



# CONVENTION CADRE D'OPERATION DE REVITALISATION DE TERRITOIRE

PROJET

# CONVENTION - CADRE OPERATION DE REVITALISATION DE TERRITOIRE

## pour les communes de Duclair, Le Trait, Elbeuf, Rouen

### ENTRE

#### La commune de Duclair

Représentée par son maire Jean DELALANDRE, autorisé à l'effet des présentes suivant délibération en date du (date),

#### La commune du Trait

Représentée par son maire Patrick CALLAIS, autorisé à l'effet des présentes suivant délibération en date du (date),

#### La commune d'Elbeuf

Représentée par son maire Djoudé MERABET, autorisé à l'effet des présentes suivant délibération en date du (date),

#### La commune de Rouen

Représentée par son maire Nicolas MAYER-ROSSIGNOL, autorisé à l'effet des présentes suivant délibération en date du (date),

Ci-après désignées par les Villes signataires,

#### La Métropole Rouen Normandie

Représentée par son président Nicolas MAYER-ROSSIGNOL, autorisé à l'effet des présentes suivant délibération en date du (date),

Ci-après désignée par la Métropole,

D'une part,

### ET

#### L'État,

Représenté par le préfet Pierre-André DURAND,

Ci-après désigné par « l'État » ;

### AINSI QUE

#### Le Conseil départemental de la Seine-Maritime

Représenté par son président Bertrand BELLANGER autorisé à l'effet des présentes suivant délibération en date du (date),

Ci-après désigné par « le Département » ;

D'autre part,

### IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

## Sommaire

Préambule .....	4
Article 1 - Objet de la convention.....	5
Article 2 – Engagement général des parties.....	5
Article 3 – Organisation des collectivités - gouvernance .....	6
Article 4 – Durée, évolution et fonctionnement de la convention .....	8
Article 5- Présentation du territoire métropolitain et des 4 villes signataires.....	8
Article 6- Stratégie de revitalisation.....	10
6.1 Stratégie intercommunale relative à l’habitat .....	11
6.2 Stratégie intercommunale relative au commerce .....	12
6.3 Stratégie intercommunale relative à la transition écologique.....	13
6.4 Stratégie intercommunale relative à la mobilité.....	14
Article 7 - Mise en œuvre de l’ORT .....	14
7.1 Mobilisation des effets juridiques de l’ORT.....	14
7.2 Orientations stratégiques par commune.....	16
Article 8 – Traitement des litiges.....	19
Annexes .....	21

## Préambule

Créée par la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) du 23 novembre 2018, l'opération de revitalisation de territoire est un outil à disposition des collectivités locales pour porter et mettre en œuvre un projet de territoire dans les domaines urbain, économique et social et pour lutter prioritairement contre les dévitalisations des centres-villes.

Les communes de Duclair et du Trait sont engagées dans la revitalisation de leur territoire. Elles ont candidaté conjointement à l'Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) pour bénéficier du programme « Petites Villes de Demain » lancé par l'Etat en 2020. Les deux villes ont été lauréates de cet AMI le 18 décembre 2020. Suite à cette labellisation « Petites Villes de Demain », les deux communes Duclair et Le Trait, la Métropole Rouen Normandie, l'Etat, le Conseil Régional de Normandie et le Conseil Départemental de la Seine-Maritime ont signé le 16 juillet 2021 une convention d'adhésion au programme national Petites Villes de Demain. Dans le cadre de cette convention d'adhésion, la Métropole et les communes de Duclair et du Trait, se sont engagées à signer sous 18 mois, une convention d'Opération de Revitalisation Territoriale avec l'Etat.

Les opérations de revitalisation de territoire donnent lieu à une convention entre l'Etat, ses établissements publics intéressés, un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre et tout ou partie de ses communes membres. La ville principale de l'EPCI est obligatoirement signataire de la convention, sauf dérogation.

Ainsi la convention d'opération de revitalisation de territoire nécessaire pour la mise en œuvre du programme Petites Villes de Demain à Duclair et au Trait est établie à l'échelle de la Métropole Rouen Normandie. De plus, les Villes de Rouen et d'Elbeuf, identifiées cœurs d'agglomération de l'armature urbaine de la métropole au Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi), ont été associées à la démarche. Par la suite, il est envisagé que d'autres communes membres de la Métropole puissent s'engager dans une opération de revitalisation de territoire et être signataires de la présente convention.

Les quatre villes signataires présentent des situations urbaines très contrastées. Rouen, ville centre de 112 321 habitants, et Elbeuf, 16 224 habitants, sont situées dans l'agglomération urbaine. Les villes de Duclair et du Trait, respectivement 4 073 habitants et 4 876 habitants<sup>1</sup>, labellisées « Petites Villes de Demain », ont un rôle de centralité pour le territoire rural de l'ouest métropolitain et sont identifiées pôle de vie au PLUi.

Ainsi, afin de prendre en compte la spécificité du territoire métropolitain, les signataires ont décidé de structurer la convention en une convention cadre et trois conventions territoriales d'application :

- La convention cadre permet de garantir la cohérence des projets à l'échelle métropolitaine et l'organisation de la gouvernance à l'échelle intercommunale ;
- Les conventions territoriales d'application permettent aux villes signataires de définir leurs orientations plus précises en fonction de la spécificité de leur territoire avec le programme d'actions associé.

---

<sup>1</sup> Chiffres population municipale du recensement INSEE 2019 pour les 4 villes

## Article 1 - Objet de la convention

La présente convention a pour objet de définir les modalités de mise en œuvre de l'opération de revitalisation de territoire, au sens de l'article L303-2 du Code de la construction et de l'habitation, dans les communes signataires. Elle expose l'intention des parties de s'inscrire dans cette opération et précise leurs engagements.

La présente convention cadre :

- définit les modalités de gouvernance et de fonctionnement entre la présente convention cadre et les conventions territoriales d'application ;
- expose la stratégie de revitalisation des communes dans le cadre des orientations métropolitaines ;
- précise les outils juridiques et fiscaux dont les communes pourront bénéficier en étant signataire d'une convention d'opération de revitalisation de territoire.

A noter que les outils juridiques et fiscaux ne pourront être mobilisés par la commune qu'après signature de la convention territoriale d'application.

La convention cadre est suivie de 3 conventions territoriales portant sur les programmes de revitalisation des centres-villes des communes de Duclair, Le Trait, Elbeuf et Rouen. Les conventions territoriales d'application ont pour objet de définir plus précisément les enjeux et les actions envisagées localement :

- convention territoriale d'application Petites Villes de Demain Duclair/Le Trait,
- convention territoriale d'application Ville de Rouen,
- convention territoriale d'application Ville d'Elbeuf.

Les conventions territoriales d'application seront signées au fur et à mesure après délibération du conseil municipal concerné et du conseil métropolitain.

