demande : La commune avait depuis longtemps réfléchi au devenir de cette friche. De plus, l'EPBS a acquis le terrain en 1998

Date de la demande : 23/01/98

Signature d'un PAF ou d'une CAF avec l'EPBS : non, mais un PAF est en cours avec la Communauté d'Agglomération Seine Eure

Maîtrise foncière

Propriétaire avant l'opération : Société Immobilière du Gril

Propriétaire au début de l'opération : EPBS

Procédure d'achat : Amiable

Date/Coût : 05/03/98 / 121 959,21 €

Revente du terrain à la commune/à l'opérateur : terrain porté jusqu'en 2005
La commune compte racheter le terrain avant de le céder gratuitement à la SA du Logement Familial de l'Eure

L'intervention sur la friche

Date de la convention d'intervention : 09/03/01

Contenu : Démolition des bâtiments et nivellement du terrain (1ère tranche), reprise des berges (2ème tranche)

Contexte du programme d'intervention

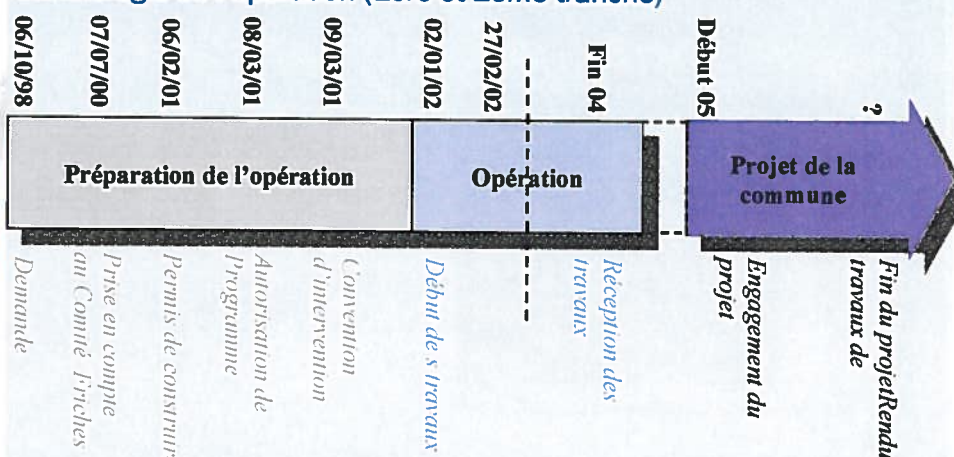
Projet initial de la commune : permettre la réalisation par la SA du logement familial de l'Eure, d'une centre de vie pour les personnes à mobilité réduite et leur famille

Réalisation d'une étude préalable : l'étude a été réalisée par le Logement Familial de l'Eure et soutenue par la CASE

Contexte du programme d'intervention : au vu des objectifs du programme, il a été décidé d'ajouter une dimension environnementale à la résorption à travers la réfection des berges du Gril et du Saint Taurin permettant un d'envisager un aménagement paysager de qualité

Réalisation d'études techniques (amiante, sols, etc.) : diagnostic amiante positif, étude des sols négative

Chronologie de l'opération (1ère et 2ème tranche)





2. Opération de résorption (suite)

Aspects financiers

	1ère tranche	2ème tranche
Fonds friche 2000/2006	95 999 €	85 927,05 €
FEDER	-	-
Commune	19 199,8 €	17 185,4 €
Coût total	115 198,8 €	103 112,45 €

Coût du foncier : 121 959,21 €

Rôle de l'EPBS

Degré de satisfaction de la commune par rapport à l'opération : la ville de Louviers est satisfaite des travaux de démolition

Rôle de conseil de l'EPBS : la reprise des berges est une question complexe que la ville n'aurait pu résoudre dans un délai similaire

Rôle dans la maîtrise foncière : le portage de l'EPBS a permis à la ville de prévoir le rachat et ainsi de pouvoir céder gratuitement le terrain à la SA du Logement Familial de l'Eure, condition indispensable pour la réussite du projet

3. Le site après l'opération

Le projet d'aménagement

Fonctions données au terrain recyclé : logements, services aux habitants du foyer et espace vert public

Objectifs recherchés par la commune : cette opération est pilote en matière de logement adapté aux personnes à mobilité réduite. La qualité paysagère sera également mise en valeur

Evolution du projet d'aménagement dans le temps : le premier projet de la commune était de construire des logements sociaux. Cependant, la proposition de LFE a été très bien accueillie par la municipalité, malgré le coût très important de l'opération (plus de 20 millions d'euros pour les logements)

Contexte du territoire

Le projet s'inscrit dans une réflexion à l'échelle intercommunale : L'opération de logement est soutenue par la CASE et l'aménagement des espaces extérieurs est intégré au plan bleu de l'agglomération

Etat d'avancement des documents d'urbanisme : projet entrant dans les objectifs du PLH intercommunal

Le projet s'inscrit dans une stratégie globale d'aménagement de la commune : pour la commune ce projet participe à la restructuration du centre-ville et la diversification de l'offre de logement. C'est un ensemble d'opérations dont plusieurs sont aujourd'hui en cours et d'autres finies

Plan masse du projet d'aménagement

Non communiqué



Opération de 63 logements
locatifs à proximité de la mairie



Aménagement d'un petit parc
rue des Remparts

3. Le site après l'opération (suite)

Etat d'avancement du projet d'aménagement

Projet en cours

Etat actuel du terrain recyclé : réserve foncière

Nombre de logements, commerces à créer ? 22 logements + locaux associatifs

Cause de l'avancement du projet : la reprise des berges (2ème tranche) doit être réalisée avant le rachat du terrain par la commune et l'engagement du projet

Estimation d'une date de lancement : Les travaux de reprise des berges devraient être réalisés avant la fin 2004. La construction sera engagée au premier semestre 2005



Avant



Après

Résultats attendus

Dimension(s) du projet : logement et espaces verts

Consommation du terrain recyclé : 100%

Mixité fonctionnelle ou sociale : les logements adaptés amèneront de nouvelles familles dans le centre-ville ancien, et plus de dynamisme

Amélioration du cadre de vie des habitants : la démolition de la friche a permis de voir disparaître le squat et l'insécurité, mais aussi de mettre à jour un élément du patrimoine naturel qui était ignoré jusque là

Développement social (équipements, services) : les bâtiments seront occupés au rez-de-chaussée de services et de locaux pour l'association

Amélioration de l'environnement : le projet a une dimension environnementale

Développement économique/création d'emploi : la résidence sera gérée par une personne à temps plein

Impacts du projet

Réduction de l'étalement urbain : la ville de Louviers a une politique de renouvellement urbain. Les terrains disponibles en périphérie sont rares mais des opérations de construction de locatifs sociaux sont en cours

Intégration paysagère : la redécouverte du bras du gril a donné une dominante paysagère au projet. L'aménagement permettra de réaliser une promenade le long de l'eau, en continuité avec les opérations de mise en valeur déjà réalisées rue des Remparts

Réduction de la ségrégation sociale : la localisation de ces logements destinés à des personnes handicapées avec leur famille permettra certainement leur meilleure intégration à la vie locale

Synthèse

La résorption de la friche des Grelots va permettre un projet de réutilisation remarquable. En effet, la réalisation de cette opération de logements pour personnes à mobilité réduite est un projet pilote dans la Région. De plus, les atouts paysagers du site seront mis en valeur et permettront d'optimiser la qualité du projet du Logement Familial de l'Eure et de la ville de Louviers

Commentaires

La démolition de l'usine des Grelots a permis de mettre en évidence la qualité du patrimoine naturel du site. Le fonds friche intervient donc aujourd'hui pour participer à sa mise en valeur



La reprise des berges concernera aussi la remise en état des quatre biefs découverts pendant la démolition

Prochainement à Louviers...

- reprise des berges des Grelots
- étude Audresset

A envisager :

- résorption de la friche Renault (étude réalisée)



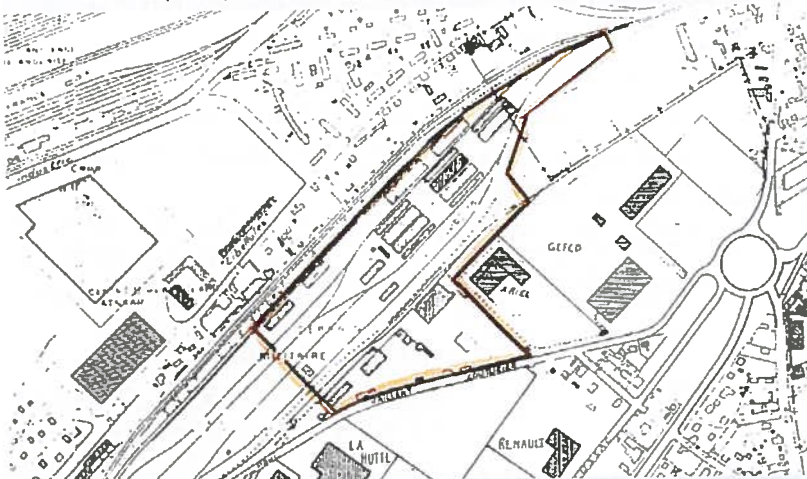
Grand Quevilly

Substances Militaires

1. Caractéristiques

Situation de la friche

La friche des Substances Militaires qui appartenait au Ministère de la Défense est située à l'entrée Nord de Grand Quevilly, à proximité de la voie rapide Sud III. Elle est à la frontière d'une vaste zone commerciale qui constitue un pôle pour le Sud de l'agglomération rouennaise.



Cadastré de la ville de Grand Quevilly

Adresse : rue Paul Vaillant Couturier

Références cadastrales : AD 204 à 207

Surface totale : 96 172 m²

Surface bâtie : 16 415 m²

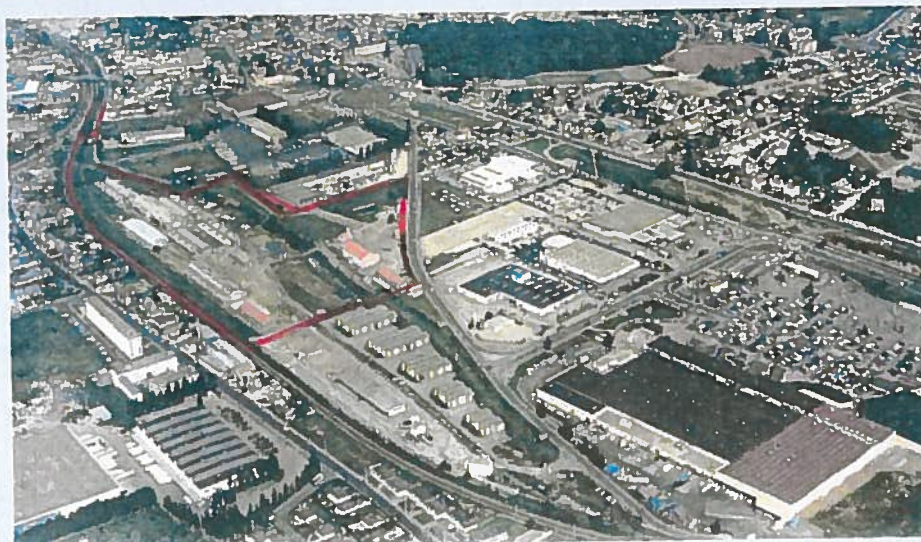
Classement au PLU : périmètre SEVESO

Historique de la friche

Les substances militaires permettaient le ravitaillement des troupes, notamment en produits de boulangerie. Cette activité se faisait dans différents bâtiments qui servaient également au stockage de matériels. La cessation d'activité a eu lieu en 1993, à l'occasion du plan « Armée 2000 », prévoyant la réforme du service militaire et ainsi la réduction des effectifs militaires. Ce vaste site, composé de deux douzaines de bâtiments divers représentait donc une opportunité pour la ville.

Problématique

La friche se trouve dans une zone commerciale importante et pourrait être une opportunité foncière pour son extension. La ville de Grand Quevilly ne compte plus d'opportunités foncières d'une taille aussi importante. La friche des Substances Militaires pourrait donc être le lieu d'implantation de nouvelles activités commerciales ou industrielles.



La friche des Substances Militaires constitue une opportunité de développement économique



Le plan « Armée 2000 » a permis à la ville de racheter une emprise militaire de plus de 9 hectares

Commentaires

L'opération de résorption des deux douzaines de bâtiments militaires a nécessité plus de 17 mois de travaux

2. Opération de résorption

Contexte de la demande

Objectifs de développement de la commune : La commune de Grand Quevilly cherche aujourd'hui à favoriser l'implantation de nouvelles activités économiques sur son territoire

Nombre de friches traitées avec l'apport du fonds friche : une seule

Nombre total de friches sur la commune : aucune

Contexte de la demande : L'opportunité foncière que représentait cette friche a été le moteur de son acquisition, d'une part, et de l'opération de résorption, d'autre part

Date de la demande : 21/01/00

Signature d'un PAF ou d'une CAF avec l'EPBS : convention simplifiée

Maîtrise foncière

Propriétaire avant l'opération : Etat (Ministère de la Défense)

Propriétaire au début de l'opération : EPBS

Procédure d'achat : Amiable (convention d'occupation / mise à disposition)

Date/Coût : 31/12/98 / 628 099,95 €

Revente du terrain à la commune : oui, fin du portage

Date/Coût : 30/06/03 / 713 430,40 €

L'intervention sur la friche

Date de la convention d'intervention : 04/07/01

Contenu : démolition des bâtiments et nivellement sommaire

Contexte du programme d'intervention

Projet initial de la commune :

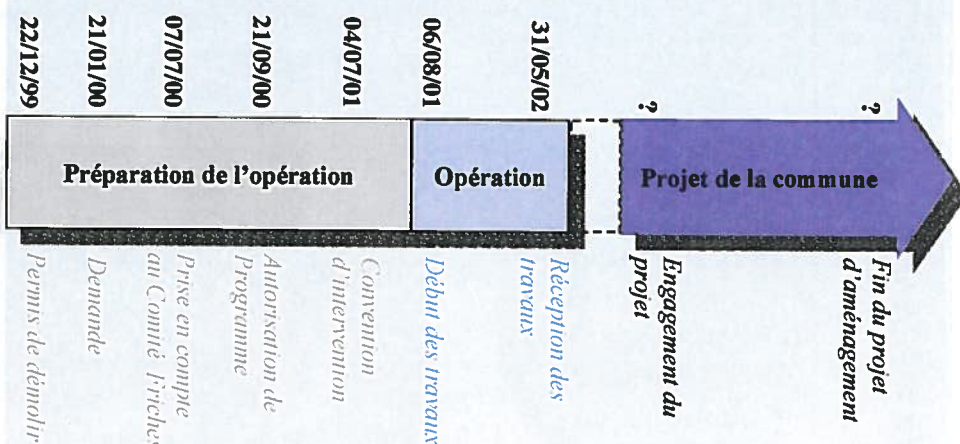
L'ancien site militaire était, de par sa position, pressenti pour permettre l'extension de la zone commerciale proche

Réalisation d'une étude préalable : non

Contexte du programme d'intervention : l'objectif étant de commercialiser des terrains pour de nouvelles activités, la démolition complète des bâtiments était la solution adaptée

Réalisation d'études techniques (amiante, sols, etc.) : non (attestation de l'ancien propriétaire)

Chronologie de l'opération





2. Opération de résorption (suite)

Aspects financiers

Fonds friche 2000/2006	378 127,93 €
FEDER	-
Commune	75 625,58 €
Coût total	453 753,51 €

**L'opération
représente un
coût moyen de
27 € / m²**

Coût du foncier : 713 430,40 €

Rôle de l'EPBS

Degré de satisfaction de la commune par rapport à l'opération : la résorption de la friche a été réalisée dans un délai très satisfaisant

Rôle de conseil de l'EPBS : les services de la ville et l'EPBS ont travaillé en partenariat

Rôle dans la maîtrise foncière : l'acquisition n'aurait pas pu être réalisée par la commune dans les mêmes délais

3. Le site après l'opération

Le projet d'aménagement

Fonctions données au terrain recyclé : réserve foncière

Objectifs recherchés par la commune : la friche est aujourd'hui située dans un périmètre SEVESO qui ne permet pas d'occupation de plus de 18 personnes par kilomètre carré

Evolution du projet d'aménagement dans le temps : au départ, la zone devait accueillir de nouvelles activités mais le périmètre SEVESO ayant été modifié, sa destination ne peut plus être l'activité économique. La ville doit donc aujourd'hui lancer une nouvelle étude pour la réutilisation de la friche

Contexte du territoire

Le projet s'inscrit dans une réflexion à l'échelle intercommunale : la friche des Subsistances Militaires n'est pas inscrite dans la stratégie de la CAR

Etat d'avancement des documents d'urbanisme : NSP

Le projet s'inscrit dans une stratégie globale d'aménagement de la commune : la friche est située dans le périmètre du projet d'aménagement de l'entrée nord de Grand Quevilly

Plan masse du projet d'aménagement

Pas encore défini

3. Le site après l'opération (suite)

Etat d'avancement du projet d'aménagement

Projet en attente

Etat actuel du terrain recyclé : réserve foncière

Nombre de logements, bureaux, commerces créés ? Aucun

Cause de l'avancement du projet : modification du périmètre SEVESO de l'usine Grand Paroisse

Estimation d'une date de lancement ? Non



Avant



Après

Résultats attendus

Dimension(s) du projet :

Consommation du terrain recyclé :

Mixité fonctionnelle ou sociale :

Amélioration du cadre de vie des habitants :

Développement social (équipements, services) :

Amélioration de l'environnement :

Développement économique/création d'emploi :

Pas encore défini

Synthèse

La friche des Subsistances Militaires était située au départ dans un secteur aux enjeux forts. Elle constituait une opportunité de développement très importante pour la ville de Grand Quevilly. Cependant, un élargissement du secteur de protection de l'usine SEVESO de la Grande Paroisse a limité les possibilités de développement envisagés initialement. Il convient aujourd'hui de lancer une nouvelle étude pour sa réutilisation

Commentaires
Les bâtiments militaires n'étaient pas adaptés à une réhabilitation pour des activités. Mais le terrain recyclé n'est plus adapté au projet de la commune



La proximité de l'usine Grande Paroisse crée une contrainte forte





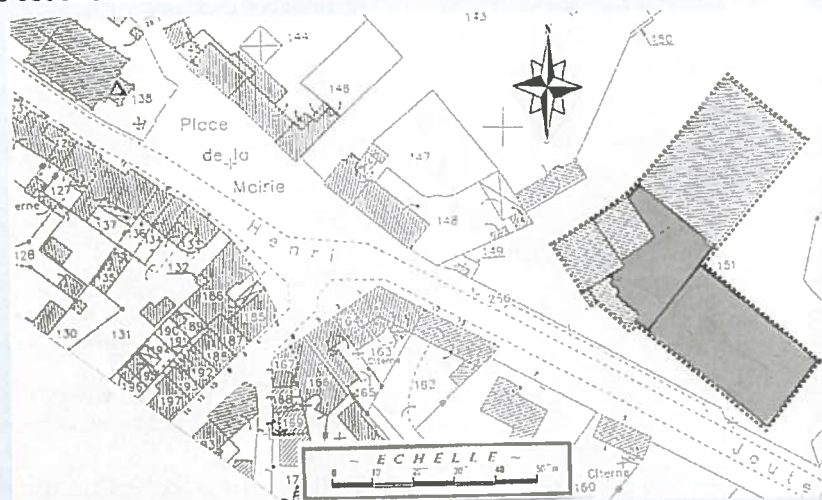
Lanquetot

Chedru

1. Caractéristiques

Situation de la friche

La friche Chedru est située à l'entrée du bourg, avant la place de l'Eglise et la mairie. Elle était le premier élément visuel que l'on percevait en entrant dans la commune. De plus, le cadre environnant, les éléments patrimoniaux naturels ou bâtis, étant de qualité, le contraste était d'autant plus marqué avec cet ancien site industriel dans un état de délabrement avancé



Adresse : rue Henri Joutel

Références cadastrales : AA 151

Surface totale : 10 300 m²

Surface bâtie : 3 000 m²

Classement au POS : UE

Historique de la friche

La friche était constitué d'une ancienne usine de tissage en brique, datée du XIX^{ème} siècle ainsi que de bâtiments plus récents servant à diverses activités (intendance, stockage, vestiaires, etc.). Les différentes industries présentes ont employé jusqu'à 200 personnes, avec notamment, les piles Wonder jusqu'en 1971. Mais l'activité a diminué depuis, avec une dernière occupation par un fabricant d'aliments pour bétail qui a définitivement cessé en 1991/92. A la fin des années 90, la commune a décidé de se rendre acquéreur.

Problématique

La friche Chedru formait une verrue à l'entrée du bourg qui a longtemps eu une influence négative sur l'image de la commune. En effet, le bourg de Lanquetot possède de nombreuses qualités architecturales et naturelles qui en font un lieu de vie agréable. L'amélioration de l'image de la commune devrait permettre d'augmenter son attractivité pour de nouveaux habitants.

La friche Chedru forme une verrue à l'entrée du bourg et a des impacts négatifs sur l'image de la commune





La commune avait acquis l'ancienne usine par l'intermédiaire de l'EPBS

Commentaires
L'opération de résorption s'est réalisée rapidement. Les conditions préalables étaient favorables (acquisition déjà réalisée, pas de pollution, etc.)

