

## **2-1 Programmes d'action foncière**

---





## Conseil d'Administration du 5 mars 2020

### Changement d'outil foncier

#### PAF CU LHSM 921 029 ROLLEVILLE « Site Lebret »

<b><u>DONNEES TERRITOIRE</u></b>	
Code insee+Nom commune	<b>76534 – ROLLEVILLE</b>
Nombre habitants	1 189 (en 2018)
EPCI	COMMUNAUTE URBAINE LE HAVRE SEINE METROPOLE
Territoire convention Région	<input checked="" type="checkbox"/> METROPOLE CODAH CUCLM <input type="checkbox"/> VILLES MOYENNES <input type="checkbox"/> AUTRES

<b><u>INTERVENTION DEMANDEE A L'EPF</u></b>	
Date de la Demande :	21/12/2020
Nature de l'intervention	ACQ MODIF PRISE EN CHARGE
Projet de la collectivité (ou description de la mission)	<p>La commune souhaite développer un nouveau programme de logements en lieu et place notamment d'une ancienne installation de distribution de produits pétroliers.</p> <p>Le projet prévoit environ 16 ou 17 logements mixtes, intergénérationnels, en accession et LLS.</p> <p>L'EPF est déjà propriétaire de la parcelle A 733 et des lots sur la copropriété A 731.</p> <p>Les parcelles restantes à acquérir sont des lots sur la parcelle A 731 et les parcelles A 747, 749 et 732.</p> <p><b>La commune sollicite l'EPF pour mener une procédure d'expropriation visant à maîtriser les dernières parcelles sur lesquelles aucun accord n'a pu être recueilli auprès des propriétaires.</b></p> <p><b>L'enveloppe projet reste inchangée.</b></p>
Critères PPI 2017-2021	Densité : 10 logements / ha Mixité : 20 % de LLS incluant au moins 20 % de PLA-I.
Engagements partenaires (CRF/CAF/PAF)	
Outils fonciers	<b>NEGO + DPU + ajout de l'outil foncier DUP expropriation sur les parcelles restant à maîtriser (CA Février)</b>

**REFERENCES CADASTRALES DES PARCELLES A ACQUERIR**

Section	Numéro	Superficie (m <sup>2</sup> )	Adresse
A	749	319	Le Bourg
A	731 (3 lots)	1 038	5199 Place du Champ de Foire
A	732	134	Le Bourg
A	747	583	Le Bourg
Emprise à définir sur le domaine public correspondant à la Place du Champ de Foire			
<b>TOTAL</b>		<b>2 074</b>	

**DESCRIPTION DU SITE (ACTUEL)**

Local industriel et maison

**INFORMATIONS LIEES A L'URBANISME**

Zone UC au PLU (approuvé le 08/11/2006) : zone urbaine mixte (souvent des quartiers pavillonnaires)

**POINTS SENSIBLES, DIFFICULTES IDENTIFIEES****CLASSIFICATION GESTION DU PATRIMOINE** cas vert  cas rouge  cas orange**FINANCEMENT DE L'INTERVENTION**

	Présenté en séance CG
Capacité financière de la Collectivité	
Enveloppe globale prise en charge (HT)	400 000 €
Quote part Epf (HT)	
AE 2021	
CP (+ 2021)	

**PROJET**

Code : PO2019.....

Libellé :

**CODE OPERATION**

S'il n'existe pas, demander au CG après validation du CE

## Action foncière

## Site Lebret

Département de la Seine-Maritime  
Rolleville



Code Opération: 921 029  
Surface : 2 074 m<sup>2</sup> environ



Sources : BD Ortho 76 - IGN - 2020

Cartographie : N.D. (EPF Normandie) le 09/02/2021

 Emprise concernée par l'opération

Plan annexé à la  
convention signée le :