Les plannings d'avancement sont distincts selon les villes. Duclair et Le Trait ont commencé la mise en œuvre de leur projet de revitalisation dans le cadre du programme PVD. Les deux villes souhaitent pouvoir poursuivre la phase opérationnelle de leurs projets avec la signature de la convention ORT, telle que prévue dans la convention d'adhésion PVD signée le 16 juillet 2021. Par ailleurs, la Métropole et la Ville de Rouen ont entrepris une étude pré-opérationnelle pour une Opération d'Amélioration de l'Habitat – Renouvellement Urbain (OPAH-RU) qui se terminera au 1<sup>er</sup> trimestre 2023. Enfin, la Métropole et la Ville d'Elbeuf réfléchissent actuellement aux suites à donner à l'OPAH-RU qui se termine fin mars 2023.

Ainsi les signataires de la convention ont décidé de signer dans un premier temps la convention cadre ORT ainsi que la convention territoriale PVD Duclair Le Trait puis de signer plus tard dans l'année 2023 les conventions d'application territoriales Rouen et Elbeuf. Les Villes de Rouen et d'Elbeuf s'engagent à signer leur convention territoriale d'application respective au plus tard le 31 décembre 2023.

## Article 2 – Engagement général des parties

Les parties s'engagent à mettre en œuvre les moyens nécessaires afin d'assurer la réalisation des actions inscrites dans la convention.

La Métropole et les Villes signataires s'engagent à mobiliser les moyens, tant humains que financiers,

nécessaires au bon déroulement de la convention, ainsi qu'à son évaluation.

La Métropole et les Villes signataires s'engagent à la mise en œuvre des actions inscrites à la convention, dont elles sont maître d'ouvrage.

L'Etat s'engage à :

- animer le réseau des partenaires de la convention afin de faciliter l'élaboration et la mise en œuvre du projet de revitalisation,
- à désigner au sein de ses services un référent chargé de coordonner l'instruction et le suivi des projets,
- à instruire les demandes de financement dans le respect du principe d'annualité budgétaire et en fonction de l'analyse des projets éligibles.

Dans le cadre de ses politiques de solidarités sociale et territoriale, le Département s'engage à :

- Mettre en œuvre la convention de partenariat opérationnel signée entre la Caisse des dépôts et le Département de la Seine-Maritime, relative aux contributions de la Caisse des dépôts au Programme Petites Villes de Demain confiées au Département (crédits d'ingénierie). Dans le cadre de cette convention, le Département s'engage à mobiliser ses ressources et compétences propres en cohérence avec ses domaines d'intervention, en lien avec les autres partenaires (notamment les EPCI, le CAUE, Seine-Maritime Attractivité...), dans le cadre fixé par la Caisse des dépôts.
- Soumettre à sa commission permanente l'attribution de toutes les aides de droit commun mobilisables (aide aux opérations programmées d'amélioration de l'habitat, aux travaux dans les bâtiments administratifs, les bâtiments scolaires de premier degré, aides en matière d'équipements sportifs, restauration du patrimoine, locaux à vocation culturelle, etc.) ainsi que celles incluses dans les contrats de territoire, dans la limite des disponibilités budgétaires et dans le respect des dispositifs d'aides en vigueur à la date du dépôt de la demande de subvention.
- Mobiliser l'aide à l'amélioration des aménagements et des espaces publics des bourgs-centres, spécifiquement dédiée aux communes lauréates du programme « Petites Villes de Demain », dans la limite des disponibilités budgétaires et dans le respect des dispositifs d'aides en vigueur à la date du dépôt de la demande de subvention.

### **Article 3 – Organisation des collectivités - gouvernance**

Le présent article décrit la gouvernance de la convention cadre organisée avec un comité de pilotage et un comité technique afin de suivre l'évolution et la cohérence de l'ORT à l'échelle métropolitaine.

Les conventions territoriales d'application font l'objet de leur propre suivi sur le même modèle comité de pilotage/comité technique afin de suivre le plan d'actions spécifiques mis en œuvre localement.

#### **➤ Comité de pilotage**

Un comité de pilotage est chargé du pilotage général du projet et des évolutions de la présente convention. Le comité de pilotage se réunit au moins une fois par an, il est présidé par le Président de la Métropole Rouen Normandie, ou son représentant, en présence du Préfet de la Seine-Maritime. Il est organisé par la Métropole Rouen Normandie.

Il est composé des membres suivants :

- le Préfet du Département de la Seine-Maritime, ou son représentant,
- le Président de la Métropole Rouen Normandie, ou son représentant,
- le Maire de la commune de Duclair, ou son représentant,
- le Maire de la commune du Trait, ou son représentant,
- le Maire de la commune d'Elbeuf, ou son représentant,
- le Maire de la commune de Rouen, ou son représentant,
- le Président du Département de la Seine-Maritime, ou son représentant.

Selon l'ordre du jour, des partenaires pourront être invités à participer au comité de pilotage.

Le comité de pilotage a pour objet de garantir la cohérence entre les programmes de revitalisation mis en œuvre dans les conventions territoriales.

Un bilan annuel sera présenté dans le cadre du comité de pilotage.

Le comité de pilotage est sollicité pour donner son avis sur les propositions d'avenants à la convention et sur les conventions territoriales.

L'un des membres du comité de pilotage peut consulter par écrit les autres membres. Si l'ensemble des avis sont concordants, celui-ci vaut avis et décision du comité de pilotage.

➤ **Comité technique**

Un comité technique est chargé de la préparation des comités de pilotage.

Il se réunit préalablement à chaque comité de pilotage permettant ainsi la mise à jour du tableau de suivi de la convention cadre. Il est organisé par la Métropole Rouen Normandie.

Il est composé des membres suivants :

Préfecture :

- chargé de mission, direction de la coordination des politiques publiques et de l'appui territorial ou son représentant,

DDTM :

- référent territorial secteur Métropole Rouen Normandie ou son représentant,

Ville de Duclair :

- directrice générale des services ou sa représentante,

Ville du Trait :

- directeur général des services ou son représentant,

Ville d'Elbeuf :

- directrice générale des services ou sa représentante,

Ville de Rouen :

- directrice générale des services ou sa représentante,

Métropole Rouen Normandie :

- cheffe de projets Petites Villes de Demain, pôle de proximité Austreberthe Cailly, ou son représentant,
- directrice du pôle de proximité Austreberthe Cailly, ou sa représentante,
- directrice de l'Habitat ou ses représentantes en charge des politiques locales de l'habitat, de l'amélioration de l'habitat,
- DGA Adjointe Pôle Développement et Transitions Economiques - Département Economie, Attractivité, Rayonnement, Solidarité ou sa représentante en charge du développement des commerces,
- directeur de l'Aménagement et grands projets ou son représentant,
- directrice du pôle de proximité Val de Seine, ou sa représentante,

#### Département de la Seine-Maritime :

- cheffe de projets Petites Villes de Demain et aménagement, Département de la Seine-Maritime, ou son représentant.

### **Article 4 – Durée, évolution et fonctionnement de la convention**

La présente convention cadre est pluriannuelle et évolutive. Elle prendra effet à compter de la date de signature et pour une durée de six ans.

