

MÉTROPOLE ROUEN NORMANDIE

STRATÉGIE FONCIÈRE DOCUMENT-CADRE GÉNÉRAL



SOMMAIRE

MÉTROPOLE ROUEN NORMANDIE	1
1 - DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE	4
1.1 - Objectif n°1 : Mieux répondre à la diversité des besoins des entreprises en veillant au maillage territorial des offres foncières et immobilières sur la métropole	4
1.1.1 – Aménager et requalifier les zones d’activités économiques dédiées à l’accueil des activités à dominante B to B (activités tertiaires de bureaux, de production et de services, artisanales, industrielles, logistiques et portuaires et aéroportuaires)	5
1.1.2 – Développer un stock foncier « clé en main » pour capter de grands projets structurants	6
1.1.3 – Préserver l’équilibre de l’armature commerciale et de l’offre de loisirs	6
1.1.4. Maintenir des activités économiques en zones urbaines mixtes de centralité du PLUI (UA et UB)	7
1.2 - Objectif n°2 : Garantir la pérennisation et le développement des équipements économiques majeurs	9
1.3 - Objectif n°3 : Favoriser le développement et l’implantation d’établissements d’enseignement supérieur et de recherche au sein des campus métropolitains	10
1.4 - Objectif n°4 : assurer l’attractivité touristique du territoire	12
2 - ÉNERGIES RENOUVELABLES	14
3 - HABITAT	16
3.1 - Objectif n°1 : diversifier l’offre de logements pour rééquilibrer socialement le territoire	16
3.1.1 - Mobiliser les leviers offerts par le PLU intercommunal	16
3.1.2 - Maîtriser le foncier stratégique à vocation Habitat	17
3.2 - Objectif n°2 : mettre en œuvre le Schéma d’accueil des gens du voyage	18
3.3 - Objectif n°3 : lutter contre la vacance et la dégradation du parc privé de logements	19
4 - FORÊT	21
5 - BIODIVERSITÉ	22
6 - AGRICULTURE	23
7 - CYCLE DE L’EAU	24
7.1 - Objectif n°1 : mettre aux normes et/ou construire des STEP	24
7.2 - Objectif n°2 : protéger les captages	24
7.3 - Objectif n°3 : lutter contre les inondations et réaliser les ouvrages hydrauliques de gestion des eaux pluviales	25
7.4 - Objectif n°4 : prendre en compte les évolutions liées aux changements climatiques et à l’élévation du niveau des eaux	27
8 - MOBILITÉS / TRANSPORTS	28
9 - ÉQUIPEMENTS MÉTROPOLITAINS	29
10 - RENATURATION / COMPENSATIONS	30
11 - LES SITES URBAINS A ENJEUX MULTIPLES	32
12 - LES MOYENS DE LA STRATÉGIE FONCIÈRE MÉTROPOLITAINE	34

Introduction

Envoyé en préfecture le 03/04/2023

Reçu en préfecture le 03/04/2023

Publié le

ID : 076-200023414-20230329-C2023_0173-DE



A la suite de l'approbation de son Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLU) en février 2020, la Métropole Rouen Normandie a décidé de se doter d'une Stratégie foncière ambitieuse, couvrant l'ensemble de ses champs de compétences et s'inscrivant pleinement dans la trajectoire de Transition sociale et écologique dans laquelle le territoire est engagé.

Cette Stratégie foncière s'articule autour de quatre objectifs structurants :

- anticiper les besoins et garantir la maîtrise des fonciers nécessaires à la mise en œuvre des politiques métropolitaines ;
- limiter l'artificialisation des sols et inscrire le territoire dans une trajectoire de Zéro artificialisation nette (ZAN) en privilégiant les actions de reconversion de friches urbaines et de recyclage foncier ;
- donner un cadre et de la lisibilité aux interventions foncières métropolitaines ;
- fédérer les acteurs métropolitains du foncier autour des enjeux du territoire.

La démarche de construction d'une Stratégie foncière pour la Métropole a donné lieu à un travail de recensement des besoins, de spatialisation des fonciers stratégiques puis de définition des outils à mobiliser et des actions à mettre en œuvre. Ce travail, mené sur la période 2021-2022, a été partagé avec l'ensemble des communes au printemps 2022.

Au final, ce sont près de 1 400 hectares de foncier qui sont repérés comme présentant des enjeux stratégiques au titre des compétences de la Métropole. Ces fonciers peuvent être regroupés dans deux grandes catégories :

- environ 655 hectares ne nécessitant pas de maîtrise foncière par la Métropole, mais la mise en place de mesures de veille, de suivi, d'accompagnement et/ou de gestion (accompagnement technique ou juridique, soutien financier, ...) ; entrent en particulier dans cette catégorie les fonciers identifiés pour le déploiement des énergies renouvelables ou pour des actions en lien avec le développement de nouvelles pratiques agricoles ;
- environ 745 hectares identifiés comme nécessitant une forme de maîtrise foncière (emplacement réservé, acquisitions, prises à bail...) ; entrent principalement dans cette seconde catégorie les fonciers jugés stratégiques pour l'accueil d'activités économiques, pour la mise en œuvre des objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH) ou pour permettre la création, l'extension ou la restructuration d'équipements métropolitains (stations d'épuration, déchetteries, parkings relais...).

Le présent document-cadre résume pour chaque thématique les enjeux et les actions à engager. Il a vocation à constituer le socle de la Stratégie foncière de la Métropole. Ce document-cadre sera complété courant 2023 sur les différents champs de compétences pour lesquels des études sont encore en cours de développement (Mobilités, Grand Cycle de l'eau, lutte contre la vacance et la dégradation du parc privé de logements...). Il aura par ailleurs vocation à être actualisé périodiquement.

Enfin, la démarche de construction d'une Stratégie foncière pour la Métropole a permis d'initier un dialogue collaboratif entre la Métropole et les communes sur les questions foncières qui devra être poursuivi et inscrit dans la durée.

1 - DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

L'offre foncière est un levier essentiel pour soutenir l'activité et l'emploi, conforter l'attractivité du territoire et favoriser l'implantation d'activités s'inscrivant dans les dynamiques de la transition écologique.

La stratégie foncière à vocation économique vise à articuler les objectifs nationaux et métropolitains de sobriété foncière et de limitation de l'artificialisation des espaces naturels, agricoles et forestiers avec un développement économique ambitieux.

L'ambition est de pouvoir produire un stock renouvelé d'offres foncières immédiatement disponibles pour les besoins du développement économique métropolitain, via :

- l'intensification de la mobilisation des friches, dents creuses, espaces vacants et sous-occupés
- l'accélération de leur réemploi (anticipation des phases de mise en œuvre, fiabilisation des capacités d'accueil pour l'activité et des délais d'ouverture à la commercialisation)
- l'optimisation de l'usage du foncier déjà urbanisé et la régénération des ZAE
- une plus grande sélectivité des projets susceptibles d'être accueillis au sein des ZAE (une réflexion est à mener sur cette question dans la perspective de la révision du PLUI)

L'appréhension des fonciers à vocation économique s'inscrit dans une approche globale, cohérente et hiérarchisée des enjeux, en recherchant la meilleure complémentarité des interventions, dans la durée, entre les différents opérateurs (publics et privés) et les différents secteurs du territoire.

Les fonciers sont mobilisés au bénéfice des objectifs prioritaires de la stratégie de développement économique métropolitain.

- Mieux répondre à la diversité des besoins des entreprises en veillant au maillage territorial des offres foncières et immobilières sur la métropole
- Garantir la pérennisation et le développement des équipements économiques majeurs
- Favoriser le développement et l'implantation d'établissements d'enseignement supérieur et de recherche au sein des campus métropolitains
- Entretien l'attractivité touristique du territoire

1.1 - Objectif n°1 : Mieux répondre à la diversité des besoins des entreprises en veillant au maillage territorial des offres foncières et immobilières sur la métropole

Enjeux :

Les besoins fonciers à vocation économique sont estimés à près de 340 hectares cessibles sur 10 ans (soit 400 ha aménageables en incluant les réseaux, voiries, espaces verts, etc.) pour renouveler le stock disponible et pouvoir capter en opportunité des projets créateurs de valeur et d'emplois pour le territoire.

En même temps qu'elles génèrent de nouveaux besoins fonciers, les transformations économiques du territoire libèrent des espaces à la suite des transferts d'activités, des compactages, restructurations et fermetures de sites.

L'enjeu est donc d'intensifier le repérage des gisements potentiels en secteurs déjà urbanisés (friches, dents creuses, espaces vacants et sous occupés) et d'en accélérer le réemploi.

► Une veille foncière active doit permettre d'identifier parmi les gisements potentiels, ceux qui constituent de réelles opportunités, dont la Métropole souhaite pouvoir se saisir pour permettre le développement de projets économiques ambitieux en cohérence avec ses objectifs de sobriété foncière, d'urbanisme circulaire et de résorption de friches.

► Les biens fonciers et immobiliers identifiés comme stratégiques ou à fort potentiel doivent pouvoir être acquis rapidement, après une phase d'études permettant de confirmer la faisabilité technique de leur exploitation ultérieure lors de leur mise en vente. Cela permet de constituer un stock foncier et immobilier à vocation économique :

- lorsque les biens sont immédiatement valorisables, ils sont proposés à des entreprises dont les activités s'inscrivent dans les cœurs de cibles de la zone considérée dans une logique de préservation des vocations des zones d'activités, en donnant la priorité aux projets d'intérêt stratégique
- Lorsqu'ils ne sont pas immédiatement valorisables en l'état, il s'agit de prévenir la constitution de friches, de traiter les pollutions, et d'engager les différentes étapes permettant d'accélérer leur remise sur le marché à terme.

Les fonciers sont mobilisés au bénéfice des objectifs suivants :

1.1.1 – Aménager et requalifier les zones d'activités économiques dédiées à l'accueil des activités à dominante B to B (activités tertiaires de bureaux, de production et de services, artisanales, industrielles, logistiques et portuaires et aéroportuaires)

L'objectif est de pouvoir aménager de nouveaux parcs d'activités complémentaires des parcs existants pour développer une gamme d'offres foncières et immobilières attractives en neuf comme en seconde main pour répondre à la diversité des besoins des entreprises à dominante B to B sur les différents segments du marché immobilier d'entreprises et les différents secteurs du territoire métropolitain.