2. Opération de résorption

Contexte de la demande

Objectifs de développement de la commune : La commune souhaite considérer son environnement comme un atout et le mettre en valeur. Une charte paysagère a d'ailleurs été mise en place à l'échelle du Pays de Caux et Vallée de Seine

Nombre de friches traitées avec l'apport du fonds friche : 1

Nombre total de friches sur la commune : il n'en reste plus

Contexte de la demande : la commune avait depuis longtemps l'intention d'agir sur cette friche. L'acquisition du terrain par l'EPBS a permis d'envisager une opération de résorption

Date de la demande : 31/07/00

Signature d'un PAF ou d'une CAF avec l'EPBS : uniquement des conventions simplifiées

Maîtrise foncière

Propriétaire avant l'opération : François Chedru Gestion Participation

Propriétaire au début de l'opération : EPBS

Procédure d'achat : Amiable

Date/Coût : 14/08/98 / 60 979,61 €

Revente du terrain à la commune : à la suite de l'opération de résorption, à la fin de la durée de portage

Date/Coût : 26/06/03 / 65 255,08 €

L'intervention sur la friche

Date de la convention d'intervention : 31/05/01

Contenu : démolition des bâtiments, nivellement sommaire

Contexte du programme d'intervention

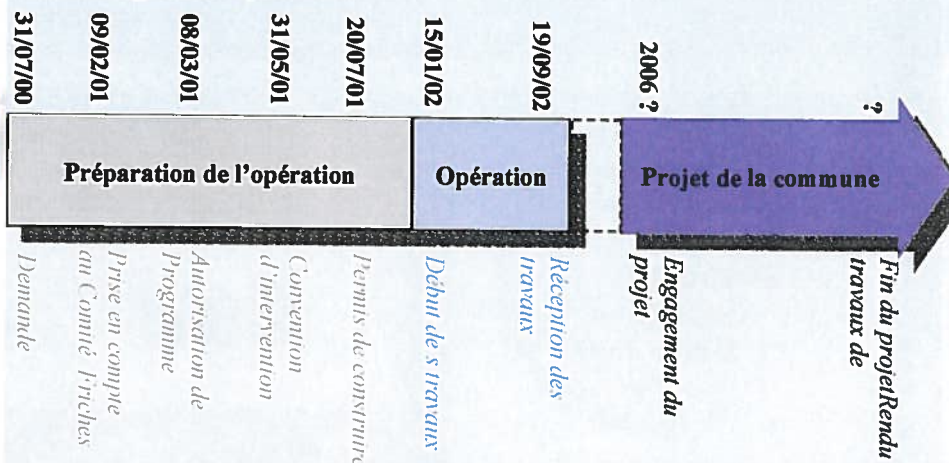
Projet initial de la commune : construction de logements pour personnes âgées habitant dans les hameaux isolés de la commune. L'objectif était de permettre à ces personnes de se rapprocher du lieu de vie de la commune, d'être moins isolées

Réalisation d'une étude préalable pour la réutilisation : non pas avant la démolition des bâtiments

Contexte du programme d'intervention : certains bâtiments avaient une valeur architecturale, mais leur état de délabrement ne permettait pas d'envisager une réhabilitation pour une réutilisation en logements

Réalisation d'études techniques (amiante, sols, etc.) : étude des sols, résultats négatifs

Chronologie de l'opération





2. Opération de résorption (suite)

Aspects financiers

Fonds friche 2000/2006	101 113 €
FEDER	-
Commune	20 222,6 €
Coût total	121 335,6 €

Coût du foncier : 65 255,08 €

Rôle de l'EPBS

Degré de satisfaction de la commune par rapport à l'opération : La commune est très satisfaite de la résorption de la friche qui est aujourd'hui très bien entretenue par les services techniques (engazonnement, clôture, etc.)

Rôle de conseil de l'EPBS : les compétences techniques et le savoir faire de l'EPBS ont permis la réalisation d'une opération que la commune n'aurait pas pu mener à bien

Rôle dans la maîtrise foncière : l'acquisition de la friche et le portage durant l'opération ont permis à la commune d'acquérir un terrain recyclé qu'elle pourra revendre à un opérateur

L'opération
représente un
coût moyen de
40 € / m² bâti

3. Le site après l'opération

Le projet d'aménagement

Fonctions données au terrain recyclé : réserve foncière

Objectifs recherchés par la commune : la commune voudrait faire une petite opération de logement avec un cahier des charges paysager et architectural précis pour mettre en valeur le bourg et son environnement

Impacts sur l'attractivité et le développement : des impacts sur l'image de la commune sont déjà visibles grâce à la résorption

Evolution du projet d'aménagement dans le temps : d'une opération de logements pour personnes âgées, le projet évolue aujourd'hui vers une opération mixte en terme de type de logement mais aussi de statut d'occupation. En effet, la commune souhaite aujourd'hui des populations diversifiées

Contexte du territoire

Le projet s'inscrit dans une réflexion à l'échelle intercommunale : le projet communautaire est axé sur la qualité du cadre de vie. La résorption de cette friche y participe

Etat d'avancement des documents d'urbanisme : Le futur projet s'inscrira dans les objectifs du PLU et du PLH de la CC (création de 2000 logements nouveaux sur 20 ans)

Le projet s'inscrit dans une stratégie globale d'aménagement de la commune : La commune souhaite aujourd'hui attirer de nouveaux habitants mais aussi améliorer le cadre de vie. Cette opération de logement devrait permettre de répondre à la demande des personnes âgées isolées

Plan masse du projet d'aménagement

Pas encore défini



La commune de Lanquetot offre
un cadre de vie plutôt exceptionnel
qu'elle veut mettre en valeur

3. Le site après l'opération (suite)

Etat d'avancement du projet d'aménagement

Projet en attente

Etat actuel du terrain recyclé : réserve foncière

Nombre de logements, bureaux, commerces à créer ? 8 ou 9 logements

Cause de l'avancement du projet : des études ont été proposées par des bailleurs sociaux, mais la qualité paysagère n'était pas suffisamment recherchée.

Si projet pas commencé, estimation d'une date de lancement ? Le CAUE a été consulté pour réaliser une proposition d'aménagement. Les recherches de subventions devraient être entamées en 2005 pour une réalisation en 2006



Résultats attendus

Dimension(s) du projet : logement

Consommation du terrain recyclé : 100%

Mixité fonctionnelle ou sociale : oui, la moitié des logements devraient être des logements locatifs sociaux

Amélioration du cadre de vie des habitants : elle est déjà effective grâce à la suppression de la « verrue »

Développement social : l'objectif de la commune est de maintenir un potentiel d'habitants pour que la commune continue à vivre

Amélioration de l'environnement : le projet devra mettre en valeur le paysage remarquable des environs de l'ancienne friche

Impacts du projet

Réduction de l'étalement urbain : la commune, qui regroupe un grand nombre de hameaux souhaite que les nouveaux développements soient réalisés à proximité de l'existant

Intégration paysagère : cet objectif étant retenu dans le projet, la mise en valeur du paysage devrait être effective

Réduction de la ségrégation sociale : les personnes âgées isolées dans les hameaux devraient pouvoir habiter ces logements, tout autant que des familles plus jeunes

Synthèse

L'opération de résorption de la friche Chedru a permis d'effacer une verrue qui dévalorisait l'image de la commune depuis de nombreuses années. Cependant, la commune a aujourd'hui des difficultés à faire émerger un projet de qualité sur cet espace d'entrée de ville aux enjeux paysagers forts. Le cofinancement d'une étude de réutilisation par le fond friche aurait pu être très utile dans ce cas

Commentaires

La démolition de la friche a permis de dégager une large perspective sur le bourg ancien, ce qui le met en valeur



L'ancienne friche Chedru s'inscrit dans un environnement naturel et bâti de qualité



Cléon Parking Silo

1. Caractéristiques

Situation de la friche

La friche du parking Silo est située dans un quartier d'habitat social de Cléon. Celui-ci se trouve à proximité du centre ville. Le parking silo se dresse au milieu des immeubles appartenant à la SA HLM du Foyer Stéphanaï. La rue Tourville sépare ce quartier d'un espace vert aménagé à la limite de l'urbanisation. Le quartier Lacroix est construit dans un environnement naturel de qualité et bénéficie d'une image positive

Adresse : rue de Tourville

Références cadastrales : AH 722 et 723

Surface totale : 3 000 m²

Surface bâtie : 2 175 m²

Classement au POS : UC



Le quartier Lacroix bénéficie d'une bonne image dans la commune

Historique de la friche

Le parking Silo avait été construit par le Foyer Stéphanaï pour les habitants du quartier Lacroix. Ceux-ci souhaitaient pouvoir garer leurs véhicules dans un endroit clos. Cependant le parking construit ne répondait pas aux attentes des locataires puisqu'il ne proposait pas de boxes fermés. De ce fait, les locataires ont préféré abandonner ce parking au profit des places extérieures où ils pouvaient mieux surveiller leur véhicule. Dans les années 90, le parking est devenu un lieu de squat

Problématique

L'insécurité provoquée par les squats répétés du parking du Foyer Stéphanaï a conduit la commune de Cléon à envisager une solution de réutilisation du terrain. En 95, la mairie propose la démolition du site. Cependant, le Foyer Stéphanaï ne pouvant réaliser cette opération, la commune de Cléon a engagé une procédure pour se rendre acquéreur du parking par l'intermédiaire de l'EPBS



Le parking silo était devenu un lieu de squat

Le squat qui avait lieu dans le parking silo créait un climat d'insécurité qui a poussé la commune à agir



Acquisition par l'EPBS du parking silo qui appartenait au Foyer Stéphanaïs

Commentaires

L'opération de résorption a été réalisée en deux ans et demi. La commune n'ayant pas de projet clairement engagé, ce délai était satisfaisant

2. Opération de résorption

Contexte de la demande

Objectifs de développement de la commune : La commune souhaite que le quartier Lacroix conserve son attractivité et les atouts de qu'il possède en terme de qualité du cadre de vie

Nombre de friches traitées avec l'apport du fonds friche : deux friches sur le CPER 00/06

Nombre total de friches sur la commune : pas de friches industrielles mais quelques friches commerciales

Contexte de la demande : La commune souhaitait que l'EPBS prenne en charge l'acquisition du parking avant de mettre en œuvre une opération de résorption

Date de la demande : 12/01/00

Signature d'un PAF ou d'une CAF avec l'EPBS : convention simplifiée

Maîtrise foncière

Propriétaire avant l'opération : SA HLM Le Foyer Stéphanaïs

Propriétaire au début de l'opération : EPBS

Procédure d'achat : Amiable

Date/Coût : 01/08/01 / 109 758,87 €

Revente du terrain à la commune : fin du portage en 2005

L'intervention sur la friche

Date de la convention d'intervention : 22/10/01

Contenu : démolition du parking, nivellement, préverdissement et réfection de l'allée piétonne

Contexte du programme d'intervention

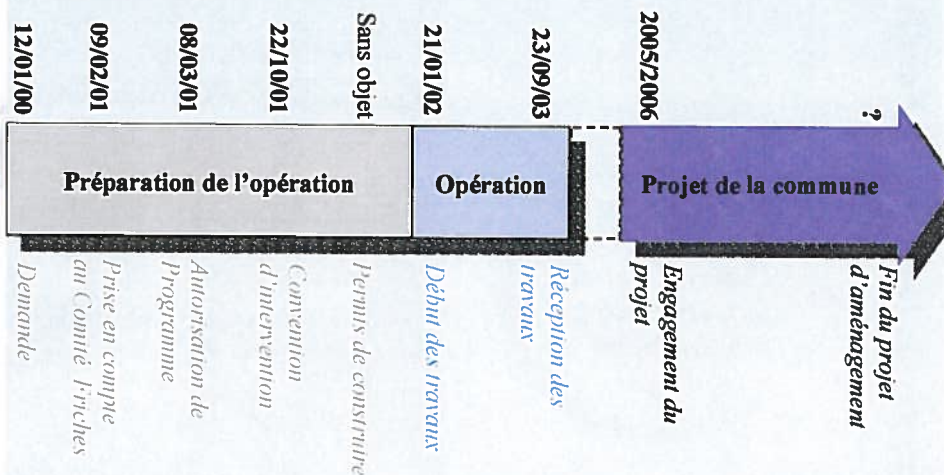
Projet initial de la commune : au départ, la commune avait pour objectif de réaliser une opération de logement (construction de logements P.L.I.)

Réalisation d'une étude préalable : non

Contexte du programme d'intervention : cette friche était la première intervention de résorption que la commune envisageait dans le cadre du fonds friche

Réalisation d'études techniques (amiante, sols, etc.) : diagnostic amiante négatif

Chronologie de l'opération





2. Opération de résorption (suite)

Aspects financiers

Fonds friche 2000/2006	53 617,42 €
FEDER	-
Commune	10 723,48 €
Coût total	64 340,90 €

Coût du foncier : 109 758,87 €

Rôle de l'EPBS

Degré de satisfaction de la commune par rapport à l'opération : la commune était tout à fait satisfaite du résultat de l'intervention de l'EPBS

Rôle de conseil de l'EPBS : la ville n'aurait pas pu réaliser cette opération en propre, elle n'avait pas les compétences techniques

Rôle dans la maîtrise foncière : l'acquisition du parking n'aurait pu se faire dans les mêmes délais par la commune

**L'opération
représente un
coût moyen de
30 € / m² bâti**

3. Le site après l'opération

Le projet d'aménagement

Fonctions données au terrain recyclé : espace vert

Objectifs recherchés par la commune : à l'époque il s'agissait de densifier le quartier en construisant de nouveaux logements, mais actuellement, elle souhaiterait réaliser un espace de vie pour les habitants du quartier et quelques logements en accession

Impacts sur l'attractivité et le développement : la démolition du parking a permis au quartier de ne pas être « stigmatisé »

Evolution du projet d'aménagement dans le temps : la ville envisage aujourd'hui de conserver l'aspect ouvert en l'aménageant en place et en espace vert. De l'habitat pavillonnaire devrait être construit autour de cette place

Contexte du territoire

Le projet s'inscrit dans une réflexion à l'échelle intercommunale : non Etat d'avancement des documents d'urbanisme : le PLH de l'agglomération est réalisé et préconise une diversification de l'offre sur la commune de Cléon (accession). Le PLU de Cléon devrait être achevé fin 2004

Le projet s'inscrit dans une stratégie globale d'aménagement de la commune : la commune cherche aujourd'hui à répondre à la demande en terme d'habitat pavillonnaire (très peu représenté actuellement) et en accession

Plan masse du projet d'aménagement

Pas encore défini

3. Le site après l'opération (suite)

Etat d'avancement du projet d'aménagement

Projet en attente

Etat actuel du terrain recyclé : réserve foncière

Nombre de logements à créer ? 18 ou 20 logements (F4, F5, ou F6)

Cause de l'avancement du projet : la ville vient de lancer une réflexion pour une place et des logements pavillonnaires

Si projet pas commencé, estimation d'une date de lancement ? 2005 ou 2006



Résultats attendus

Dimension(s) du projet : espaces verts et place

Consommation du terrain recyclé : 100%

Mixité fonctionnelle ou sociale : la construction d'habitat pavillonnaire en accession permettra une plus grande mixité sociale

Amélioration du cadre de vie des habitants : oui

Développement social (équipements, services) : non

Amélioration de l'environnement : non

Développement économique/création d'emploi : non

Impacts du projet

Réduction de l'étalement urbain : non

Intégration paysagère : cet objectif n'est pas explicitement exprimé par la ville

Réduction de la ségrégation sociale : oui

Développement d'activités pérennes : non

Synthèse

L'opération de résorption du parking silo a été le point de départ d'un nouveau projet de développement de la commune. Celui-ci s'intégrera dans les objectifs du PLH de l'agglomération et permettra d'augmenter la mixité sociale du quartier. La place qui sera créée sera un lieu de rencontre qui pourra permettre d'augmenter les échanges et les liens entre les habitants du quartier

Commentaires

La démolition du parking a permis de rouvrir l'espace et d'améliorer la perspective des habitants sur les bois environnants





St Aubin les Elbeuf

Ilôt Maréchal Leclerc

1. Caractéristiques

Situation de la friche

L'ilôt Maréchal Leclerc est situé sur la Route Départementale 7, axe qui relie St Aubin à Elbeuf et à Rouen. Le quartier, plutôt ancien, est organisé autour des commerces présents le long de la route. Il forme un petit pôle secondaire, pendant du centre-ville. La friche est composée de différents bâtiments industriels et commerciaux. L'ilôt Maréchal Leclerc est composé de trois parcelles (AD 189, 190 et 265) mais les démolitions ne concernent que les deux premières, situées sur la rue de Verdun

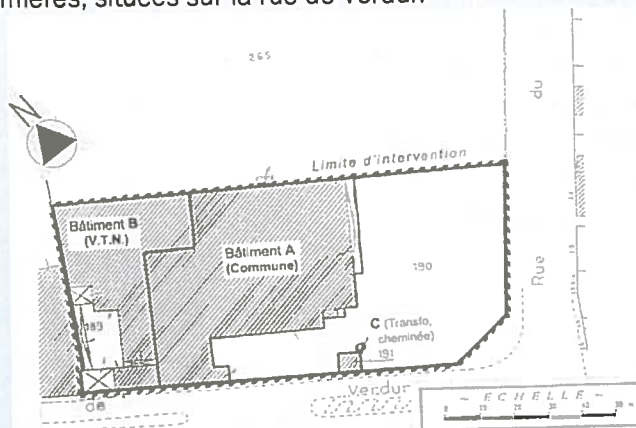
Adresse : rue du Mal Leclerc et
rue de Verdun

Références cadastrales : AD 189, 190
et 265

Surface totale : 18 200 m²

Surface bâtie : 1 670 m²

Classement au POS : ?



Cadastre de la
ville de Duclair

Historique de la friche

La société V.T.N. présente sur la parcelle 189 a , pendant 30 ans, mené des activités de traitement des métaux. Son activité a cessé en 1992 et le site est clôturé et gardienné depuis ce jour. Le second bâtiment était occupé par le magasin ED qui a déménagé dans des locaux neufs sur le terrain voisin. Ces deux bâtiments n'ont aucune valeur architecturale et devraient être démolis. La pollution du terrain de la V.T.N. est avérée et devra faire l'objet d'un traitement spécifique.

Problématique

La friche de l'ilôt Maréchal Leclerc est située le long de l'axe principal de circulation de la ville. Il pourrait constituer un petit centre pour les quartiers Est de la ville qui se trouvent excentrés par rapport au centre-ville. Cela permettrait également de modifier l'image de la ville, puisque l'ancien centre commercial se trouvant sur l'axe de passage vers Elbeuf est une vitrine pour la commune.

**La friche de l'ilôt
Maréchal Leclerc
est une opportunité
de création d'une
centralité dans un
quartier excentré
de la ville**





La délocalisation du supermarché sur la parcelle voisine a conduit la ville à engager un projet de requalification du site en friche

Commentaires

L'opération a été réalisée en 2 ans et demi dont un année consacrée au choix du maître d'œuvre de l'opération d'aménagement

2. Opération de résorption

Contexte de la demande

Objectifs de développement de la commune : St Aubin veut s'inscrire comme un pôle de la CAEBS, offrant des services et des lieux de vie de qualité

Nombre de friches traitées avec l'apport du fonds friche : celle-ci, terminée et une (rue de la République), en cours

Nombre total de friches sur la commune : une demi douzaine dont deux sont déjà inscrite au programme du fonds friche

Contexte de la demande : la cessation des activités sur le site a conduit la ville à réfléchir à un projet de reconversion de cet espace qui avait une vocation commerciale. Une étude pour la requalification de l'îlot tout entier (parcelles 189, 190 et 265) a donc été lancée

Date de la demande : 17/01/00

Signature d'un PAF ou d'une CAF avec l'EPBS : PAF signé le 21/01/04 et dans lequel sont inclus les autres secteurs en friche

Maîtrise foncière

Propriétaire avant l'opération : Société V.T.N. (AD 189) et Commune (AD 190)

Propriétaire au début de l'opération : idem, la commune n'a acquis la parcelle 189 qu'après l'intervention de l'EPBS sur l'ancien centre commercial.

L'intervention sur la friche

Date de la convention d'intervention : 23/05/01

Contenu : une tranche ferme pour la démolition du local commercial et du transformateur EDF et une tranche conditionnée par le rachat du terrain V.T.N. par la commune de St Aubin

Contexte du programme d'intervention

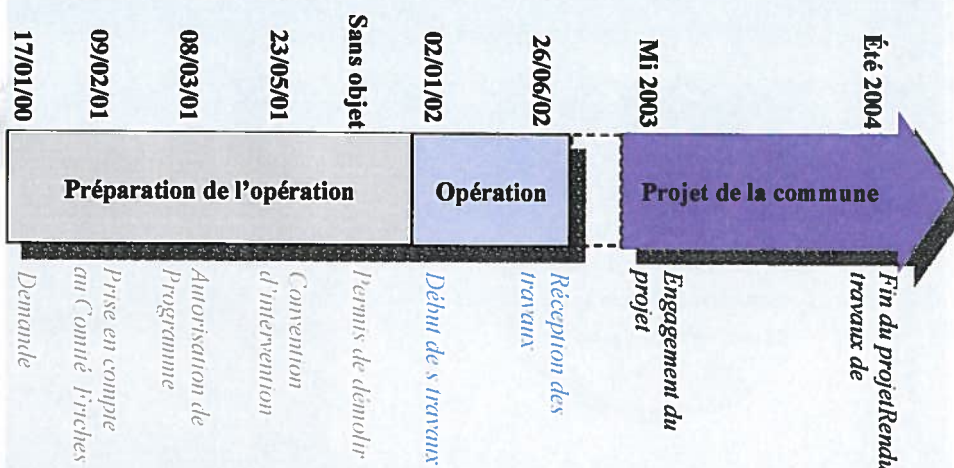
Projet initial de la commune : créer un « centre secondaire » avec logements et activités. L'opération devant permettre la construction de locaux commerciaux, de bureaux, d'équipements, d'espaces verts et de logements sociaux et de standing

Réalisation d'une étude préalable : l'étude de réutilisation du site a été rendue début 2000, accompagnée d'un programme architectural détaillé. Celle-ci a été financée entièrement par la commune

Contexte du programme d'intervention : La maîtrise foncière du terrain V.T.N. n'a pas pu être réalisée à temps, ce qui a contraint les parties à signer une convention contenant une tranche conditionnelle. Celle-ci n'a d'ailleurs pas été réalisée avec l'aide du fonds friche, mais par la commune en propre

Réalisation d'études techniques (amiante, sols, etc.) : diagnostic amiante négatif, étude des sols révélant la présence d'hydrocarbures, de cyanure, de phosphates, etc. sur le site V.T.N. La dépollution a été prise en charge par l'entrepreneur (150 000 euros)

Chronologie de l'opération





L'opération
représente un
coût moyen de
70 € / m² bâti

2. Opération de résorption (suite)

Aspects financiers

Fonds friche 2000/2006	97 998,94 €
FEDER	-
Commune	19 599,78 €
Coût total	117 588,72 €

Coût du foncier : sans objet

Rôle de l'EPBS

Degré de satisfaction de la commune par rapport à l'opération : la commune est satisfaite de l'opération de résorption même si elle a dû réaliser en propre la démolition de l'usine V.T.N. (60 000 euros)

Rôle de conseil de l'EPBS : La participation de l'architecte de l'EPBS au comité technique permettant le choix de la maîtrise d'œuvre a certainement permis une plus grande implication de l'EPBS dans les projets qui font suite à ses interventions. Ses apports en terme de compétences techniques et d'expérience ont été appréciés par la commune

3. Le site après l'opération

Le projet d'aménagement

Fonctions données au terrain recyclé : activités commerciales et de bureau, logements, bibliothèque et services publics, espaces verts

Objectifs recherchés par la commune : créer un lieu de vie central permettant aux habitants de trouver des commerces et services de qualité

Impacts sur l'attractivité et le développement : l'image de St Aubin devrait être améliorée par cette opération de requalification d'un espace « vitrine »

Evolution du projet d'aménagement dans le temps : la découverte de la pollution grave des sols de l'ancienne société V.T.N. a conduit à modifier la localisation des services pour enfants notamment et à destiner cette partie du site à une usage de parking et d'espace vert