0 10 20 40  
Mètres



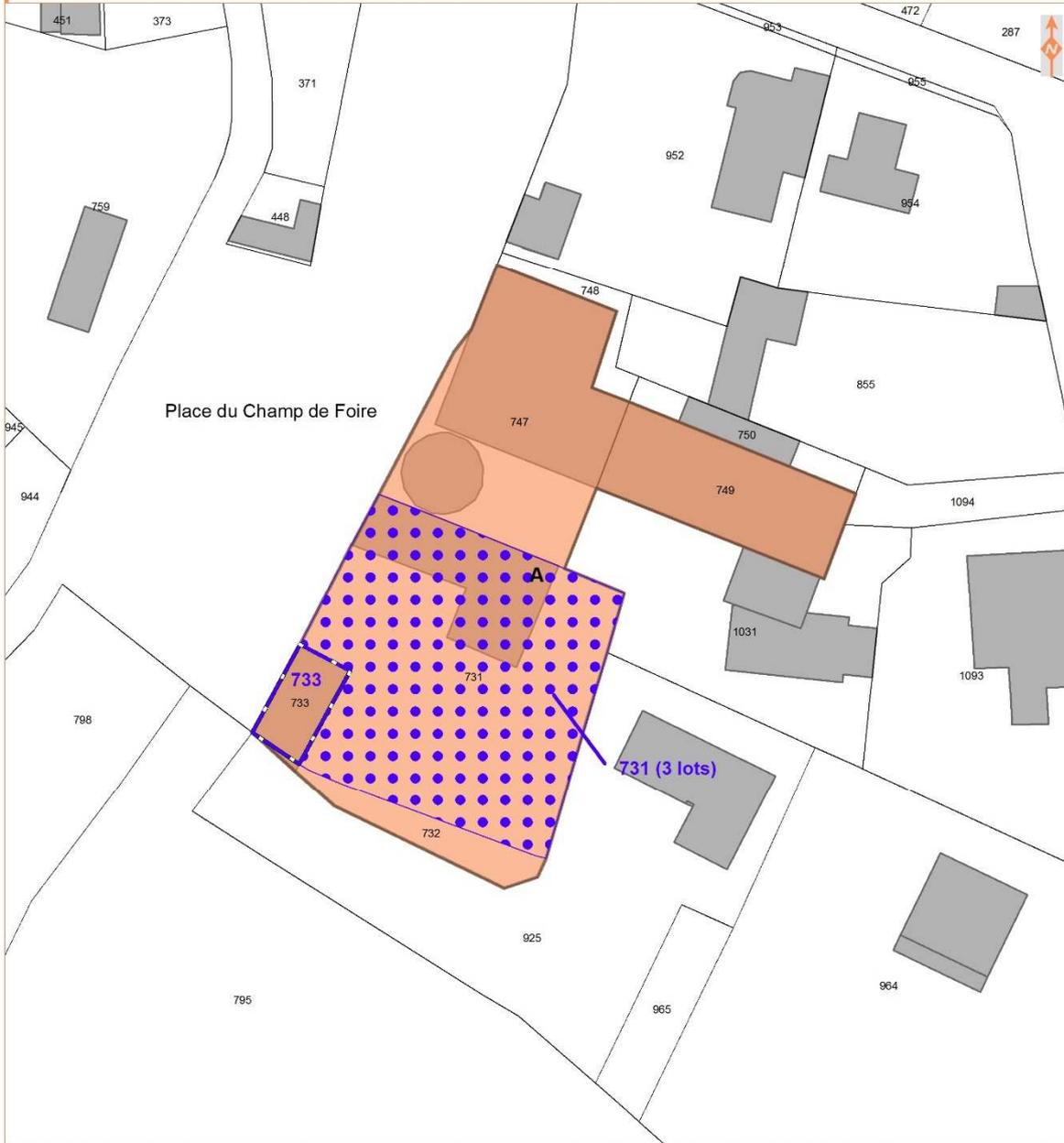
# Action foncière

# Site Lebret

Département de la Seine-Maritime  
Rolleville



Code Opération: 921 029  
Surface : 2 074 m<sup>2</sup> environ  
Section : A



Sources : Origine cadastre 2020 - Droits de l'Etat réservés

Cartographie : N.D. (EPF Normandie) le 09/02/2021

- Emprise concernée par l'opération
- Sections cadastrales
- Parcelles en stock EPF
- Parcelles
- Lots en stock EPF
- Bâti