Une attention particulière est portée à la qualité du cadre de vie des salariés et des entreprises au sein des zones d'activités, avec la création de pôles de vie. Leurs périmètres sont strictement définis et leur positionnement adapté au développement d'une offre de services de proximité répondant prioritairement aux besoins des salariés et des entreprises présentes sur le parc d'activités. Ces offres permettent de renforcer l'attractivité des parcs, des entreprises et participent à la qualité du cadre de vie des salariés. L'encadrement des fonctions commerciales et servicielles sur des secteurs dédiés limités permet de répondre aux besoins en empêchant l'installation de ces activités de façon désorganisée sur des fonciers destinés à des activités B to B.

► Sont considérés comme stratégiques, **les fonciers offrant des opportunités pour la création, l'aménagement, l'extension, la requalification et l'optimisation des zones d'activités économiques à dominante B to B** (activités tertiaires de bureaux, de production et de services, artisanales, industrielles, logistiques et portuaires et aéroportuaires)

Sont particulièrement ciblés, les biens fonciers et immobiliers réunissant au moins deux des critères définis par la délibération cadre du 8 février 2021 :

- parcelles d'au moins 2 ha, les biens immobiliers bâtis d'au moins 2 000 m² ou les biens susceptibles d'être remembrés pour atteindre ces tailles critiques, et plus particulièrement encore les sites propices au lotissement, à la réalisation de programmes immobiliers mutualisés ou adaptés aux grands projets industriels et logistiques
- sites à vocation économique (zonages UX, URX et AUX au PLUI) ou situés dans leur environnement immédiat, compatibles avec l'exercice d'activités économiques dont certaines peuvent être potentiellement génératrices de nuisances (flux poids-lourds, bruits, installations classées, etc.) ;
- possibilités de raccordement aux réseaux - électricité, gaz, eau, télécom - ,
- bonne accessibilité aux grandes infrastructures routières, avec possibilités de connexion aux réseaux ferroviaires, fluvial et maritime,
- présence d'un écosystème économique à proximité et des potentialités de mutualisation d'utilités, d'échanges de matières, de biens et de services en économie circulaire ou en circuits courts

Les sites disposant d'équipements ou d'infrastructures spécifiques, peu ou pas présents sur le reste du territoire, offrant un potentiel pour les transitions industrielle, numérique, écologique et énergétique (ex : chantier rail-route, localisation à bord d'eau, etc...) pourront également être considérés comme présentant un caractère stratégique.

► La démarche d'inventaire des zones d'activités économiques (ZAE) « Climat et Résilience » et qui devra faire l'objet d'actualisations régulières, permettra de systématiser le repérage de potentiels gisements (biens vacants, dents creuses ...), de définir et prioriser les objectifs de requalification des ZAE, ou encore d'adapter la stratégie d'accueil des entreprises à la pression foncière économique. A travers sa délibération du 3 octobre 2022 portant sur le lancement de cette démarche, la Métropole a affirmé son ambition de faire de cet inventaire un outil de connaissance fine des zones d'activités économiques et de leur potentiel d'optimisation, et d'élargir les champs de cette observation à une cinquantaine d'espaces économiques complémentaires ne constituant pas des ZAE.

1.1.2 – Développer un stock foncier « clé en main » pour capter de grands projets structurants

► **Disposer d'un stock foncier « clé en main », disponible immédiatement ou à très court terme pour capter de grands projets structurants, créateurs de valeur pour le territoire en termes d'emplois, d'investissements, et d'opportunités d'affaire pour les entreprises locales.**

La Métropole est l'une des 7 intercommunalités qui composent le « Territoire d'industrie de l'Axe-Seine ». Ce dispositif national permet de bénéficier d'un fléchage prioritaire des moyens de l'État, en coordination de ceux de la Région, pour y soutenir la dynamique industrielle.

Les quelques grandes unités foncières du territoire adaptées à l'accueil de grands projets structurants sont sous option et/ou maîtrisées par des acteurs publics ou privés partenaires de la Métropole (fonciers portuaires ou espaces gérés par des acteurs privés parfois en reconversion).

L'offre portée par ces partenaires s'avère toutefois insuffisante pour répondre à l'ensemble des besoins du territoire. Il est par ailleurs nécessaire que la Métropole se dote de capacités foncières propres, dont elle maîtrise le calendrier d'aménagement et la vocation, et qui lui permettent de bénéficier des outils d'attractivité économique offrant une visibilité nationale et internationale pour saisir les opportunités de développement industriels ou de relocalisation d'activités économiques dynamisés notamment par le plan d'investissements France 2030 ou les programmes "Choose France"

En vue de la constitution d'un stock foncier « clé en main », les biens jugés stratégiques ou à forts potentiels pouvant être acquis rapidement à l'occasion de leur mise en vente répondent également aux critères définis par la délibération cadre du 8 février 2021 : 2 ha de foncier ou 2.000 m² d'immobilier, vocation industrielle du site et de son environnement, site raccordable aux réseaux (électricité, gaz, télécom...), très bonne accessibilité depuis les grandes infrastructures routières voire depuis le réseau ferroviaire, fluvial ou maritime. Les sites peuvent être propices au développement de projets d'économie circulaire et peuvent disposer d'équipements ou d'infrastructures spécifiques (ex : chantier rail-route, localisation à bord d'eau, etc).

Sont plus particulièrement ciblés, les biens compatibles avec l'implantation de grandes unités industrielles ou logistiques :

- Enjeu d'acquérir par opportunité ou de réserver des lots dans des opérations en cours de commercialisation pour disposer d'un stock renouvelé de 3 à 5 terrains nus d'au moins 5 ha « prêts à construire » (dont idéalement 1 bien de 10 ha jusqu'à 50 ha) pour capter des projets structurants pour le territoire.

1.1.3 – Préserver l'équilibre de l'armature commerciale et de l'offre de loisirs

► Sur le plan commercial, l'enjeu consiste à conforter les polarités de centre-ville et à maîtriser le développement des pôles commerciaux périphériques :

- densification sans extension,
- maîtrise des projets de transfert et/ou d'extension commerciaux,
- reconversion / requalification des pôles existants

La Métropole est engagée dans une convention d'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) avec les communes de Duclair, Elbeuf, Le Trait et Rouen. Ce dispositif vise à la fois à renforcer l'attractivité commerciale et à favoriser la réhabilitation de l'habitat en centre-ville à travers une meilleure maîtrise du foncier et en encourageant les porteurs de projets commerciaux à privilégier les implantations en centre-ville, les projets mixtes et la commercialisation d'anciens site.

► S'agissant de l'offre de loisirs, l'enjeu consiste à développer une ou plusieurs offres d'accueil pour les activités de loisirs identifiables, favorisant les synergies, source d'attractivité et de dynamisme pour le territoire, tout en faisant preuve de vigilance sur les secteurs d'implantation.

Il s'agit notamment :

- d'assurer une veille foncière permettant la mise en relation de preneurs potentiels et des cédants, voire de procéder à l'acquisition en opportunité de biens accessibles en modes doux, desservis par les transports en commun, accessibles en mode doux, compatibles avec des activités recevant du public ;
- d'identifier 3 à 4 sites d'1 à 2 ha chacun, situés de préférence en première couronne rouennaise (Grand-Quevilly, Petit-Quevilly, Sotteville, St-Etienne-R, Mont-Saint-Aignan, Déville-lès-Rouen, Canteleu, Darnétal) ; les pôles commerciaux fragilisés avec une vacance commerciale significative constituent à cet égard de potentiels gisements pour l'implantation d'activités de loisirs (locaux disponibles, stationnements) et les flux que génèrent les activités de loisirs peuvent contribuer à leur apporter une attractivité nouvelle ;
- d'encadrer l'offre de loisirs qui s'implante sur les zones d'activités industrielles, au risque d'un dévoiement progressif de la vocation de ces zones d'activités, de leur perte de positionnement et de conflits d'usages avec des activités incompatibles avec des activités « B to C ».

Courant 2023, ces enjeux seront précisés sur le plan opérationnel, permettant de définir la stratégie foncière adaptée.

1.1.4. Maintenir des activités économiques en zones urbaines mixtes de centralité du PLUI (UA et UB)

► L'enjeu est de pouvoir préserver des espaces d'activités existants en zone urbaine, de les régénérer si besoin, afin d'offrir de nouvelles capacités d'accueil à des projets économiques pouvant s'intégrer dans le tissu urbain (artisans, commerçants, prestataires de service, activités tertiaires de bureau, etc...).

► La préservation de la vocation économique de ces espaces permet tout à la fois de conserver une mixité d'usages dans les zones urbaines concernées et de réduire la pression qui s'exerce sur les zones d'activités.

Cet enjeu nécessitera d'être décliné sur le plan opérationnel courant 2023, avec l'identification des sites à enjeux et la caractérisation de leur intérêt stratégique (localisation, taille, desserte et d'environnement urbain, intérêt économique). Ce travail permettra de définir une stratégie foncière adaptée.