Contexte du territoire

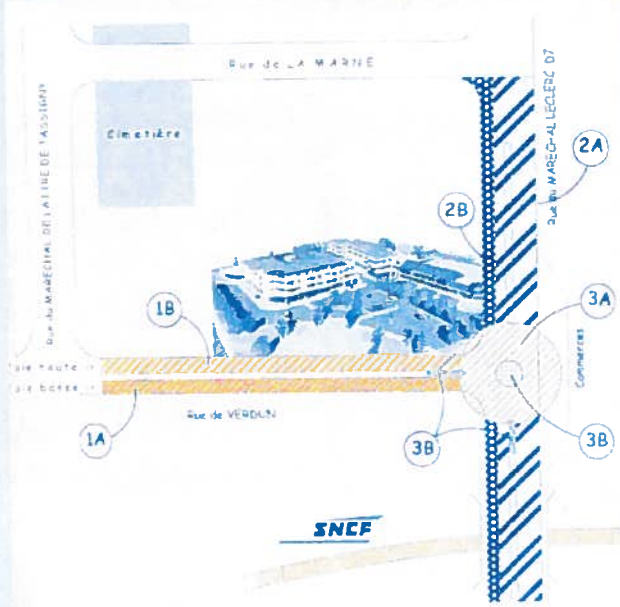
Le projet s'inscrit dans une réflexion à l'échelle intercommunale : l'opération est inscrite au contrat d'agglomération de la CAEBS (fiche n° 41 E)

Le projet s'inscrit dans une stratégie globale d'aménagement de la commune : L'ensemble du quartier alentour devrait être requalifié. Les terrains SNCF devraient être transformés en un vaste par qui permettrait aussi de relier ce nouveau pôle au centre-ville par un circuit pédestre agréable



Les terrains SNCF en contrebas de l'îlot Maréchal Leclerc

Esquisse du projet d'aménagement



3. Le site après l'opération (suite)

Etat d'avancement du projet d'aménagement

Projet en cours

Etat actuel du terrain recyclé : bâti et aménagé

Nombre de logements, bureaux, commerces créés ? environ trente logements, un centre commercial et quelques petits commerces, Les bureaux du CIAD, une halte garderie et une bibliothèque

Cause de l'avancement du projet : engagement des constructions tout de suite après l'intervention de l'EPBS



Avant



Après

Résultats obtenus

Dimension(s) du projet : logement/activités/espaces verts/équipements

Consommation du terrain recyclé : 100%

Mixité fonctionnelle ou sociale : oui

Amélioration du cadre de vie des habitants : oui

Développement social (équipements, services) : oui

Amélioration de l'environnement : oui

Développement économique/création d'emploi : oui

Impacts du projet

Réduction de l'étalement urbain : non

Intégration paysagère : non

Réduction de la ségrégation sociale : oui

Développement d'activités pérennes : oui

Synthèse

L'opération de résorption de l'îlot Maréchal Leclerc est importante car elle a été le point de départ d'un aménagement très complexe, assurant mixité des fonctions et qualité du cadre de vie. Ce projet, soutenu par la CAEBS représente un investissement d'environ 9 millions d'euros. La réalisation qui est presque terminée met en évidence une recherche de la qualité des espaces publics et de l'architecture. L'image de St Aubin sera certainement modifiée après cette opération



Les équipements : halte garderie et bibliothèque

Commentaires

L'opération de démolition des friches ont donné lieu à un projet mixte qui est déjà presque achevé. L'image du secteur a été améliorée



Les commerces et services en RDC



Les logements

Prochainement à St Aubin les Elbeuf...

- Rue de la République
- Manopa

A envisager :

- Usine DI
- Friche SNCF





Evreux Garage Morel

1. Caractéristiques

Situation de la friche

Le garage Morel est situé dans le quartier de la Madeleine à Evreux. Il s'agit d'un quartier d'habitat social composé de barres et de tours construites dans les années 70. La rue Voltaire marque la frontière entre ces grands ensembles et un quartier constitué de pavillons individuels. Le garage Morel faisait partie de l'armature commerciale du quartier constituée de commerces de proximité (tabac, épicerie, boulangerie, etc.). Il était implanté sur une esplanade au pied des tours.

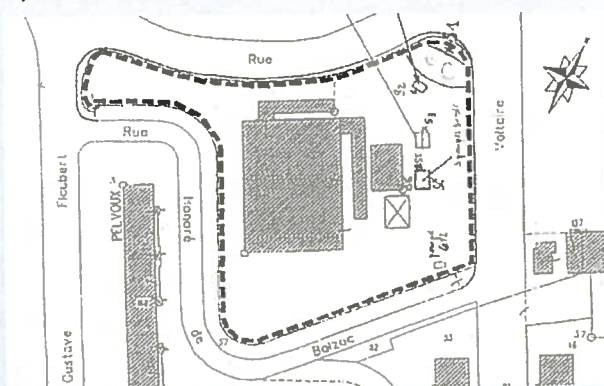
Adresse : 7 rue Voltaire

Références cadastrales : AW 58

Surface totale : 7680 m²

Surface bâtie : 4820 m²

Classement au PLU : U



Historique de la friche

La friche du garage Morel était occupée par une double activité : une station service ainsi qu'un garage automobile. A proximité de la station se dressait un bâtiment de 3 étages auquel on accédait par une rampe extérieure, le bâtiment servant également de parking. Cette activité a cessé en 99/00. Après la cessation, le lieu était squatté et était devenu une source d'insécurité pour les habitants (délinquance).

Problématique

Le quartier de la Madeleine est un quartier difficile inscrit dans un secteur politique de la ville. Il devrait bénéficier dans les années à venir d'une opération de renouvellement urbain (ORU) visant la requalification du quartier et l'amélioration du cadre de vie des habitants. Cette opération comprend des actions de dédensification (démolition de certains grands ensembles / relogement des populations) ainsi que la création de nouveaux équipements publics.

La friche Morel se situe dans un quartier difficile bénéficiant d'une opération de renouvellement urbain



L'ancien garage Morel avec la station service et les bureaux



Les friches SNCF sont un exemple des « sites à renouveler » sur la commune d'Evreux

Le site était squatté et un projet d'équipement public était prévu dans ce quartier

Commentaires

L'opération s'est déroulée en un an et quatre mois. Sa rapidité a permis d'éviter des accidents dans ce site abandonné qui était devenu dangereux

2. Opération de résorption

Contexte de la demande

Objectifs de développement de la commune : La ville d'Evreux et la Communauté d'Agglomération espèrent, grâce à cette ORU, redonner une nouvelle image au quartier de la Madeleine et améliorer les liens sociaux et le cadre de vie

Nombre de friches traitées avec l'apport du fonds friche : deux (Cavalier sur le CPER 94/99)

Nombre total de friches sur la commune : Plusieurs sites ont été repérés dans le cadre du SCOT de l'agglomération et devraient faire l'objet d'opération de renouvellement urbain : les bâtiments militaires, l'hôpital, le secteur de la gare, l'usine Minnesota (1950) et l'usine Navarre (XIX^e siècle)

Contexte de la demande : projet d'ORU et volonté de recréer un équipement public à l'emplacement du garage

Date de la demande : 29/12/00

Signature d'un PAF ou d'une CAF avec l'EPBS : La ville d'Evreux et la communauté d'agglomération ont un PAF. La friche du garage est intégrée au PAF de cette dernière qui a été signé le 13/03/2002

Maîtrise foncière

Propriétaire avant l'opération : M. Morel

Propriétaire au début de l'opération : EPBS

Procédure d'achat : Amiable

Date/Coût : 03/08/01 / 320 142,94 €

Échéance du portage : 12/04

Rachat du terrain par la Communauté d'agglomération : 06/04

Coût : 331 674, 06 €

L'intervention sur la friche

Date de la convention d'intervention : 08/03/02

Contenu : démolition des bâtiments et des voiries, nivellement sommaire du terrain

Contexte du programme d'intervention

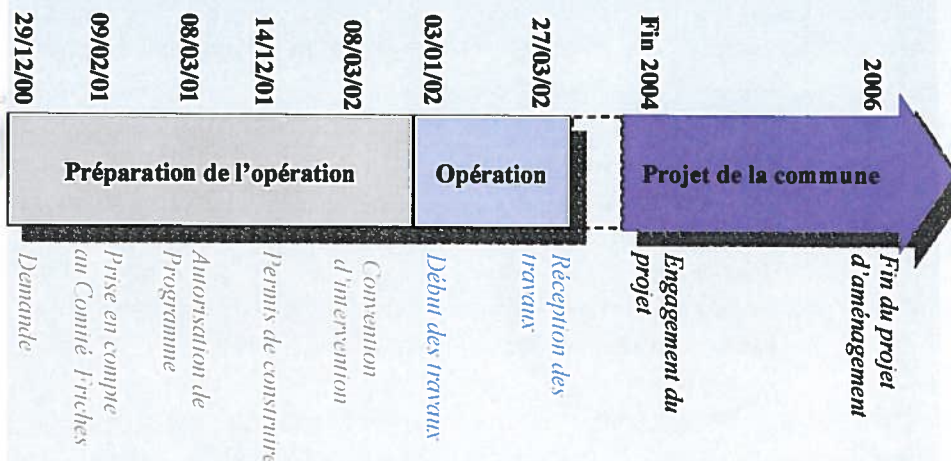
Projet initial de la commune : création d'un équipement public (d'abord l'école Maxime Marchand puis l'hôtel de l'agglomération) afin de redonner une meilleure image au quartier

Réalisation d'une étude préalable : oui, l'agglomération a lancé une étude pour la construction de ses nouveaux locaux

Contexte du programme d'intervention : l'insécurité du site poussait à agir vite sur cette friche

Réalisation d'études techniques (amiante, sols, etc.) : diagnostic amiante négatif. L'étude des sols a mis en évidence la présence d'arsenic en quantité inférieure aux standards.

Chronologie de l'opération





2. Opération de résorption (suite)

Aspects financiers

Fonds friche 2000/2006	119 364,38 €
FEDER	-
Commune	23 872,88 €
Coût total	143 237,26 €

Coût du foncier : 331 674, 06 €

Rôle de l'EPBS

Degré de satisfaction de la commune par rapport à l'opération : la commune et la communauté d'agglomération d'Evreux ont été très satisfaites des délais de l'opération

Rôle de conseil de l'EPBS : le savoir faire de l'EPBS a permis une réalisation de la résorption sans aucun problème

Rôle dans la maîtrise foncière : la maîtrise foncière assurée par l'EPBS a permis à l'agglomération de racheter facilement et à temps le terrain où seront construits ses futurs locaux

**L'opération
représente un
coût moyen de
30 € / m² bâti**

3. Le site après l'opération

Le projet d'aménagement

Fonctions données au terrain recyclé : équipement public

Objectifs recherchés par la commune : redonner une autre image au quartier de la Madeleine en y construisant l'hôtel de l'agglomération

Impacts sur l'attractivité et le développement : l'ORU devrait avoir des impacts sur l'image du quartier et ainsi permettre d'améliorer la qualité de vie des habitants mais aussi d'en attirer de nouveaux

Evolution du projet d'aménagement dans le temps : l'ORU prévoit la démolition du bâtiment dans lequel se trouve l'école. Il était donc d'abord prévu de la reconstruire sur ce site. Mais l'agglomération étant installée dans des locaux peu adaptés, il a donc été décidé de construire un nouveau bâtiment

Contexte du territoire

Le projet s'inscrit dans une réflexion à l'échelle intercommunale : l'ORU est un projet soutenu par l'agglomération d'Evreux

Etat d'avancement des documents d'urbanisme : Le SCOT de l'agglomération vient d'être achevé et intègre les objectifs de l'ORU

Le projet s'inscrit dans une stratégie globale d'aménagement de la commune : le projet d'ORU est un projet global qui aborde les problématiques du quartier de la Madeleine mais aussi les liens qu'il entretient avec le reste de l'agglomération

Plan masse du projet d'aménagement

Non communiqué

3. Le site après l'opération (suite)

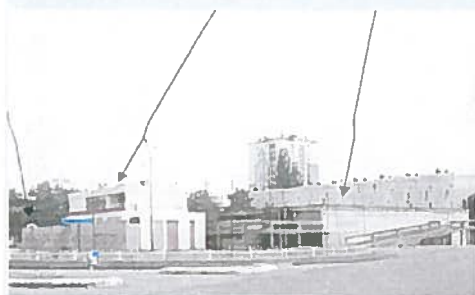
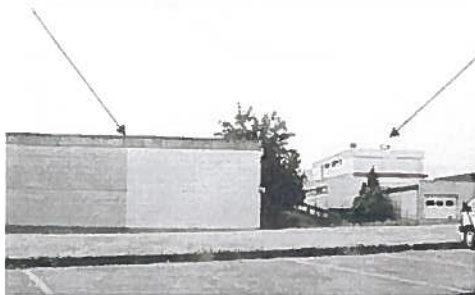
Etat d'avancement du projet d'aménagement

Projet en cours

Etat actuel du terrain recyclé : réserve foncière

Nombre de logements, bureaux, commerces à créer ? L'ensemble des services de l'agglomération seront transférés dans le nouveau site

Cause de l'avancement du projet : l'agglomération a racheté le terrain dans le courant de l'année 2004 et devrait lancer les premiers travaux d'ici la fin de l'année 2004 pour une réception en 2006



Commentaires
Le site de l'ancien garage ne présente pas, aujourd'hui, un aspect positif pour le quartier aucun aménagement provisoire n'a été prévu

Résultats attendus

Dimension(s) du projet : équipement public

Consommation du terrain recyclé : 100%

Mixité fonctionnelle ou sociale : non

Amélioration du cadre de vie des habitants : oui

Développement social (équipements, services) : oui

Amélioration de l'environnement : non

Développement économique/création d'emploi : non

Synthèse

La résorption de la friche du garage Morel a permis d'améliorer la sécurité du quartier et de mettre à disposition de la communauté d'agglomération d'Evreux un site pour la construction de ses nouveaux bureaux.

L'installation de la CAE dans ce quartier difficile fait partie d'un programme plus vaste de requalification et d'amélioration du cadre de vie des habitants. Elle devrait contribuer à changer l'image de ce « quartier difficile »

Prochainement à Evreux...

A envisager :

- Usine Navarre
- Friches SNCF
- Minnesota
- Bâtiments Militaires





Petit Couronne

Self

1. Caractéristiques

Situation de la friche

L'entreprise Self était implantée en centre-ville de Petit Couronne, sur la rue commerçante, dans une parcelle en retrait des commerces de front de rue. Cette rue principale est aujourd'hui reliée par les transports en commun de l'agglomération (LISOR). Elle constitue un lieu de vie pour les habitants de la commune

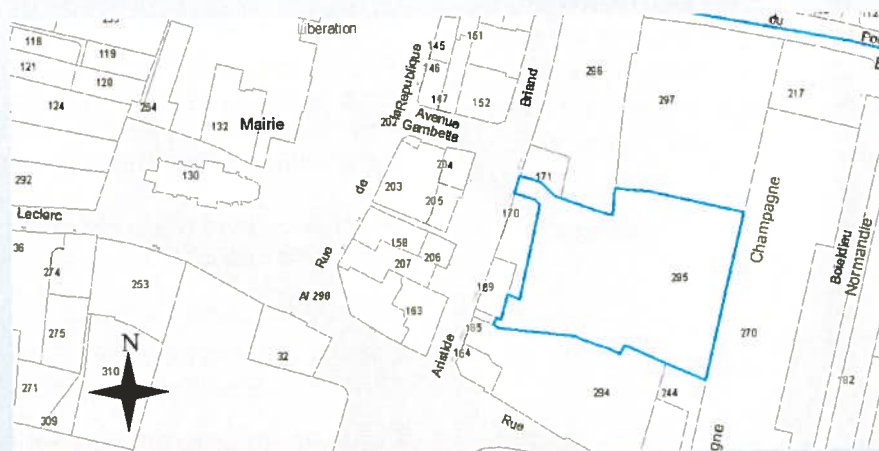
Adresse : 1531, rue Aristide Briand

Références cadastrales : AI 295

Surface totale : 3 294 m²

Surface bâtie : 1 300 m²

Classement au PLU : U (secteur DPU)



Historique de la friche

L'entreprise Self est une entreprise d'électricité. Elle a quitté le site à la fin des années 90 pour s'installer dans une zone d'activité à Pont Audemer dans l'Eure. Les bâtiments servaient surtout à l'intendance de l'entreprise et certains à l'entreposage de matériel. Ceux-ci dataient des années 50 et ne présentaient pas d'intérêt architectural particulier

Problématique

La délocalisation de l'entreprise Self et l'abandon du site formait une poche d'insalubrité dans le centre bourg, au milieu des commerces de proximité. Dans le même temps, la rue Aristide Briand, artère principale de la ville a été réaménagée à l'occasion de l'implantation du système de transport de l'agglomération rouennaise. La requalification de l'axe a conduit la ville à envisager un projet sur cette friche

La friche Self se situe sur l'axe principal de la commune qui a été requalifié ces dernières années





La restructuration du CV, devait être complétée par une offre adaptée en logements

Commentaires
La résorption de la friche a été réalisée très rapidement (1 an et 3 mois). Le projet conduit par la Plaine Normande s'est fait immédiatement après

2. Opération de résorption

Contexte de la demande

Objectifs de développement de la commune : La ville de Petit Couronne cherche à améliorer le cadre de vie de ses habitants. Commune proche de Rouen, elle a longtemps eu une image négative, marquée par la présence de Shell, mais aujourd'hui, elle cherche à changer cette image et à attirer de nouveaux habitants

Nombre de friches traitées avec l'apport du fonds friche : une

Nombre total de friches sur la commune : une demi douzaine qui sont déjà, pour la moitié, en cours de résorption et destinées à des opérations de logement

Contexte de la demande réalisation du projet LISOR et mise en place d'une opération Cœur de Pays pour la rénovation des commerces

Date de la demande : 06/11/00

Signature d'un PAF ou d'une CAF avec l'EPBS : négociation en cours

Maîtrise foncière

Propriétaire avant l'opération : entreprise Self

Propriétaire au début de l'opération : EPBS

Procédure d'achat : Amiable (secteur DPU)

Date/Coût : 05/05/00 / 234 771 €

Revente du terrain à la commune/à l'opérateur : Plaine Normande

Date/Coût : début 2002 / 236 766,9 €

L'intervention sur la friche

Date de la convention d'intervention : 28/06/01

Contenu : démolition et désamiantage des bâtiments, nivellement du terrain

Contexte du programme d'intervention

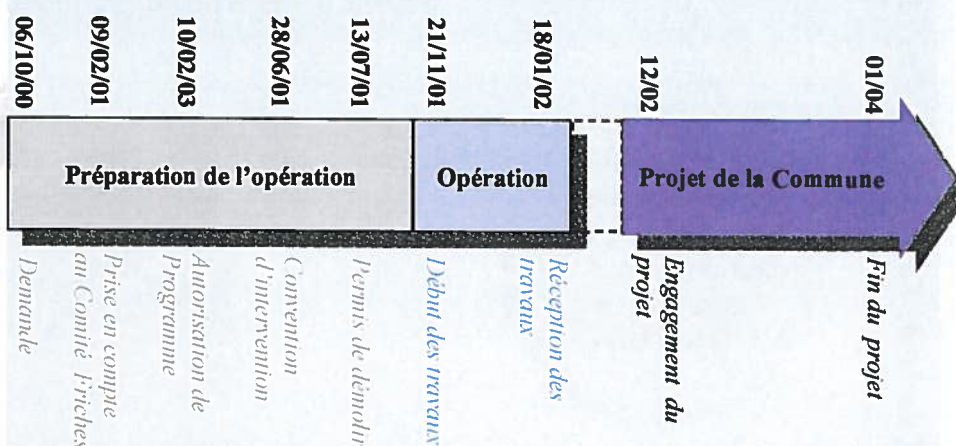
Projet initial de la commune : redensifier le centre-ville et créer de la mixité sociale en réalisant des logements locatifs destinés aux personnes âgées

Réalisation d'une étude préalable : Une étude a été réalisée par la Plaine Normande proposant des logements en appartement et quelques maisons de ville

Contexte du programme d'intervention : la situation de la friche au cœur du centre-ville a orienté la dimension du projet d'aménagement. La ville ne souhaitait pas voir la réimplantation d'activités nuisibles à proximité de ce lieu de vie. Les bâtiments dans ce cas ne pouvaient être réutilisés pour des logements

Réalisation d'études techniques (amiante, sols, etc.) : Diagnostic amiante positif

Chronologie de l'opération





L'opération de résorption représente un coût moyen de 40 € par m² bâti

2. Opération de résorption (suite)

Aspects financiers

Fonds friche 2000/2006	39 405,1 €
FEDER	-
Plaine Normande	13 146,1 €
Coût total	52 551,2 €

Coût du foncier : 236 766,9 €

Rôle de l'EPBS

Degré de satisfaction de la commune par rapport à l'opération : La ville est très satisfaite des résultats de l'opération de résorption et du projet réalisé. Les délais prévus ont été respectés

Rôle de conseil de l'EPBS : La ville de Petit Couronne a les moyens techniques et financiers pour résorber d'autres friches. Cependant l'apport du fonds friche et la maîtrise foncière rapide menée par l'EPBS sont des atouts indéniables

3. Le site après l'opération

Le projet d'aménagement

Fonctions données au terrain recyclé : le site est exclusivement dédié au logement (peu de plantation, mais quelques jardinets)

Objectifs recherchés par la commune : permettre à des personnes âgées de se loger à proximité des commerces avec un offre diversifiée en typologie de logement

Impacts sur l'attractivité et le développement : les effets combinés de la requalification des espaces publics et de la résorption des friches présentes sur l'axe commercial ont eu des impacts sur le cadre de vie des habitants et l'attractivité des commerces de proximité et sur l'image de la commune

Contexte du territoire

Le projet s'inscrit dans une réflexion à l'échelle intercommunale : les logements sociaux créés s'intègrent à la réflexion du PLH de la CAR

Etat d'avancement des documents d'urbanisme : L'élaboration du PLU a mis en évidence la nécessité d'agir sur les friches présentes dans la commune

Le projet s'inscrit dans une stratégie globale d'aménagement de la commune : projet de requalification du centre-ville, opération Cœur de Pays

Plan masse du projet d'aménagement

Non communiqué

3. Le site après l'opération (suite)

Etat d'avancement du projet d'aménagement

Projet terminé

Etat actuel du terrain recyclé : bâti et aménagé

Nombre de logements créés : 19 logements locatifs (appartement et maisons de ville)



Commentaires

Les logements construits ont amélioré le paysage du centre bourg. Des effets d'entraînement se créent puisque le propriétaire contigu fait aujourd'hui des travaux de rénovation

Résultats obtenus

Dimension(s) du projet : logement

Consommation du terrain recyclé : 100%

Mixité fonctionnelle ou sociale : oui

Amélioration du cadre de vie des habitants : oui

Développement social (équipements, services) : non

Amélioration de l'environnement : non

Développement économique/création d'emploi : non

Impacts du projet

Réduction de l'étalement urbain : le projet de la friche Self a permis de réaliser une opération de renouvellement de la ville sur elle-même. De plus, la commune de Petit Couronne n'a plus aujourd'hui d'opportunités foncières sur des terrains non bâtis. Elle lance donc une réflexion sur les opportunités foncières pour du renouvellement urbain.