Plan annexé à la convention signée le :





## Conseil d'Administration du 5 mars 2021

### Extension de périmètre

#### 924 424 PAF CASE – LOUVIERS – ECO QUARTIER DE LA GARE

<b>Données territoire</b>	
Code insee +Nom commune	27375 LOUVIERS
Nombre habitants	18 348 (2018)
EPCI	COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION SEINE EURE
Territoire convention Région	<input type="checkbox"/> METROPOLE CODAH CUCLM <input checked="" type="checkbox"/> VILLES MOYENNES <input type="checkbox"/> AUTRES

<b>Intervention demandée à l'EPF</b>	
Nature de l'intervention	ACQ MODIF PRISE EN CHARGE
Projet de la collectivité	<p>Sollicitation pour une extension du périmètre de prise en charge de l'opération Eco quartier de la Gare.</p> <p><b>Restructuration du secteur de la gare, dans le cadre de l'aménagement d'un éco quartier.</b> Cette intervention a été prise en charge par décision du Conseil d'Administration du 4 décembre 2008.</p> <p>En février 2018, l'EPF a accepté au titre du Fonds friches de réaliser sur le périmètre opérationnel du projet une étude documentaire et historique, les diagnostics complémentaires pollution et un plan de gestion.</p> <p>L'extension de périmètre est conforme aux potentielles interventions en maîtrise d'ouvrage à venir.</p>
Engagements partenaires (CRF/CAF/PAF)	PAF de la CASE avec un plafond de 10M€ et un stock en septembre 2020 d'environ 5M€, avec une avance sur l'obligation annuelle de rachat de 2,2M€.
Outils fonciers	<p>DPU – amiable</p> <p><b>Parcelles objets de l'extension de périmètre :</b>            Parcelle AV 7 : SCI MAX            Parcelles AV 2, 156, 157 et 176 : appartient à la SAS IRON HORSE dont la propriétaire est Mme Dauphin et le local est loué à la SA Guy Dauphin Environnement            Parcelle AT 175 : SCI OLIVIER</p>

## Références cadastrales des parcelles à acquérir

Section	Numéro	Superficie (m <sup>2</sup> )	Adresse
AT	167	354	6 IMPASSE DES PRES
AT	170	388	12 IMPASSE DES PRES
AT	171	420	14 IMPASSE DES PRES
AT	283	203	IMPASSE DES PRES
AV	1	1 472	RUE DU CANAL
AV	5	5 198	9005 PLACE DES ANCIENS COMBATTANTS D'INDOCHINE
AV	21	1 130	34 CHEMIN DU VEXIN
AV	158	665	32B PLACE DES ANCIENS COMBATTANTS D'INDOCHINE
AV	159	1 031	32 RUE DE LA GARE
AV	177	406	PLANCE DES ANCIENS COMBATTANTS D'INDOCHINE
AV	184	26 284	PLACE DES ANCINES COMBATTANTS D'INDOCHINE
AV	239	6 741	PLACE DES ANCINES COMBATTANTS D'INDOCHINE
<b>TOTAL</b>		<b>44 292</b>	
<b>Parcelles objets de l'extension de périmètre</b>			
AV	7	1 896	30 rue de la gare
AV	2	12 131	Chaussée du Vexin
AV	156		
AV	157		
AV	176		
AT	175	7 215	16 rue de l'Abreuvoir
<b>TOTAL</b>		<b>21 242</b>	