Synthèse des objectifs

- Disposer d'une offre de 340 ha de terrains cessibles sur 10 ans (soit 400 ha avant aménagement)
- Disposer d'une offre de 3 à 5 terrains nus d'au moins 5 ha « prêts à construire » destinés à l'accueil de projets structurants pour le territoire
- Disposer d'une offre de 3 à 4 sites d'1 à 2 ha chacun destinés à l'offre de loisirs à mobiliser de préférence sur les pôles commerciaux fragilisés

Actions à mettre en œuvre

Action 1.1.1	<p>Accélérer la maîtrise foncière et le recyclage des terrains à vocation économiques déjà identifiés comme stratégique (fonciers SCO, CEMEX, Yorkshire sur le secteur Seine-sud, site du Linoleum à Notre Dame de Bondeville...) ; il s'agit d'une quinzaine de sites représentant un potentiel de 175 hectares.</p>
Action 1.1.2	<p>Mettre en place une veille foncière systématique sur l'ensemble des fonciers situés dans les zones à vocation d'activités économiques du PLUI (UX, URX et AUX). Cette veille foncière doit permettre :</p> <ul style="list-style-type: none"> - d'identifier les gisements potentiels (notamment parmi les gisements repérés dans le cadre du PLUI 2020-2033), les biens susceptibles d'être libérés, en friche, vacants, sous-occupés ou offrant des opportunités de remembrement ou de densification, d'en évaluer le potentiel stratégique au regard de critères de taille, d'environnement économique, urbain, des aménités disponibles sur la zone et en proximité et de possibilités de valorisation ; - d'acquérir en opportunité, à l'amiable ou, le cas échéant, par voie de préemption les sites dont le potentiel stratégique aura été confirmé. <p>La veille foncière, déjà effective en pratique depuis le début de l'année 2022, permet en outre de suivre les mutations qui s'opèrent au sein des zones et des sites industriels pour trouver de potentiels gisements de grandes unités foncières. Une attention sera notamment portée aux secteurs compatibles avec l'implantation de grandes unités industrielles ou logistiques.</p>
Action 1.1.3	<p>Acquérir en opportunité les fonciers à vocation économique identifiés comme stratégiques lors de leur mise en vente.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Préservation des vocations des zones d'activités - Réduire les carences de l'offre en industrie, en logistique et fluidifier le marché des offres de production et services (ex mixte) et de bureaux - Conforter un maillage territorial respectueux des grands équilibres du territoire
Action 1.1.4	<p>Optimiser l'usage du foncier dans les ZAE existantes</p> <p>L'inventaire des ZAE, qui sera réalisé pour l'été 2023 en application de la loi « climat et résilience », devrait permettre d'identifier les possibilités d'optimisation du foncier économique déjà artificialisé.</p> <p>Parallèlement une étude est à engager dans la perspective du PLUI pour la définition d'un schéma d'accueil des entreprises permettant</p> <ul style="list-style-type: none"> - de définir des priorités dans la nature des projets à accueillir - et flécher les projets selon la nature des activités exercées, sur les fonciers (publics ou privés) offrant un potentiel de densification en surélévation, mutualisation d'équipement, division parcellaire etc.
<p>Coût estimatif global : 26 M€ sur une période de l'ordre de 15 ans (Logique de reconstitution des fonds permettant de réaliser de nouvelles acquisitions via les reventes de fonciers sur des niveaux de prix cohérents)</p>	

Indicateurs

- *Superficie totale acquise (hectares)*
- *Superficie totale cédée (hectares)*
- *Nombre de terrains de 5 à 10 hectares acquis*
- *Nombre de terrains de 5 à 10 hectares cédés*
- *Nombre de terrains de plus de 10 hectares acquis*
- *Nombre de terrains de plus de 10 hectares cédés*

1.2 - Objectif n°2 : Garantir la pérennisation et le développement des équipements économiques majeurs

Enjeux :

Les équipements économiques majeurs répondent aux 3 critères suivants :

- Exercice de missions / prestations sur des thématiques de développement et de transitions économiques
- Rayonnement et/ou zone de chalandise extraterritorial(e)
- La Métropole et la structure sont liées par un partenariat spécifique comprenant des thématiques de développement et de transition économiques

C'est le cas d'Haropa-Port de Rouen, du Marché d'Intérêt National (MIN), des grands équipements médicaux régionaux (CHU, Centre Becquerel...), ou encore de l'aéroport de Boos qui ont en commun de contribuer pleinement à la dynamique économique et au rayonnement de la Métropole. Ils sont tout à la fois prestataires de services et grands donneurs d'ordres pour les TPE-PME du territoire et leurs filières d'excellence.

Pour entretenir leur compétitivité, ces établissements portent des investissements concourant à l'accueil de nouvelles infrastructures ou de nouveaux projets, à l'optimisation de leur fonctionnement ou à leur extension.

De nouveaux projets d'équipements économiques majeurs pourraient émerger à terme :

- Les projets de confortement du Port de plaisance et du Terminal Croisière, dans les bassins Saint Gervais, sont assis sur le domaine portuaire. Les espaces nécessaires seront mobilisés à travers les outils partenariaux développés avec le port (conventions d'occupation du domaine public, superpositions d'affectation, transferts de gestion, voire échanges dans le cadre du Partenariat d'échanges fonciers).
- Le site de l'îlot Nétien, situé dans les quartiers Ouest de Rouen et en partie maîtrisé via l'EPF Normandie, a été retenu pour la construction d'un Palais de Congrès dont la livraison est prévue à l'horizon 2030.

La pérennité et les possibilités de développement de ces différents équipements structurants doivent être assurées sur le plan foncier. Les enjeux fonciers qui leurs sont liés seront territorialisés courant 2023 pour définir les modalités de mise en œuvre opérationnelles les mieux adaptées (actualisation du zonage PLUI ou emplacement réservé).

Les espaces nécessaires aux projets seront prioritairement acquis par les structures. La Métropole pourra toutefois acquérir par opportunité des biens jugés stratégiques et/ou pouvant répondre à la satisfaction d'un intérêt de portée générale.

Synthèse des objectifs

- Préserver les possibilités de développement des équipements économiques majeurs existants
- Sécuriser l'implantation ou le développement de nouveaux projets
- Finaliser la maîtrise foncière nécessaire à la réalisation du Palais des Congrès

Actions à mettre en œuvre

Action 1.2.1	Instaurer une veille foncière dans l'environnement immédiat des équipements existants et à venir
Action 1.2.2	Identifier les mesures foncières les plus adaptées à chacune des structures et des enjeux qui lui sont propres, notamment à travers le PLU (évolutions de zonages, création d'emplacements réservés...)

Action 1.2.3	Acquérir en opportunité les fonciers à vocation économique identifiés comme stratégiques lors de leur mise en vente.
Action 1.2.4	Finaliser la maîtrise foncière du site retenu pour l'implantation d'un Palais des Congrès (Ilot Nétien à Rouen)
Coût estimatif : 6 M€	

Indicateurs

- Superficie totale mise en veille foncière (hectares)
- Nombre de parcelles mises en veille foncière

1.3 - Objectif n°3 : Favoriser le développement et l'implantation d'établissements d'enseignement supérieur et de recherche au sein des campus métropolitains

Enjeux et objectifs :

Avec plus de 45 000 étudiants, dont 5 200 internationaux, 6 campus et de nombreuses grandes écoles et formations réparties à travers tout son territoire, la Métropole Rouen Normandie est le premier pôle d'enseignement supérieur et de recherche de Normandie. Les établissements du territoire contribuent pleinement, par leur présence et leurs activités, au développement économique du territoire que ce soit par la qualité de l'offre de formation proposée ou de leurs capacités de recherche, vecteur essentiel de l'innovation qui permet de répondre aux défis de demain et aux besoins des entreprises. Le domaine de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche (ESR) est ainsi un facteur clé du dynamisme du territoire, de son rayonnement et de son attractivité à l'échelle nationale et internationale.

Afin de soutenir l'attractivité du territoire en matière d'enseignement supérieur et de recherche, l'action de la Métropole vise à structurer les différents campus, à développer les pôles de vie, à faciliter la mutualisation des équipements et à développer la recherche. Elle vise également à faciliter et à développer les liens entre les établissements d'enseignement supérieur, la recherche et les entreprises.

Il convient d'assurer la pérennité et les possibilités de développement des principaux campus existants, et plus particulièrement les 4 catégories de projets visés par la délibération métropolitaine du 21 mars 2022 au titre de son plan de soutien pluriannuel aux investissements ESR (55M€ sur la période 2022-2026)

Sont notamment identifiées les opérations suivantes :

- Maison Normande des sciences du numérique, Maison du campus et Eco Campus sur le campus du Madrillet ;
- Learning center, International « One Health » expérimental campus – UniLaSalle intégrant la création d'une école vétérinaire sur le campus de Mont-Saint-Aignan
- Les opérations de rénovation / réhabilitation de bâtiments sur les campus de Mont-Saint-Aignan et du Madrillet
- Les projets en émergence sur le campus de Rouen-Martainville et de Mont-Saint-Aignan dans le cadre des travaux du Campus Santé Rouen Normandie :
 - création d'un Département d'odontologie ; d'un tiers-lieu santé et bien-être ; construction d'un équipement sportif intégrant les besoins des acteurs du campus (étudiants, enseignants-chercheurs et salariés)
 - suites qui seront à donner à l'étude prospective portant sur les besoins immobiliers en matière de formation, de recherche et services associés, intégrant notamment les impacts liés à

l'augmentation des effectifs étudiants, la création de la
l'universitarisation de certaines formations

- L'accompagnement de projets en cours ou futurs dont le Campus rouennais de l'Institut catholique de Paris...

La stratégie foncière doit favoriser la bonne réalisation des projets à venir et prévenir la concurrence d'autres usages (l'habitat en particulier) susceptibles de compromettre la structuration des campus.

Une veille foncière couvrant leur périmètre et leurs abords immédiats sera mise en œuvre à cet effet. La déclinaison opérationnelle des enjeux fonciers de l'ESR sera engagée courant 2023, en vue d'une possible traduction réglementaire dans le cadre du PLU, soit à travers l'instauration d'un zonage spécifique, soit à travers l'instauration d'emplacements réservés. Les espaces nécessaires aux projets seront prioritairement mobilisés par les établissements d'ESR. Toutefois, des biens jugés stratégiques pour la sécurisation des projets pourront également faire l'objet d'une maîtrise foncière par la Métropole, lorsque c'est opportun.