La convention cadre et les conventions territoriales d'application pourront être modifiées :

- Le corps de la convention cadre et ses annexes peuvent être modifiés par avenant d'un commun accord entre toutes les parties signataires et après avis du comité de pilotage.
- Les conventions territoriales présentent le plan d'actions que souhaite mettre en œuvre chaque commune décrit dans des fiches actions. Pour l'évolution d'une convention territoriale et de ses annexes, il convient de se référer directement aux modalités définies dans la convention territoriale d'application concernée. Il est à noter que des fiches actions pourront être ajoutées après validation du comité de pilotage de la convention territoriale mais sans besoin de signature d'un avenant à cette convention territoriale. En revanche, les financements indiqués dans les fiches actions devront nécessairement faire l'objet d'une validation par les instances décisionnaires des financeurs avant l'ajout d'une fiche action à la convention territoriale.
- Dès lors qu'une commune adresse une demande d'intégration à la convention cadre ORT, les services de la Métropole instruisent cette demande, au regard du besoin de revitalisation du centre-ville de ladite commune et des documents d'urbanisme en vigueur, pour la présenter au comité de pilotage. Après avis favorable du comité de pilotage, les signataires de la convention cadre adoptent un avenant qui acte l'intégration de la commune à l'ORT et précisera les modalités de mise en œuvre du programme d'actions de revitalisation de la commune. Deux situations seront possibles en fonction de la commune concernée : nouvelle convention territoriale ou intégration de la commune à une des conventions territoriales existantes.

Un tableau de bord de suivi de la convention cadre ORT sera mis à jour régulièrement par la Métropole et les Villes signataires. Il sera transmis à l'Etat et au Département et fera l'objet d'une présentation une fois par an devant le comité de pilotage.

L'opération de revitalisation de territoire à l'échelle de la Métropole Rouen Normandie fera l'objet d'une évaluation à échéance de la convention. Cette évaluation sera basée sur les bilans annuels ainsi que sur des indicateurs spécifiques à chaque secteur qui seront définis dans les conventions territoriales d'application.

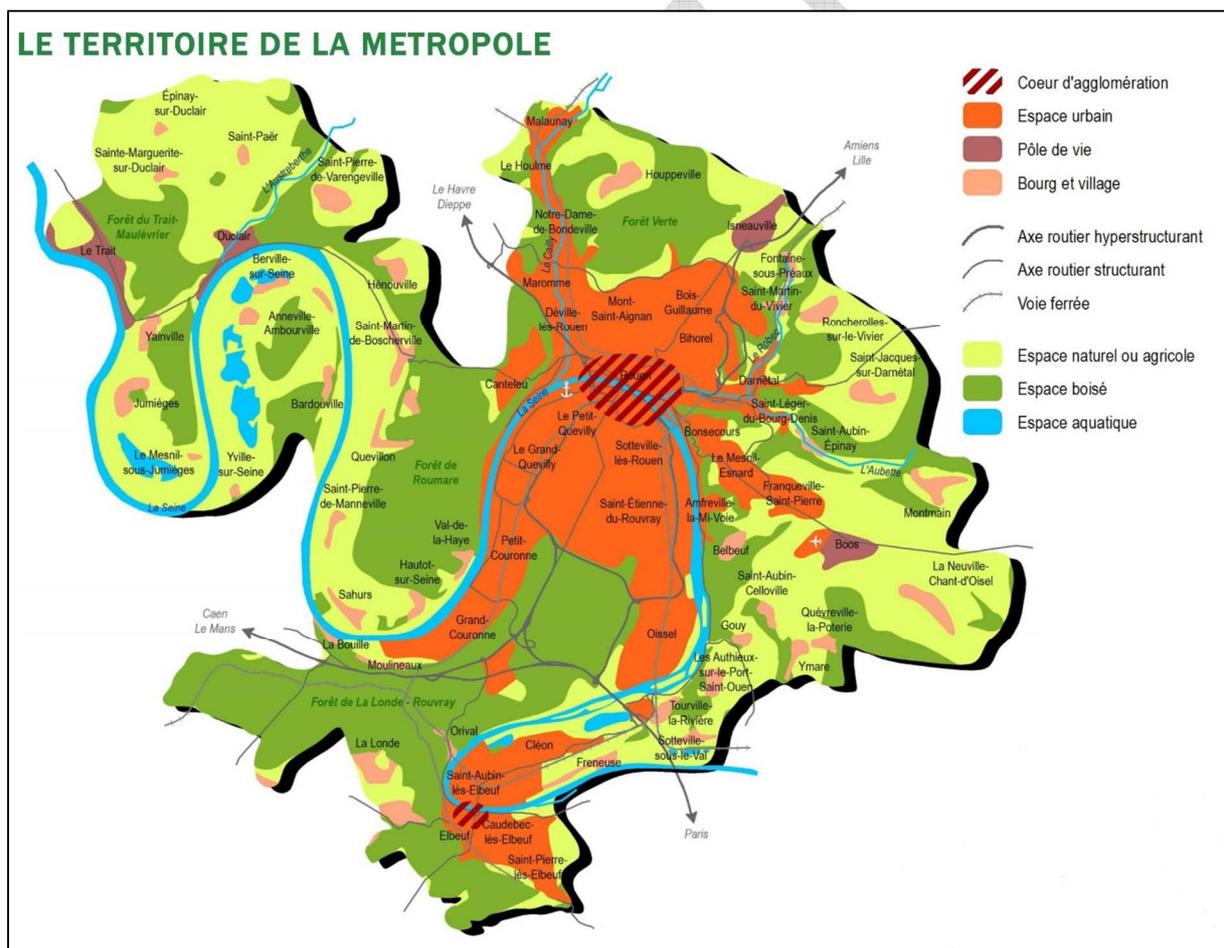
La présente convention pourra être prorogée par accord des parties.

### **Article 5- Présentation du territoire métropolitain et des 4 villes signataires**

Située au sud du département de la Seine-Maritime, la **Métropole Rouen Normandie** s'étend sur une trentaine de kilomètres d'Est en Ouest et du Nord au Sud. Elle bénéficie d'une position de carrefour entre la façade maritime seinomarine et le bassin parisien, et représente une étape stratégique sur l'axe Seine.

Fortement marqué par la présence de la Seine et ses méandres, support du développement urbain et économique, le territoire jouit également d'un environnement naturel et paysager riche, à l'interface entre la vallée fluviale et le littoral maritime, au voisinage direct des plateaux agricoles des Pays de Caux et Pays de Bray.

La Métropole rouennaise est caractérisée par la présence d'un très grand nombre de communes rurales (39 des 71 communes sont des bourgs et villages) et un nombre significatif de communes urbaines (26 communes sont des espaces urbains). On distingue quatre pôles de vie au sein des espaces ruraux (Boos, Duclair, Isneauville, Le Trait) et deux cœurs d'agglomération (Rouen, ville-centre de la Métropole, et Elbeuf située à l'extrémité sud). La Métropole Rouen Normandie compte 494 299 habitants au recensement de 2019.



