

Pont-Audemer

Eure

Communauté de communes de Pont-Audemer



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



Cette série de fiches, consacrées à la revitalisation des centres-bourgs, s'attache à exposer les projets de revitalisation des 54 collectivités lauréates du programme national. Chaque fiche comprend plusieurs volets : le contexte, la stratégie et les enjeux territoriaux, les axes principaux du projet de revitalisation et un zoom sur l'une des actions mises en œuvre.

Juin 2017

Une dynamique de renouvellement urbain est engagée depuis les années 2000. La réalisation d'une étude préopérationnelle 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.

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 9 244 habitants en 2014 (20 637 pour l'intercommunalité de 14 communes)

■ 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 neuf 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 cinq à dix 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 marchés potentiels 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.

Source: IGN© BDTopo©, IGN©BDParcelaire©, Majic réalisation: H8D27, novembre 2014



Carte synthèse de l'habitat indigne et très dégradé



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 ilots.

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 leur statut (public/privé) et repérer celles 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 de leurs conditions de salubrité avec mise aux normes des réseaux viaires et d'évacuation des réseaux; ces actions sont aussi destinées à résorber certains dysfonctionnements.

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

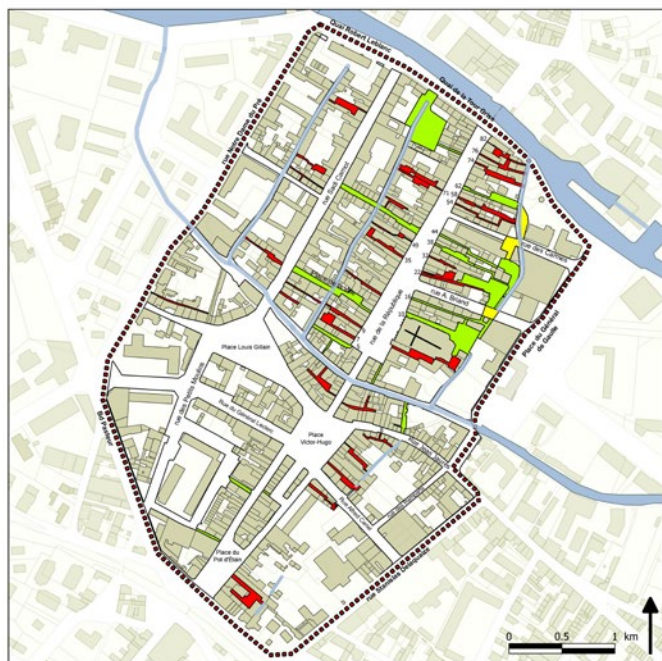
Examiner finement

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

Une étude patrimoniale et juridique a été menée par Soliha et une autre, technique et économique par Viapap 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



sources : IGN© BDTopo®, IGN© BD Parcellaire®, Travail du terrain H&D27
réalisation : H&D27, mai 2014

Courées et Venelles

■ cours/passages publics

■ cours privées

■ aménagements permettant une continuité



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

La revitalisation : une stratégie autour du patrimoine existant

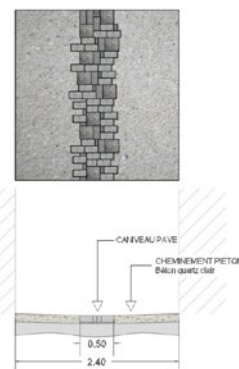
Zoom sur les venelles « test »

L'objectif de la ville est de mener une opération exemplaire sur l'une des trois 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.

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.



Source : Soliha-Viamap

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 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 octobre 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

Les fiches sont disponibles sur

www.cerema.fr

www.centres-bourgs.logement.gouv.fr