Intégration paysagère : le projet de logement a intégré des jardinets à l'avant des maisons de ville, cependant, le site conserve une dominante d'espaces de parking très minéraux.

Réduction de la ségrégation sociale : le projet permet le retour de personnes âgées en centre bourg



Les jardinets

Synthèse

L'opération Self à Petit Couronne s'est déroulée dans un délai rapide avec une maîtrise foncière réalisée grâce au droit de préemption. Les conseils et le savoir-faire de l'EPBS ont été appréciés par la commune et ont aidé à la réalisation du projet envisagé. Cette opération de renouvellement urbain a eu pour résultat la création de logements sociaux desservis par le système de transport en commun de l'agglomération et à proximité des commerces.

Prochainement à Petit Couronne...

A envisager :

- les friches de la Shell





Duclair Mustad Seprom (2ème tranche)

1. Caractéristiques

Situation de la friche

La friche Mustad Seprom se trouve à l'entrée de la ville de Duclair, à proximité des berges de la Seine. Commune du Parc Naturel Régional de Brotonne, Duclair possède un environnement naturel remarquable avec la vallée de la Seine. De plus, la friche Mustad se situe à la confluence de l'Austreberthe et de la Seine, la rivière traverse donc l'ensemble du site. Cette contrainte est également un atout environnemental important. L'environnement direct de la friche est constitué d'habitat, de services et de commerces.

Adresse : rue Clarin

Références cadastrales : AD 202 et 203
AE 201

Surface totale : 24 100 m²

Surface bâtie : 10 000 m²

Classement au POS : Uy (activités)

Historique de la friche

Le terrain a accueilli des activités de visserie et de boulonnerie jusqu'en 1992.

Les bâtiments construits sur le site sont d'époques diverses. Les uns datant du XIX^{ème} siècle, les autres des années 70. L'état général était médiocre puisque, au délabrement des bâtiments les plus anciens, s'ajoutait les actes de vandalisme opérés sur les bâtiments récents.



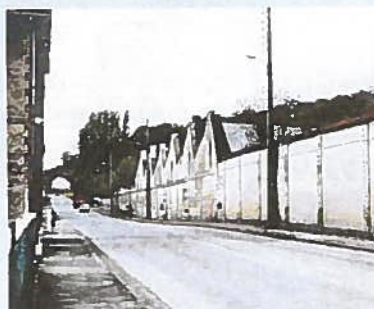
Plan cadastral de la commune de Duclair

Problématique

Le site de la friche se situe à l'entrée de ville et à proximité de la Seine qui est un élément naturel de qualité que la commune cherchait à mettre en valeur. L'entreprise Seprom, qui avait racheté le terrain à la cessation d'activité et qui était consciente des potentialités du site, projetait d'y réaliser une opération immobilière. Mais elle a finalement laissé le site à l'abandon, et la commune a donc pris la décision de racheter le terrain pour réaliser une opération de démolition des anciens bâtiments. Elle a confié l'acquisition à l'EPBS qui a été obligé de procéder à une expropriation de l'entreprise Seprom. L'acquisition a été effective en 1998.



La friche se situait dans un environnement naturel remarquable qui était la base du développement touristique



Le site de Mustad Seprom en 1998 était clôturé et formait une verrue dans le paysage du bourg



La cessation d'activité de l'usine Mustad et l'attentisme de l'acquéreur (Seprom) ont poussé la commune à initier un projet

Commentaires
La première opération de démolition a été suivie d'une étude de réutilisation qui a préconisé la réalisation d'un jardin inondable dont l'aménagement a été financé par le fonds friche de deux CPER

2. Opération de résorption

Contexte de la demande

Objectifs de développement de la commune : la commune de Duclair n'ayant plus d'industrie encore en activité dans les années 90 avait pour objectif d'appuyer son développement sur le tourisme

Nombre de friches traitées avec l'apport du fonds friche : une (CPER 94/99 et 2000/2006)

Nombre total de friches sur la commune : il en reste une

Contexte de la demande : la commune de Duclair avait réfléchi à une réutilisation de la friche et souhaitait préalablement acquérir le terrain par l'intermédiaire de l'EPBS. Une première étude prévoyait la réinstallation d'activités industrielles ou artisanales

Date de la demande : 1992

Signature d'un PAF ou d'une CAF avec l'EPBS : non convention simplifiée

Maîtrise foncière

Propriétaire avant l'opération : Seprom Fixation

Propriétaire au début de l'opération : EPBS

Procédure d'achat : DUP/ Expropriation

Date/Coût : 26/10/98 / 525 201,35 €

Revente du terrain à la commune/à l'opérateur : terrain inconstructible pour les 3/4 de la surface. Etablissement d'un bail emphytéotique de 75 ans.

L'intervention sur la friche

Date de la convention d'intervention pour la 2ème tranche : 14/10/01

Contenu : - désamiantage et démolition sélective (conservation des ateliers et de la cheminée)

- réalisation d'une étude de réutilisation cofinancée par la CC

- aménagement paysager d'un jardin public aquatique sur la rive droite de l'Austreberthe

Contexte du programme d'intervention

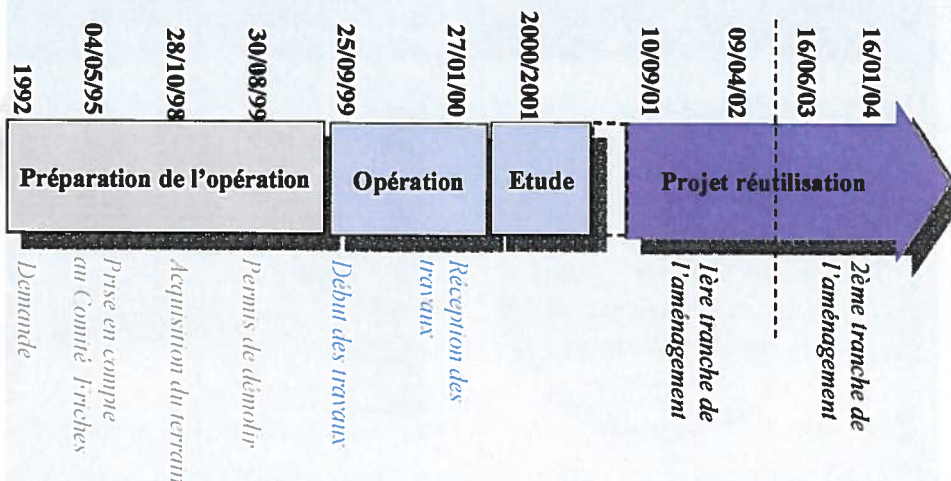
Projet initial de la commune : le premier projet destinait le terrain à accueillir de nouvelles activités. Cependant une étude a mis en évidence que celui-ci était inondable pour les 3/4 de sa superficie. Une étude de réutilisation a donc été financée dans le cadre du fonds friche

Réalisation d'une étude préalable : oui l'étude « archipel des eaux mêlées »

Contexte du programme d'intervention : Pour la résorption, une démolition sélective a été décidée en fonction des conclusions de l'étude qui préconisait la réutilisation des bâtiments possédant des qualités architecturales

Réalisation d'études techniques (amiante, sols, etc.) : diagnostic amiante positif, présence de pollutions des sols aux hydrocarbures

Chronologie de l'opération





2. Opération de résorption (suite)

Aspects financiers

	CPER 94/99	CPER 00/06
Fonds friche	397 310,47 €	164 113,26 €
FEDER	146 872,27 €	86 650 € (estimatif)
Communauté de Communes	-	32 822,65 €
Coût total	544 182,74 €	283 585,91 € (est.)

Coût du foncier : 525 201,35 €

Rôle de l'EPBS

Degré de satisfaction de la commune par rapport à l'opération : la commune de Duclair n'aurait pu réutiliser cette friche étant donné les contraintes rencontrées

Rôle de conseil de l'EPBS : dans cette opération, l'EPBS a apporté à la commune et la communauté de commune toutes ses compétences pour permettre de faire émerger un projet sur un site « difficile »

Rôle dans la maîtrise foncière : l'EPBS a permis de mener à bien une opération d'expropriation du propriétaire

3. Le site après l'opération

Le projet d'aménagement

Fonctions données au terrain recyclé : logement, activités liées au tourisme, services et espace vert

Objectifs recherchés par la commune : la communauté de communes voudrait faire de Duclair un pôle touristique du PNR de Brotonne

Impacts sur l'attractivité et le développement : le projet devrait permettre d'attirer des touristes en mettant en valeur les espaces naturels remarquables de la vallée de Seine et en offrant une offre d'accueil touristique nouvelle

Evolution du projet d'aménagement dans le temps : le projet a été enrichi (mixité des fonctions) par l'étude réalisée

Contexte du territoire

Le projet s'inscrit dans une réflexion à l'échelle intercommunale :

la communauté de communes est maître d'ouvrage de la troisième tranche

Etat d'avancement des documents d'urbanisme : non communiqué

Le projet s'inscrit dans une stratégie globale d'aménagement de la commune :

La commune de Duclair a engagé parallèlement à la résorption de la friche en entrée de ville, une requalification des berges de Seine, ce qui a pour conséquence d'améliorer la qualité du site et de le mettre en valeur. Ainsi, tout le quartier d'entrée de ville a vu son image être améliorée



Esquisse d'aménagement
du jardin aquatique :
l'archipel des eaux mêlées



L'aménagement a considéré
l'Austreberthe comme un élément
à redécouvrir (avant / après)

3. Le site après l'opération (suite)

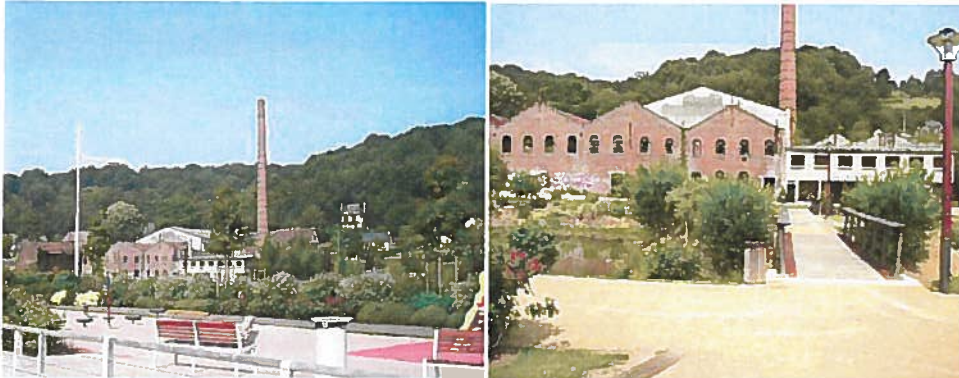
Etat d'avancement du projet d'aménagement

Projet en cours

Etat actuel du terrain recyclé : une grande partie a été aménagée en jardin aquatique, l'autre partie va être aménagée par la CC et l'étude menée par Rouen Seine Aménagement est en cours

Nombre de logements, bureaux, commerces à créer ? 70% de logements, un hôtel, une résidence pour personnes âgées, et une clinique vétérinaire (30%)

Cause de l'avancement du projet : les deux tranches d'aménagement du jardin aquatique sont aujourd'hui presque terminées



Résultats obtenus

Dimension(s) du projet : logement/activités/espaces verts/équipements

Consommation du terrain recyclé : 100%

Mixité fonctionnelle ou sociale : la mixité fonctionnelle est réellement souhaitée dans le projet qui sera réalisé par la CC (1/3 d'activités)

Amélioration du cadre de vie des habitants : le jardin aquatique est un espace vert de qualité qui est très apprécié des habitants

Développement social (équipements, services) : une maison de retraite devrait être construite sur le site au dessus du jardin

Amélioration de l'environnement : la résorption de la friche permettra le traitement des sols pollués, mais aussi de réduire les risques d'inondation

Développement économique/création d'emploi : l'installation d'un hôtel permettra des créations d'emplois mais aussi des impacts sur les commerces de la commune

Impacts du projet

Réduction de l'étalement urbain : des opérations de logement sont en cours à proximité du site en entrée de ville

Intégration paysagère : la réalisation d'un parc en entrée de ville a beaucoup amélioré le paysage urbain

Réduction de la ségrégation sociale : non

Développement d'activités pérennes : les activités touristique représentent une perspective de développement pérenne pour la commune

Synthèse

L'opération de Duclair est une opération exemplaire car elle a nécessité de mettre en œuvre toutes les compétences de l'EPBS. Le fonds friche a financé pour la première fois l'aménagement du site pour sa partie inondable. Aujourd'hui, le parc aquatique de Duclair est un lieu de promenade offert aux habitants et aux touristes qui mettent en valeur le site des berges de la Seine

Commentaires

L'opération de la friche a eu un impact très positif sur le paysage urbain (cf. photos de la page 1)
L'aménagement est d'une très grande qualité



Le site qui sera aménagé par la CC et Rouen Seine Aménagement



La conservation des anciens bâtiments et de la cheminée est aujourd'hui remise en question

Prochainement à Duclair...

- Réhabilitation du bâtiment des turbines
- Traitement des terres polluées excavées



Rouen Décors de Théâtre

1. Caractéristiques

Situation de la friche

La friche de l'entrepôt des décors du théâtre des Arts est située dans la zone d'activité à l'ouest du pont Guillaume le Conquérant. Toute cette zone est dédiée à des activités industrielles liées au port. Il s'agit d'une zone occupée depuis longtemps et où sont installées plusieurs entreprises polluantes et dangereuses (classées SEVESO). Aujourd'hui, la ville de Rouen commence à réfléchir au développement possible de ces quartiers d'activité. D'autant plus que le 6ème franchissement passera par ce secteur et augmentera très significativement son accessibilité.

Adresse : rue Léon Maletra

Références cadastrales : LH 28

Surface totale : 3 900 m²

Surface bâtie : 3 900 m²

Classement au PLU : en cours de réalisation



Plan cadastral de la ville de Rouen

Historique de la friche

Les entrepôts de la rue Maletra ont été achetés par la ville dans les années 60 afin de servir au stockage des décors du théâtre des Arts. Ils accueilleraient également une association qui fabriquait des décors.

Les bâtiments ne présentaient aucune qualité architecturale remarquable et étaient dans un état très médiocre.

Problématique

Située à proximité de l'axe Sud III, de l'A13 et dans le secteur du futur 6ème franchissement, la zone industrielle des quais de la rive sud est un secteur majeur du développement ancien et futur de l'agglomération. La friche de l'entrepôt des décors de théâtre se trouve dans un environnement en pleine reconversion avec beaucoup de friches et de travaux de démolition. L'arrivée du 6ème pont permettra d'améliorer l'accessibilité de tout le secteur. La ville de Rouen se constitue des réserves foncières à partir des friches du secteur (France Telecom, Gare de triage de la SNCF, etc.) Ce secteur est donc voué à de profondes mutations dans les années à venir.



Tout le secteur est classé comme pôle de développement majeur au schéma directeur de l'agglomération



L'annonce de la réalisation du 6ème franchissement a conduit la ville à réfléchir sur les secteurs environnants

Commentaires
L'association Léonard de Vinci qui occupait les locaux les a quittés le 2 juin 2003 pour occuper ceux de France Telecom à proximité. Le délai de l'opération aurait pu être réduit

2. Opération de résorption

Contexte de la demande

Objectifs de développement de la commune : tout le secteur des quais de la rive Sud est dédié aux activités industrielles. Cependant, on remarque un déplacement de ces activités en aval, ce qui pourrait permettre la reconquête des quartiers est pour d'autres usages

Nombre de friches traitées avec l'apport du fonds friche : une en 96/99, trois en 00/04 et trois programmées d'ici à 2006

Nombre total de friches sur la commune : secteur route de Lyons (Ets Picard et friche SNCF), les quais rive droite (ancienne déchetterie), quartier de la Luciline (contrat métropolitain d'agglomération), terrains SNCF de la gare de triage sur la rive Sud. Tous ces secteurs sont inscrits au PAF

Contexte de la demande : projet du 6ème franchissement mené par l'Etat va permettre des mutations dans cet ancien quartier industriel. On veut réaliser des réserves foncières dans le secteur

Date de la demande : 23/05/01

Signature d'un PAF ou d'une CAF avec l'EPBS : PAF signé le 23/02/1998

Maîtrise foncière

Propriétaire avant l'opération : ville de Rouen

Propriétaire au début de l'opération : ville de Rouen

L'intervention sur la friche

Date de la convention d'intervention : 19/11/02

Contenu : désamiantage des toitures et démolition sélective des bâtiments

Contexte du programme d'intervention

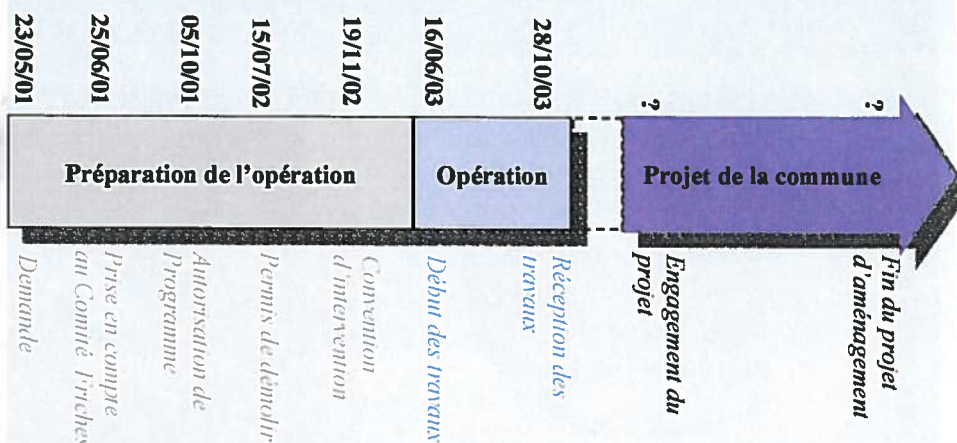
Projet initial de la commune : l'objectif est de constituer une réserve foncière qui pourrait être utilisée rapidement dans un secteur où les mutations seront importantes avec l'arrivée du 6ème pont. La réserve foncière devrait s'étendre dans les années à venir avec la friche France Telecom et les terrains SNCF de la gare de triage. Le projet devrait s'orienter vers un quartier mixte d'habitat et d'activités

Réalisation d'une étude préalable : elle n'est pas encore lancée

Contexte du programme d'intervention : Volonté de récupérer un terrain utilisable rapidement y compris à destination d'autres activités. On ne voulait pas conserver les bâtiments qui étaient dans un état médiocre. L'association qui utilisait l'entrepôt a été relogée dans l'entrepôt France Telecom tout proche

Réalisation d'études techniques (amiante, sols, etc.) : diagnostic amiante positif

Chronologie de l'opération





2. Opération de résorption (suite)

Aspects financiers

Fonds friche 2000/2006	150 480,41 €
FEDER	-
Commune	30 096,1 €
Coût total	180 576,51 €

Coût du foncier : sans objet

Rôle de l'EPBS

Degré de satisfaction de la commune par rapport à l'opération : la ville de Rouen considère cette réserve foncière comme une opportunité pour mettre en place un projet de qualité à proximité du 6ème pont (en étude)

Rôle de conseil de l'EPBS : les services de l'EPBS participent à la bonne réalisation des projets urbains en assurant notamment des délais d'intervention assez courts

**Le coût moyen
de l'opération
est de 46 € / m²
bâti**

3. Le site après l'opération

Le projet d'aménagement

Fonctions données au terrain recyclé : réserve foncière actuellement et peut-être un nouveau quartier à long terme (avec France Telecom et une partie de la gare SNCF de triage)

Objectifs recherchés par la commune : permettre la mutation d'un quartier à partir de l'implantation du nouveau pont, avec une accessibilité accrue et la proximité des grandes liaisons métropolitaines (A13, A131)

Impacts sur l'attractivité et le développement : Ce projet devrait participer à la construction d'une nouvelle image pour la ville de Rouen en complément de la requalification du secteur des quais rive droite

Evolution du projet d'aménagement dans le temps : le projet est en construction et une étude devrait être lancée dont les résultats permettront de préciser la ou les destinations de ce secteur

Contexte du territoire

Le projet s'inscrit dans une réflexion à l'échelle intercommunale : le secteur de l'ancienne friche des décors de théâtre bénéficiera des travaux prévus par la CAR pour le réaménagement du boulevard maritime comprenant un important volet paysager

Etat d'avancement des documents d'urbanisme : le PLU de la ville devrait être adopté fin septembre 2004

Le projet s'inscrit dans une stratégie globale d'aménagement de la commune : le secteur de la zone industrielle de la rive gauche n'est pas aujourd'hui une préoccupation prioritaire de la ville. Cependant, avec l'avancement des dossiers actuels (quartiers ouest), et la réalisation du 6ème franchissement, ce secteur va devenir un lieu d'intervention privilégié de la ville. Il devrait faire l'objet d'un projet urbain dans les années à venir



L'entrepôt France Telecom et la gare de triage : point de départ d'un nouveau projet urbain ?

Plan masse su projet d'aménagement

Pas encore défini

3. Le site après l'opération (suite)

Etat d'avancement du projet d'aménagement

Projet en attente

Etat actuel du terrain recyclé : réserve foncière

Nombre de logements, bureaux, commerces créés ? Aucun

Cause de l'avancement du projet : aucune étude n'a encore été réalisée. La constitution de réserves foncières dans le secteur est en cours. Les quartiers ouest rive gauche sont inscrits au PAF de la Ville

Estimation d'une date de lancement ? Non



Avant



Après

Résultats attendus

Dimension(s) du projet :

Consommation du terrain recyclé :

Mixité fonctionnelle ou sociale :

Amélioration du cadre de vie des habitants :

Développement social (équipements, services) :

Amélioration de l'environnement :

Développement économique/création d'emploi :

Pas encore défini

Synthèse

La friche des Décors de Théâtre est aujourd'hui une réserve foncière dans un secteur industriel en perte de vitesse (présence d'autres espaces en friche dans les environs). Cependant, l'arrivée du 6ème franchissement qui améliorera son accessibilité redonnera à ce secteur une importance particulière. La ville veut donc aujourd'hui anticiper les mutations du quartier et se lancer dans un nouveau projet urbain pour les quartiers de la rive gauche

Commentaires

L'entrepôt des décors de théâtre était dans un état de délabrement avancé. Dans les environs, les hangars sont également vétustes



Des démolitions importantes ont lieu à proximité du site

Prochainement à Rouen...

