

# STRATÉGIES DE REVITALISATION

ANNEXE 2

CONVENTION CADRE

PVD – ORT

---

**Bacqueville-en-Caux**

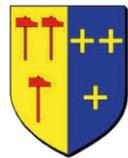
**Luneray**

**Tôtes**

**Val-de-Scie**

Juin 2023

---



# Introduction

---

La stratégie de revitalisation de **Bacqueville-en-Caux** a été définie en 2019 à travers une étude cofinancée par le Conseil départemental de la Seine-Maritime, l'Établissement Public Foncier (EPF) de Normandie et l'Ademe. Le diagnostic et la mobilisation des acteurs (élus, habitants, commerçants) ont permis l'élaboration d'un schéma d'aménagement d'ensemble accompagné de propositions d'interventions ciblées. Au regard des évolutions de ces dernières années et en particulier de la crise COVID, cette stratégie a été précisée dans le cadre du programme PVD.

**Luneray, Tôtes et Val-de-Scie** ont bénéficié de l'appui du bureau d'études Nouvelles Marges pour la conception d'un projet global de revitalisation dans le cadre du marché à bons de commande de la Banque des Territoires pour les Petites Villes de Demain.

Cet accompagnement a été réalisé en 2 phases :

- la première consistant en la recherche du positionnement des villes dans le territoire intercommunal, l'établissement des forces et faiblesses, le repérage des besoins, des

moteurs et atouts stratégiques potentiels ;

- la deuxième consistant en la structuration d'axes stratégiques et de leviers opérationnels.

La stratégie s'appuie sur la concertation des habitants, usagers et acteurs du territoire grâce à l'organisation :

- d'une enquête sur l'attractivité des Petites Villes de Demain,
- d'ateliers participatifs,
- d'entretiens avec les acteurs clés.

Cette annexe s'organise donc en **deux parties** :

1. Les stratégies de Luneray, Tôtes et Val-de-Scie, accompagnées en annexe des résultats de l'enquête publiés,
2. La stratégie de revitalisation de Bacqueville-en-Caux, accompagnée en annexe de l'étude de 2019.

## *Vous aider à redynamiser les Petites Villes de Demain*



Accompagner la stratégie de revitalisation des  
Petites Villes de Demain de **Terroir de Caux** :  
**Luneray, Tôtes et Auffay, Val-de-Scie**

# La mission

- La mission porte sur 3 des 4 villes intégrées au programme PVD de la communauté de communes de Terroir de Caux : Tôtes, Auffay - Val-de-Scie et Luneray. (Pour rappel, Bacqueville-en-Caux bénéficie déjà d'une étude de revitalisation réalisée en 2018/2019).
- Ces villes ont souhaité articuler l'intervention d'un appui à la revitalisation, à travers la coordination partagée de Terroir de Caux.

## Objectifs :

- Identifier les atouts et leviers d'attractivité de chacune des villes, afin de structurer une stratégie de redynamisation adaptée,
- Travailler des positionnements complémentaires pour chacune des petites villes et renforcer leurs fonctions d'équilibre territorial et leurs centralités,
- Etablir une hiérarchisation entre les actions et projets à mener pour l'attractivité des villes.

**Concevoir une stratégie de redynamisation renforçant l'équilibre du territoire et mettant en complémentarité les petites villes de Terroir de Caux**

# Déroulement de la mission

## 1 – Diagnostic et positionnement

Recherche du positionnement des villes dans le territoire intercommunal, établissement des forces et des faiblesses, repérage des besoins, repérage des moteurs et des atouts stratégiques potentiels des villes.

- **Analyse des études stratégiques réalisées ou en cours,**
- **Visite immersive** de chaque ville,
- Elaboration d'une **enquête grand format** sur l'attractivité du territoire et des petites villes,
- Organisation d'un **atelier participatif par ville** associant les acteurs du territoire (leviers, besoins et coopérations),
- **Entretiens complémentaires avec des acteurs clés,**
- **Analyse, capitalisation, spatialisation des enjeux par ville et premières orientations de positionnement des villes.**

Synthèse de l'enquête

Synthèse des enjeux et premières orientations de positionnement

# Déroulement de la mission

## 2 - Stratégie et plan d'action

Structuration des axes stratégiques et leviers opérationnels, hiérarchisation des actions.