Synthèse des objectifs

- Prioriser l'implantation des établissements d'enseignement supérieur sur les campus métropolitains
- Accompagner la structuration et le développement des campus dans leurs différentes composantes (formations, laboratoires, équipements mutualisés, pôles de vie, entreprises)
- Sécuriser la bonne réalisation des projets structurants sur le plan foncier

Actions à mettre en œuvre

Action 1.3.1	Etudier la possibilité d'un zonage spécifique à l'ESR dans le cadre de la révision du PLUI pour pouvoir identifier leur spécificité, préserver leurs possibilités de renouvellement et d'extension, en délimitant strictement les usages complémentaires (habitat, activités) notamment
Action 1.3.2	Instaurer une veille foncière sur les campus et leurs abords immédiats dans l'attente de la mise en place de protections réglementaires.
Action 1.3.3	Acquérir en opportunité les fonciers identifiés comme stratégiques lors de leur mise en vente

Coût estimatif global : 7 M€

Indicateurs

- *Superficie totale mise en veille foncière (hectares)*
- *Nombre de parcelles mises en veille foncière*

1.4 - Objectif n°4 : assurer l'attractivité touristique du territoire

Il s'agit à la fois de doter la Métropole d'équipements d'intérêt métropolitain à vocation de tourisme et d'attractivité et de maintenir ou développer les équipements touristiques de plein air.

Les enjeux consistent :

- A préserver et développer les capacités d'accueil de plein air, l'hôtellerie de plein air étant déficitaire sur le territoire métropolitain.

Il s'agira en particulier d'exercer une veille foncière sur les campings présents dans l'agglomération, situés à SAINT-LEGER-DU-BOURG-DENIS, à ANNEVILLE-AMBOURVILLE, et également sur les deux campings de Jumieges. Cette veille foncière aura but de pérenniser la vocation de ces 2 sites, en œuvrant à la poursuite de l'activité dans la durée, en procédant à leur acquisition si nécessaire. Une évolution des règles du PLU sera également à étudier.

- A créer des aires d'accueil de camping-car alors que la métropole est sous-dotée en équipement de ce type et ne répond pas à la demande

Deux sites ont été pré-identifiés pour réaliser des aires pour campings cars, à ROUEN (centre nautique Ile Lacroix) et à, DUCLAIR. D'autres sites sont en cours d'études à BERVILLE-SUR-SEINE et BARDOUVILLE.

Si ces sites sont validés, leur acquisition et/ou la mise en place d'emplacements réservés seront à programmer.

- A préserver les chemins de randonnées pédestres, dans l'attente de leur aménagement (enjeu de protection des chemins ruraux).
- A garantir le développement, l'amélioration des conditions de fonctionnement et de desserte des bases de loisirs. A cet effet, des périmètres de veille foncière seront à définir et à instaurer dans leurs abords immédiats.
- A accompagner le développement de La Seine à Vélo, en aménageant des haltes principales, des haltes secondaires et des aires d'arrêt le long de l'itinéraire. Un schéma d'aménagement élaboré en 2019 liste une dizaine de sites à réserver.
- A aménager les panoramas remarquables du territoire, au premier rang desquels la Côte Sainte Catherine (acquisition de la partie haute de la Côte réalisée en 2022).

La déclinaison opérationnelle des enjeux fonciers liés au Tourisme sera engagée courant 2023, en vue d'une possible traduction réglementaire dans le cadre du PLU révisé.

Synthèse des objectifs

Maîtriser les fonciers nécessaires à l'aménagement des aires d'accueil des campings cars.

Assurer la pérennité et préserver les possibilités de développement des capacités d'accueil touristiques de plein air et des bases de loisirs.

Actions à mettre en œuvre

Action 1.4.1	Assurer une veille foncière sur les aires de campings, implantées à Saint-Léger du Bourg Denis, Anneville-Ambourville et à Duclair.
Action 1.4.2	Assurer la maîtrise foncière des sites pré-identifiés pour l'aménagement d'aires d'accueil de camping-cars.
Action 1.4.3	Instaurer une veille foncière autour des bases de loisirs.
Coût estimatif global : 1 M€	

Indicateurs

- *Superficie totale mise en veille foncière (hectares)*
- *Nombre de parcelles mises en veille foncière*

2 - ÉNERGIES RENOUVELABLES

Enjeux :

La Métropole s'est fixé l'objectif de couvrir 100% de ses besoins énergétiques en recourant aux Energies Renouvelables (ENR - principalement énergie solaire photovoltaïque), au plus tard en 2050. Les besoins estimés pour des installations photovoltaïques au sol et/ou flottantes sont d'environ 400 hectares de surface utile.

Le recensement mené dans le cadre de l'élaboration de la Stratégie foncière a permis d'identifier 27 sites représentant une surface totale de 450 hectares, dont 350 hectares relevant de propriétaires publics (Métropole, communes...) et 100 hectares appartenant à des propriétaires privés. Il s'agit principalement d'anciennes carrières, d'anciens sites industriels fortement pollués, de plans d'eau, ou d'aires de parking (24 hectares).

Il convient toutefois de préciser qu'à ce stade une partie des sites pré-identifiés (environ 80 hectares) ne fait pas consensus avec les communes concernées. Des études techniques complémentaires (exposition, possibilités de raccordement au réseau électrique...) seront par ailleurs nécessaires pour confirmer la pertinence des surfaces pré-identifiées et les convertir en « surface utile » pour l'implantation de fermes photovoltaïques.

Dans la continuité du recensement déjà réalisé, une étude de gisement pour l'élaboration d'un plan solaire doit être lancée en 2023. Elle permettra :

- d'affiner et de prioriser le potentiel de sites déjà pré-identifiés, en intégrant les toitures, les surfaces de parkings ; les évolutions du cadre législatif (loi d'accélération des ENR notamment) invitent en effet à prendre en considération des surfaces qui ne l'étaient pas jusqu'ici (installations photovoltaïques obligatoires dans certains types de bâtiments neufs, sur les aires de stationnement en fonction de leur taille, ombrières rendues obligatoires sur les parkings existants...) ;
- de préciser les possibilités de co-usages (possibilité, par exemple, de faire coexister sur un même site des installations photovoltaïques avec des enjeux de développement économique, des enjeux environnementaux, voire des pratiques agricoles) ;
- d'assurer la cohérence des implantations envisagées avec les principaux enjeux environnementaux ;
- de définir le champ d'action de la Métropole pour faciliter et encourager le développement du photovoltaïque sur son territoire dans le futur SCOT-PCAET au-delà des évolutions réglementaires et réflexions ;
- de définir enfin le juste équilibre à trouver dans le PLUi pour faciliter le développement des centrales solaires tout en maintenant une maîtrise du cadre de développement et d'ancrage territorial des projets.

Synthèse des objectifs

Disposer de 400 ha utiles pour la production d'ENR, afin de couvrir 100% des besoins énergétiques du territoire à l'horizon 2050.

Actions à mettre en œuvre

Action 2.1	Affiner et compléter l'identification des sites potentiellement adaptés, assurer la mise en relation entre les propriétaires de ces sites et les porteurs de projets, dont la SEM Energie Axe Seine Eviter : la maîtrise foncière directe par la Métropole sera évitée.
------------	---

Action 2.2	Mobiliser prioritairement les terrains immédiatement disponibles, et notamment : - les terrains publics (majoritairement communaux), - les aires de stationnement (parkings des zones commerciales en particulier).
Action 2.3	S'appuyer sur la révision du SCOT et du PLUI pour préciser le cadre réglementaire de développement des ENR, dans un souci d'équilibre avec la prise en compte du patrimoine paysager ainsi que des enjeux environnementaux et agricoles.
Coût estimatif global : pas d'impact financier direct	

Indicateurs

- *Superficie totale mise en veille foncière (en hectares)*
- *Surface utile des installations mises en service (en hectares)*

3 - HABITAT

Enjeux :

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2020-2025 de la Métropole Rouen Normandie prévoit, dans sa fiche action n°6, la mise en place d'une Stratégie foncière permettant de répondre aux objectifs de la politique locale de l'Habitat.

Cette Stratégie foncière doit donner à la Métropole et aux communes les moyens de mettre en œuvre la politique locale de l'Habitat qu'elles ont approuvée, de contribuer à un rééquilibrage social et territorial de la production en lien avec les besoins des ménages, de lutter contre la vacance et la dégradation du parc privé dans le souci d'une consommation économe de l'espace.

Les enjeux fonciers du PLH sont les suivants :

- diversifier l'offre de logement pour mieux répondre aux besoins du territoire et au nécessaire rééquilibrage social, en produisant des logements en accession dans les communes à fort taux de logement social et en favorisant la construction de logements locatifs sociaux dans les secteurs insuffisamment dotés.
- développer une offre de logement en accession sociale à la propriété et à prix abordable (25% de la production) sur tout le territoire.
- mettre en œuvre le Schéma d'accueil des gens du voyage.
- lutter contre la vacance et la dégradation du parc privé.

3.1 - Objectif n°1 : diversifier l'offre de logements pour rééquilibrer socialement le territoire

La Stratégie foncière à mettre en œuvre pour diversifier et rééquilibrer l'offre de logements passe à la fois par la mobilisation des leviers offerts par le PLU intercommunal et par des actions de maîtrise du foncier à vocation d'habitat.

3.1.1 - Mobiliser les leviers offerts par le PLU intercommunal

► Le règlement de PLU peut délimiter des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'une opération de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à certaines catégories de logements (logements sociaux ou logements en accession sociale). Il est proposé d'étendre ces clauses de mixité sociale à d'autres communes selon les principes suivants :

- pour les communes urbaines ou pôles de vie ayant moins de 35 % de logements sociaux et/ou ayant des marges d'accueil pour recevoir des ménages en dessous des plafonds de ressources du logement très social : mise en place de secteurs de mixité sociale en faveur du logement social ;
- pour les communes urbaines ayant plus de 50 % de logements sociaux : mise en place de secteurs de mixité sociale en faveur de l'accession sociale.

► Le PLU comporte à fin 2022 13 emplacements réservés pour des projets d'habitat sur l'ensemble du territoire métropolitain, au bénéfice des communes. De nouveaux emplacements réservés doivent être instaurés au bénéfice de la Métropole sur des fonciers stratégiques, dans les communes déficitaires en logement social ou qui pourrait l'être à moyen terme, afin de répondre aux objectifs de mixité et de rééquilibrage social inscrits dans le PLH et la Convention Intercommunale d'Attribution.