- Etablissements Lepicard
- Caserne Pelissier
- Entrepôt Agrivin
- Teinturerie Auvray

A envisager :

- quartier de la Luciline
- quais rive droite (ancienne déchetterie)
- la casse auto sur le site de la Vallée des 2 rivières





Rouen Route de Lyons

1. Caractéristiques

Situation de la friche

Les anciennes entreprises implantées Route de Lyons se trouvaient dans un quartier en devenir. En effet, l'installation du CHU de Rouen et de la faculté de médecine dans ce secteur a permis de lui redonner, pour une part, un certain dynamisme. Cependant la partie où sont intervenus l'EPBS et le fonds friche est en crise, avec beaucoup d'anciennes usines vacantes, de terrains abandonnés et des friches SNCF. Cependant, ce secteur est pressenti par la ville de Rouen comme un secteur d'enjeu pour les années à venir

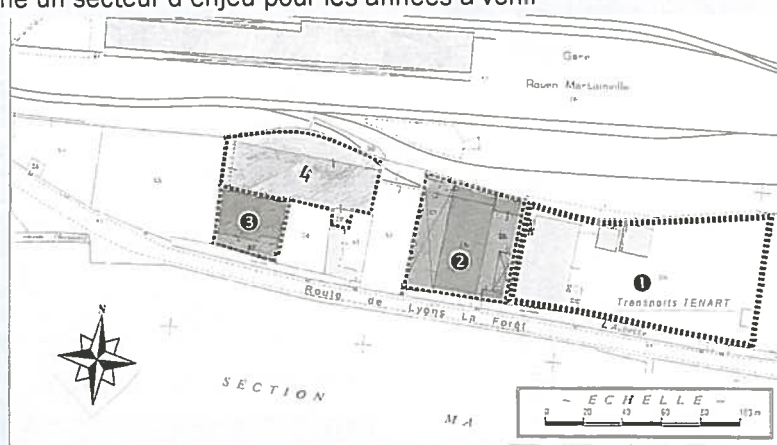
Adresse : 48 à 60 bis Route de Lyons

Références cadastrales : LZ 24 à 27,
LZ 29 et 32

Surface totale : 15 237 m²

Surface bâtie : 6 440 m²

Classement au POS : UY



Plan cadastral de la ville de Rouen

Historique de la friche

La route de Lyons est un espace en mutation où les anciennes activités ayant cessé sont nombreuses. Cet espace, situé entre la voie rapide Est et les pentes du Mont Gargan, était traditionnellement occupé par des activités diverses et peu qualifiantes telle que la récupération de métaux, la distribution de matériels de plomberie ou le transport routier. Toutes ces activités ont cessé depuis longtemps et les établissements Ténard, Ragel, Cédéo et SCI de l'Aubette, soit ont cessé toute activité, soit se sont délocalisés

Problématique

Le quartier Aubette-Martainville est aujourd'hui l'une des rares opportunités de développement que possède la ville de Rouen à l'Est. Lieu d'installation de plusieurs équipements liés à la santé (faculté et CHU), il est considéré comme un futur pôle de développement. Sa situation, à proximité du centre-ville, desservi par l'A29, etc., doit permettre l'accueil d'activités qualifiantes (services) et d'habitat. Le projet s'étend sur une zone de 11ha, comprenant les terrains acquis par la ville ou l'EPBS le long de la route de Lyons, ainsi que l'ancienne gare Martainville

**Les quatre friches
de la route de Lyons
se situent dans le
périmètre d'un projet
phare de la ville de
Rouen : Aubette-
Martainville**





L'usine Marais Marinox est l'une des dernières friches de la Route de Lyons

La ville de Rouen a mené une politique de maîtrise foncière sur les secteur Route de Lyons avant de lancer une opération de résorption

2. Opération de résorption

Contexte de la demande

Objectifs de développement de la commune : la ville de Rouen cherche aujourd'hui à créer un pôle d'activités et de développement à l'Est du centre-ville et desservi par les transports en commun (TEOR)

Nombre de friches traitées avec l'apport du fonds friche : une en 96/99, trois en 00/04 et trois programmées d'ici à 2006

Nombre total de friches sur la commune : secteur route de Lyons (Ets Le Picard, friche SNCF, Marais Marinox), les quais rive droite (ancienne déchetterie), quartier de la Luciline (contrat métropolitain d'agglomération), terrains SNCF de la gare de triage sur la rive Sud. Tous ces secteurs sont inscrits au PAF.

Contexte de la demande : la ville s'est portée acquéreur de l'ensemble de ces propriétés par l'intermédiaire de l'EPBS entre 1999 et 2001

Date de la demande : 23/05/01 pour Ténard, Ragel et Cédéo et 08/10/01 pour SCI de l'Aubette

Signature d'un PAF ou d'une CAF avec l'EPBS : PAF signé le 23/02/1998

Maîtrise foncière

Parcelle	Acquéreur	Date	Mode d'acquisition	Superficie	Prix d'achat	Echéance
24	EPBS	04/07/01	Amiable	7 830 m ²	381 122,54 €	04/07/06
25	EPBS	10/11/99	Amiable	941 m ²	91 469, 41 €	10/11/06
26/27	EPBS	10/11/99	Amiable	2 394 m ²	381 122,54 €	10/11/06
29	EPBS	04/07/01	Amiable	2 859 m ²	213 428,62 €	04/07/06
32	Ville de Rouen	12/08/99	Amiable	1 213 m ²	48 783,68 €	Sans objet

L'intervention sur la friche

Date de la convention d'intervention : 04/02/02

Contenu : désamiantage, démolition de tous les bâtiments et nivellement sommaire du terrain

Contexte du programme d'intervention

Projet initial de la commune : le secteur Aubette-Martainville devrait faire l'objet d'une ZAC pour l'aménagement d'une zone mixte activités-habitat-équipements dans laquelle devrait être implanté le pôle régional de santé

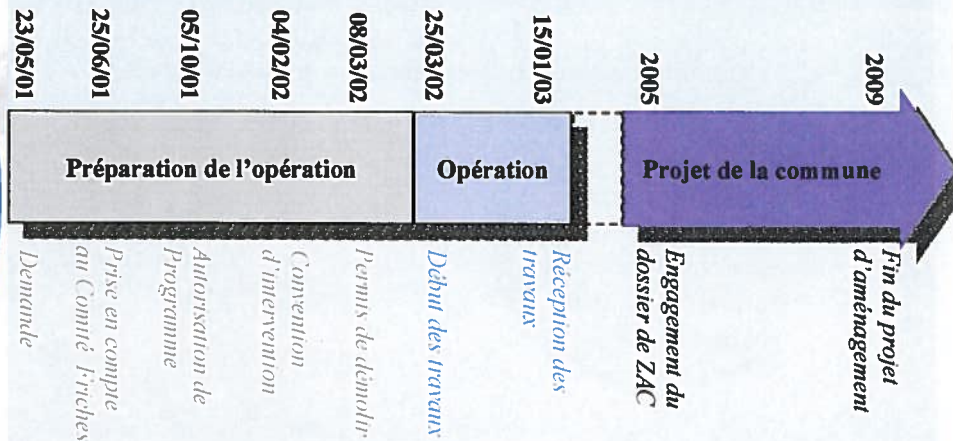
Réalisation d'une étude préalable : un projet de ZAC est en cours, monté par la ville et Rouen Seine Aménagement (SEM) qui sera l'aménageur

Contexte du programme d'intervention : Le projet de la ville est de redessiner tout le quartier en retraçant notamment des voies. La démolition complète était donc la solution la plus adaptée

Réalisation d'études techniques (amiante, sols, etc.) : diagnostic amiante positif et présence d'hydrocarbures dans le sol

Chronologie de l'opération

Commentaires
L'opération s'est déroulée en deux ans mais la quatrième friche n'a été inscrite au programme d'intervention qu'à la fin 2001. De plus les problèmes de pollution des sols ont retardé la réalisation des travaux





2. Opération de résorption (suite)

Aspects financiers

Fonds friche 2000/2006	125 742,05 €
FEDER	-
Commune	25 148,41 €
Coût total	150 890,46 €

Coût du foncier : 1 115 926,79 €

Rôle de l'EPBS

Degré de satisfaction de la commune par rapport à l'opération : la résorption des 4 friches du secteur Aubette-Martainville permettent à la ville de mettre en place un vaste projet de développement qui n'aurait peut-être pas été d'une telle ampleur sans l'intervention de l'EPBS

Rôle de conseil de l'EPBS : les services de la ville et de l'EPBS ont travaillé en partenariat sur cette opération et continuent avec l'opération Lopicard qui se situe dans le même secteur

Rôle dans la maîtrise foncière : l'EPBS a acquis pour le compte de la ville de Rouen et dans le secteur un grand nombre de terrains pour une superficie de plus de 4 hectares

**L'opération
représente un
coût moyen de
23 € / m²**

3. Le site après l'opération

Le projet d'aménagement

Fonctions données au terrain recyclé : réserve foncière

Objectifs recherchés par la commune : création d'un ZAC en vue de l'aménagement de l'ensemble du secteur avec des activités mais aussi de l'habitat, des espaces verts et des équipements

Impacts sur l'attractivité et le développement : les activités attendues devraient être qualifiantes et spécialisées dans le domaine de la santé (construction d'un institut régional de formation paramédicale) afin de créer un « pôle santé » avec les autres équipements présents à proximité (CHU et faculté). L'objectif est de faire du quartier un nouveau pôle d'activités et de services à l'échelle de l'agglomération rouennaise

Contexte du territoire

Le projet s'inscrit dans une réflexion à l'échelle intercommunale : le pôle santé est inscrit dans le contrat d'agglomération (fiche n° I-3-1)

Etat d'avancement des documents d'urbanisme : Le PLU sera signé fin septembre 2004

Le projet s'inscrit dans une stratégie globale d'aménagement de la commune : le secteur Aubette-Martainville fait partie des principaux chantiers de la ville

Plan masse du projet d'aménagement

Pas encore défini



L'Université de Médecine et de Pharmacie ainsi que le CHU de Rouen seront le point de départ du pôle Santé



La construction du centre de formation paramédicale a débutée route des Lyons dans la continuité de l'université

3. Le site après l'opération (suite)

Etat d'avancement du projet d'aménagement

Projet en cours

Etat actuel du terrain recyclé : réserve foncière

Nombre de logements, bureaux, commerces créés ? Aucun

Cause de l'avancement du projet : le dossier de ZAC est en cours de réalisation, en partenariat avec l'aménageur (RSA)

Estimation d'une date de lancement ? 2005 pour le départ des travaux de VRD et le découpage en lots (commercialisation par lot)



Résultats attendus

Dimension(s) du projet : activités/espaces verts/équipements

Consommation du terrain recyclé : 100%

Mixité fonctionnelle ou sociale : oui

Amélioration du cadre de vie des habitants : oui (pour les habitants du Mont Gargan notamment)

Développement social (équipements, services) : politique axée sur la création d'espaces verts et d'équipements sportifs

Amélioration de l'environnement : l'aménagement des futures zones d'activités sera très sensible aux aspects paysagers et environnementaux

Développement économique/création d'emplois : oui

Impacts du projet

Réduction de l'étalement urbain : le secteur Aubette-Martainville formait une dent creuse entre les quartiers du Mont Gargan et la voie rapide Est. Le projet permettra sa densification.

Intégration paysagère : cet aspect est pris en compte dans le projet

Réduction de la ségrégation sociale : non

Développement d'activités pérennes : le pôle santé devrait être un moyen d'attirer des entreprises hautement qualifiantes sur l'agglomération mais aussi d'assurer une formation de qualité

Synthèse

L'opération de résorption des quatre friches de la Route de Lyons dans les quartiers Est de Rouen viennent soutenir un projet ambitieux de développement d'un pôle santé de niveau local et régional. La future ZAC qui sera mise en place sur le secteur Aubette-Martainville devrait permettre un aménagement de la zone soucieux de la qualité environnementale et de l'intégration paysagère des nouvelles activités attendues

Commentaires

La démolition des quatre friches a permis de recycler du foncier dans un site où les enjeux sont importants.

Le terrain est provisoirement utilisé par le CHU



L'Aubette est un élément naturel qui devrait être mis en valeur à l'occasion du projet de ZAC

Prochainement à Rouen...

- Etablissements Lepicard
- Caserne Pelissier
- Entrepôt Agrivin
- Teinturerie Auvray

A envisager :

- quartier de la Luciline
- quais rive droite (ancienne déchetterie)
- la casse auto sur le site de la Vallée des 2 rivières



Dieppe Silo Portuaire

1. Caractéristiques

Situation de la friche

La friche du silo portuaire, composée d'un ancien hangar et d'un silo à grain, se situe sur le quai de Québec le long du bassin du Canada dans le port de commerce de Dieppe. Le quai est construit de hangars anciens qui sont presque tous à l'abandon. Situé à proximité d'un quartier mixte d'habitation et d'activités, le silo, reconnu comme une installation classée, entraîne des contraintes urbanistiques fortes. En effet, une zone de 90 mètres est délimitée autour du silo dans laquelle toute construction est impossible. La friche Dieppe fruits était incluse dans ce périmètre

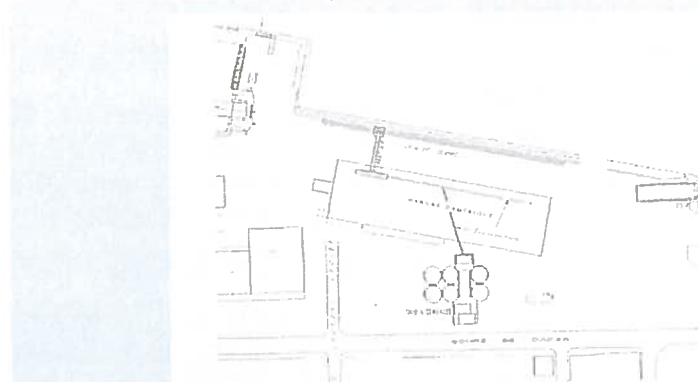
Adresse : quai du Québec

Références cadastrales : zone portuaire
(Domaine de l'Etat)

Surface totale : 5 300 m²

Surface bâtie : 3 179 m² (hangar)

Classement au POS : UYy
(zone inconstructible)



Cadastre de la ville de Dieppe

Historique de la friche

La friche du silo et du hangar a été occupée par différentes entreprises qui étaient investies dans le stockage de céréales destinées à l'exportation. Avec l'augmentation de la concurrence d'autres ports (Rouen et Dunkerque), les exportations diminuent au fur et à mesure. Le silo va continuer à stocker des céréales puis cesser toute activité en 1999, malgré les travaux réalisés sur le bassin de commerce. En situation de cessation de paiement, l'entreprise est déclarée incapable de prendre en charge la démolition du silo.

Problématique

Les bâtiments du hangar d'Amérique et du silo forment un espace industriel obsolète dont la reconversion n'est pas envisageable. L'espace portuaire de Dieppe est également en crise et doit subir de profondes modifications pour espérer redévelopper des activités. Ainsi, la résorption de la friche du silo portuaire s'inscrit-elle dans une problématique plus large de reconversion du port de commerce.

La friche du silo portuaire est inscrite dans un espace portuaire en crise qui doit faire l'objet d'une profonde reconversion





L'étude de la DDE a conclu à l'impossibilité de retrouver un acquéreur pour le silo qui ne répondait plus aux normes

Commentaires

La résorption de la friche du silo portuaire a été réalisée en à peine un an et demi. La friche a disparu à peine 4 ans après la cessation d'activité

2. Opération de résorption

Contexte de la demande

Objectifs de développement de la zone portuaire : la CCI de Dieppe, organisme gestionnaire du port de commerce, est face à un lourd bilan. Son objectif est de moderniser les infrastructures du port afin de relancer l'import-export de fruits, activité majeure. L'installation d'entreprises de logistiques à proximité du port est souhaitée, ce qui nécessite d'importantes réserves foncières.

Nombre de friches traitées avec l'apport du fonds friche : deux friches en 1996/97 et trois pour le contrat de plan 2000/2006

Nombre total de friches sur la commune : la zone portuaire compte environ une dizaine de friches industrielles

Contexte de la demande : restructuration de l'espace portuaire

Date de la demande : 19/10/01 (DDE)

Signature d'un PAF ou d'une CAF avec l'EPBS : la CCI de Dieppe n'a pas signé de PAF avec l'EPBS, en revanche, la ville en a signé un en 2001

Maîtrise foncière

Propriétaire avant l'opération : Etat

Propriétaire au début de l'opération : Etat

Il s'agit d'une zone portuaire gérée par le service territorial et maritime de la DDE de Seine Maritime

L'intervention sur la friche

Date de la convention d'intervention : 02/07/02

Contenu : démolition des bâtiments et nivellement sommaire du terrain

Contexte du programme d'intervention

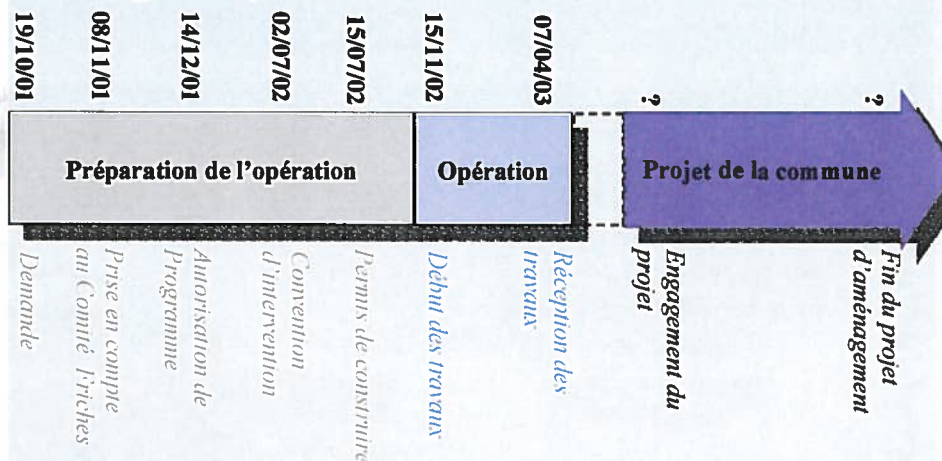
Projet initial de la DDE et de la CCI : l'espace laissé par le silo et le hangar n'a pas encore trouvé d'usage bien défini. L'environnement est essentiellement tourné vers des activités de stockage de denrées

Réalisation d'une étude préalable : la DDE a réalisée une étude de faisabilité d'une remise aux normes du silo, ainsi qu'une étude de marché qui ont toutes deux conclu à la nécessité d'une démolition

Contexte du programme d'intervention : l'EPBS est intervenu sur un site appartenant à l'Etat. Il a donc fallu obtenir préalablement un arrêté d'occupation temporaire du domaine public de l'Etat

Réalisation d'études techniques (amiante, sols, etc.) : diagnostic amiante négatif

Chronologie de l'opération





2. Opération de résorption (suite)

Aspects financiers

Fonds friche 2000/2006	395 426,14 €
FEDER	177 941,76 €
Coût total	573 367,9 €

Coût du foncier : sans objet

Rôle de l'EPBS

Degré de satisfaction de la commune par rapport à l'opération : la ville de Dieppe est très satisfaite de cette démolition car le silo formait une verrue dans le paysage dieppois et une contrainte urbanistique importante (notamment par rapport à la réserve foncière de l'ancienne friche Dieppe fruits)

Rôle de conseil de l'EPBS : Les services de la DDE et de l'EPBS ont travaillé en partenariat tout au long de l'opération

3. Le site après l'opération

Le projet d'aménagement

Fonctions données au terrain recyclé : réserve foncière

Objectifs recherchés par la CCI : augmenter le trafic des navires en améliorant les capacités d'accueil et de déchargement des bassins du port à sec

Impacts sur l'attractivité et le développement : l'activité du port de Dieppe a toujours été un moteur pour la ville. Si une reprise est possible, elle sera bénéfique pour toute l'agglomération dieppoise

Contexte du territoire

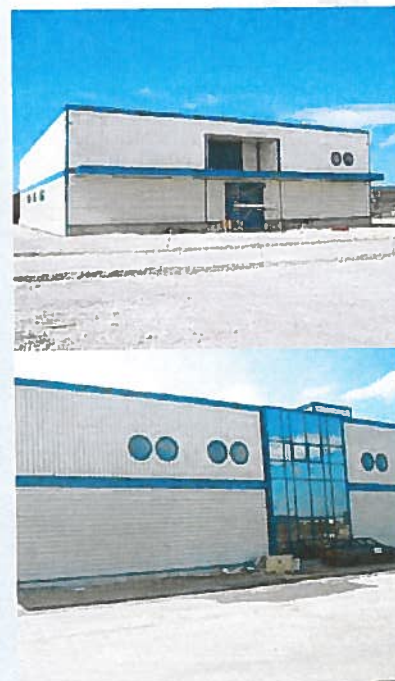
Le projet s'inscrit dans une réflexion à l'échelle intercommunale : la communauté d'agglomération est aujourd'hui en construction et ne s'est donc pas encore dotée d'un contrat d'agglomération

Etat d'avancement des documents d'urbanisme : Non communiqué

Le projet s'inscrit dans une stratégie globale d'aménagement de la commune : les objectifs de développement du port et de la commune sont extrêmement liés. La ville de Dieppe doit notamment prendre en compte les besoins du port en terme de foncier. Ainsi, l'ancienne friche Dieppe Fruits est-elle aujourd'hui convoitée pour deux projets en même temps : l'implantation d'entreprises logistiques pour le port et l'aménagement de la ZAC Dieppe Sud pour la ville.

Plan masse du projet d'aménagement

Pas encore défini



Le quai du Québec voit actuellement se construire une nouvelle halle à proximité de l'ancien silo

3. Le site après l'opération (suite)

Etat d'avancement du projet d'aménagement

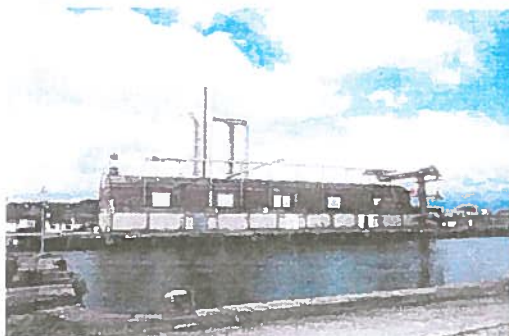
Projet en attente

Etat actuel du terrain recyclé : réserve foncière

Nombre de logements, bureaux, commerces créés ? Aucun

Cause de l'avancement du projet : aucun projet n'a encore été lancé

Estimation d'une date de lancement ? Non



Avant

Après

Résultats attendus

Dimension(s) du projet :

Consommation du terrain recyclé :

Mixité fonctionnelle ou sociale :

Amélioration du cadre de vie des habitants :

Développement social (équipements, services) :

Amélioration de l'environnement :

Développement économique/création d'emploi :

Pas encore défini

Synthèse

La résorption de la friche du silo portuaire a permis la démolition d'une verrue du paysage dieppois. A ce jour, la CCI de Dieppe n'a pas encore élaboré de projet de réutilisation pour cet espace. Les objectifs poursuivis, de redynamisation du port et de relance des échanges commerciaux, pourront s'appuyer cependant sur cet espace recyclé, dont la situation, à même le quai, est un atout certain

Commentaires

La démolition du silo à grain et du hangar a permis de supprimer une verrue qui était depuis longtemps « stigmatisée » par les dieppois

Prochainement à Dieppe...