- Atelier partagé avec l'ensemble des villes et l'intercommunalité (élus et agents) de restitution de la phase 1 et des axes stratégiques possibles, partage sur les projets identifiés par les villes et articulation avec les orientations de positionnement → Enrichissement des projets. Validation des axes communs à traiter et des axes propres à chaque Petite Ville suivant son positionnement stratégique.
- Plan d'action sur la stratégie cadre avec hiérarchisation des projets et axes à traiter par ville. Feuille de route sur la stratégie d'attractivité et préconisations (actions, leviers d'action, études complémentaires éventuelles sur certains thèmes).
- Restitution finale en conseil communautaire associant les représentants des villes.

- Formalisation d'une stratégie de type "feuille de route"
- Rapport final : diagnostic & enjeux + plan d'action + feuille de route

# Focus : L'enquête grand format

- Cible de l'enquête : les habitants de la communauté de communes, et en particulier des 3 bourgs-centres.
- L'enquête s'est déroulée du 10 mars 2022 au 15 avril 2022.

## Principales orientations

- Perception et image du territoire des habitants
- Evaluation de l'offre de services et d'équipements des différentes centralités
- Recensement des atouts et des besoins par les habitants répondants
- Etc.

Une synthèse des résultats a été publiée sur le site internet de la Communauté de Communes, partagée sur les réseaux sociaux et dans le bulletin communautaire (cf. annexe).

**Petites villes de demain**

**CONCERTATION POUR LA REVITALISATION DE NOS CENTRES-BOURGS**

Animations, Logements, Equipements, Espaces publics, Services, Commerces

**Je donne mon avis**  
sur les atouts et les besoins des communes de  
**Bacqueville-en-Caux, Luneray, Tôtes, Val-de-Scie**

Pour répondre jusqu'au 15 avril 2022

Rendez-vous sur le site internet

Flashez ce QR-code

**Terroir de Caux**  
www.terroirdECAUX.fr

*Affiche diffusée sur les réseaux sociaux, sites internet et distribuée dans les centres-bourgs (commerces, équipements, mairie...)*

# Focus : Ateliers (phase 1)

- Format : environ 3h, participants invités (DDTM, CAUE76, Département 76, CCI, Région Normandie, acteurs-clés tels que les commerçants, chefs d'entreprises, représentants d'association...)
- Objectifs : hiérarchiser les axes d'actions, les manques, les besoins, identifier les atouts socles, les défis à relever pour le territoire, discuter la portée des projets en cours et se projeter.

## Déroulement de l'atelier :

- Présentation de l'intervention Petites Villes de Demain,
- Temps 1 : Image et perception du territoire – Retour sur les résultats de l'enquête par ville,
- Temps 2 : Analyse des « grands services » du territoire selon une orientation cibles et usagers de la ville (atouts du territoire et défis à relever),
- Temps 3 : Prospective, idéal et positionnement du territoire.

# Focus : Ateliers (phase 1)

## Temps 2 : Atouts, manques et leviers du territoire

### Objectifs :

- Structurer l'attractivité du territoire par type d'usagers de la ville,
- Appréhender les atouts socles et les leviers du territoire pour se projeter,
- Identifier les principaux défis à relever pour le territoire,
- Discuter la portée des projets en cours ou à venir,
- Mettre en évidence les « trous dans la raquette » en terme d'attractivité de la stratégie.

### Méthodologie :

- Réflexion en « groupes cibles » (jeunes actifs, familles, seniors, entreprises et salariés, touristes),
- Recensement des leviers par thématiques et par cibles.

Vivre, grandir, vieillir,  
Capital services  
population

Entreprises, emplois,  
commerce, filières,  
Capital économique

Habitat, rénovation,  
transition,  
Capital vert & cadre de vie

Accessibilité, desserte,  
transports,  
Capital mobilité

Vie locale, culture  
citoyenneté,  
association,  
Capital animation

# Focus : Ateliers (phase 1)

## Temps 3 : Idéal et positionnement du territoire

### Objectifs :

- Quel privilège ou avantage comparatif offre le territoire ?
- Quel positionnement du territoire à horizon 5-10 ans ?
- Quel rôle pour les communes dans leurs bassins d'influence ?
- Quelle articulation et animation de sa proximité ?
- Atelier d'idéation? Attractivité et faire venir,
- Projets audacieux pour retournement d'image.