En marge de la Stratégie foncière habitat, la révision du PLU permettra d'étudier les possibilités de réorientation de la production de logements à travers la mobilisation des leviers réglementaires (hauteurs, morphologies urbaines, typologie, éléments programmatiques dans les OAP ...).

3.1.2 - Maîtriser le foncier stratégique à vocation Habitat

► Analyser le stock de réserves foncières à vocation habitat

De nombreuses réserves foncières à vocation habitat sont actuellement portées par les communes, directement ou par l'intermédiaire de l'Etablissement Public Foncier de Normandie (EPFN). Il n'apparaît pas pertinent d'engager la Métropole sur une politique de reprise, même partielle, de ce stock.

Il est en revanche nécessaire d'identifier au sein de ce stock les fonciers stratégiques susceptibles d'être mobilisés pour répondre aux objectifs du PLH, puis de définir le besoin d'accompagnement des communes et des opérateurs pour faciliter la réalisation d'opérations cohérentes avec ces objectifs.

La Métropole prend à sa charge depuis de nombreuses années le financement de la part collectivité du dispositif "Fond de Minoration Foncières" de l'EPFN, devenu en 2022 "abaissement de charges foncières". La Métropole poursuivra ce financement à la condition que les projets réalisés contribuent à la réalisation des objectifs du PLH. Certains projets pourront être co-financés par les communes.

L'analyse du stock permettra également de vérifier pour chaque commune l'adéquation entre les réserves foncières disponibles et les objectifs de production du PLH, et de déterminer les communes dans lesquelles la constitution de nouvelles réserves foncières devra être priorisée.

Ce travail ne peut être réalisé qu'avec la fourniture par l'ensemble des communes d'une liste précise des réserves foncières dont elles disposent pour y produire de l'habitat. Cette information devra être fournie par les communes auprès de la direction de l'habitat dans le courant de l'année 2023. Ces éléments seront également essentiels à l'avenir avant toute décision de préemption.

► Constituer de nouvelles réserves foncières à vocation habitat

Les nouvelles réserves foncières publiques à vocation d'habitat portant sur les sites stratégiques identifiés en partenariat avec les communes, dont l'ensemble des nouveaux emplacements réservés à vocation d'habitat, seront réalisées par la Métropole, soit directement, soit par l'intermédiaire de l'EPF Normandie intervenant pour son compte.

Un travail sera mené avec les communes, et en particulier les communes en déficit de logement social, afin d'identifier les fonciers potentiellement mutables et stratégiques. En effet, la priorité stratégique de la Métropole porte sur la production de logements sociaux dans ces communes.

Dans cette même logique, les délégations du droit de préemption urbain aux communes pour des réserves foncières à vocation principale d'habitat sur des sites non stratégiques pour la Métropole devront être concertées avec la Métropole et cohérentes avec les objectifs du PLH.

► Évaluer l'opportunité de zones d'aménagement à vocation d'habitat portées par la Métropole

Une réflexion sera engagée en concertation avec les communes pour étudier l'opportunité pour la Métropole de porter des opérations d'aménagements à vocation d'habitat ou à dominante d'habitat.

Synthèse des objectifs

Les besoins en production de logements et les objectifs sont fixés par le PLH 2020-2025. Un bilan annuel est effectué. Le bilan à mi-parcours du PLH interviendra en 2023.

Actions à mettre en œuvre

Action 3.1.1	<p>Instaurer de nouvelles clauses de mixité</p> <p>- pour les communes urbaines ou pôles de vie ayant moins de 35 % de logements sociaux et/ou ayant des marges d'accueil pour recevoir des ménages en dessous des plafonds très sociaux : mise en place de secteurs de mixité sociale en faveur du logement social ;</p> <p>- pour les communes urbaines ayant plus de 50 % de logements sociaux : mise en place de secteurs de mixité sociale en faveur de l'accession sociale.</p> <p>Coût estimatif : pas d'impact financier direct</p>
Action 3.1.2	<p>Instaurer de nouveaux emplacements réservés au bénéfice de la Métropole sur des fonciers stratégiques, dans les communes déficitaires en logement social ou qui pourraient l'être à moyen terme.</p> <p>Coût estimatif : 6,25 M€</p>
Action 3.1.3	<p>Analyser le stock de réserves foncières à vocation habitat déjà porté par les communes ou pour leur compte</p> <p>Coût estimatif : non chiffré à ce stade</p>
Action 3.1.4	<p>Constituer de nouvelles réserves foncières à vocation habitat</p> <p>Les nouvelles réserves foncières publiques à vocation d'habitat portant sur les sites stratégiques identifiés en partenariat avec les communes, dont l'ensemble des nouveaux emplacements réservés à vocation d'habitat, seront réalisées par la Métropole</p> <p>Coût estimatif : 17 M€</p>
Action 3.1.5	Encadrer les conditions de délégation du Droit de préemption urbain (DPU) afin d'assurer leur cohérence avec les objectifs du PLH
Coût estimatif global : 23,25 M€	

Indicateurs

- Nombre d'emplacements réservés instaurés
- Nombre de logements produits sur les emplacements réservés
- Superficie totale du stock existant identifié comme stratégique (en hectares)
- Nombre de logements produits sur le stock existant
- Superficie totale des nouvelles réserves foncières pour l'habitat (en hectares)
- Nombre de logements produits sur ces nouvelles réserves foncières

3.2 - Objectif n°2 : mettre en œuvre le Schéma d'accueil des gens du voyage

Le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage (SDAHGV) constitue un outil de planification et d'action collective destiné à garantir la prise en compte des besoins spécifiques des gens du voyage, conformément à la loi.

En Seine-Maritime, le SDAHGDV a été adopté par arrêté conjoint du Préfet et du Président du Conseil Départemental du 27 juillet 2020.

Pour la mise en œuvre de ce schéma, la Métropole est compétente en matière de création, d'aménagement, d'entretien et de gestion des aires d'accueil des gens du voyage et des terrains familiaux locatifs.

► S'agissant des Aires d'accueil, la fermeture programmée des aires de ROUEN/PETIT QUEVILLY et GRAND QUEVILLY/PETIT COURONNE, situées en zone industrialo-portuaire, implique l'aménagement de 2 sites de substitution :

- aire de GRAND QUEVILLY/PETIT COURONNE : une vingtaine de terrains familiaux en seront aménagés par la Métropole sur un foncier lui appartenant, situé sur la commune de Grand-Quevilly, en partie du site du Zénith.
- aire de ROUEN/PETIT QUEVILLY I : la recherche d'un foncier adapté est en cours en lien avec les communes concernées.

► S'agissant de la production de logements adaptés pour les gens du voyage, les besoins sont estimés à environ 4 ha, soit 8 sites de l'ordre de 5000 m² répartis sur les communes ne remplissant pas encore leurs obligations légales.

Le travail d'identification et de validation des fonciers adaptés devra être poursuivi en 2023 en concertation avec les communes concernées. Les fonciers retenus feront l'objet d'emplacements réservés instaurés au profit de la Métropole.

A défaut de parvenir à un repérage concerté des fonciers adaptés, la Métropole identifiera seule les fonciers adaptés et instaurera les emplacements réservés nécessaires.

Synthèse des objectifs

Les besoins en production de logements et les objectifs sont fixés par le PLH 2020-2025. Un bilan annuel est effectué. Le bilan à mi-parcours interviendra en 2023.

Actions à mettre en œuvre

Action 3.2.1	Identifier un foncier pour la relocalisation de l'aire d'accueil de ROUEN/PETIT-QUEVILLY
Action 3.2.2	Identifier 8 sites de l'ordre de 5000 m ² dans des communes qui ont des obligations de production d'habitat adapté pour les gens du voyage Instaurer des emplacements réservés sur les sites retenus.

Coût estimatif global : 1,5 M€ (pour les seules acquisitions foncières)

Indicateurs

- *Superficie maîtrisée pour des opérations de logement adapté (en hectares)*
- *Nombre de logements adaptés produits*

3.3 - Objectif n°3 : lutter contre la vacance et la dégradation du parc privé de logements

Différents dispositifs coercitifs existent pour acquérir des biens dégradés et/ou vacants dans le cadre d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain (OPAH RU) ou dans le diffus. L'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) impose que la Métropole en assure la maîtrise d'ouvrage pour apporter ses financements.

Envoyé en préfecture le 03/04/2023

Reçu en préfecture le 03/04/2023

Publié le

ID : 076-200023414-20230329-C2023_0173-DE



Une OPAH RU est en cours sur la Métropole (Elbeuf) et est prolongée jusqu'à la mise en place envisagée d'une nouvelle OPAH en 2024, avec potentiellement des actions foncières.

Sur le reste des communes, différentes études (étude pré-opérationnelle d'OPAH RU Rouen, étude vacance sur toute la Métropole) aboutiront potentiellement à des interventions foncières qui devront être portées par la Métropole.

Les résultats des études en cours seront connus courant 2023. Ils permettront de définir les outils à mobiliser au titre de la Stratégie foncière pour la mise en œuvre de cet objectif.

4 - FORÊT

Enjeux :

La forêt occupe 24 500 ha (soit près du tiers de la superficie de la Métropole), dont 10 000 ha de forêts privées.

Dans le cadre de la Charte forestière qui couvre ces espaces, l'enjeu consiste à compléter les maîtrises foncières publiques existantes afin d'assurer une continuité de gestion et d'éviter les phénomènes de « mitage ».

244 ha, situés en contiguïté de forêts publiques, ont ainsi été pré-identifiés comme étant à maîtriser.

En complément de ces acquisitions, la Métropole accompagne techniquement les communes qui le souhaitent dans le cadre de la gestion de leurs forêts.

Une réflexion sera menée en 2023 en vue de mettre en œuvre une procédure de biens vacants et sans maîtres sur un certain nombre de propriétés boisées et naturelles.