- Garage de la plage
- étude Vinco

À envisager :

- les hangars du port de commerce



Rouen

Hangar n°3

1. Caractéristiques

Situation de la friche

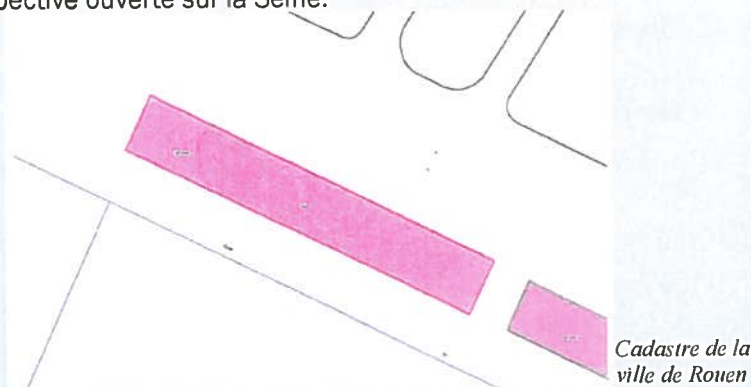
Le hangar n°3 est situé sur les quais de la Seine, en aval du pont Guillaume le Conquérant, dans le secteur des quartiers Ouest. Tout ce secteur est en complète reconversion que ce soit pour les espaces du domaine portuaire ou pour les quartiers au Nord de l'avenue du Mont Riboudet. Une charte a été passée entre la Ville et le Port Autonome pour le parti d'aménagement des quais de la Seine entre l'île Lacroix et les bassins Saint Gervais. La démolition du hangar n°3 quant à elle est incluse dans l'un des projets phare des quartiers ouest : celui du percement de l'avenue Pasteur. Elle devait permettre d'obtenir une perspective ouverte sur la Seine.

Adresse : quai de Boisguilbert

Références cadastrales : KY 165
(Domaine de l'Etat)

Surface bâtie : 1 974 m²

Classement au PLU : en cours de réalisation



Cadastré de la ville de Rouen

Historique de la friche

Toute la zone des hangars, en aval du pont Guillaume Le Conquérant a été occupée par des activités liées au port jusqu'à il y a vingt ans, date à laquelle, l'inadaptation de ces espaces a entraîné un décalage de l'activité vers l'aval. Ces anciens espaces industriels sont aujourd'hui utilisés par des activités diverses mais de manière non pérenne. Le Hangar n°3 était loué par le port Autonome à des entreprises de vente de pneus, de cheminées ou encore de vins. Ils ont donc été relogés dans d'autres entrepôts appartenant à la ville.

Problématique

Les quartiers Ouest sont inscrits dans un projet urbain visant leur valorisation. L'un des projets emblématiques de ce secteur était la création de l'avenue Pasteur, perpendiculaire au quai et reliant la nouvelle Préfecture installée dans l'Hôtel Dieu. Ce projet urbain est à relier avec la charte des Marégraphes passée entre la ville et le Port Autonome. Dans ses objectifs, celle-ci vise la requalification de l'interface ville-port et notamment l'aménagement des quais. Le projet du Hangar n°3, situé sur les quais, est donc un élément d'intégration du port dans la ville.

**La friche
du Hangar N°3
est incluse dans
un projet urbain
majeur : les
quartiers ouest**





**Le percement
de l'avenue
Pasteur a entraîné
la démolition du
hangar n°3 qui se
trouvait dans la
perspective de la
Seine**

Commentaires

La démolition de la friche du hangar n°3 s'est déroulée très rapidement (1 an et 4 mois).

Hangar n° 3 2/4

2. Opération de résorption

Contexte de la demande

Objectifs de développement de la commune : les quartiers ouest doivent être requalifiés pour constituer un pôle dans la ville (activités tertiaires, cadre de vie de qualité, accessibilité, etc.)

Nombre de friches traitées avec l'apport du fonds friche : une en 96/99, trois en 00/04 et trois programmées d'ici à 2006

Nombre total de friches sur la commune : secteur route de Lyons, les quais rive droite (ancienne déchetterie), quartier de la Luciline (contrat métropolitain d'agglomération), terrains SNCF de la gare de triage. Secteurs inscrits au PAF

Contexte de la demande : percement de l'avenue Pasteur et volonté d'intégrer le port à la ville en créant des perspectives sur la Seine

Date de la demande : 04/10/01

Signature d'un PAF ou d'une CAF avec l'EPBS : PAF signé le 23/02/1998

Maîtrise foncière

Propriétaire avant l'opération : Etat (convention de gestion avec le Port Autonome)

Propriétaire au début de l'opération : Etat (convention de gestion avec la ville de Rouen)

L'intervention sur la friche

Date de la convention d'intervention : 23/12/01

Contenu : désamiantage et démolition du bâtiment et de la dalle

Contexte du programme d'intervention

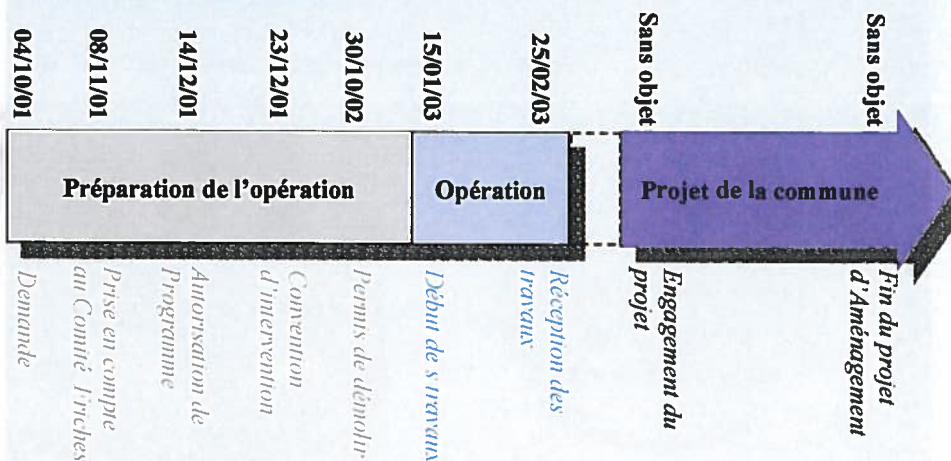
Projet initial de la commune : volonté de dégager la perspective sur la Seine depuis l'avenue Pasteur. Le projet de l'avenue a également permis de requalifier et même de recréer un quartier avec l'installation de la faculté de droit, de la Préfecture et de logements. Ainsi, la démolition du hangar n°3 complète ce projet

Réalisation d'une étude préalable : la démolition du hangar n°3 était prévue dans l'étude de l'aménagement des quais de Seine réalisée par l'Atelier d'Urbanisme de Rouen en 2001

Contexte du programme d'intervention : la ville de Rouen a obtenu, par convention, la gestion du bâtiment et a dû reloger les entrepreneurs présents dans les locaux

Réalisation d'études techniques (amiante, sols, etc.) : diagnostic amiante positif

Chronologie de l'opération





2. Opération de résorption (suite)

Aspects financiers

Fonds friche 2000/2006	29 499,05 €
FEDER	-
Commune	5 899, 85 €
Coût total	35 399,1 €

Coût du foncier : sans objet

Rôle de l'EPBS

Degré de satisfaction de la commune par rapport à l'opération : la ville pourrait intervenir en propre mais les délais ne seraient pas les mêmes que ceux assurés par l'intervention de l'EPBS et du fonds friche

Rôle de conseil de l'EPBS : l'EPBS réalise le projet de la commune et participe à sa qualité

**L'opération
représente un
coût moyen de
18 € / m² bâti**

3. Le site après l'opération

Le projet d'aménagement

Fonctions données au terrain recyclé : espace public

Objectifs recherchés par la commune : améliorer la perspective sur la Seine afin de renforcer le lien ville-port

Impacts sur l'attractivité et le développement : la qualité des espaces publics de l'avenue Pasteur joue sur son attractivité. Le pôle Pasteur est le point de départ d'un projet plus vaste qui doit concerner tout les quartiers à l'ouest du pont Guillaume le Conquérant (Pasteur, Luciline, etc.)

Contexte du territoire

Le projet s'inscrit dans une réflexion à l'échelle intercommunale : les quartiers ouest sont un projet également soutenu et complété par la CAR. Elle mène une politique d'équipement (loisirs, transports, stationnement, etc.) et participe à la mise en valeur de l'interface ville-port

Etat d'avancement des documents d'urbanisme : Le PLU devrait être réalisé en septembre 2004

Le projet s'inscrit dans une stratégie globale d'aménagement de la commune: le projet des quartiers ouest est en cours de réalisation et devrait être accentué par le contrat métropolitain d'agglomération qui prévoit la reconquête du quartier de la Luciline



Perspectives depuis et vers le port



Esquisse d'aménagement
des quais de la Seine

3. Le site après l'opération (suite)

Etat d'avancement du projet d'aménagement

Projet en cours

Etat actuel du terrain recyclé : réserve foncière

Nombre de logements, bureaux, commerces créés ? Aucun

Cause de l'avancement du projet : la deuxième tranche d'aménagement des quais de Seine (du 5ème au futur 6ème pont) n'a pas encore débuté

Estimation d'une date de lancement ? 2004/2005



Avant



Après

Résultats attendus

Dimension(s) du projet : espaces publics, promenade

Consommation du terrain recyclé : 100%

Mixité fonctionnelle ou sociale : non

Amélioration du cadre de vie des habitants : oui

Développement social (équipements, services) : oui

Amélioration de l'environnement : oui

Développement économique/création d'emploi : oui, la ville projette

l'installation de nouveaux commerces destinés aux loisirs dans les autres hangars du quai

Synthèse

L'opération sur la friche du hangar n° 3 s'inscrit dans le projet des quartiers Ouest qui vise à valoriser cet espace compris entre le pont Guillaume le Conquérant et le futur 6ème pont. Le contrat métropolitain d'agglomération aura également pour objectif de requalifier les quartiers à proximité (îlots de la Luciline). Les quartiers Ouest représentent aujourd'hui le plus important projet urbain de la ville de Rouen

Commentaires

La démolition du hangar n° 3 a permis de renforcer la qualité de l'aménagement de l'avenue Pasteur en ajoutant un effet monumental



Les hangars pourraient être occupés par des cafés ou des activités de loisirs

Prochainement à Rouen...

- Etablissements Lepicard
- Caserne Pelissier
- Entrepôt Agrivin
- Teinturerie Auvray

A envisager :

- quartier de la Luciline
- quais rive droite (ancienne déchetterie)
- la casse auto sur le site de la Vallée des 2 rivières





Cléon Saint Roch

1. Caractéristiques

Situation de la friche

La friche Saint Roch est située dans le centre commercial de Saint Roch. Celui-ci est le cœur de la ville de Cléon, où il ne reste presque plus de commerces de proximité du fait de la concurrence des grandes surfaces. Noyau central de la ville formée en grande majorité d'habitat collectif, le centre commercial Saint Roch est un lieu de vie pour les habitants

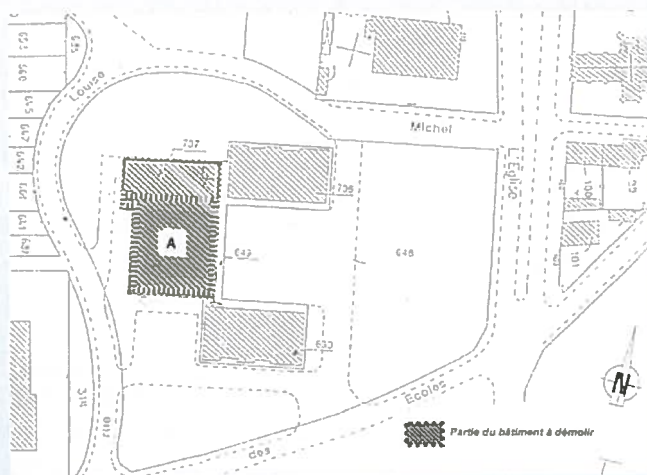
Adresse : rue Louise Michel

Références cadastrales : AO 707

Surface totale : 1 066 m²

Surface bâtie : 1 066 m²

Classement au POS : UC



Plan cadastral de la ville de Cléon

Historique de la friche

La friche d'une surface de 1 000 m² environ est constituée du bâtiment d'un ancien supermarché. Celui-ci a cessé son activité en 1995 du fait d'une trop grande concurrence des grandes surfaces des villes alentours. La friche occupe donc le fond de la place où sont encore installés 6 commerces dont certains sont en difficulté à cause de la baisse de la fréquentation.

Le site était donc composé d'un grand bâtiment commercial au fond et de deux travées perpendiculaire accueillant chacune 5 cases commerciales

Problématique

Cette friche commerciale est située dans un ensemble de commerces fragilisés par la concurrence économique. De plus, le supermarché était le commerce qui attirait de loin le plus de clientèle. Celle-ci a fortement diminué depuis sa fermeture et les petits commerçants alentours se trouvent aujourd'hui en difficulté. Les enjeux de cette friche étaient divers : d'une part essayer d'augmenter la fréquentation de ce lieu en attirant la population et d'autre part lui donner une image nouvelle, qui, en tant que centre-ville, puisse valoriser l'image de toute la commune

La friche Saint Roch se situe dans le centre commercial considéré comme le cœur de la ville



La place de Cléon actuellement en travaux



Au départ deux projets étaient en réflexion sur la commune. Après l'acquisition, il a été décidé de les réaliser sur le site de la friche

Commentaires
Malgré la relative complexité de l'opération de résorption, devant obéir au parti d'aménagement retenu par l'étude, celle-ci s'est déroulée dans un délai assez court

2. Opération de résorption

Contexte de la demande

Objectifs de développement de la commune : La commune de Cléon cherche aujourd'hui à recréer le lien social entre les habitants en leur permettant d'avoir des lieux de vie agréables, des équipements, etc.

Nombre de friches traitées avec l'apport du fonds friche : 2 (parking silo en 02)

Nombre total de friches sur la commune : aucune

Contexte de la demande : Volonté des élus de réaliser la construction d'une bibliothèque et d'une unité de restauration. Décision en 1997 de les réaliser dans le cœur même de la ville, sur le site du centre commercial. Lancement d'un concours et résultats jusqu'en 2001. La maîtrise foncière étant assurée par l'EPBS, ils ont sollicité le fonds friche pour une démolition

Date de la demande : 24/08/01

Signature d'un PAF ou d'une CAF avec l'EPBS : non convention simplifiée

Maîtrise foncière

Propriétaire avant l'opération : LIDL

Propriétaire au début de l'opération : EPBS

Procédure d'achat : Amiable

Date/Coût : 07/01/97 / 91 469,41 €

Revente du terrain à la commune : oui

Date/Coût : 06/10/03 / 92 752,93 €

L'intervention sur la friche

Date de la convention d'intervention : 11/04/02

Contenu : démolition d'un bâtiment, réhabilitation (clos et couvert) d'un autre et nivellement sommaire du terrain

Contexte du programme d'intervention

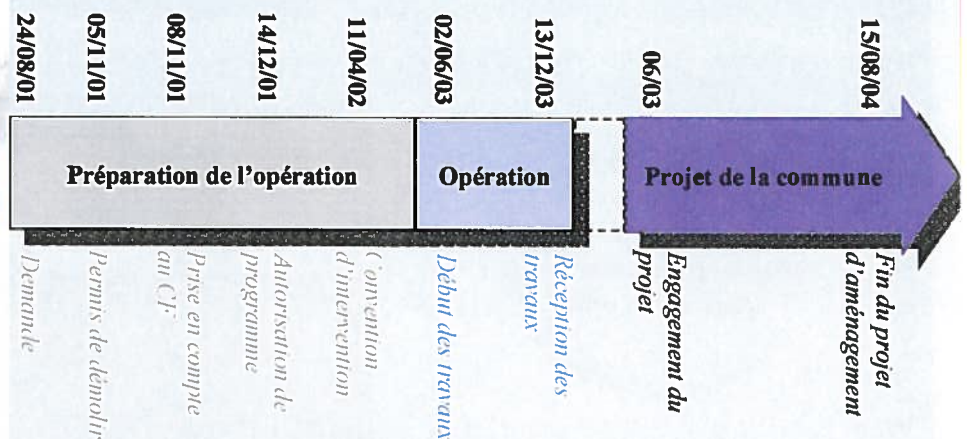
Projet initial de la commune : construire une bibliothèque dans l'ancien site commercial afin de permettre la création d'une centralité autour du centre commercial Saint Roch. Y localiser également l'unité centrale de production des repas pour les services de la ville

Réalisation d'une étude préalable : oui, l'étude proposait une solution « mixte » avec une partie de démolition et une partie de réhabilitation. Cette étude n'a pas été financée par le fond friche

Contexte du programme d'intervention : Les démolitions et réhabilitations étaient soumises aux exigences du projet de construction futur. Pour optimiser les résultats, la maîtrise d'œuvre a donc été réalisée par le même architecte, que ce soit pour la démolition ou pour la construction

Réalisation d'études techniques (amiante, sols, etc.) : diagnostic amiante positif

Chronologie de l'opération





2. Opération de résorption (suite)

Aspects financiers

Fonds friche 2000/2006	105 074,05 €
FEDER	-
Commune	21 014,81 €
Coût total	126 088,86 €

Coût du foncier : 92 752,93 €

Rôle de l'EPBS

Degré de satisfaction de la commune par rapport à l'opération : la commune est très satisfaite de la résorption de la friche. Le projet de bibliothèque et de restauration a pu être réalisé tel qu'il était prévu (et au coût où il était prévu)

Rôle de conseil de l'EPBS : la solution trouvée pour permettre de mettre en cohérence les phases de démolition et de construction a garanti la réussite du projet.

Rôle dans la maîtrise foncière : L'EPBS a accordé à la commune des délais pour le rachat du site

3. Le site après l'opération

Le projet d'aménagement

Fonctions données au terrain recyclé : équipement public et service de restauration de la ville

Objectifs recherchés par la commune : la bibliothèque installée dans l'ancien centre commercial Saint Roch doit permettre de recréer une centralité dans ce lieu qui l'avait perdue. Cependant, la ville veut également intervenir dans la requalification des commerces existants

Impacts sur l'attractivité et le développement : les impacts attendus sont sur la vie locale, le cadre de vie, et non pas sur le développement de la ville

Evolution du projet d'aménagement dans le temps : au départ était envisagé de recréer un supermarché, mais au vu de la situation des commerces de proximité, le projet a été réorienté

Contexte du territoire

Le projet s'inscrit dans une réflexion à l'échelle intercommunale : non

Etat d'avancement des documents d'urbanisme : le projet de PLU devrait être achevé d'ici à fin 2004

Le projet s'inscrit dans une stratégie globale d'aménagement de la commune : la requalification du centre-ville ne s'arrêtera pas à la construction de la bibliothèque. La ville compte restructurer complètement les cases commerciales, encourager l'installation de commerces de qualité et réaménager la place centrale devant la bibliothèque. Une étude a été confiée au CAUE et l'EPBS a déjà acquis 3 cases vacantes

Plan masse du projet d'aménagement

Non communiqué



La place du centre de Cléon soulève plusieurs enjeux : la requalification des espaces publics et le dynamisme commercial

3. Le site après l'opération (suite)

Etat d'avancement du projet d'aménagement

Projet en cours

Etat actuel du terrain recyclé : bâti et aménagé

Surface des équipements et services publics ? 1000m² pour la bibliothèque et 450 m² pour le service de préparation de repas

Cause de l'avancement du projet : les travaux de construction ont été engagés immédiatement après la démolition car les mêmes entreprises étaient chargées de la démolition et du gros œuvre.