# Les grandes thématiques abordées



Les services et équipements à  
la population  
Vivre, grandir, vieillir



Le dynamisme économique  
Entreprises, emplois,  
commerce, filières.



Le cadre de vie et l'habitat  
Habitat, rénovation,  
transition, environnement



L'intégration territoriale  
Mobilité, desserte, coopération  
territoriale



L'animation du territoire  
Vie locale, culture citoyenneté,  
association



L'identité et l'image  
Récit, histoire, patrimoine,  
totem

# Focus sur la définition du positionnement

Le positionnement est, dans le langage marketing, le discours qu'une structure tient auprès de ses clients potentiels pour être identifiée auprès d'eux de façon distincte et positive.

Le positionnement, dans le cadre d'un territoire se doit d'être :

- Attractif aux yeux des clientèles ciblées (investisseurs, futurs habitants, touristes...),
- Légitime, c'est-à-dire en phase avec la réalité et les valeurs de la destination,
- Distinctif par rapport aux territoires concurrents.

L'enjeu est d'affirmer une identité, une vocation territoriale, économique, d'habitat et touristique pertinente.

A la différence d'une image, qui est subie, le positionnement est une construction qui exprime une volonté stratégique. Mais au-delà de cette dimension de communication externe, le positionnement sert également à orienter les stratégies d'investissement et d'aménagement et à mobiliser les acteurs, les élus, et les habitants autour d'un projet commun : une ambition.

# Diagnostic : Image et attractivité

Une image interne des Petites Villes de Terroir de Caux perçue globalement comme plutôt positive, mais nuancée suivant l'offre de services, la desserte et l'accessibilité... ou encore leur animation

## Des habitants qui apprécient particulièrement la qualité de vie de Luneray

- Notamment ses commerces, sa tranquillité, ses écoles, son cadre de vie qualifié de « joli »,
- ... tout en souhaitant une amélioration de l'aménagement pour les piétons et la circulation, de l'offre en restauration, d'animation (le soir...) ou encore d'espaces partagés de travail.

## L'ambivalence entre l'enclenchement d'une nouvelle dynamique positive et un sentiment de dégradation à Tôtes

- Une ville soulignée comme en changement, bien située et plutôt tranquille,
- ... mais qui paraît vieillissante, voire dégradée, avec un centre-bourg en perte de dynamisme.

## Une commune dotée d'atouts à révéler pour Auffay Val-de-Scie

- Un patrimoine de référence, des commerces et de la tranquillité,
- ...au dynamisme contrasté donnant un sentiment de vieillissement.



# Luneray



# Leviers et défis à relever pour l'attractivité

# Points clés de Luneray

## Un pôle dynamique dans le rétro-littoral

- Luneray (2 200 hab.) est le cœur de la principale unité urbaine de la communauté de communes, et son principal pôle d'emplois (1 500).
- Luneray constitue un des pôles d'équilibre de la CC et possède une zone de chalandise étendue. La commune dispose d'un centre-bourg dynamique et moteur du territoire, avec des commerces, services et activités de proximité.
- La commune connaît une forte fréquentation touristique en saison estivale.

## Un vieillissement marqué qui menace le dynamisme de la commune

- Luneray est une des communes les plus âgées de Terroir de Caux (42% de plus de 60 ans), avec un vieillissement qui se poursuit.
- La commune, attractive notamment auprès des retraités, présente le solde migratoire le plus élevé des PVD (+1,5%/an).
- La commune ne dispose pas d'offre immobilière intermédiaire (adaptée aux seniors avant le besoin d'intégrer un EHPAD).

## Un centre-bourg au potentiel freiné par sa minéralité

- La place René Coty est entièrement dédiée à la voiture et laisse peu de place à la circulation piétonne.
- Absence d'espaces verts en centre-bourg et faible végétalisation des espaces publics.