### DESCRIPTION DU SITE (ACTUEL)

Situé à l'est de la Ville de Louviers, ce quartier est partiellement en friche et déstructuré. En lien direct avec le centre-ville, il est bordé d'équipements publics structurants (lycée Decrétot, Hôpital intercommunal) et constitue une zone de transition entre le centre-ville à l'ouest et l'autoroute à l'est. Espace en cours de reconversion, il accueille des fonctions urbaines hétéroclites : la Gare aux musiques (bâtiment de l'ancienne gare transformé en lieu culturel), un dépôt de ferrailles, des usines abandonnées, des terrains sous utilisés... Enfin, il se caractérise par l'absence d'espaces publics autres que la voirie. Il présente néanmoins un fort potentiel de développement pour l'agglomération et a déjà fait aujourd'hui l'objet de plusieurs actions de reconquête : construction du centre nautique intercommunal, préservation de la trame verte et bleue (création d'une passe à poissons), le développement des activités de loisirs (passe à canoë kayak, voie verte le long du canal).

**Parcelles objets de l'extension de périmètre**

Parcelle AV 7 : un bâtiment principal à usage d'entrepôt, un second bâtiment à usage d'entrepôt, un hangar ouvert et un garage clos.

Parcelles AV 2, 156, 157, 176 : locaux à usage de bureaux et de hangars fermés à usage d'entrepôts

Parcelle AT 175 : maison d'habitation et hangars en tôles et briques. Toitures en fibro-ciment.

**INFORMATIONS LIEES A L'URBANISME**

SCOT : secteur classé comme site urbain prioritaire

PLU zone UCa faubourgs anciens actuellement peu structurés et hétérogènes, recelant d'importantes possibilités de recomposition du tissu urbain et zone UF zones urbaines principalement constituées par les emprises du domaine public ferroviaire.

**POINTS SENSIBLES, DIFFICULTES IDENTIFIEES**

- Parcelle AV 7 : avis des domaines du 29/11/2017 : 215 000 € +/- 10 %
- Parcelles AV 2, 156, 157, 176 : avis des domaines du 27/02/2018 : 670 000 €
- Parcelle AT 175 : avis des domaines du 04/04/2019 : 660 000 € +/- 20 % de marge de négociation pour absence de visite

Les parcelles déjà prises en charge sont basées sur une estimation sommaire et globale de France Domaine du 9 janvier 2019 (3 949 000€ + 20%, à parfaire en fonction de l'état environnemental des sites).

Les nouvelles parcelles sont basées sur les trois avis des domaines des 29 novembre 2017, 27 février 2018 et 4 avril 2019.

Estimation sommaire et globale 2019 de 3 949 000 € + estimations + marges pour l'extension 1 698 500 € = **5 600 900 €** (donc EP précédente de 4 907.000 € + 693.900 €).

**CLASSIFICATION GESTION DU PATRIMOINE**

cas vert  cas rouge  cas orange

**FINANCEMENT DE L'INTERVENTION**

Capacité financière de la Collectivité	Présenté en séance CG
Enveloppe globale prise en charge (HT)	4 907.000 € + 693 900 € = 5 600 900 € nouvelle enveloppe
Quote part Epf (HT)	
AE 2021	
CP (+ 2021)	

**PROJET****Code : PO2019.....****Libellé :****CODE OPERATION****S'il n'existe pas, demander au CG après validation du CE**

## Action foncière

## Ecoquartier de la gare

Département de l'Eure  
Seine Eure Agglomération  
Louviers



Code Opération: 924 424  
Surface : 6,6 ha environ



Sources : BD Ortho 27 - IGN - 2019

Cartographie : N.D. (EPF Normandie) le 09/02/2021

-  Emprise concernée par l'opération
-  Extension du périmètre de l'opération

Plan annexé à la  
convention signée le :