Avant



Après

Résultats attendus

Dimension(s) du projet : activités et équipements

Consommation du terrain recyclé : 100%

Mixité fonctionnelle ou sociale : non

Amélioration du cadre de vie des habitants : oui

Développement social (équipements, services) : oui

Amélioration de l'environnement : oui

Développement économique/création d'emploi : non il s'agit uniquement d'une réorganisation des services (tous les emplois sont conservés)

Impacts du projet

Réduction de l'étalement urbain : non

Intégration paysagère : le paysage urbain du centre-ville a été amélioré et la participation du CAUE à l'étude pour le devenir du reste du centre commercial permet de présager une certaine qualité paysagère dans la future requalification de la place

Réduction de la ségrégation sociale : non

Développement d'activités pérennes : oui

Synthèse

La résorption de la friche Saint Roch est le point de départ d'un projet de grande envergure pour la ville de Cléon. La construction de la bibliothèque et du service de restauration font partie d'une réflexion globale sur la requalification du centre-ville qui a pour objectif de recréer un lieu central et d'échange de qualité pour les habitants

Commentaires

Le parti adopté par l'architecte de la bibliothèque a respecté les proportions de l'ancien bâtiment tout en créant un objet résolument moderne



L'unité centrale de production des repas de la ville de Cléon





CODAH Dépôt de bus

1. Caractéristiques

Situation de la friche

Le dépôt de bus est situé à l'interface entre les quartiers St Nicolas et Vauban dans les quartiers Sud. Très liés au port, ces quartiers sont historiquement des quartiers ouvriers qui sont aujourd'hui en crise (chômage, délinquance). La ville du Havre concentre son énergie à leur revalorisation grâce notamment aux interventions du PIC URBAN. De nombreuses friches sont visibles dans ce quartier des anciens Docks, abandonnés dans les années 70. Celle du dépôt de bus de la CODAH représente, de par sa taille, une opportunité foncière exceptionnelle

Adresse : 1 à 33, rue de Colmar

Références cadastrales : EJ 107

Surface totale : 22 700 m²

Surface bâtie : 3 545 m²

Classement au POS : UB b



Plan cadastral de la Ville du Havre

Historique de la friche

Le site du dépôt de bus a été utilisé pendant des années pour la maintenance et l'entretien des bus de la ville du Havre. Y sont installés des ateliers, des magasins, des locaux du personnel ainsi qu'un logement de fonction. Il a été libéré le 31 mars 2003. La partie centrale du site était cependant en friche depuis 1999, occupée depuis 1946 par la société Perrigault (stockage)

Problématique

L'ensemble des quartiers Sud représente aujourd'hui un enjeu important pour la ville du Havre et pour l'agglomération. La présence de nombreuses friches industrielles permet de lancer un ensemble d'opérations de requalification de ces quartiers qui bénéficient aujourd'hui d'une image négative. La création d'équipements, l'amélioration de la mixité sociale, mais aussi du cadre de vie font partie des objectifs du PIC URBAN

La friche du dépôt de bus de la CODAH représente aujourd'hui une opportunité de requalifier les quartiers Sud





Volonté de la clinique de trouver une nouvelle implantation permettant son agrandissement

Commentaires
La rapidité de l'opération (1 an) a permis un début des travaux de construction début 2004 à peine deux ans après la demande de la CODAH à l'EPBS

2. Opération de résorption

Contexte de la demande

Objectifs de développement de l'agglomération: changer l'image de la ville e aménageant le cadre de vie et en construisant des équipement emblématiques dans les quartiers Sud

Nombre de friches traitées avec l'apport du fonds friche : trois pour le CPE 94/99 et deux réalisées depuis 2000 et cinq en cours

Nombre total de friches sur la commune : la majorité des friches sor aujourd'hui en passe d'être résorbées par les actions sur les quartiers Sud o elles sont concentrées

Contexte de la demande : la clinique des Ormeaux recherchait une nouveell localisation pour s'implanter dans un site plus important

Date de la demande : 17/05/02

Signature d'un PAF ou d'une CAF avec l'EPBS : PAF signé le 10/04/97 dan lequel les friches sont intégrées

Maîtrise foncière

Propriétaire avant l'opération : CODAH

L'intervention sur la friche

Date de la convention d'intervention : 21/10/02

Contenu : démolition des bâtiments, des dallages ainsi que la démolition de la partie de l'actuelle rue de Colmar à déclasser

Contexte du programme d'intervention

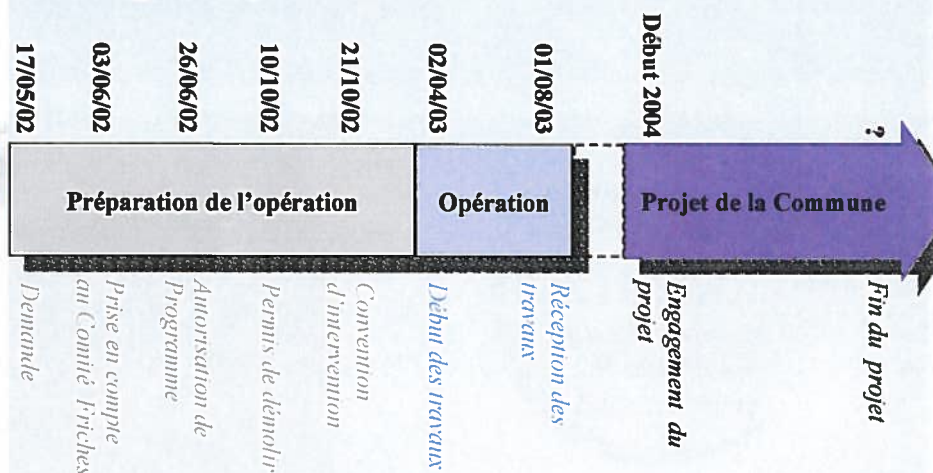
Projet initial de la commune : construction d'une clinique privée qui permettra le développement du quartier de l'Eure. Le site choisi, à un carrefour important donnant presque directement sur le centre-ville doit permettre d'assurer une bonne accessibilité à la clinique. Un tel équipement dans les quartiers Sud sera aussi un levier pour renforcer leur attractivité (notamment pour de nouvelles populations de cadres)

Réalisation d'une étude préalable : oui

Contexte du programme d'intervention : la dépollution était prise en charge par la CODAH une fois la démolition réalisée. La rue Colmar est aujourd'hui une impasse qui devrait permettre d'accéder au parking de la clinique

Réalisation d'études techniques (amiante, sols, etc.) : étude des sols (pollution aux hydrocarbures), diagnostic amiante positif

Chronologie de l'opération





2. Opération de résorption (suite)

Aspects financiers

Fonds friche 2000/2006	129 027,92€
FEDER	65 003,00 €
CODAH	25 805,58
Coût total	219 836,5 €

Frais dépollution : 317 000 € (50% FEDER)

Rôle de l'EPBS

Degré de satisfaction de la commune par rapport à l'opération : la résorption s'est très bien déroulée et correspondait aux attentes de la CODAH

Rôle de conseil de l'EPBS : L'EPBS a travaillé en partenariat avec les services de l'agglomération et notamment sur la problématique de la dépollution. Un accord a été trouvé pour que les deux opérations soient en concordance dans le temps et que le terrain recyclé puisse être livré dans un délai approprié

Le coût moyen est de 62 € / m² auquel s'ajoutent les frais de dépollution pris en charge par la CODAH

3. Le site après l'opération

Le projet d'aménagement

Fonctions données au terrain recyclé : le terrain recevra un équipement médical de grande ampleur (clinique de plus de 200 lits)

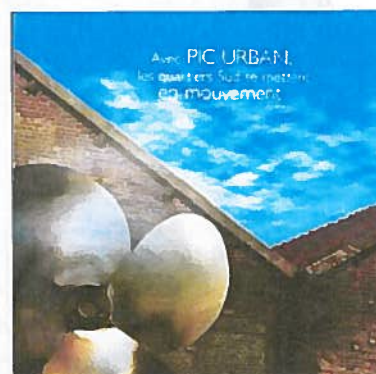
Objectifs recherchés par la commune : l'implantation de cette clinique dans un quartier aujourd'hui défavorisé montre la volonté de la ville de redonner une image positive et attractive à ce quartier

Impacts sur l'attractivité et le développement : parallèlement à la construction de la clinique sont édifiés d'autres équipements culturels de qualité (docks café, salle de spectacle, médiathèque). De plus, une opération très importante de logements de standing va être réalisée. Tous ces aménagements vont dans le sens d'une volonté d'améliorer la mixité sociale du quartier, de favoriser un dynamisme local, et de rendre attractif un quartier ancien très marqué par l'abandon et le déplacement des activités portuaires

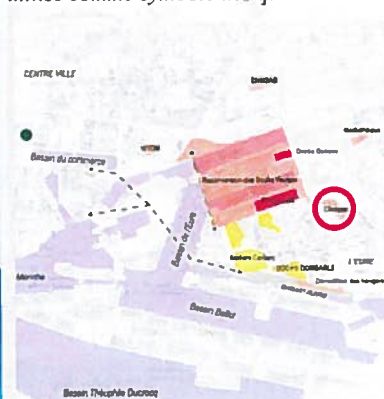
Contexte du territoire

Le projet s'inscrit dans une réflexion à l'échelle intercommunale : le projet de la clinique des Ormeaux est inscrit au contrat d'agglomération parmi les mesures en faveur de la santé (« enjeux Santé »)

Le projet s'inscrit dans une stratégie globale d'aménagement de la commune la clinique des Ormeaux est comprise dans le programme stratégique de redéveloppement des quartiers Sud



Plaquette de communication du PIC URBAN: le patrimoine industriel est utilisé comme symbole des quartiers Sud



La clinique fait partie du plan des quartiers Sud en mutation



Projet Clinique des Ormeaux/Amoyal

3. Le site après l'opération (suite)

Etat d'avancement du projet d'aménagement

Projet en cours

Etat actuel du terrain recyclé : la construction de la clinique est en cours

Nombre de logements, bureaux, commerces créés ? La clinique aura une capacité de 200 lits, ce qui correspond presque à un petit hôpital

Cause de l'avancement du projet : les travaux de dépollution et de démolition ayant été bien synchronisés, la construction a pu débuter dès janvier 2004



L'entrée : au niveau du rond-point



Résultats attendus

Dimension(s) du projet : équipement

Consommation du terrain recyclé : 110%. L'ancienne rue Colmar a également été intégrée à la construction

Mixité fonctionnelle ou sociale : la clinique apportera de l'activité dans ce quartier défavorisé au taux de chômage très élevé

Amélioration du cadre de vie des habitants : une requalification des espaces publics du quartier est prévue dans le PIC URBAN. elle interviendra d'ici 2006 et complètera les opérations de construction et de réhabilitation du bâti

Développement social (équipements, services) : oui

Amélioration de l'environnement : oui, cette opération a été l'occasion de dépolluer les sols du site qui contenaient des hydrocarbures

Développement économique/création d'emploi : on peut imaginer que, d'une part, la présence des employés de la clinique va dynamiser les commerces existants, et que d'autre part, des initiatives de création d'entreprises de services pourront naître dans son environnement direct

Synthèse

La résorption de l'ancien dépôt de bus de la CODAH a permis de produire un terrain recyclé dont la taille correspondait aux besoins de la clinique des Ormeaux. Celle-ci sera désormais implantée dans le quartier Saint Nicolas, un quartier défavorisé dont l'image mérite aussi d'être réhabilitée. Cette opération s'inscrit dans un grand projet urbain que mène la ville du Havre depuis plusieurs années et qui utilise la résorption des friches comme un véritable levier de développement

Commentaires

Le projet de la clinique a choisi de placer son entrée au Nord-est, vers le rond-point d'accès au centre-ville alors que « l'arrière » se situe à l'ancien emplacement des dépôts de bus



L'ancienne rue Colmar, une impasse, sera un accès privé à la clinique

Prochainement au Havre...

- Normandie Entrepôts
- Docks Dombasle (2)
- Caillard
- Caillard SNR
- Hangars 29, 31 et 32

A envisager :

- Friche SEITA
- Friche Michelin
- Magasins Généraux



Le Havre Docks Vauban (Hangars 38 et 39)

1. Caractéristiques

Situation de la friche

Ancienne propriété du port autonome du Havre, les hangars 38 et 39, ainsi que le chai à vins sont situés le long du bassin des docks. Situé à l'Ouest du quartier St Nicolas, il est environné par une ancienne usine désaffectée, une usine de torréfaction de café et de l'habitat. A l'entrée du bassin sont construits les hangars 28 et 29 qui devraient être également démolis.

Adresse : rue de l'aviateur Guérin et
Quai de la Réunion

Références cadastrales : NB 90 (en partie)

Surface totale : 20 300 m²

Surface bâtie : 7 870 m²

Classement au PLU : Uzc (habitat ou
activités non nuisibles à l'habitat)



*Plan cadastral de
la ville du Havre*

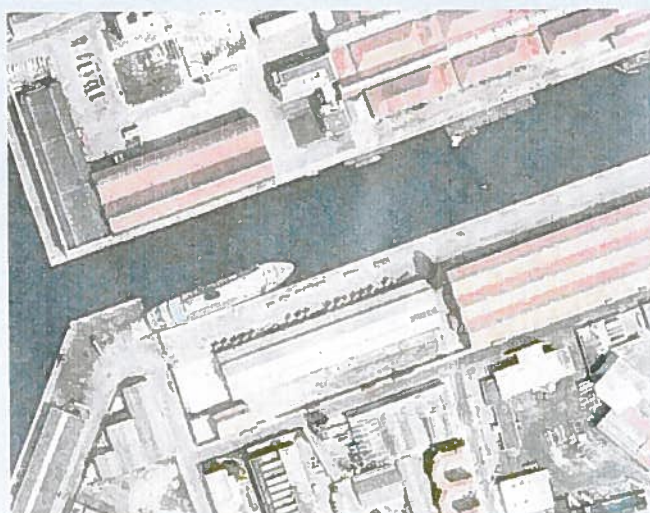
Historique de la friche

Le chai à vin n'est plus utilisé depuis plusieurs années et les accès en ont été murés. Il était desservi par une ancienne voie ferrée qui traverse donc le site. A l'est du site, le long de la rue de l'aviateur Guérin se trouve un dépôt de déchets inertes du Service de Propreté de la Ville.

Les hangars étaient utilisés jusqu'en décembre 2002 par l'entreprise des Transports Mortier.

Problématique

La friche est comprise dans le périmètre du projet de requalification des quartiers Sud, destinés à devenir des quartiers mixtes attractifs. Malgré son environnement en friche, elle est en passe de devenir un site stratégique pour la localisation d'équipements de qualité. En effet, l'ensemble des bâtiments industriels situés au Nord ou au Sud de ces hangars vont faire l'objet d'importantes restructurations dans les années à venir.



**Les hangars 38
et 39 du quai de la
Réunion sont situés au
centre d'un projet
d'aménagement
d'ampleur des
Quartiers Sud**



**L'accueil du
Trophée Jacques
Vabre au Havre
nécessitait un
espace libre sur
le port**

Commentaires
L'opération de
résorption avait
comme « date butoir »
l'été 2003 et a
parfaitement respecté
les délais souhaités
par la ville du Havre

2. Opération de résorption

Contexte de la demande

Objectifs de développement de la commune : Le quartier Saint Nicolas et les docks sont inscrits dans la démarche du PIC URBAN. Ses objectifs sont divers mais une partie concerne l'implantation d'équipements qualifiants, attractifs et valorisants pour le quartier

Nombre de friches traitées avec l'apport du fonds friche : trois pour le CPER 94/99, deux réalisées depuis 2000 et cinq en cours

Nombre total de friches sur la commune : la majorité des friches se concentre sur ce quartier et sont en passe d'être résorbées

Contexte de la demande : L'objectif premier était d'obtenir un espace dans le but d'accueillir l'arrivée du Trophée Jacques Vabre au Havre à l'été 2003

Date de la demande : 30/05/02

Signature d'un PAF ou d'une CAF avec l'EPBS : PAF signé le 10/04/97 dans lequel les friches sont intégrées

Maîtrise foncière

Propriétaire avant l'opération : Ministère de la Mer

Propriétaire au début de l'opération : Ville du Havre

Procédure d'achat : Amiable

Date : juin 2003

L'intervention sur la friche

Date de la convention d'intervention : 21/02/03

Contenu : Démolition des hangars 38 et 39 ainsi que du chai à vins

Contexte du programme d'intervention

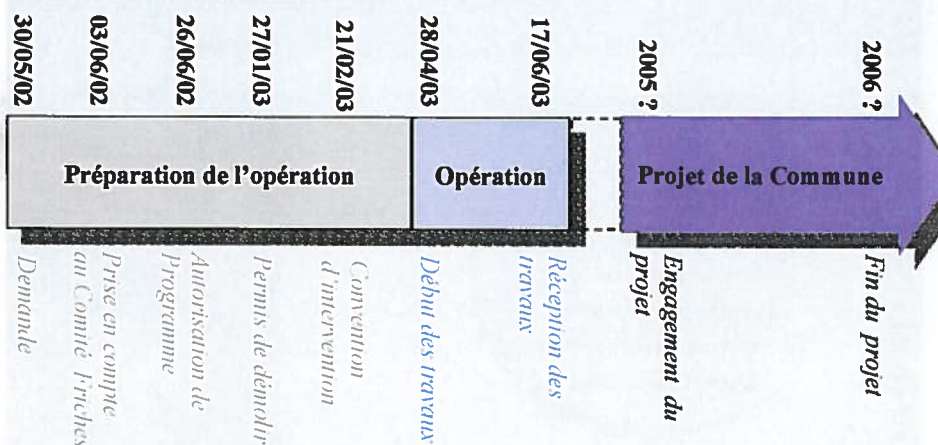
Projet initial de la commune : aménagement d'un champ de foire pour l'été 2003 à l'occasion de l'arrivée du Trophée Jacques Vabre

Réalisation d'une étude préalable : non

Contexte du programme d'intervention : La ville du Havre avait engagé des négociations avec le port Autonome pour racheter les terrains des anciens docks afin de lancer un projet urbain sur tout le quartier Saint Nicolas. L'acquisition par la ville n'a été effective qu'en juin 2003, mais les travaux ont pu tout de même débuter plus tôt

Réalisation d'études techniques (amiante, sols, etc.) : étude des sols (présence faible d'hydrocarbures) et diagnostic amiante positif pour les hangars

Chronologie de l'opération





2. Opération de résorption (suite)

Aspects financiers

Fonds friche 2000/2006	51 058,54 €
FEDER	27 772 €
Commune	10 211,70 €
Coût total	89 042,24 €

Coût du foncier : sans objet

Rôle de l'EPBS

Degré de satisfaction de la commune par rapport à l'opération : L'EPBS a rendu un terrain recyclé dans les délais envisagés

Rôle de conseil de l'EPBS : la démolition des hangars a permis de mettre le doigt sur la présence d'une pollution légère due à une pratique de stockage des déchets par les services de la ville. Cette recherche de pollution des sols devient une pratique quasi systématique de l'EPBS. Aujourd'hui, les déchets sont stockés dans un autre endroit et dans de meilleures conditions

**L'opération
représente un
coût moyen de
11€ / m² bâti**

3. Le site après l'opération

Le projet d'aménagement

Fonctions données au terrain recyclé : équipement sportif et de loisirs

Objectifs recherchés par la commune : la construction du complexe aquatique des Docks devrait permettre d'installer un équipement sportif dans ce quartier qui en est dépourvu

Impacts sur l'attractivité et le développement : le complexe aquatique s'inscrit dans un ensemble de projets emblématiques qui ont été ou seront implantés dans les docks Vauban. Les docks Café, la salle de concert, sont d'ores et déjà en activité. Un centre commercial dédié au loisirs, le centre de la mer et du développement durable ainsi que le complexe aquatique sont en projet

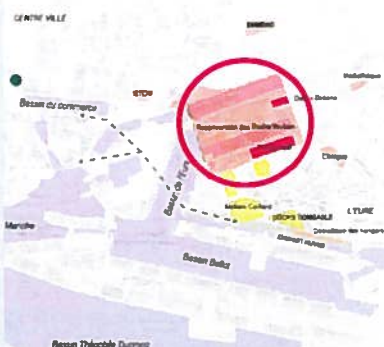
Evolution du projet d'aménagement dans le temps : le projet des hangars 38 et 39 a beaucoup évolué, d'un aménagement d'espace public à un équipement comprenant un bassin de 50 mètres, un bassin ludique et une balnéothérapie

Contexte du territoire

Le projet s'inscrit dans une réflexion à l'échelle intercommunale : La CODAH aura la maîtrise d'ouvrage du complexe aquatique

Etat d'avancement des documents d'urbanisme : PLU approuvé en mai 2004

Le projet s'inscrit dans une stratégie globale d'aménagement de la commune
La création de ces équipements fait partie du grand projet sur les Docks Vauban que la ville mène depuis plusieurs années. Celui-ci sera complété par la construction d'un pont qui reliera directement les docks Vauban au centre-ville et qui permettra ainsi d'augmenter l'accessibilité de ces équipements



Le plan des mutations du quartier Sud dans lequel les docks Vauban figurent au premier plan



Esquisse du projet de centre commercial sur les docks Vauban



Aperçu du futur bassin Ludique imaginé par Jean Nouvel

3. Le site après l'opération (suite)

Etat d'avancement du projet d'aménagement

Projet en cours

Etat actuel du terrain recyclé : réserve foncière

Nombre de logements, bureaux, commerces à créer ? Un grand équipement

Cause de l'avancement du projet : consultation d'architectes en 2003/2004 pour le projet du complexe aquatique et du centre de la mer

Estimation d'une date de lancement ? Le projet est prévu pour un livraison fin 2006 et représentera un coût de 12,8 millions d'euros



L'emplacement du futur complexe aquatique vu du quai des Antilles



Le site des anciens hangars 38 et 39

Résultats attendus

Dimension(s) du projet : équipements/activités

Consommation du terrain recyclé : 100%

Mixité fonctionnelle ou sociale : le retour d'activités dans ce secteur va permettre d'améliorer la mixité fonctionnelle

Amélioration du cadre de vie des habitants : oui, la réhabilitation des docks et la démolition des hangars vétustes participe à l'amélioration du cadre de vie

Développement social (équipements, services) : oui

Amélioration de l'environnement : non

Développement économique/création d'emploi : oui les deux équipements créeront des emplois directs mais certainement aussi des emplois indirects

Impacts du projet

Réduction de l'étalement urbain : non

Intégration paysagère : non, l'impact visuel des bâtiments dans le paysage du Havre est justement recherché

Réduction de la ségrégation sociale : non

Développement d'activités pérennes : oui, la clientèle qu'attireront le complexe aquatique et le centre de la mer devraient permettre de développer des commerces comme des cafés et de faire vivre le futur centre commercial

Synthèse

L'opération des hangars n° 38 et 39 s'inscrit en continuité de la réhabilitation des docks Vauban intervenue lors du précédent CPER. La restructuration de la presqu'île Frissard située à l'entrée des quartiers Sud est un projet d'ampleur qui permettra certainement de modifier à long terme l'image du quartier et de l'agglomération havraise toute entière



Les docks Café accueillent aujourd'hui le Casino

Commentaires

La démolition des deux anciens hangars et du chai à vin on permis de dégager un espace de près de 2 hectares pour le futur complexe



Le centre de la mer et du développement durable par l'architecte Jean Nouvel



Les anciens docks Vauban rénovés où a été construite la salle de spectacle et où se trouveront les futures boutiques du centre commercial

Prochainement au Havre...

- Normandie Entrepôts
- Docks Dombasle (2)
- Caillard
- Caillard SNR
- Hangars 29, 31 et 32

A envisager :

- Friche SEITA
- Friche Michelin
- Magasins Généraux

Le Havre Docks Dombasle

1. Caractéristiques

Situation de la friche

La friche des Docks Dombasle se situe à l'extrémité sud du quartier St Nicolas de L'Eure, le long du bassin fluvial. Son architecture est typique des docks havrais et une réhabilitation permettrait de la mettre en valeur, dans le cadre du projet de requalification d'ampleur qui concerne l'ensemble des quartiers Sud de la ville.