# Luneray vue par ses habitants

- 117 réponses
- 90% des répondants recommandent de venir vivre à Luneray

## Les mots qui définissent le mieux Luneray :

**Commerçante**  
Qualité de vie    Dynamique  
Verte    Tranquille  
Vieillissante  
Jolie

## Les principaux atouts de Luneray :

Patrimoine    Offre et qualité des commerces    Ecoles  
Offres d'emploi à proximité    Animation, événementiel  
marché    Jardins et espaces verts    Niveau d'équipements et de services

# Les principaux leviers de Luneray

- **Le principal pôle d'emploi de Terroir de Caux** : 1500 emplois et un ratio de près de 200 emplois pour 100 actifs occupés,
- **Une attractivité habitant forte**, avec un migratoire élevé (+1,5%/an),
- **Un marché dominical réputé** : un moteur économique et une vitrine touristique, fortement associé à l'image de la commune,
- Une certaine **fréquentation touristique estivale**, et le passage de la Vélo-route du Lin,
- **Un joli bourg** : des atouts patrimoniaux et Paysagers.



**Lunor**  
Légumes Vapeur

**DÉFIAL/NORMIVAL**

**NEVEU** *logistiques*  
S.A.R.L.



# Synthèse des enjeux et mise en perspective

## **Les enjeux formulés par la Commune dans le cadre de la candidature Petites Villes de Demain :**

- Accentuer l'attractivité du centre-bourg en renforçant son accessibilité et en réaménageant la place René Coty,
- Repenser certaines infrastructures municipales (mairie, salle de réunion).

## **Des enjeux d'attractivité qui pourraient être renforcés :**

- L'adaptation à un fort vieillissement de la population (42% de la population a plus de 60 ans) et à une arrivée constante de personnes âgées (solde migratoire de +1,5%/an et solde naturel de -1,2%/an),
- La prise en compte des besoins des nombreux actifs travaillant sur le territoire, notamment en termes de restauration et d'hébergement,
- L'amélioration de l'expérience piétonne et la végétalisation de l'espace public ,
- La création d'un lieu de vie collaboratif.

# Suggestions des habitants (enquête)

## **Suggestions des habitants pour redynamiser le centre-bourg :**

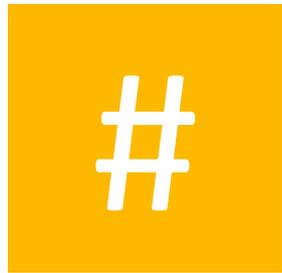
- Réaménager la place centrale (terrasses, des espaces verts, fontaine),
- Piétonniser le centre-bourg,
- Améliorer la circulation et la voie piétonne (élargissement des trottoirs),
- **Animer le centre-bourg**, en particulier le soir en été (ex: foodtruck),
- Elargir les horaires d'ouverture des commerces,
- Espaces de coworking,
- Miser sur le marché le dimanche pour animer le centre-bourg,
- Améliorer la communication de la Ville.

## **Types de commerces suggérés par les habitants :**

- Restaurants,
- Epicerie de produits locaux ou bio,
- Magasin de bricolage,
- Boutique de prêt-à-porter,
- Magasin de vélo.



# Positionnement et orientations



Luneray :

Bien vivre et vieillir

# Proposition de positionnement

**A partir de ses forces et de ses projets, un positionnement de la commune se dessine sur les thèmes :**

- Un projet cadre autour du Bien vivre et vieillir (pour les personnes âgées et les actifs)
- L'un des plus beaux marchés de la Seine-Maritime

Il s'agit d'intégrer ces dimensions dans l'ensemble des projets de la commune.

# Luneray : Bien vivre et bien vieillir

**Objectif** : construire le récit du « bien vivre » et du « bien vieillir » notamment pour les actifs et les seniors, en traitant plus particulièrement des dimensions suivantes :

## Cadre de vie et Habitat



## Les services et équipements à la population



## L'intégration territoriale



## Orientations stratégiques du positionnement

Le positionnement défini du « Bien vivre, bien vieillir » porte pour Luneray, l'ambition d'améliorer son cadre de vie, en renforçant tout particulièrement « l'expérience du centre-bourg » et la convergence vers ce centre-bourg.