Synthèse des objectifs	
244 ha à maîtriser	

Actions à mettre en œuvre	
Action 4.1	Poursuivre les acquisitions en opportunité, principalement sur les sites forestiers situés en contiguïté des forêts publiques.
Coût estimatif global : 3,5 M€	

Indicateurs	
– Superficie maîtrisée (en hectares)	

5 - BIODIVERSITÉ

Enjeux :

L'enjeu consiste à contribuer à la mise en œuvre de la Charte de la biodiversité métropolitaine 2021-2026, en complétant la maîtrise foncière là où elle s'avère nécessaire.

Les terrains identifiés comme stratégiques recoupent en partie les sites figurant dans la charte de la biodiversité métropolitaine. 237 ha correspondant à des pelouses calcaires ou à des milieux silicicoles sont ainsi considérés comme nécessitant une maîtrise foncière publique pour pouvoir y mener des actions à court et moyen terme. Il s'agira notamment de favoriser une réouverture des milieux ou le développement de pratiques agricoles adaptées

Pour rappel, les pelouses calcaires et les milieux silicicoles représentent 900 ha sur le territoire de la Métropole, dont environ 250 hectares sont déjà en gestion métropolitaine.

Synthèse des objectifs

237 ha identifiés comme nécessitant une maîtrise foncière directe ou indirecte par la Métropole.

Actions à mettre en œuvre

Action 5.1	Déployer une maîtrise foncière indirecte en privilégiant les solutions conventionnelles, de type Obligations réelles environnementales (ORE), Bail rural avec clauses environnementales, ainsi que les partenariats avec les établissements (Conservatoire d'Espaces Naturels, Parc Naturel Régional des Boucles de la Seine Normande, Département 76).
Action 5.2	Réaliser des acquisitions complémentaires, soit en opportunité, soit lorsqu'il ne sera pas possible de recourir à une solution conventionnelle.
Action 5.3	Poursuivre la veille foncière, opérationnelle sur tout le territoire métropolitain via la SAFER et le dispositif Vigifoncier.

Coût estimatif global : 1,66 M€ (pour les seules acquisitions foncières)

Certaines communes ont manifesté le souhait de céder à la Métropole des terrains communaux présentant des enjeux en termes de biodiversité ; le transfert de ces terrains et des charges d'entretien correspondantes pourra être étudiée à la demande des communes.

Indicateurs

- *Superficie maîtrisée (en hectares)*

6 - AGRICULTURE

Enjeux :

La surface des terres agricoles représente 28 % du territoire métropolitain, soit environ 18 400 hectares. La charte agricole prévoit de renforcer le rôle de l'agriculture comme vecteur d'attractivité du territoire, d'accompagner l'évolution des pratiques agricoles vers un meilleur respect des ressources notamment en eau, et de proposer aux habitants une alimentation locale et de qualité. Ces objectifs participent également de la construction du Projet Alimentaire de Territoire métropolitain.

172 ha, situés en zone A du PLU et plus marginalement en zone N, sont identifiés comme présentant des enjeux, parfois croisés avec d'autres enjeux environnementaux (biodiversité ou grand cycle de l'eau). Les terrains considérés relèvent déjà presque intégralement d'une maîtrise foncière des communes ou de la Métropole (40 ha détenus par la Métropole).

Il s'agit donc principalement d'accompagner les communes qui sont propriétaires de fonciers agricoles pour y réaliser des projets en cohérence avec les objectifs de la Charte agricole (fermes maraîchères, espaces tests agricoles, exploitations spécialisées) ou y mettre en place des mesures de gestion agricole plus adaptées.

Une partie de ces fonciers aura également vocation à être exploitée par la SCIC Ceinture Verte de la Métropole Rouen Normandie. Cette structure porte le développement de petites fermes en maraîchage diversifié d'une superficie moyenne de 2 ha visant à répondre aux besoins des habitants du territoire.

Synthèse des objectifs

172 ha à accompagner à travers des mesures de gestion adaptées

Actions à mettre en œuvre

Action 6.1	Accompagner les communes dans la gestion des espaces à enjeux et proposer de nouvelles alternatives agricoles, notamment dans les zones sensibles comme les Périmètres de protection rapprochée (PPR) des captages.
Action 6.2	Poursuivre la veille foncière déjà opérationnelle sur tout le territoire via la SAFER permettant une intervention par préemption si besoin ou une acquisition amiable par opportunité.
Action 6.3	Favoriser la création de plusieurs fermes maraîchères sur une partie des terrains publics (travail avec la SCIC Ceinture Verte Métropolitaine en 2023). Les sites qui pourraient être proposés en premier lieu se situent notamment sur les communes de : ISNEAUVILLE, SAINT PIERRE LES ELBEUF et DUCLAIR.

Coût estimatif global : 0,8 M€ (dont 0,25 M€ pour des acquisitions, le solde portant sur des études et des mesures d'accompagnement et/ou d'aides à l'investissement).

Indicateurs

- Superficie totale faisant l'objet de mesures de gestion (en hectares)
dont superficie exploitée par la SCIC
- Superficie totale acquise (en hectares)

7 - CYCLE DE L'EAU

Une première stratégie foncière a été délibérée en février 2021, pour un montant annuel estimé à 320 000 € correspondant à des actions de protection de la ressource en eau, lutte contre l'érosion et lutte contre les inondations.

Les enjeux fonciers stratégiques identifiés sur cette thématique seront complétés au vu des résultats de l'étude Stratégie Foncière Grand Cycle de l'Eau (Bureau d'étude SYSTRA), qui seront connus à l'été 2023.

7.1 - Objectif n°1 : mettre aux normes et/ou construire des STEP

Enjeux :

Il s'agit d'acquérir les fonciers nécessaires à la l'extension ou au renforcement des STEP dont la capacité est aujourd'hui saturée (7 STEP sont d'ores et déjà identifiées comme prioritaires à cet égard : Boos, La Neuville Chant d'Oisel, Emeraude, Yainville, Le Trait, Saint-Martin-de-Boscherville, Bardouville) et d'anticiper les besoins futurs de renforcement du réseau.

En dehors de ces 7 STEP, il est proposé de systématiser la veille foncière aux terrains situés en contiguïté de l'ensemble des STEP afin de pouvoir saisir les opportunités en anticipation des besoins futurs.

Synthèse des objectifs	
Environ 16,7 ha sous surveillance pour la restructuration des 7 STEP prioritaires	

Actions à mettre en œuvre	
Action 7.1.1	Instaurer des ER sur les fonciers à maîtriser pour la restructuration des 7 STEP prioritaires et engager immédiatement les processus d'acquisition des terrains concernés, en anticipation des travaux.
Action 7.1.2	Systématiser la veille foncière sur les terrains situés en contiguïté de l'ensemble des STEP, afin de pouvoir saisir les opportunités dans une logique d'anticipation.
Coût estimatif global : 3,1 M€ (acquisitions foncières)	

Indicateurs
<ul style="list-style-type: none"> - <i>Superficie totale mise en veille foncière (en hectares)</i> - <i>Superficie totale en emplacements réservés (en hectares)</i> - <i>Superficie totale acquise (en hectares)</i>

7.2 - Objectif n°2 : protéger les captages

Enjeux :

La Métropole dispose de 23 sites de production d'eau potable, composés de 48 captages (38 forages et 10 sources) et 7 usines de traitement. Toutes les ressources de la Métropole Rouen Normandie disposent d'un arrêté préfectoral déclarant d'utilité publique les périmètres de protection autour des captages, et les servitudes associées. Les actes datent de 1981 à 2019. Les différentes superficies concernées sont les suivantes:

- Périmètres de protection éloignée : environ 23 000 ha
- Périmètres de protection rapprochée : 1360 ha, dont près de 1000 ha en surface agricole
- Périmètre de protection immédiate : 28 ha

En complément de la mise en place du DPU sur les Périmètres de Protection Rapprochée (PPR) des captages, des actions complémentaires pourraient s'avérer nécessaires dans certains PPR, soit par la mise en place de conventionnements (Bail Rural Environnemental ou Obligation Réelle Environnemental), soit à travers des acquisitions. La nécessité d'une intervention est déjà avérée pour les captages prioritaires, dont ceux de Fontaine-sous-Préaux.

Synthèse des objectifs

Maitriser les usages aux abords des captages pour restaurer la qualité ou préserver la bonne qualité des eaux, soit à travers des conventionnements, soit à travers des acquisitions foncières.

Actions à mettre en œuvre

Action 7.2.1	Faire évoluer les pratiques agricoles dans les périmètres de protection rapprochés des captages.
Action 7.2.2	Identifier, à travers l'étude Stratégie Foncière Grand Cycle de l'Eau, les zones à enjeux forts sur les Aires d'Alimentation des Captages et les actions à mettre en œuvre sur le plan foncier ou sur le plan de l'usage du sol.

Coût estimatif global : 530 K€

Indicateurs

- *Superficie totale faisant l'objet de conventionnements (en hectares)*
- *Superficie totale acquise (en hectares)*

7.3 - Objectif n°3 : lutter contre les inondations et réaliser les ouvrages hydrauliques de gestion des eaux pluviales

Enjeux :

Dans le cadre de ses compétences, la Métropole Rouen est amenée à aménager différents types d'ouvrages hydrauliques :

- Ouvrages de rétention

Les ouvrages de rétention sont dimensionnés pour une pluie d'occurrence 20 ans à minima. Le programme d'aménagement est issu des schémas de gestion des eaux pluviales, de bilans hydrologiques ou d'études de bassins versants. La localisation des ouvrages à réaliser n'est pas toujours définie ou délimitée dans ces études et doit alors être précisée lors des missions de conception des ouvrages. Toutefois, leur aménagement nécessite l'acquisition foncière dès lors que la topographie doit être modifiée pour la réalisation d'un aménagement.

Le programme d'aménagement hydraulique est en cours de consolidation, notamment par des études intégrées dans le Programme d'Action de Prévention des Inondations (PAPI d'intention).

- Ouvrages de transfert

Les ouvrages de transfert comprennent les fossés, les noues, ou encore les réseaux enterrés (en milieu urbain ou péri-urbain). La réalisation ou l'adaptation de ces ouvrages ne nécessite pas systématiquement des acquisitions foncières. Pour la réalisation des réseaux enterrés, les servitudes sont privilégiées tandis que les fossés, souvent associés aux voiries routières, sont généralement intégrés au domaine public.

- Ouvrages d'hydraulique douce

Les aménagements d'hydraulique douce comprennent des bandes enherbées, des haies, des prairies inondables, etc. Ces aménagements ne nécessitent pas nécessairement d'acquisition foncière. Des conventions sont mises en place avec les propriétaires, avec inscription ou non au service des hypothèques.

La Métropole a transféré les compétences Gestion des Milieux Aquatiques et Prévention des Inondations (GEMAPI) sur une partie de son territoire. Toutefois, les parcelles concernées par les ouvrages prévus par les différentes structures compétentes seront identifiées et intégrées à la Stratégie afin de prévoir des emplacements réservés par exemple.

Les résultats des études réalisées par le Syndicat des Bassins Versants Cailly Aubette Robec, le Syndicat Mixte des Bassins Versants de l'Austreberthe et du Saffimbec et le Syndicat Mixte de Gestion de la Seine Normande sont attendus pour la fin de l'année 2023.

Les ouvrages sous maîtrise d'ouvrage de la Métropole pré-identifiés à ce stade, concernant la réalisation d'aménagements de lutte contre les inondations et les ruissellements, l'assainissement ainsi que la gestion des eaux pluviales, impactent environ 62 hectares au total. Il est cependant précisé que cette surface correspond aux parcelles potentiellement concernées et non à l'emprise effective des futurs ouvrages.

Pour rappel, le Syndicat Mixte de Gestion de la Seine Normande assurera la maîtrise foncière ou la mise en place des conventionnements pour les aménagements en bord de Seine. Il s'agit notamment des travaux de réhabilitation des digues de Seine et leurs accès. Les parcelles concernées seront connues à l'issue de l'élaboration des dossiers de classement des systèmes d'endiguement (2023-2024).

Synthèse des objectifs	
Mettre en place la veille foncière des parcelles identifiées pour l'implantation d'ouvrages hydrauliques. Les superficies d'acquisition seront précisées au fur et à mesure de la conception des ouvrages	
Actions à mettre en œuvre	
Action 7.3.1	Les actions à engager sur le plan foncier seront définies dans le cadre de l'étude de Stratégie foncière Grand Cycle de l'Eau et des études conduites pour la création d'ouvrages, par la Métropole Rouen Normandie en acquisition ou par les Syndicats de bassin versant dans le cadre de leur compétence.
Action 7.3.2	Dans l'attente du résultat de ces études, des acquisitions en opportunité pourront être réalisées à titre conservatoire, notamment sur les terrains identifiés pour la réalisation d'ouvrages hydrauliques.
Coût estimatif global : 620 K€ (acquisitions foncières Métropole)	

Indicateurs

*En attente résultats des études
Superficie totale acquise en opportunité (en hectare)*

7.4 - Objectif n°4 : prendre en compte les évolutions liées aux changements climatiques et à l'élévation du niveau des eaux

Les réflexions en cours en lien avec la révision des PPRI et l'étude GIPSA permettront de déterminer les actions susceptibles de devoir être mises en œuvre sur le plan foncier.

8 - MOBILITÉS / TRANSPORTS

Enjeux :

Les besoins fonciers liés aux mobilités résultent de l'évolution ou de la réalisation des infrastructures de transports supports des déplacements des biens et des marchandises.

Plusieurs enjeux fonciers sont d'ores et déjà identifiés :

- accompagner l'émergence de futurs projets de mobilité (A 150-Tête Nord Pont Flaubert, Ligne Nouvelle Paris Normandie, évolution réseau TC 2035, Réseau Express Métropolitain-REM, Infrastructures cyclables) ;
- - permettre l'évolution de sites structurants (points d'arrêts ferroviaires, P+R actuels, dépôts bus/tramway, aires de covoiturage actuelles) ;
- - anticiper la maîtrise foncière de secteurs stratégiques de mobilité (projets P+R futur, projets aires de covoiturage, projet de dépôts matériel roulant, logistique urbaine).

Synthèse des objectifs

3000 places de stationnement supplémentaires en P+R d'ici à 2035 (Délibération cadre stratégie P+R métropolitaine)

Besoin à préciser en fonction d'études foncières liées au projet de mobilité sur des secteurs en réflexion/en projet: A150-Tête Nord du Pont Flaubert , Ligne Nouvelle Paris Normandie, évolution réseau de transport collectif structurant (dont Tram-train, tram, TEOR) 2035, REM (dont nouvelles infrastructures ferroviaires), Infrastructures pour les modes doux

Besoin déterminé par l'opportunité d'évolution de sites stratégiques

Développement de la logistique urbaine durable

Réseau Express Vélo / Réseau Interconnecté Vélo

Actions à mettre en œuvre

Action 8.1	Engager la maîtrise foncière nécessaire à la concrétisation des projets à mesure des études et en lien avec les partenaires des projets
Action 8.2	Mettre en place une veille foncière sur tous les terrains en contiguïté des sites stratégiques de mobilité
Action 8.3	Accélérer la maîtrise foncière des terrains nécessaires au développement des infrastructures cyclables, des P+R et d'un nouveau dépôt bus en particulier

Coût estimatif global : non chiffré à ce stade

Indicateurs

- *Superficie totale mise en veille foncière (en hectares)*
- *Nombre d'emplacements réservés créés*

9 - ÉQUIPEMENTS MÉTROPOLITAINS

Enjeux :

L'enjeu consiste à anticiper les besoins fonciers liés au fonctionnement ou au développement des équipements métropolitains (sites accueillant les services, repositionnement ou extension de déchetteries...).

Ces besoins devraient être précisés à travers le Plan Stratégique de Patrimoine prévu pour 2023.

Synthèse des objectifs

Environ 6 ha à mettre en veille foncière pour le développement des déchetteries

Actions à mettre en œuvre

Action 9.1	Mettre en place une veille foncière systématique sur tous les terrains situés en contiguïté des équipements d'intérêt métropolitain.
Action 9.2	Accélérer la maîtrise foncière des terrains nécessaires au développement des déchetteries.

Coût estimatif global : 300 K€

Indicateurs

En attente Plan stratégique de patrimoine

- *Superficie totale mise en veille foncière (en hectares)*
- *Superficie maîtrisée pour le développement des déchetteries (en hectares)*

10 - RENATURATION / COMPENSATIONS

Enjeux :

La Métropole pourrait être conduite, à court, moyen ou long terme à réaliser des aménagements entraînant des atteintes à l'environnement ou une artificialisation des sols. L'enjeu est dès lors d'anticiper les besoins en termes de compensation et de renaturation :

► Enjeux de compensations environnementales

L'objectif est de pouvoir anticiper les besoins de compensations induits par des aménagements générant un impact sur des espaces naturels, agricoles ou forestiers (ENAF) qui n'auront pu être ni évités, ni réduits, en application de la séquence éviter, réduire, compenser inscrite dans le loi de biodiversité d'août 2016

Dans cette logique, la Métropole a déjà acquis plusieurs sites répondant à la fois à ce besoin, mais aussi à d'autres enjeux environnementaux tels que la protection de la ressource en eau ou la protection des milieux silicicoles, par exemple :

- terres du Moulin à vent sur BARDOUVILLE et ANNEVILLE AMBOURVILLE
- terrains boisés sur la commune de MALAUNAY

Dans le cadre de l'élaboration du SCOT-AEC et du PLU, ces besoins seront réinterrogés ainsi que la capacité du territoire à compenser ces impacts. Des réflexions seront engagées de façon concomitantes et croisées avec les besoins en renaturation des sols dans le cadre de l'atteinte du zéro artificialisation nette imposée par la loi climat résilience.

Il est également rappelé qu'à la suite de l'obtention en 2019 du label « Territoire d'industrie », une étude a été lancée en 2021 par l'Etat et la Région afin d'engager une réflexion sur la compensation écologique à l'échelle de l'axe Seine . La maîtrise d'œuvre de cette étude est assurée conjointement par l'EPF Normandie et le CEREAL. Son rendu est attendu courant 2023.

► Enjeux de renaturation

Dans le cadre de la trajectoire du ZAN dans laquelle le territoire doit s'inscrire en application de la loi Climat et résilience, l'objectif est d'anticiper les besoins de renaturation liés aux aménagements qui seront réalisés à partir de 2031, et qui auront pour effet d'entraîner une artificialisation des sols.

A cet effet, il est nécessaire d'identifier dès à présent des terrains sur lesquels des actions de renaturation pourront être menées. Dans le cadre de l'élaboration du SCOT-AEC et de la révision du PLUi, une étude sera engagée pour identifier des zones préférentielles de renaturation qui seront inscrites et présentées dans le document d'orientation et d'objectif du SCOT-AEC puis traduite plus finement dans le volet réglementaire du PLUi. Une cartographie à l'échelle de la Métropole permettra d'identifier ces zones.

Pour cela, la Métropole a engagé plusieurs études environnementales pour obtenir les données nécessaires pour cibler les zones de renaturation, notamment une étude sur la fonctionnalité des sols, menée par l'association VIGISOL, émanation de la SAFER.

A titre d'exemple, les sites artificialisés, exposés à des risques d'inondations ou de ruissellement susceptibles de les rendre impropres à leur usage actuel du fait de la montée des eaux, pourraient constituer des zones dont la renaturation serait à envisager en priorité.

Parallèlement à cette démarche prospective, il apparaît nécessaire de procéder en anticipation à l'acquisition de foncier pouvant donner lieu à des actions de renaturation et/ou de compensation

Synthèse des objectifs

Anticiper les besoins de la Métropole en termes d'actions de compensation et de renaturation.

Actions à mettre en œuvre

Action 10.1	Mettre en place dès 2023 une veille foncière systématique et la constitution de réserves foncières permettant de répondre à la logique de désartificialisation des sols et à la mise en place de mesures de renaturation.
Action 10.2	Procéder à des acquisitions en anticipation des besoins de renaturation du territoire (exemple des acquisitions en cours sur l'îlot Bapaume, à Rouen)
Action 10.3	Prévoir lors de la révision du PLUI la création d'un zonage spécifique et d'un volet réglementaire permettant la mise en œuvre de la renaturation

Coût estimatif global : 1,7 M€ (budget uniquement pour les acquisitions, hors couts supplémentaires liés à la démolition et la dépollution)

Indicateurs

- *Superficie totale mise en veille foncière (en hectares)*
- *Superficie totale maîtrisée (en hectares)*

11 - LES SITES URBAINS A ENJEUX MULTIPLES

Enjeux :

Le territoire comporte plusieurs grands sites conjuguant des enjeux multiples, pouvant tenir tout à la fois du développement économique, de l'habitat, des mobilités ou de l'environnement.

Ces grands sites font ou ont vocation à faire l'objet d'opérations d'aménagement d'ensemble. Ils nécessitent une intervention sur le foncier, soit à travers la réalisation d'acquisitions foncières, soit à travers une veille foncière active.

► ZAC ROUEN FLAUBERT

La ZAC Rouen Flaubert a pour objet de régénérer une friche de 68 ha, en interface avec le port et à fort potentiel urbain. Cet aménagement offre l'opportunité de renforcer les fonctions centrales et métropolitaines du cœur d'agglomération ainsi que de retisser des liens durables entre la ville et l'axe Seine.

Le foncier à recycler est déjà maîtrisé via l'EPF Normandie. Au 31 décembre 2022, le stock de réserves foncières encore porté au titre de cette opération représentait un montant d'environ 9,3 M€.

► ZAC ROUEN INNOVATION SANTE (RIS) ET « CAMPUS SANTE »

La ZAC RIS s'étend sur 12,5 ha. Elle est principalement dédiée à l'accueil d'activités économiques en lien avec le secteur de la Santé. Elle comporte également des logements, des résidences pour étudiants et jeunes actifs et des commerces.

Le foncier nécessaire à sa mise en œuvre est maîtrisé en totalité. La surface cessible après aménagement est d'environ 62 000 m² et 41 % de cette surface était commercialisée au 31 décembre 2021.

Depuis 2022, le développement de RIS a été intégré au périmètre de projets « Campus Santé » afin d'accompagner le développement des établissements de santé et universitaires. Aussi un périmètre de veille renforcée a été établi à l'échelle du secteur Campus Santé afin d'identifier toute évolution foncière et immobilière aux abords de la ZAC.

► SEINE SUD (SAINT ETIENNE DU ROUVRAY, OISSEL)

Le secteur Seine Sud constitue un des projets majeurs du territoire métropolitain. Il se compose de friches industrielles, représentant un potentiel foncier de 300 ha sur les communes de Sotteville-lès-Rouen, Saint-Etienne-du-Rouvray et Oissel-sur-Seine.

Ce secteur bénéficie d'un emplacement privilégié au cœur du bassin d'emploi de l'aire rouennaise, de la proximité avec d'importantes activités économiques et d'un potentiel d'accessibilité tri-modale. Le réaménagement de l'ensemble de la zone fait l'objet d'un Plan directeur d'aménagement, validé en 2010 et mis à jour en 2020 à travers un Plan guide. Ce dernier document prévoit la régénération de 120 ha destinés à l'accueil d'activités économiques et de 90 ha de zones naturelles qui serviront au projet tant en termes paysager que de gestion environnementale.

Les premières opérations de recyclage ont été engagées avec l'aménagement des ZAC Sablonnière à Oissel (25 ha) et Halage (16 ha) à Saint-Etienne-du-Rouvray.

► ROUEN QUARTIERS OUEST

Les quartiers Ouest de Rouen sont constitués d'un tissu urbain disparate, majoritairement dominé par de grandes parcelles et des locaux d'activité commerciale de grande dimension (concessions automobile, bricolage / matériaux, ameublement...).

La mutation de ces grands fonciers a amené la Ville à instaurer un périmètre d'étude, permettant de surseoir à statuer les autorisations d'urbanisme sur ce secteur qui concentre de nombreux enjeux, à la fois communaux et métropolitains (mobilités, réseaux d'assainissement...).

Les études en cours doivent permettre d'affiner les règles urbaines spécifiques et de mieux adapter les projets aux spécificités du quartier. Des programmes d'action foncière (Ville de Rouen et Métropole) sont en place avec l'EPF Normandie pour réaliser la veille foncière et d'éventuelles acquisitions en opportunité.

► SAINT SEVER/ NOUVELLE GARE (ROUEN)

La redynamisation du quartier Saint-Sever constitue un élément majeur de la stratégie urbaine qui accompagne le projet de Nouvelle gare. Elle doit contribuer à restaurer l'attractivité résidentielle et tertiaire de ce quartier, et donner lieu à une requalification des espaces publics, faisant une plus large place aux espaces de nature en ville.

En matière d'Habitat, le quartier Saint-Sever Nouvelle gare est inclus dans le périmètre de l'étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU sur le centre-ville de Rouen ainsi que de l'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) menée conjointement sur les communes de Rouen, Elbeuf, Le Trait et Duclair. Cette ORT doit faire émerger un projet global de territoire destiné à moderniser et à adapter tout à la fois le parc de logement, les locaux commerciaux et le tissu urbain.

Sur le plan foncier, la Métropole porte via l'EPF Normandie un stock foncier de l'ordre de 3,5 M€ aux abords immédiats du site SERNAM. Une étude foncière lancée fin 2022 permettra de définir les fonciers stratégiques, ainsi que les actions et outils à mettre en place sur l'ensemble du Quartier Saint-Sever Nouvelle Gare.

► ESPACE DU RAIL (SOTTEVILLE LES ROUEN)

Il s'agit d'un espace d'environ 60 ha en interface du tissu urbain et du domaine ferroviaire), destiné à muter et nécessitant une réflexion urbaine et foncière.

► BALADE DU CAILLY (DEVILLE LES ROUEN, MAROMME, NOTRE DAME DE BONDEVILLE, LE HOULME, MALAUNAY)

La « balade du Cailly » constituera une promenade à pied et à vélo de 14 km desservant Malaunay, le Houleme, Notre-Dame-de-Bondeville, Maromme, Canteleu, Déville-lès-Rouen jusqu'au bords de Seine à Rouen.

L'aménagement de cette promenade doit s'accompagner de la mise en valeur du patrimoine naturel et bâti. Il contribuera à la création d'un espace public de qualité, ainsi qu'à la réalisation d'un itinéraire cohérent et sécurisé pour les modes actifs de déplacement.

Un dossier de déclaration d'utilité publique sera déposé en 2023 pour assurer la maîtrise foncière de ce projet.

► TERMAPOL (LE TRAIT)

Cet ancien site industriel en bord de Seine, appartenant au groupe EXXON, s'étend sur une surface d'un peu plus de 43 ha. Il fait l'objet d'un arrêté préfectoral obligeant le propriétaire à procéder aux travaux de dépollution et de remise en état au titre de la réglementation relative aux Installations classées pour la protection de l'environnement.

Le site TERMAPOL croise enjeux économiques et enjeux environnementaux. Une réflexion tenant compte de ces enjeux est nécessaire pour redéfinir sa vocation et les modalités de sa reconversion.

12 - LES MOYENS DE LA STRATÉGIE FONCIÈRE MÉTROPOLITAINE

► L'impact financier direct

Le coût estimatif des actions proposées est évalué à environ 77 M€ en investissement, dont 25 M€ pour l'Habitat, 40 M€ pour le Développement Économique et 12 M€ pour les autres thématiques (Forêts, biodiversité, Cycle de l'eau, équipements métropolitains, dont les déchetteries...). Cette évaluation devra être complétée des interventions à prévoir en matière de mobilités et de transports.

Ce montant estimatif de 77 M€ correspond uniquement aux acquisitions foncières proposées (emplacements réservés compris), hors coûts annexes (évictions commerciales, frais d'actes, taxes foncières, frais de gestion, travaux de dépollution/démolition...), rapporté à une période de référence de 15 ans, il représenterait un effort moyen de l'ordre de 5 M€ par an.

Il est précisé qu'une partie des acquisitions et des portages à réaliser pourra être confiée à l'EPF Normandie, ce qui limitera l'effort financier direct de la Métropole et permettra la mobilisation du Fonds friche lorsqu'il y aura des enjeux de démolition ou de dépollution.

Au-delà du coût financier pour les acquisitions, la mise en œuvre de cette stratégie foncière nécessitera des moyens humains à calibrer.

► La Gestion des réserves foncières

La mise en œuvre de la Stratégie foncière impliquera également de mobiliser les moyens nécessaires à la gestion d'un stock de réserves foncières qui devrait :

- s'accroître en termes de volume,
- se diversifier en termes de typologies de biens à gérer (terrains nus, immeubles bâtis occupés ou non, logements, locaux commerciaux, entrepôts...).

► Le partenariat avec l'EPF Normandie

Le plafond du Programme d'Action Foncière qui lie la Métropole à l'EPF Normandie s'élève actuellement à 24 M€.

Les portages fonciers permettent de solliciter la mobilisation du Fonds Friches qui contribue techniquement et financièrement aux opérations de recyclage foncier à travers la réalisation d'études et de travaux.

Enfin, le dispositif d'abaissement de charges foncières, cofinancé par la Métropole permet d'accompagner la production de logements sociaux ou en accession à prix abordable.

Les besoins en termes de portage foncier par l'EPF et les modalités de mobilisation du Fonds de minoration foncière seront réinterrogés pour être mis en adéquation avec la Stratégie foncière de la Métropole.

► Les outils d'observation

Un observatoire foncier a été créé en partenariat avec l'AURBSE et la SAFER. Il permet la production annuelle de données relatives à l'ensemble des marchés immobiliers bâtis ou non bâtis, en zone urbaine comme en zone agricole et naturelle sur l'ensemble du territoire métropolitain, intégrant des comparaisons avec d'autres territoires.

L'AURBSE développe également un outil de suivi des marchés fonciers de l'habitat.