

Pont-Audemer

(Eure -27)

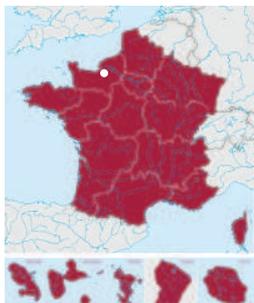
Communauté de communes de Pont-Audemer (14 communes)

Une dynamique de renouvellement urbain est engagée depuis les années 2000. La réalisation d'une étude pré-opérationnelle pour une OPAH-RU engagée en 2014 a mis en évidence un certain nombre d'enjeux. La collectivité souhaite y répondre par un projet de ville complet qui marie les dimensions économique, urbaine, sociale, patrimoniale, touristique et environnementale.

Mots clés : patrimoine, espaces publics, eau, venelles, allées, tourisme



Source : SOLIHA Normandie Seine



Le contexte communal et territorial

- Ville située à 50 kilomètres au sud-ouest de Rouen
- Faisant partie du PNR des boucles de la Seine normande
- Possibilité de mobiliser l'EPF de Normandie
- PPRI, SDAGE et SAGE.
- Rives et le lit mineur de la Risle classés en site NATURA 2000
- 9244 hab. en 2014 (20637 hab. pour l'intercommunalité)

Ville de
Pont-Audemer



Communauté
de Communes de
Pont-Audemer

1er juin 2017



Jennifer Girardeau, responsable de l'unité Habitat privé à la DDTM 27

« C'est plus qu'un projet d'une ville, c'est un projet de territoire nécessitant d'avoir une vision d'ensemble avec une dynamique forte sur un éventail large de domaines d'actions. La revitalisation du centre-bourg doit permettre d'avoir un rayonnement sur les communes limitrophes voire sur celles plus éloignées. »

La revitalisation : redynamiser et révéler les atouts

Ce projet est piloté conjointement par la ville (volet Habitat) et la CCI (volet commercial) également chargée de l'animation du dispositif. La stratégie envisagée vise à renforcer l'attractivité résidentielle et économique. Pour atteindre cet objectif, le projet a pour ambition de requalifier l'habitat du centre-ville et de valoriser un trait marquant de son identité, ses venelles et ses canaux. Le périmètre du territoire de la communauté de communes comprend les actions structurantes concourant à l'attractivité du territoire intercommunal et participant à la revitalisation du centre-ville.

Le périmètre de revitalisation couvre le centre-ancien et comprend les actions destinées à traiter ses problématiques spécifiques.



La convention d'OPAH-RU présente un programme de 9 actions. Elle conjugue dispositifs préventifs, incitatifs via les subventions de l'Anah et coercitifs pour améliorer et valoriser le parc ancien ; rénover les façades et logements ; lutter contre la dégradation de l'habitat ; étudier la pertinence d'un dispositif dédié aux copropriétés. Le projet urbain porte sur la valorisation des espaces public et du patrimoine naturel et architectural.

Avant d'engager la mise en œuvre opérationnelle d'une action en faveur du commerce, la ville a interrogé les différents types de public et leurs attentes « *Quel centre-ville dans les années 5 à 10 ans à venir ?* ». L'enquête menée par la CCI auprès des 180 commerçants et artisans a permis de réaliser 150 entretiens et une restitution en juin 2016. Les activités tertiaires sont actuellement interrogées. La CCI et la mission locale ont étudié le stationnement en centre ville (zone bleue). Une réorganisation s'avère nécessaire.

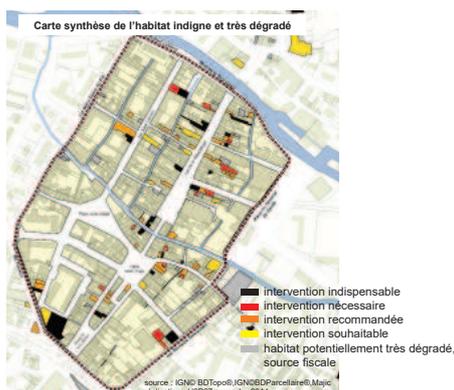
La CCI anime également deux groupes de travail :

- « commerçants » pour approfondir le travail d'analyse, explorer différentes pistes et trouver des solutions collectives, même provisoires.
- « commerce 2.0. » dont l'objectif est d'élaborer une méthodologie permettant de modéliser les données et les flux du centre-ville, dans la perspective d'une base de données multimodale.