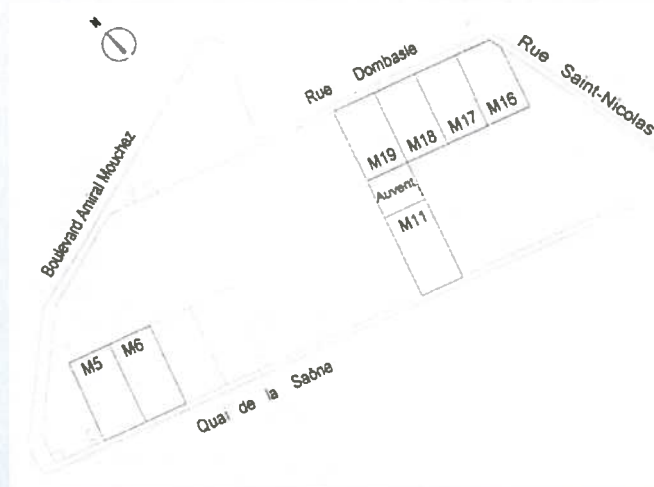
Adresse : quai de Saône

Références cadastrales : GC 75

Surface totale : 10 823 m²

Surface bâtie : m²

Classement au PLU : Ub

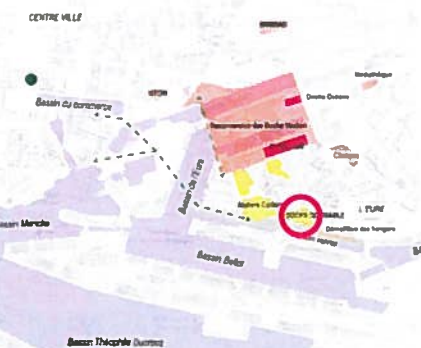
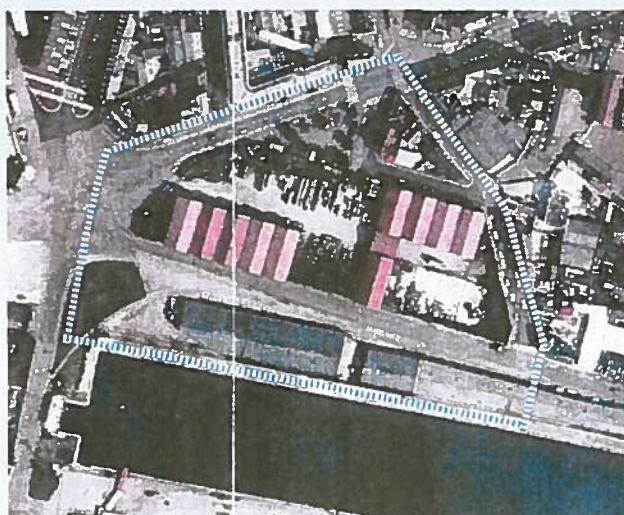


Historique de la friche

La friche est composée de deux groupes d'entrepôts édifiés dans les années 1830. Ils ont servi autrefois d'abattoirs avant d'être un lieu de stockage de café et de coton. Ils présentent un grand intérêt architectural et sont dans un état suffisamment bon pour envisager leur restauration. Ils ont été le théâtre d'un incendie qui a ravagé deux des alvéoles (plus de 1000m²) le 4 janvier 2002.

Problématique

Les anciens sites industriels sont le point de départ d'un ensemble d'opérations visant à requalifier les quartiers Sud du Havre. Le site des Docks Dombasle en fait partie. Il s'agit d'un site aux caractéristiques architecturales intéressantes où devrait être réalisée une opération mixte d'habitat et d'activités dans un cadre patrimonial mis en valeur.



Le projet de requalification des quartiers Sud concerne plusieurs sites d'anciennes activités

Les docks Dombasle situés au Sud du quartier Saint Nicolas sont voués à devenir un site emblématique du quartier portuaire



**Programmation
de l'opération
dans le cadre du
PIC URBAN des
quartiers Sud**

Commentaires
La réalisation de l'étude s'est fait en amont d'une opération de réhabilitation des anciens docks financée par le fonds friche et l'enveloppe du PIC URBAN

2. Etude de réutilisation de la friche

Contexte de la demande

Objectifs de développement de la commune : Le PIC URBAN s'est doté de différents objectifs pour le quartier Sud dont celui de relancer les activités économiques. Les docks Dombasle devraient être un lieu d'implantation de nouvelles entreprises

Nombre de friches traitées avec l'apport du fonds friche : trois lors du CPER 94/99 et deux réalisées depuis 2000 et cinq en cours

Nombre total de friches sur la commune : le quartier des anciens docks compte de nombreuses friches qui devraient être pour une bonne partie traitée prochainement

Contexte de la demande : La ville du Havre, a lancé cette opération dans le cadre du PIC URBAN 2000/2006

Date de la demande : 28/12/00

Signature d'un PAF ou d'une CAF avec l'EPBS : PAF signé le 10/04/97 dans lequel les friches sont intégrées

Maîtrise foncière

Propriétaire avant l'opération : Société PARISBAS

Propriétaire au début de l'opération : EPBS

Procédure d'achat : Amiable

Date/Coût : 29/12/98 / 247 729,65 €

Remaniement en 2003 au profit de la ville du Havre

Revente du terrain à la commune/à l'opérateur : portage en cours

Fin du portage : 29/12/04

L'étude sur la friche

Date de la convention d'intervention : 19/11/01

Contenu : réalisation d'une étude de réutilisation des anciens Docks Dombasle à partir de leur réhabilitation et de constructions nouvelles

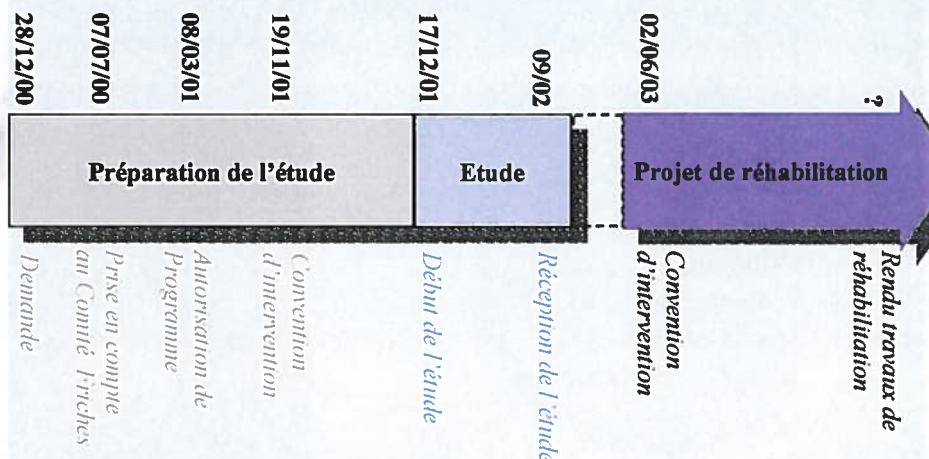
Contexte de réalisation de l'étude

Projet initial de la commune : première étude en 1992, avait fait des propositions dans les sens de créations de logements de standing, d'ateliers d'artistes et d'activités (commerces)

Contexte de l'étude : Le PIC URBAN prévoyait pour cet espace l'installation d'un hôtel d'entreprises destiné surtout à des activités tertiaires ainsi que d'un centre de formation des pilotes

Réalisation d'études techniques (amiante, sols, etc.) : une étude géotechnique a été réalisée par le bureau d'études chargé du diagnostic

Chronologie de l'étude et de l'opération





2. Etude de réutilisation de la friche (Suite)

Aspects financiers (étude)

		Prévision travaux
Fonds friche 2000/2006	67 036,42 €	?
FEDER	-	195 400 €
Commune (PIC URBAN)	67 036,42 €	?
Coût total	134 072,84 €	?

Coût du foncier : 247 729,65 €

Rôle de l'EPBS

Degré de satisfaction de la commune par rapport à l'opération : la ville est très satisfaite du rendu de l'étude et des délais

Rôle de conseil de l'EPBS : L'EPBS a participé à l'élaboration d'un projet de qualité correspondant aux objectifs du PIC URBAN

Rôle dans la maîtrise foncière : L'EPBS porte la totalité des terrains des docks Dombasle depuis 1998. Son intervention est essentielle pour la ville

3. Le site après l'opération

Le projet d'aménagement

Fonctions données au terrain recyclé : activités tertiaires, centre de formation et habitat

Objectifs recherchés par la commune : dynamiser le sud du quartier, créer plus de mixité sociale et redonner une image positive du patrimoine industriel

Impacts sur l'attractivité et le développement : l'hôtel d'entreprise va être construit en complément d'une pépinière existante. Cela devrait permettre d'accroître les possibilités d'accueil mais aussi le nombre d'entreprises créées.

La valorisation du patrimoine devrait redonner un nouveau visage au quartier Saint Nicolas, lui permettant peut-être d'attirer de nouveaux habitants

Evolution du projet d'aménagement dans le temps : le projet a pris plus d'ampleur avec l'apport des financements européens et du fonds friche

Contexte du territoire

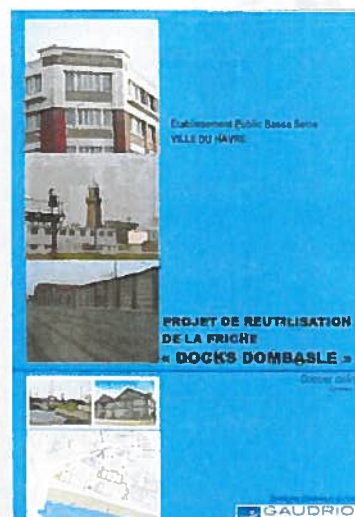
Le projet s'inscrit dans une réflexion à l'échelle intercommunale : le projet d'hôtel d'entreprise est inscrit au contrat de l'agglomération havraise

Etat d'avancement des documents d'urbanisme : PLU approuvé en mai 2004

Le projet s'inscrit dans une stratégie globale d'aménagement de la commune

Le PIC URBAN fait partie des grands projets urbains de la ville du Havre.

L'apport des fonds européens permet d'envisager des réalisations d'envergure pour la période 2000/2006



L'étude de réutilisation de la friche Dombasle réalisée par le bureau d'études Gaudriot



Plan masse du projet de réaménagement
En noir les docks existants, en orange ceux à recréer

3. Le site après l'opération (suite)

Etat d'avancement du projet d'aménagement

Etat actuel du terrain recyclé : réserve foncière

Nombre de logements, bureaux, commerces créés ? Le centre de formation des pilotes a été créé, 70 logements et 11 emplacements pour entreprises sont prévus

Estimation d'une date de lancement ? Fin 2004



La maison des pilotes

Commentaires

Les docks

Dombasle forment un ensemble bâti homogène qui sera réhabilité par l'EPBS. A proximité, se trouvent quelques entrepôts qui devraient être démolis à terme

Résultats attendus

Dimension(s) du projet : logement/activités

Consommation du terrain recyclé : 100%

Mixité fonctionnelle ou sociale : oui

Amélioration du cadre de vie des habitants : la réhabilitation des docks va avoir un réel impact sur le cadre de vie du quartier

Développement social (équipements, services) : non

Amélioration de l'environnement : non

Développement économique/création d'emploi : oui, l'hôtel d'entreprises devrait permettre de soutenir des entrepreneurs locaux dans leur volonté de créer une entreprise

Impacts du projet

Réduction de l'étalement urbain : la ville du Havre veut aujourd'hui reconquérir les espaces centraux délaissés pour y construire des logements

Intégration paysagère : A proximité du site, le long du bassin, va être aménagé un jardin permettant de mettre en valeur la présence de l'eau et le patrimoine industriel. Il s'agit d'un très important projet du PIC URBAN pour le quartier St Nicolas d'ici à 2006

Réduction de la ségrégation sociale : l'un des objectifs des opérations sur les docks est de créer des équipements et des logements de standing pour attirer une population de cadres dans ces quartiers défavorisés

Développement d'activités pérennes : l'hôtel d'entreprise devrait accompagner en priorité des entreprises spécialisées dans les nouvelles technologies de l'information et de la communication

Synthèse

L'étude cofinancée par le fonds friche a permis de faire émerger un projet de qualité sur les anciens docks Dombasle. Celui-ci s'intègre parfaitement dans les objectifs actuels de la ville du Havre et notamment dans le PIC URBAN.

Projet mixte, il s'inscrit en complément avec celui des friches Caillard, devant aboutir ainsi à un complet changement de visage du quartier

Prochainement au Havre...

- Normandie Entrepôts
- Docks Dombasle (2)
- Caillard
- Caillard SNR
- Hangars 29, 31 et 32

A envisager :

- Friche SEITA
- Friche Michelin
- Magasins Généraux





Caudebec les Elbeuf

Château de la Villette

1. Caractéristiques

Situation de la friche

La friche de l'ancien Château de la Villette est un très grand site boisé sur lequel avait été construit un château au XVIIème siècle. Au XXème siècle il était occupé par la clinique Saint Côme. Ce parc se situe à l'est de la commune, entre deux quartiers d'habitation : la Porte Verte (quartier politique de la ville) et Cassiopée. Resté clos pendant la durée des activités de la clinique, il pourrait aujourd'hui être ouvert au public et accueillir différents équipements

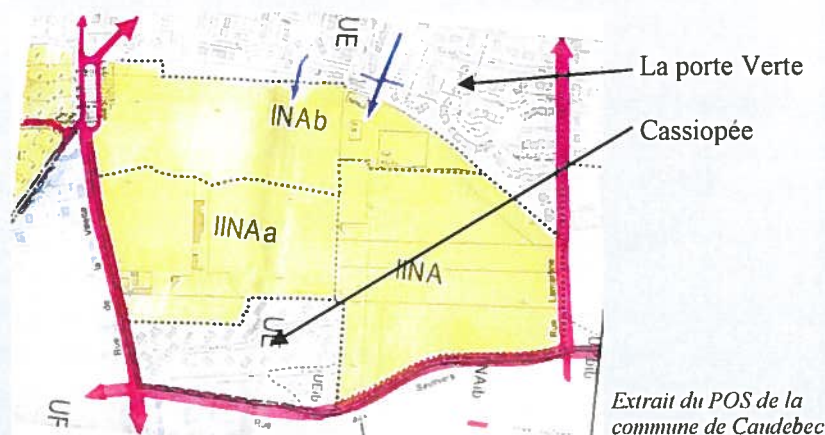
Adresse : 4, rue Galilée

Références cadastrales : AD 133 à 140

Surface totale : 82 230 m²

Surface bâtie : 2000 m²

Classement au POS : NAa et NAb
Périmètre de protection de l'Eglise



Historique de la friche

Anciennement occupé par des industriels du textile, le château de la Villette a accueilli la clinique Saint Côme au milieu du XXème. Cette activité ayant cessé, la friche du château de la Villette a été laissée en l'état pendant plusieurs années. Divers bâtiments l'occupaient : le château, les bâtiments annexes (écuries) ainsi qu'une maison de gardien. Pendant plusieurs années, le site est resté inoccupé, ce qui a conduit au délabrement progressif des ces bâtiments qui, par ailleurs, possédaient des qualités architecturales. Le parc, quant à lui, a été planté d'essences remarquables (séquoias, etc.) et présente des qualités paysagères intéressantes.

Problématique

Le parc et le château de la Villette se situaient au sud d'un projet de zone d'activité que la commune avait lancé (le Clos Allard). Cette zone devait aussi permettre de « raccrocher » le quartier de Cassiopée à la commune. Ainsi, l'objectif de la commune était de combler cette dent creuse de plus de 8 hectares en en faisant un secteur de développement mixte (habitat/activité)

Le château de la Villette est situé au Sud de la zone d'activité de St Pierre et offre une opportunité foncière exceptionnelle



Au Nord de la friche s'étend la zone commerciale de St Pierre les Elbeuf



La cessation d'activité de la clinique a permis à la commune de lancer un projet d'aménagement qu'elle souhaitait depuis longtemps

Commentaires
L'opération a été réalisée en trois ans. La prise en compte au comité des friches est intervenue un an et demi après la demande de la commune

2. Opération de résorption

Contexte de la demande

Objectifs de développement de la commune : la commune projetait la création d'une zone d'activité sur les terrains au nord du parc. L'acquisition du par cet la démolition du château devait permettre d'augmenter la surface à commercialiser

Nombre de friches traitées avec l'apport du fonds friche : une friche en 1998 (Yacco) et deux pour le CPER 00-06

Nombre total de friches sur la commune : quelques friches existent sur la commune, pour lesquelles la ville a des projets de résorption (ateliers municipaux, entreprise Courtois et Autolive)

Contexte de la demande: la clinique ayant cessé ses activités, la ville a souhaité maîtriser ce terrain situé à proximité d'un quartier « difficile » où il manquait de nombreux équipements

Date de la demande : 22/01/01 et 06/05/02

Signature d'un PAF ou d'une CAF avec l'EPBS : la commune a signé un PAF dans lequel sont intégrées les acquisitions de friche

Maîtrise foncière

Propriétaire avant l'opération : Société Immobilière du château de la Villette

Propriétaire au début de l'opération : EPBS

Procédure d'achat : Amiable

Date/Coût : 03/11/00 / 243 918,43 €

Échéance du portage : 2015

L'intervention sur la friche

Date de la convention d'intervention : 29/01/03

Contenu : démolition des bâtiments

Contexte du programme d'intervention

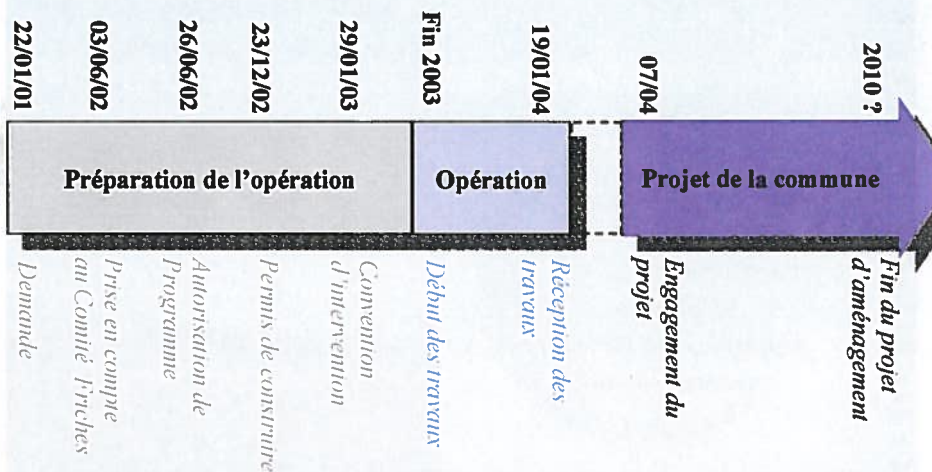
Projet initial de la commune : la commune souhaitait créer des équipements pour le quartier de la Porte Verte, combler la dent creuse que formait le parc de la Villette avec le quartier de Cassiopée et créer une zone d'activité qui serait dans la continuité du projet sur le Clos Allard

Réalisation d'une étude préalable : la commune a lancé une étude en 2001 qui préconisait la démolition de l'ancien château et la réalisation d'un projet mixte d'habitat, d'activités et d'équipements. Le tout en conservant les qualités paysagères du site (essences d'arbres rares)

Contexte du programme d'intervention : la démolition du château a été un sujet de discussion entre l'EPBS et la commune. L'EPBS préconisait une opération de réhabilitation au vu des qualités architecturales du bâtiment

Réalisation d'études techniques (amiante, sols, etc.) : aucune étude n'a été réalisée au vu de la date de construction du bâtiment et du type d'activité

Chronologie de l'opération





L'opération
représente un
coût moyen de
53 € / m² bâti

Opération de résorption (suite)

Aspects financiers

Fonds friche 2000/2006	88 652,23 €
FEDER	-
Commune	17 730,45 €
Coût total	106 382,68 €

Coût du foncier : 243 918,43 €

Rôle de l'EPBS

Degré de satisfaction de la commune par rapport à l'opération : la ville considère que le délai de la résorption était trop important. Elle aurait souhaité pouvoir engager son projet plus tôt et a été « bloquée » par l'attente de la démolition.

Rôle de conseil de l'EPBS : l'apport d'idées pour le projet d'aménagement a été apprécié par la commune. Celle-ci considère que le rôle de conseil ne s'arrête pas à la démolition, que l'avis de l'EPBS sur l'aménagement est important.

Le site après l'opération

projet d'aménagement

actions données au terrain recyclé : espace vert, équipements, habitat et activités

objectifs recherchés par la commune : la ville souhaite réaliser un projet de développement de qualité pour la commune d'intérêt local et communautaire

impacts sur l'attractivité et le développement : l'ensemble du projet devrait avoir des impacts sur la commune : nouveaux habitants, création d'emplois

évolution du projet d'aménagement dans le temps : au départ, la commune envisageait pas la construction de logements et la zone d'activité devait occuper les 2/3 du site. Aujourd'hui le projet est mixte et intègre les contraintes de la zone inondable

contexte du territoire

projet s'inscrit dans une réflexion à l'échelle intercommunale : la CAEBS est agréée à la réflexion et devrait gérer la commercialisation de la zone d'activité

état d'avancement des documents d'urbanisme : Le POS du site va être révisé, un PLU sera engagé en septembre 2004

projet s'inscrit dans une stratégie globale d'aménagement de la commune : le projet du parc de la Villette est depuis longtemps intégré aux réflexions de la ville. Il participe également à l'amélioration du cadre de vie des habitants de la commune grâce à la création d'un parc urbain de qualité



Plan masse du projet
d'aménagement : en
bleu les équipements, en
marron les logements et
à droite les parcelles
destinées aux activités

3. Le site après l'opération (suite)

Etat d'avancement du projet d'aménagement

Projet en cours

Etat actuel du terrain recyclé : réserve foncière, bâti

Nombre de logements, bureaux, commerces à créer ? 200 logements et 11 parcelles de 4000 m² destinées à des entreprises tertiaires

Cause de l'avancement du projet : les premiers travaux de la maison des jeunes sont engagés (réception mai 2005)

Estimation d'une date de lancement ? Les équipements vont être construits entre 2005 et 2006, les autres projets seront engagés par la suite



Commentaires

La résorption de la friche a conduit à la démolition de plusieurs bâtiments possédant des qualités architecturales intéressantes

Résultats attendus

Dimension(s) du projet : logement/activités/espaces verts/ équipements

Consommation du terrain recyclé : un tiers du site restera boisé pour une utilisation comme espace de promenade et de loisirs

Mixité fonctionnelle ou sociale : les nouveaux logements devraient adopter une typologie variée (sociaux, accession, pavillonnaire et collectif)

Amélioration du cadre de vie des habitants : la zone d'activité est conçue pour être non nuisible pour le voisinage.

Développement social (équipements, services) : des équipements pour les jeunes de la Porte Verte seront enfin créés

Amélioration de l'environnement : oui

Développement économique/création d'emploi : oui

Impacts du projet

Réduction de l'étalement urbain : l'urbanisation du parc de la Villette permettra de réduire le mitage dans ce secteur (quartier de Cassiopée)

Intégration paysagère : le projet se veut exemplaire dans ce domaine

Réduction de la ségrégation sociale : l'opération devrait favoriser le fonctionnement du secteur comme un véritable quartier

Développement d'activités pérennes : la zone d'activité sera un élément du développement de toute la commune

Synthèse

L'opération de résorption du château de la Villette a conduit à la démolition de celui-ci. Le projet lancé par la commune sur ce site de plus de 8 hectares et exemplaire de par la mixité des fonctions qu'il intègre comme principe ainsi que la qualité environnementale et paysagère qu'il cherche à atteindre