Source : SCOT approuvé le 12/10/2015

Chef-lieu du Département de la Seine-Maritime, **Rouen** constitue le centre du premier pôle urbain et du premier bassin d'emplois de l'Ouest. Avec 112 321 habitants en 2019, Rouen représente près du quart de la population totale de la Métropole Rouennaise et un habitant sur 8 de l'aire urbaine (800 000 habitants dans la zone d'emploi).

D'un point de vue urbanistique, Rouen a la particularité majeure de présenter un centre-ville, réparti de part et d'autre de la Seine, entre la rive droite (centre historique), et la rive gauche (centre urbain plus récent). La structure urbaine de l'hyper centre - « intra-boulevards » de la rive droite et ses faubourgs (Cauchoise, Saint-Hilaire...) est héritée du schéma médiéval. Elle constitue l'hyper centre au patrimoine architectural très riche marqué par des constructions médiévales à pans de bois et de nombreux édifices à forte valeur patrimoniale source d'attractivité touristique. La structure urbaine de la rive gauche, quant à elle, a été radicalement modifiée par les opérations de Reconstruction de l'après-guerre notamment au niveau de la façade fluviale. Cette architecture de la reconstruction cohabite avec un patrimoine plus ancien de faubourg et de grands ensembles commerciaux et administratifs. Cette rive, à la population multi culturelle, présente un cadre urbain moins attractif où le patrimoine reste à révéler. Le centre-ville de la rive gauche plutôt dynamique par son activité commerciale présente néanmoins des concentrations d'habitat vacant et dégradé, ainsi que des fragilités commerciales. La rive gauche est en voie de paupérisation.

**Elbeuf** compte 16 224 habitants en 2019. Ceinturée par la Seine et la forêt, elle couvre une superficie de 1 632 hectares, dont 1 200 hectares de prairies et forêts. Son centre ancien, constitué de maisons à colombage et d'anciennes manufactures, héritées de quatre siècles d'activité drapière, lui vaut le label Ville et Pays d'Arts et d'Histoire depuis 2004. La ville d'Elbeuf possède un centre-ville dense et étendu (environ 200 hectares), qui accueille des commerces, des activités tertiaires, de nombreux établissements scolaires et de formation, des équipements publics (notamment culturels), et un habitat comprenant de nombreux logements locatifs disséminés dans le bâti ancien, des quartiers d'habitat social, et quelques résidences en accession à la propriété. Le centre-ville reçoit des trafics importants d'échange (actifs non-résidents, actifs travaillant à l'extérieur, usagers, clients, scolaires...) et de transit (nord-sud et est-ouest) par les axes structurants, le long desquels le stationnement de courte durée est important pour certains commerces, alors que l'exiguïté des voies y rend difficile le partage de l'espace.

**Duclair** et **Le Trait**, respectivement 4 073 habitants et 4 876 habitants, ont pour point commun avec les cœurs d'agglomération leur localisation également située en bord de Seine dont l'activité économique a su tirer parti qu'elle soit industrielle (Rouen, Elbeuf, Le Trait) ou fluviale (Duclair). Duclair et Le Trait sont identifiées comme pôles de vie dans l'armature urbaine du territoire métropolitain. Les pôles de vie sont les centralités de l'espace rural. Ils constituent les points d'appui pour polariser le développement urbain (habitat, services, équipements). Territoires relais pour des fonctions urbaines de proximité, des services et des commerces répondant aux besoins quotidiens, ils jouent le rôle de pôles d'animation de bassins de vie ruraux à travers le « bouquet » d'équipements dont ils disposent.

## Article 6- Stratégie de revitalisation

La revitalisation des centres-villes nécessite d'agir dans différents domaines de façon coordonnée permettant à terme de renforcer leur attractivité. La Métropole Rouen Normandie s'est dotée à travers ses différents documents de planification en vigueur d'une politique volontariste dans ces domaines d'actions.

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) approuvé le 13 février 2020 et modifié le 13 décembre 2021 fixe les règles d'aménagement et d'utilisation du sol pour permettre la mise en œuvre du projet de territoire de la Métropole. La prescription de la révision générale du PLUi va être approuvée à la fin de l'année 2022 ainsi que la prescription de la révision du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) valant Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET).

## **6.1 Stratégie intercommunale relative à l'habitat**

La politique de l'Habitat de la Métropole est définie dans le cadre du Programme Local de l'Habitat (PLH) 2020-2025 qui a été adopté le 16 décembre 2019.

Il comprend quatre orientations :

- Orientation 1 : Produire un habitat de qualité et attractif : construire moins mais mieux.
- Orientation 2 : Une offre d'habitat pour améliorer les équilibres territoriaux.
- Orientation 3 : Renforcer l'attractivité résidentielle du parc existant.
- Orientation 4 : L'habitat pour une Métropole inclusive : répondre aux besoins spécifiques.

La présente convention s'inscrit pleinement dans l'orientation 3 du PLH, mais elle est également en lien avec les autres orientations qui garantissent in fine l'attractivité globale du territoire.

Les principales actions du PLH en lien avec l'ORT sont les suivantes :

➤ Action 7 du PLH : lutter contre la vacance du parc privé et permettre la remise sur le marché

Le taux de vacance des logements sur le territoire Métropolitain est important. Celui-ci est d'environ 12,8 % selon les données LOVAC 2020 (2 points de plus que sur les autres métropoles). Ce taux est en augmentation depuis 2008 et touche principalement les cœurs d'agglomération Rouen et Elbeuf (respectivement 18,6 % et 27,4% en 2020) et plusieurs communes urbaines. Les communes du Trait et de Duclair ont un taux de vacance respectivement de 10,7%, 11,1%. Ces taux comprennent la vacance globale : parc social et parc privé, vacances structurelle et conjoncturelle.

Pour réduire la vacance de manière substantielle, la Métropole a engagé fin 2021 une étude pré-opérationnelle d'une durée de 12 mois qui a pour objectif de mieux comprendre les causes de la vacance sur le territoire métropolitain afin de proposer un plan d'action à destination des 6 700 logements privés vacants de plus de 2 ans.

➤ Actions 8 et 9 du PLH : améliorer la connaissance et le traitement des copropriétés

Les copropriétés représentent un axe important du PLH actuel. 32% du parc des résidences principales est situé dans des copropriétés. C'est pour cela que le PLH a mis en place des actions pour développer la connaissance et le traitement des copropriétés :

- Une Veille et Observation des Copropriétés (VOC) à l'échelle des 71 communes de la Métropole
- Un Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés (POPAC) sur les communes d'Elbeuf, Rouen et Petit-Quevilly
- Le développement du Volet copropriété de l'OPAH RU d'Elbeuf.
- Une étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU sur la ville de Rouen avec un volet copropriétés
- La mise en place d'une OPAH Copropriétés dégradées à Saint-Etienne-du-Rouvray.