Après avoir interrogé 300 consommateurs, un prestataire extérieur a présenté les potentiels de marchés et les perspectives de développement commercial.

La commune a recruté une architecte dessinatrice et l'a chargée de présenter un cahier d'ambiance pour valoriser l'image du centre ville en redessinant ses contours urbains afin d'y apporter de l'harmonie (mobiliers urbains, façades, terrasses,...). Son reportage photographique sera suivi de propositions.

Le suivi-animation de l'OPAH-RU et de l'opération de requalification a été confié à SOLIHA.



La revitalisation : une stratégie autour du patrimoine existant

Venelles, passages et canaux maillent le centre-ville. Ils font partie de son identité et témoignent de son histoire. Ce patrimoine remarquable est souvent confronté à des dysfonctionnements urbains (espaces privatisés, délaissés, mal entretenus, bâti dégradé, accès aux berges condamnés, assainissement non conforme des logements riverains,...) contribuant à la déqualification de certains îlots.

Le volet urbain du projet vise à améliorer le cadre de vie, à valoriser l'espace public et le patrimoine caractéristique du centre ancien. Pour favoriser le tourisme le réaménagement des canaux et venelles est inscrit dans la démarche. Il s'agit pour la collectivité de se réapproprier les venelles et courées d'intérêts stratégique et touristique.



Recenser puis prioriser

Le premier travail a consisté à recenser l'ensemble des venelles du périmètre d'étude ; à identifier leurs statuts (public/privé) et repérer les venelles à fort potentiel d'aménagement, et/ou de création de liaisons douces. Il s'avère que les venelles et allées identifiées sont majoritairement privées.

Les actions à mener sur les venelles relèvent également du volet foncier notamment lorsqu'une intervention sur un bien attenant aux venelles est susceptible de concourir à l'amélioration des conditions de salubrité des venelles avec mises aux normes des réseaux viaires et d'évacuation des réseaux, et sont destinées à résorber certains dysfonctionnements.

Ce travail a permis de définir une cartographie des secteurs d'intervention prioritaires.

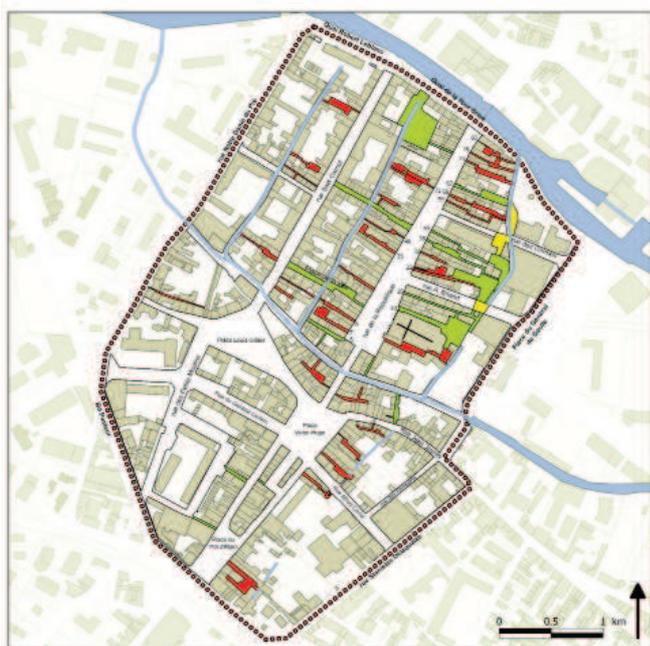
Examiner finement

Dans les secteurs prioritaires identifiés et en concertation avec la ville, 3 venelles ont été retenues : 2 allées privées et 1 allée publique situées dans la principale rue commerçante.