0 45 90 180  
Mètres

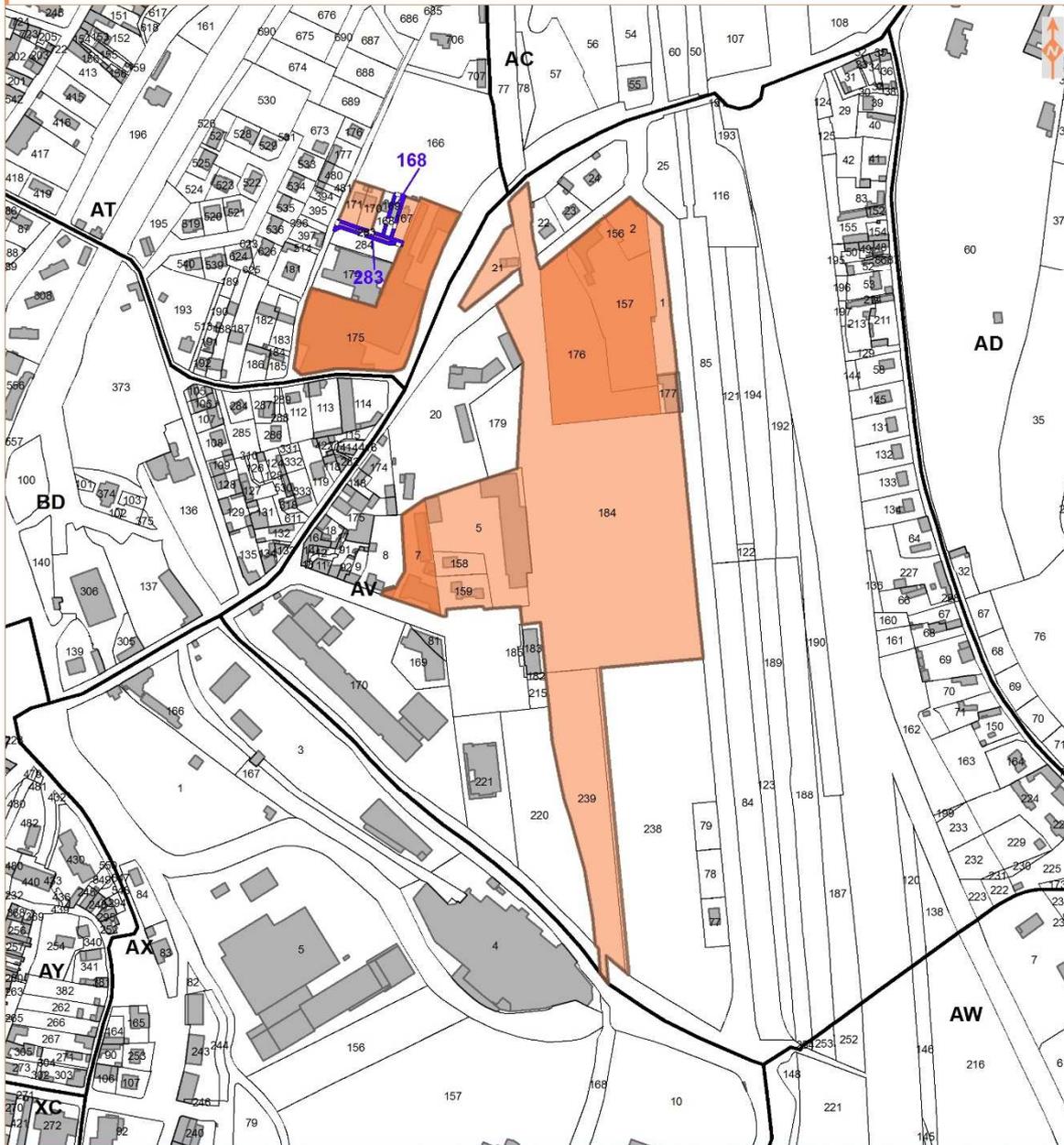


# Action foncière

# Ecoquartier de la gare

Département de l'Eure  
Seine Eure Agglomération  
Louviers

Code Opération: 924 424  
Surface : 6,6 ha environ  
Section : AT et AV



Sources : Origine cadastre 2020 - Droits de l'Etat réservés

Cartographie : N.D. (EPF Normandie) le 09/02/2021

- Emprise concernée par l'opération
- Parcelles en stock EPF
- Extension du périmètre de l'opération
- Sections cadastrales
- Parcelles
- Bâti

Plan annexé à la convention signée le :

0 35 70 140 Mètres