➤ Actions 10 et 11 du PLH : Amplifier la rénovation énergétique du parc social et privé

60% des logements privés sur la Métropole datent d'avant 1974, et 35% datent d'avant 1948. Le sujet de la rénovation énergétique est un enjeu fort sur la Métropole qui souhaite massifier la rénovation énergétique sur son territoire. La création de l'Agence locale de la transition énergétique Rouen Normandie (ALTERN) en 2022 est un outil important pour développer cette massification.

Pour le parc privé, le sujet sera également traité par le biais des opérations d'amélioration de l'habitat plus complexes comme le POPAC, les OPAH CD et les OPAH-RU.

Par ailleurs, la Métropole mobilise un budget annuel de 2,5 millions d'euros pour la réhabilitation thermique du parc social, prioritairement dans les quartiers NPNRU.

➤ Action 13 du PLH : lutter contre l'habitat indigne et très dégradé

La présence importante d'habitats anciens dans les deux cœurs d'agglomération (60% du parc d'avant 1974) nécessite un accompagnement spécifique pour lutter contre l'habitat indigne.

Les deux communes de Rouen et Elbeuf ont connu de nombreuses opérations programmées en partenariat avec l'ANAH. Une réflexion visant à définir les enjeux de l'habitat ancien privé sur le centre-ville de Rouen est engagée dans le cadre d'une étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU lancée en 2021. A Elbeuf, une troisième OPAH-RU a été relancée en 2018. Son évaluation est en cours afin d'envisager la mise en place d'une nouvelle OPAH dans le courant 2023. Dans cette attente, une prolongation d'une année de l'OPAH a été sollicitée afin de notamment lier les réflexions à celles de l'ORT.

Les deux communes d'Elbeuf et Rouen ont également mis en place sur une partie de leur territoire le permis de louer, permettant de lutter contre le mal logement.

➤ Actions territoriales du Programme local de l'Habitat

Ces différentes actions sont déclinées pour chacune des 4 communes de l'ORT dans les fiches communales du PLH.

## **6.2 Stratégie intercommunale relative au commerce**

Premier pôle commercial de la région, la Métropole Rouen Normandie est forte d'un tissu commercial diversifié et dynamique, principalement concentré au cœur de la métropole, qui contribue au rayonnement du territoire et à la satisfaction des besoins des habitants. Le territoire compte 6 300 locaux occupés par une activité commerciale, dont 2 500 commerces de détail, 1 900 activités de services aux particuliers, 1 400 cafés-hôtels-restaurants et 500 activités du secteur Auto-Moto.

En lien étroit avec les communes de son territoire, la Métropole Rouen Normandie s'inscrit dans une ambition de soutien actif des acteurs économiques locaux et notamment des commerçants-artisans et professionnels du tourisme, tout en suivant 4 ambitions fortes :

- Veiller à l'équilibre commercial et au développement équilibré des polarités commerciales du territoire ;
- Maintenir et étendre le dynamisme commercial du territoire ;
- Développer le marketing territorial et la promotion du territoire sur la thématique commerce ;
- Accompagner les acteurs du commerce dans leur projet de développement renforçant l'attractivité et le rayonnement du territoire.

Pour mener ses actions, la Métropole s'appuie sur un outil d'observation et d'analyse des dynamiques commerciales sur le territoire : l'Observatoire du Commerce métropolitain. Démarré en 2011 pour l'élaboration du SCOT, cet observatoire a été mis à jour en 2017 pour accompagner l'élaboration du PLUi puis fin 2020. Cet outil permet de suivre précisément l'évolution dans le temps de la structure de l'appareil commercial. Il est également un outil indispensable et nécessaire au déploiement des actions envisagées dans la stratégie commerciale métropolitaine.

Les conclusions issues de la dernière mise à jour de l'observatoire montrent, malgré une offre commerciale spatialement bien organisée et structurée, une tendance globale d'évolution négative depuis quelques années, qui se caractérise à la fois :

- Par une diminution du nombre de points de vente occupés par une activité commerciale (perte nette de 620 activités commerciales depuis 2011 (-9%), et essentiellement des activités de commerce de détail (- 473 commerces) ;
- Par une progression de la vacance, pas uniquement sur le commerce diffus mais également au sein des polarités commerciales du territoire. En effet, la vacance sur l'ensemble du territoire est passée de 6,5% en 2011 à 12% en 2017 puis 14,7% en 2020, avec notamment un taux très

élevé sur la commune d'Elbeuf (27,8%).

- Paradoxalement, la dynamique en termes de création de locaux avec vitrine sur le territoire de la Métropole est supérieure au nombre de locaux détruits. Ainsi, le nombre de locaux avec vitrine progresse et ce phénomène participe de manière structurelle à l'évolution négative de la vacance.

En parallèle, on assiste ces dernières années à de profondes mutations du paysage commercial. En effet, les transitions digitales, écologiques, sociétales et territoriales engendrent de nouveaux questionnements face aux modèles qui, depuis la fin des années 1960, ont fabriqué le commerce dit de « périphérie », dominé par de grandes enseignes, et fragilisé les centres-villes. De plus, les parts de marché du commerce en ligne bouleversent le fonctionnement du commerce traditionnel.

Pour la Métropole Rouen Normandie, il est important d'anticiper les défis d'avenir auxquels les collectivités auront à faire face, dont celui d'inscrire sa dynamique commerciale dans une ville durable, notamment en évitant la consommation de nouveaux espaces en donnant la priorité à la consolidation des centres urbains et à la requalification des polarités commerciales existantes.

Aujourd'hui, la Métropole doit faire face aux enjeux suivants :

- Maintenir les équilibres de l'armature commerciale du territoire et favoriser une logique de pôles, aujourd'hui constituée par les pôles régionaux, majeurs, intermédiaires et de proximité.
- Renforcer l'offre de centre-ville/centre-bourg et des polarités commerciales de type « intermédiaire » et de « proximité », et dont certaines sont confrontées à des difficultés conjoncturelles et à une intensité concurrentielle élevée, notamment en tenant compte des habitudes de consommation (ville des courtes distances, e-commerce) et comme atout pour le développement touristique et économique.
- Dans une logique de valorisation de l'identité de certains centres et afin d'assurer leur animation, se munir de dispositifs permettant de limiter la surreprésentation des services commerciaux de type agence, notamment dans certaines communes du nord du territoire métropolitain.
- Organiser la logistique de centre-ville.
- Limiter la hausse de la vacance enregistrée depuis plusieurs années, permettant d'intervenir dans les communes présentant un taux alarmant, soit supérieur à 20%.
- Optimiser l'aménagement des zones commerciales actuelles et futures pour favoriser leur accessibilité aux modes doux, tout en assurant leur densification et en améliorant leur qualité urbaine et environnementale.

La politique de préservation du commerce de centre-ville est traduite dans le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCOT de la Métropole, approuvé le 12 octobre 2015, puis dans le PLUi de la Métropole, approuvé le 13 février 2020. Une révision de ces documents de planification sera engagée à partir de décembre 2022 et dans ce cadre, le futur SCOT métropolitain intégrera un Document d'Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique (DAACL), destiné à orienter l'aménagement du territoire concernant le commerce (y compris la logistique associée) et l'artisanat.

### **6.3 Stratégie intercommunale relative à la transition écologique**

Le Contrat de Relance et de Transition Ecologique (CRTE) signé le 19 juillet 2021 par l'Etat, la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole et la Métropole Rouen Normandie formalise un projet de territoire autour d'enjeux et d'ambitions partagés, portant en particulier sur la transition écologique et la cohésion territoriale. Ce contrat vise à mettre en œuvre une stratégie de développement résilient face au changement climatique en identifiant des axes de travail et les modalités de réalisation au

travers d'actions concrètes à court, moyen et long terme portées par la Métropole et ses communes membres.

Le CRTE s'inscrit dans la dynamique métropolitaine déjà engagée avec par exemple le Plan Climat Air Energie Territorial approuvé par le Conseil communautaire en décembre 2019 ou la COP21 locale avec la signature des « Accords de Rouen pour le Climat » intervenue en novembre 2018.

Les priorités stratégiques du territoire de la Métropole Rouen Normandie inscrites dans le CRTE sont :

- Développer des transports en commun propres et performants et faciliter les déplacements sur le territoire ;
- Accélérer la transition énergétique du territoire ;
- Restaurer les fonctionnalités écologiques pour enraceriner l'attrait du territoire ;
- Favoriser une économie circulaire et une sobriété foncière ;
- Renforcer la cohésion sociale et territoriale ;
- Conforter l'attractivité territoriale grâce aux richesses patrimoniales et à une ambition culturelle partagée ;
- Conduire les transformations du paysage industrialo-portuaire pour une interface ville-port qualitative.

Les actions définies dans le cadre des conventions territoriales d'application ORT répondent aux objectifs du CRTE et s'inscrivent dans au moins un des sept axes.

#### **6.4 Stratégie intercommunale relative à la mobilité**

La Métropole a engagé la révision de son Plan de Mobilité (PDM). Ce document fixe la stratégie de mobilité de la Métropole sur son ressort territorial, avec le concours d'autres partenaires de la mobilité, pour les 10 prochaines années. Outre un programme d'actions chiffré, ce document inclura également une étude sur l'impact environnemental de la politique de mobilité et une feuille de route pour l'accessibilité.

Après être soumis pour arrêt au Conseil Métropolitain dans les prochains mois, il fera l'objet d'une consultation auprès des Personnes Publiques Associées et Consultées puis mis en enquête publique en 2023 avant adoption définitive en Conseil. Il sera par la suite régulièrement évalué sur plusieurs aspects : les actions du PDM sont-elles mises en œuvre ? les effets de ces actions sont-ils ceux attendus ? les objectifs du PDM sont-ils atteints ?

On observe notamment ces dernières années une revalorisation du piéton et de la marche à pied, véritable pivot des politiques de partage de l'espace public. En tant que moyen de locomotion non polluant et sans doute le plus flexible et le plus fiable, la marche prouve son efficacité dans les centres urbains. Elle contribue à améliorer le cadre de vie, elle peut soulager le réseau de transports publics dans les centres urbains, et accroître leur performance en périphérie en élargissant la zone de chalandise. Dans ces circonstances, le futur plan de Mobilité de la Métropole Rouen Normandie ambitionne de replacer le piéton au cœur de l'espace public, faisant ainsi de la marche, un mode de déplacement à part entière et un véritable vecteur d'attractivité territoriale.

## **Article 7 - Mise en œuvre de l'ORT**

### **7.1 Mobilisation des effets juridiques de l'ORT**

La signature d'une convention d'ORT crée la possibilité pour les Villes signataires et la Métropole de

bénéficiaire d'outils juridiques et fiscaux spécifiques concernant trois domaines : habitat, commerce et urbanisme/foncier. **Ces outils ne pourront être mobilisés par une commune qu'après la signature d'une convention territoriale d'application.**

### 7.1.1 Habitat

Deux dispositifs fiscaux vont s'appliquer automatiquement :

- Dispositif Denormandie dans l'ancien : aide fiscale, prenant la forme d'une réduction d'impôt sur le revenu, accordée aux investisseurs achetant un logement vide à rénover pour le mettre ensuite en location (sous conditions de loyer).  
Ce dispositif s'applique à l'ensemble du territoire communal de la ville signataire. A noter que la commune d'Elbeuf est déjà éligible à ce dispositif.
- Abattement d'impôt sur les plus-values résultant de la cession de biens immobiliers bâtis ou de droits relatifs à ces mêmes biens (taux 70%) pour des opérations de démolition et reconstruction de bâtiments d'habitation collectifs, dans les conditions précisées à l'article 150VE du code général des impôts.

Par ailleurs, en fonction de leurs projets, les villes signataires et la Métropole pourront décider d'avoir recours à deux outils destinés à la réhabilitation de l'habitat ancien : Vente d'Immeuble à Rénover et Dispositif d'Intervention Immobilière et Foncière.

Il n'est pas prévu que la convention cadre ORT tienne lieu de convention d'OPAH sur le territoire de la Métropole. Les conventions d'OPAH seront annexées aux conventions territoriales lorsqu'elles seront finalisées.

### 7.1.2 Commerce

#### ➤ Dispense d'Autorisation d'Exploitation Commerciale (AEC) en secteur d'intervention :

Afin de favoriser le retour des commerces en cœur de ville, la convention d'ORT exempte automatiquement d'Autorisation d'Exploitation Commerciale (AEC) les projets s'implantant dans un secteur d'intervention d'ORT incluant un centre-ville. La liste des projets concernée est définie à l'article L752-1 du Code du commerce. A noter que les projets commerciaux devant demander une AEC sont ceux soumis au passage en Commission Départementale d'Aménagement Commercial (CDAC) dont la surface de vente est supérieure à 1 000 m<sup>2</sup>.

Conformément à l'article L 752-1-1 du Code du commerce, les parties prenantes fixent le seuil à partir duquel la demande d'Autorisation d'Exploitation Commerciale est rétablie à :

- **5 000 m<sup>2</sup> pour les surfaces de vente,**
- **2 500 m<sup>2</sup> pour les magasins à prédominance alimentaire.**

Cette mesure s'applique de façon automatique.

#### ➤ Suspension au cas par cas des nouveaux projets commerciaux en périphérie :

Le Préfet peut suspendre par arrêté « au cas par cas », après avis ou à la demande de la Métropole et des villes signataires, l'enregistrement et l'examen en CDAC de nouveaux projets commerciaux (hormis pour les réouvertures au public d'un commerce de détail fermé pendant 3 ans). Cette procédure de suspension au cas par cas concerne l'implantation de projets commerciaux situés :

- sur le territoire d'une ou plusieurs communes signataires de la convention d'ORT mais hors des secteurs d'intervention de l'opération comprenant un centre-ville ;
- dans les autres communes de la Métropole qui n'ont pas signé la convention d'ORT ;
- sur les communes d'un établissement public de coopération intercommunale limitrophe à la Métropole.

Cet outil pourra être mobilisé le cas échéant dans les conditions prévues par le décret 2019-795 du 26 juillet 2019 relatif à la faculté de suspension de la procédure d'autorisation d'exploitation commerciale et à la circulaire du 31 octobre 2019 annexés à la présente convention (annexe 1 et annexe 2).

➤ Locaux commerciaux :

Par dérogation aux dispositions du code de commerce, la présente convention d'ORT prévoit que dans les secteurs d'intervention relatifs aux centres-villes :

- Les baux relatifs à un local commercial conclus postérieurement à la signature de la convention d'ORT ne peuvent porter que sur ce local dans les immeubles qui abritent à la fois un ou plusieurs locaux commerciaux ainsi que des locaux destinés à l'habitation, à l'exception des locaux destinés au fonctionnement des activités commerciales ou artisanales et du local destiné à l'habitation occupé par le commerçant ou l'artisan qui exerce son activité professionnelle en rez-de-chaussée ;
- Sont interdits, postérieurement à la signature de la convention d'ORT, les travaux qui conduisent, dans un même immeuble, à la condamnation de l'accès indépendant aux locaux ayant une destination distincte de l'activité commerciale ou artisanale.

### **7.1.3 Urbanisme / Foncier**

Les villes signataires et la Métropole pourront, si besoin, se saisir des outils au fur et à mesure de l'avancement de l'ORT et de la définition des projets, et notamment dans les secteurs d'intervention de l'ORT : le permis d'aménager multi-sites, la procédure intégrée pour mise en compatibilité des documents d'urbanisme, la réduction à 10 ans du délai pour entreprendre une procédure d'incorporation d'un bien sans maître dans le patrimoine communal.

Dans le périmètre des secteurs d'intervention des opérations de revitalisation de territoire, des dérogations au règlement du plan local d'urbanisme intercommunal peuvent être autorisées pour contribuer à la revitalisation du territoire, faciliter le recyclage et la transformation des zones déjà urbanisées et lutter contre la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Ces dérogations sont encadrées par l'article L152-6-4 du Code de l'urbanisme. La demande de dérogation n'est pas systématique. Dans le cas où un projet participant à la revitalisation de la commune est difficilement réalisable au vu des règles du PLUi, le porteur de projet pourra faire une demande de dérogation. Le pétitionnaire devra fournir une note spécifique lors du dépôt de sa demande d'autorisation d'urbanisme dans laquelle il précisera les alinéas de l'article L152-6-4 du Code de l'urbanisme auxquels il souhaite déroger. Lors de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme, le Maire devra, au regard des orientations du projet de revitalisation inscrit dans sa convention territoriale d'application, donner un avis motivé sur cette demande de dérogation.

## **7.2 Orientations stratégiques par commune**

Les conventions territoriales présenteront le plan d'actions que souhaite mettre en œuvre chaque commune en vue de la revitalisation de leur territoire. La convention d'ORT s'inscrit dans les objectifs du CRTE, et plus particulièrement l'axe 5 « Renforcer la cohésion sociale et territoriale ».

### **7.2.1 Duclair et Le Trait – Petites Villes de Demain**

La convention territoriale « Petites Villes de Demain » a pour objet le projet de revitalisation des communes de Duclair et du Trait suite à la signature de la convention d'adhésion au programme « Petites Villes de Demain », le 16 juillet 2021.

Le Trait et Duclair sont reliées par la RD982. Toutefois avec l'ouverture à l'automne 2019 de la voie

verte aménagée sur l'ancienne voie ferrée, les deux communes sont désormais reliées par un itinéraire cyclable en cœur de ville, traversant les deux bourgs. Les Villes souhaitent saisir l'opportunité de la voie verte, identifiée itinéraire principal de la Seine à Vélo, pour structurer leur projet de revitalisation autour de cet axe.

Le Trait et Duclair sont engagées dans une dynamique de transition. Chaque ville porte un projet de revitalisation spécifique, en adéquation avec les enjeux particuliers de son territoire communal et de sa population. Le Trait et Duclair portent des projets complémentaires qui ont pour objectifs de renforcer leur attractivité.

Les principales orientations stratégiques de la Ville du Trait sont :

- Revitaliser le territoire par la reconquête urbaine pour la rénovation du patrimoine, le développement de l'habitat privé familial et l'adaptation au vieillissement ;
- Améliorer les conditions d'éducation et développer les possibilités de formation ;
- Accompagner le développement économique en consolidant la présence commerciale et en accompagnant le monde économique ;
- Une restructuration urbaine articulée autour des services à la population du territoire et de la mobilité ;
- Un axe transversal visant à intégrer dans toutes ses actions la transition écologique et numérique au profit de l'attractivité du territoire et une démarche d'exemplarité face aux enjeux climatiques.

Les principales orientations stratégiques de la Ville de Duclair sont :

- Affirmer l'identité de Duclair autour de l'offre culturelle, gastronomique et patrimoniale ;
- Faciliter l'accès de tous aux équipements, services et commerces du centre bourg, pérenniser les commerces et renforcer les équipements
- Développer le tourisme, notamment via une offre nouvelle en hébergements ;
- Promouvoir un cadre de vie de qualité, sous le signe de l'environnement, de la nature et de l'accessibilité ;
- Faciliter l'accès à l'emploi notamment des jeunes via la mise en place de nouveaux services en lien avec le numérique mais aussi via la formation professionnelle.
- Diversifier l'offre de logements, notamment à destination des seniors.

### **7.2.2 Rouen**

Le projet de revitalisation de Rouen ne figurant pour le moment dans aucun document unique, l'ORT permettra de mettre en cohérence l'ensemble des actions contribuant à son attractivité pour en faire le centre d'une Métropole.

Le développement urbain de Rouen est axé sur la reconquête de la ville sur le fleuve, et ce depuis l'approbation du Schéma Directeur Rouen-Elbeuf en 2001. Cette stratégie est passée par la reconquête des quartiers Ouest de Rouen, tant rive droite que rive gauche et par l'aménagement des quais de Seine pour des usages urbains, accompagnant le glissement des activités portuaires du Grand port maritime de Rouen vers l'aval du fleuve.

Plusieurs projets sont issus de cette dynamique :

- Le projet « Rouen Seine Cité »

Ce projet comprend la création de trois éco-quartiers (Luciline Rives de Seine, Quartier Flaubert et Saint-Sever Nouvelle Gare), qui répondent aux enjeux de développement des activités innovantes et du tertiaire supérieur, de logements et services attractifs répondant aux besoins des habitants.

– Projet de valorisation de l'architecture de la Reconstruction

Le projet de développement urbain de la ville de Rouen étant organisé autour de la Seine, la valorisation du patrimoine de la Reconstruction qui entoure les quais et forme sa façade fluviale, se trouve au cœur des actions de redynamisation du centre-ville déjà engagées.

– La magistrale

Un concept de Magistrale piétonne Nord-Sud, à Rouen a été développé dont l'objectif vise à créer un axe (superconnecteur) encourageant la pratique de la marche sur de longues distances à partir de l'axe Nord Sud de la gare rive droite au jardin des plantes rive gauche.

Ces grands projets engagés autour de la Seine viennent redynamiser la ville-centre en termes d'offre de logement et d'activités.

Cependant, le tissu ancien dans l'hypercentre Rive Droite perd de l'attractivité, certains secteurs affichent une concentration de logements et commerces vacants, des façades délaissées. La rive gauche est en voie de paupérisation avec des revenus annuels par personne de moins de 21 000€ par an (près de 25 000 € pour la rive droite).

Les enjeux patrimoniaux et l'ancienneté du bâti ne facilitent pas les travaux de rénovation alors que cet habitat doit faire l'objet d'une amélioration énergétique massive pour répondre aux normes actuelles pendant que le commerce doit s'adapter aux achats en ligne.

Pourtant l'hyper centre constitue le cœur de la vie de l'agglomération avec des équipements religieux, touristiques, sportifs et culturels importants, des manifestations, une concentration de commerces, dans un cadre bâti de qualité porteur d'histoire et d'identité.

Pour relever ce défi, la question complexe de la rénovation du parc ancien en lien avec l'attractivité de centre-ville doit être traitée à l'échelle de l'îlot, voire du quartier. C'est pourquoi une étude préopérationnelle d'OPAH-RU, dont le périmètre comprend le centre intra boulevard rive gauche et rive droite, est lancée depuis 2021. Le plan d'actions élaboré par cette étude sera en lien étroit avec l'étude sur le logement vacant à l'échelle de la Métropole, la stratégie foncière métropolitaine et le projet urbain de la nouvelle gare Rive Gauche.

Pour améliorer l'attractivité du commerce du pôle régional Rouennais, une Zone d'Aménagement Commercial a été créée. Pour accompagner les développements de cette zone, les principes d'aménagements énoncés dans le Document d'Orientations et d'Objectifs du SCOT sont :

- La sauvegarde d'une diversité commerciale et l'implantation de nouvelles enseignes de renom, afin de renforcer son attractivité ;
- La valorisation des dessertes par les transports en commun et par la marche et le vélo, et leur adaptation aux besoins des déplacements d'achat ;
- L'aménagement des espaces publics afin de valoriser le pôle commercial rouennais, en conciliant tous les usages ;
- Le renforcement de la compacité des espaces de stationnement et la mutualisation de ces espaces ;
- Le renforcement et la protection des principaux axes commerciaux via le PLU ;
- Une analyse fine de la problématique des livraisons pour favoriser leur mutualisation et organiser les livraisons aux particuliers.

Le projet « Cœur de Métropole » apporte une requalification des espaces publics afin d'améliorer le rayonnement, notamment touristique, du centre-ville historique riche en patrimoine remarquable et

des équipements culturels. Les secteurs prioritaires sont : Secteur Vieux Marché, Quartier des Musées, Secteur Seine-Cathédrale. Sur la rive gauche de Rouen, la requalification de l'espace public sera traitée dans le cadre du projet urbain « Saint Sever Nouvelle Gare ».

L'ORT et son périmètre opérationnel, viseront à accompagner la dynamique engagée par ces projets au sein d'une stratégie de revitalisation globale.

### **7.2.3 Elbeuf**

Le projet de revitalisation d'Elbeuf vise à exprimer le projet de territoire de la commune. Il comprend tous les projets contribuant à son attractivité et à son changement d'image engagés depuis plusieurs années par la mise en œuvre des différentes politiques municipales (culture, éducation, urbanisme, habitat...) mais non exprimées dans un document unique.

Il prend en compte les spécificités elbeuviennes en s'appuyant sur les potentialités du territoire : la préservation depuis 1990 du patrimoine bâti afin d'en conserver sa singularité et son identité laissées en héritage par trois siècles d'activité drapière. Patrimoine, qui ne constitue pas seulement un héritage mais l'identité de la ville.

Ce projet de revitalisation est axé principalement sur la préservation et la mise en valeur du patrimoine architectural, commercial et paysager au service des habitants et du lien social. En effet cette politique de préservation des patrimoines a été consacrée comme moyen pour les Elbeuviens de se réapproprier leur passé au travers de la richesse architecturale et culturelle de leurs patrimoines et d'influer sur leur avenir, en améliorant l'image de leur territoire pour favoriser son développement économique et social.

Dans la continuité, le projet elbeuvien d'ORT vise principalement à :

- Affirmer l'identité d'Elbeuf ville de résidence, d'activités et de services dans un cadre historique et paysager remarquables ;
- Diversifier l'offre de logements tout en réduisant la vacance du parc ancien ;
- Continuer à régénérer la ville sur elle-même (élargissement du périmètre de l'OPAH-RU pour inclure des friches non encore traitées, les franges du NPNRU et des immeubles en LHI en tenant compte des enseignements tirés du renforcement de la lutte contre l'habitat indigne - permis de louer, infractions RSD, immeubles menaçant ruine) ;
- Améliorer le confort de l'espace marchand, étant entendu que le développement urbain et la dynamique commerciale sont particulièrement liés ;
- Renforcer la diversité et l'équilibre de l'offre commerciale et artisanale, sous toutes ses formes et notamment les plus innovantes ;
- Lutter contre la vacance commerciale (analyse du foncier commercial, usage d'outils tel que l'accompagnement à la mutation ou la préemption).

Ces axes s'inscrivent dans une dimension transversale relative à la transition écologique.

## **Article 8 – Traitement des litiges**

La présente convention est régie par le droit français.

En cas de contestation, litiges ou autres différends éventuels sur l'interprétation ou l'exécution de la convention, les parties s'efforceront de parvenir à un règlement à l'amiable entre elles.

A défaut, et préalablement à l'engagement de toute action contentieuse et sous réserves des

dispositions prises au titre des articles précédents, les parties s'engagent à recourir à la médiation en application des articles L 213-1 du code de la justice administrative du différend qui les oppose et de saisir le président du Tribunal administratif de Rouen à l'effet d'organiser la mission de médiation et de désigner la ou les personnes qui en seront chargées.

En cas d'échec d'une solution amiable, tout litige ou contestation auxquels la présente convention pourrait donner lieu tant sur sa validité que sur son interprétation, son exécution ou sa réalisation, sera soumis aux tribunaux compétents du ressort de la juridiction de Rouen.

Convention signée en 7 exemplaires à xxxxx, le xxxxx,

Les signataires :

PROJET

## Annexes

Annexe 1 : décret 2019-795 du 26 juillet 2019 relatif à la faculté de suspension de la procédure d'autorisation d'exploitation commerciale

Annexe 2 : circulaire du 31 octobre 2019 sur la faculté de suspension, par arrêté préfectoral, de la procédure devant les commissions départementales d'aménagement commercial

PROJET