Une étude patrimoniale et juridique a été menée par SOLIHA et une étude technique et économique menée par VIAMAP présente l'état du bien, les possibilités d'aménagement et les modalités de financements. Ces études ont donné lieu à une approche opérationnelle (mode d'appropriation, statut des allées).

Les études sur les autres venelles à enjeux se poursuivent avec prises de contacts avec les propriétaires.

Statut des Venelles et des Courées



Courées et Venelles

■ cours/passages publics
■ cours privées

■ aménagements permettant une continuité

sources : IGN® BDTopo®, IGN® BD Parcelaire®, Travail du terrain HBD27
réalisation : HBD27, mai 2014

Source : SOLIHA Normandie Seine



58 rue de la République, Allée commune du petit jeu de paume



87 rue de la République



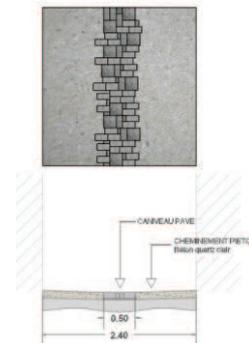
38 rue de la République, Cour de l'élection

Source : SOLIHA Normandie Seine

La revitalisation : une stratégie autour du patrimoine existant

Zoom sur les venelles « test »

L'objectif de la ville est de mener une opération exemplaire sur une des 3 venelles dès la première année de la phase opérationnelle de l'opération afin de créer une synergie lui permettant de mener une action globale de reconquête de ces espaces remarquables, aujourd'hui délaissés.



Source : SOLIHA-Viamap

La ville envisage l'acquisition par voie amiable de l'allée du petit jeu de paume située au 58 rue de la République. Dans le cadre d'une approche globale, un cahier des charges pour la conception du projet (urbaniste/paysagiste/VRD) pourrait être élaboré. Une concertation avec les propriétaires et riverains (présentation du projet, échanges sur les modalités

d'utilisation et d'entretien) pourrait être mise en place avec la rédaction d'une convention pour l'utilisation de l'allée.

L'obligation de ravalement selon les prescriptions pourrait être instaurée et les propriétaires riverains pourraient également être mobilisés pour la réhabilitation des logements dégradés.

Le projet en dates

2009 : Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP).

2011 : Révision approuvée du PLU.

2015 : Engagement de créer une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du patrimoine (AVAP) en lieu et place de la ZPPAUP.

Achèvement de l'étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU.

2016 : Appel d'offres pour le suivi-animation d'OPAH-RU. Diagnostic architectural patrimonial et environnemental de l'AVAP. <http://www.ville-pont-audemer.fr/realisations-urbanisme/plu.php>

Une trentaine de commerçants entreprennent de tester l'application FID INT (fidélité intelligente).

Signature de la Convention d'opération n°1 (2016-2022) valant convention d'OPAH-RU (10/10/2016).

2017 : Avec les principaux acteurs, poursuite des ateliers thématiques engagés en 2016.

Réflexion sur les dispositifs coercitifs à mettre en œuvre pour mener les actions Habitat.

Étude opérationnelle de définition des îlots RHI-Thirori.

Dépôt du dossier par la collectivité auprès des instances nationales de l'ANAH.

Accompagnement, par SOLIHA Normandie Seine, des propriétaires qui

souhaitent déposer un dossier et gestion des demandes de subventions par l'Anah.

Pour en savoir +:

Pierre GRENET, chargé de l'animation du projet de revitalisation

pierre.grenet@normandie.cci.fr

Jennifer GIRARDEAU, responsable de l'unité Habitat privé à la DDTM,
en charge de la délégation locale de l'Anah dans le département

jennifer.girardeau@eure.gouv.fr

Cette fiche fait partie d'une série de fiches consacrées à la valorisation de retours d'expériences de revitalisation de Centres-Bourgs

Les fiches sont disponibles sur : <http://www.centres-bourgs.logement.gouv.fr/>



Ce document ne peut être vendu. La reproduction totale du document est libre de droits.

Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement

