

ANNEXE A LA DELIBERATION DU 12 OCTOBRE 2012

Document exposant les motifs et considérations justifiant le caractère d'utilité publique de l'opération (article L 11-1-1 § 3 du Code de l'Expropriation)

Les quartiers Ouest de la ville de ROUEN représentent un potentiel urbain et économique important, clairement identifié tant par le schéma directeur de l'agglomération ROUEN-ELBEUF, valant Schéma de Cohérence Territoriale, que par le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de la ville de ROUEN.

Situé au coeur des stratégies de reconquête engagées par la Ville de ROUEN sur les quartiers Ouest et sur les anciens espaces portuaires, le secteur de la Luciline fait l'objet d'un important programme de restructuration urbaine, reconnu d'utilité publique aux termes d'un arrêté préfectoral en date du 28 août 2006.

Si les objectifs fondamentaux demeurent inchangés depuis cette date, le projet d'aménagement du secteur de la Luciline a fait l'objet d'ajustements portant sur la conception des espaces publics, sur la dimension environnementale et innovante du projet ainsi que sur le programme des constructions qui seront réalisées.

Ces ajustements ont nécessité l'approbation d'un nouveau dossier de création ainsi que d'un nouveau dossier de réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.) Luciline en 2010 et 2011.

Compte tenu des modifications apportées au projet initial, il est également apparu nécessaire de solliciter une nouvelle déclaration d'utilité publique. Le lancement de cette procédure a été autorisé par une délibération du Conseil Municipal en date du 30 septembre 2011.

Les principales caractéristiques du projet d'aménagement du secteur de la Luciline sont rappelées ci-après :

1.- Objet de l'opération

Le projet de restructuration du secteur de la Luciline constitue une opération de reconquête urbaine s'inscrivant dans une logique de requalification de l'ensemble des quartiers Ouest et de renforcement du centre d'agglomération.

A ce titre, il s'agit de créer un nouveau quartier de centre-ville, mixant les fonctions urbaines par la coexistence de logements, de commerces et d'activités.

Ce projet, qui développera à terme 140.000 m² de surface de plancher, s'appuie fortement sur la création d'une trame viaire, aujourd'hui quasiment inexistante, structurée autour d'un mail paysagé et de voies Nord-Sud reliant la Seine au Mont-Riboudet.

Le Nord du secteur de la Luciline sera conforté dans sa vocation de « cité de l'automobile ». Les bâtiments qui y seront construits intégreront dans leurs premiers niveaux la présence de concessions automobiles ; les étages supérieurs permettront l'accueil d'activités tertiaires et de logements.

Le coeur du quartier, de part et d'autre du mail, sera principalement dédié à l'implantation de logements. Il pourra également accueillir divers commerces et services de proximité.

Le secteur des rives de Seine accueillera des bâtiments à dominante R+8 / R+9, à l'architecture variée et selon une implantation en peigne perpendiculairement à la Seine.

Le parti d'aménagement retenu est celui d'un quartier dense, mixte, fortement connecté à son environnement immédiat. La préservation et l'amélioration des liens entre la ville, son fleuve et le grand paysage, constituent un enjeu majeur de l'opération d'aménagement de la Luciline.

2.- Rappel des objectifs

Le schéma d'aménagement remanié fait apparaître une douzaine d'îlots constructibles développant une surface de plancher de l'ordre de 145.000 m², dont 85.000 m² destinés au logement (soit environ 1.000 logements) et 60.000 m² destinés à l'accueil d'activités économiques (bureaux, concessions automobiles, commerces et services de proximité).

Il s'agit en particulier :

Concernant le programme de logements

- de générer les disponibilités foncières nécessaires à la création de logements neufs, conformément aux objectifs du Programme Local de l'Habitat (P.L.H.),
- d'étendre et de densifier le centre urbain, en cohérence avec les politiques de transport en commun, et par la reconquête d'une zone de friches,
- de contribuer au renforcement du nombre de logements sociaux sur la rive droite et dans les quartiers Ouest,
- de générer une offre significative de logements neufs en accession, permettant d'accueillir et de retenir les ménages ;

Concernant les activités économiques

- de générer les disponibilités foncières destinées à permettre le développement d'une offre tertiaire de haut niveau de l'ordre de 42.000 m², venant compléter l'offre existant dans l'agglomération rouennaise,
- d'intégrer les concessions automobiles au nouveau quartier Luciline,
- de prévoir une offre de services et de commerces de proximité en rapport avec les besoins des futurs habitants et usagers du quartier.

3.- La dimension environnementale et durable du projet

Le projet d'aménagement du secteur de la Luciline s'inscrit désormais dans le cadre d'une démarche environnementale globale.

Les axes phares de cette démarche sont les suivants :

- gestion douce des eaux pluviale, mise à jour d'une rivière souterraine et recherche de la performance énergétique à l'échelle du quartier et des habitants,
- réalisation d'un quartier à bas impact environnemental, notamment par la maîtrise des consommations d'énergie et l'utilisation d'énergie renouvelables (géothermie sur eau de nappe),
- mixité sociale assurée par l'obligation de réaliser un minimum de 25 % de logements sociaux, dont 15 % de « très sociaux », conformément aux prescriptions du P.L.U.,
- préservation de coeurs d'îlots paysagers et attention portée à la qualité des espaces publics.

4.- Desserte et stationnement

Le site de la Luciline bénéficie d'une excellente desserte en transports en commun, avec la proximité des lignes T1, T2 et T3 du Transport Est-Ouest de ROUEN (T.E.O.R.).

La mise en service du pont Gustave Flaubert permet désormais un accès rapide au réseau autoroutier, via la voie rapide Sud III, facilitant aussi les livraisons interrégionales.

L'accessibilité par mode doux (cycles, rollers, piétons) est, quant à elle, facilitée par l'aménagement des berges de la Seine.

Enfin, trois parcs de stationnement ouverts au public sont situés à proximité immédiate de l'îlot Luciline (parking du pôle d'échange, parking des Docks 76, parking des Marégraphes).

En conclusion, le projet de la Z.A.C. Luciline s'inscrit pleinement dans une dynamique de renouvellement urbain par la réappropriation d'un secteur en coeur d'agglomération sous utilisé en termes d'occupation de l'espace et sous-peuplé.

La maîtrise des fonciers situés dans le périmètre de la Z.A.C. est nécessaire à la mise en oeuvre de ce projet qui implique la création d'espaces publics quasi inexistantes et la composition d'îlots urbains cohérents. Cette maîtrise foncière permettra par ailleurs la construction de logements, conformément aux objectifs définis par le Programme Local de l'Habitat. A terme, le quartier Luciline accueillera près de 1.000 ménages.

Les activités économiques actuellement présentes sur le site, essentiellement de nature commerciale, sont installées dans des locaux de type entrepôt, souvent vétustes et de qualité médiocre. Elles ont, pour la plus grande majorité des cas, la possibilité de poursuivre leur activité sur d'autres sites de l'agglomération.

S'agissant enfin des concessions automobiles, elles ont vocation à être intégrées en rive du nouveau quartier Luciline. L'approche des besoins fonctionnels et immobiliers des concessionnaires a été menée à partir de réunions de travail avec ceux-ci.

Au regard de ces éléments et au vu de l'avis favorable du commissaire-enquêteur, il y a donc lieu de confirmer l'intérêt général de ce projet.