Cette ambition se traduit à travers deux grandes thématiques, répondant à des problématiques d'aménagement urbain, d'habitat et de l'amélioration de l'offre de services à la population. Trois orientations en découlent :

- Renforcer l'attractivité par l'amélioration des espaces urbains,
- Développer les mobilités douces pour mieux voir Luneray,
- Mieux vivre et vieillir à Luneray.



**Tôtes**



# Leviers et défis à relever pour l'attractivité

# Points clés de Tôtes

## Une situation favorable et des équipements qui polarisent un bassin de vie étendue

- Une situation avantageuse, au sud de Terroir de Caux, sur les axes en direction de Rouen, de Dieppe et du Havre,
- Le plus grand centre commercial de la CC : une zone de chalandise étendue qui draine du monde,
- Une population aux revenus inférieurs au reste de Terroir de Caux du fait d'un taux élevé de logements sociaux, mais plus jeune,
- Un tissu associatif dynamique et des équipements sportifs de qualité.

## Des espaces publics peu attractifs et sans centralité claire

- La place du Général de Gaulle, n'est plus le cœur identifié de la commune, mais est aujourd'hui un espace résiduel (parking, covoiturage) et déqualifié.
- La circulation piétonne ou la promenade est difficile en centre-bourg, en particulier dans la rue de Maupassant, axe fortement passant dédié à la voiture.
- Un décalage entre la qualité de vie ressentie par les habitants et une image externe dégradée de Tôtes (Tôtes est plus associé à sa zone commerciale et sa zone d'activités qu'à son centre).

## Une politique volontariste pour le dynamisme de la commune, avec de nombreux projets

- Un quartier durable d'environ 55 logements, intégrant en dernière phase un tiers-lieu,
- Une résidence d'architectes,
- Le développement d'un réseau de cheminements doux.



# Tôtes vue par ses habitants

- 127 réponses
- 76% des répondants recommandent de venir vivre à Tôtes

## Les mots qui définissent le mieux Tôtes :

- Tranquille (66%)
- Vieillissante (57%)
- Commerçante (42%)
- Dégradée (32%)

## Verbatims

« Centre-bourg en perte de dynamisme »

« Traversante »

« Sale »

« En changement »

« Il commence à y avoir  
de belles activités »

« Bien située »

→ Ambivalence entre un sentiment de dégradation et l'enclenchement d'une nouvelle dynamique positive

# Les principaux leviers de Tôtes

- Une situation avantageuse, au sud de Terroir de Caux, sur les axes en direction de Rouen.
- Le plus grand centre commercial de Terroir de Caux : une zone de chalandise étendue qui draine de nombreux consommateurs.
- Un tissu associatif dynamique et des équipements sportifs de qualité.
- Une qualité de vie reconnue par ses habitants.
- Des projets et une vision ambitieuse de la commune.



# Synthèse des enjeux et mise en perspective

## Les enjeux formulés par la commune dans le cadre de la candidature Petites Villes de Demain :

- Augmenter la population pour pérenniser l'économie locale, tout en limitant les extensions urbaines,
- Accompagner le développement de l'économie locale : renforcer le commerce, les services publics locaux et les nouveaux usages professionnels pour asseoir sa centralité locale et limiter les déplacements longs,
- Promouvoir la vie locale et la socialisation à travers la création d'équipements à vocation culturelle et de loisirs,
- Développer les mobilités alternatives et créer une liaison vers la gare SNCF d'Auffay.

## Des enjeux d'attractivité qui pourraient être renforcés :

- L'articulation et la mise en complémentarité de deux centralités de la commune (quartier durable « centre Maupassant » et place du Général de Gaulle),
- L'anticipation des effets de la construction de quartier durable « centre Maupassant » et de l'arrivée de nouveaux habitants,
- L'incarnation du mode de vie collaboratif et du développement durable avant la construction et en accompagnement du quartier durable « centre Maupassant » (préfiguration, urbanisme transitoire...).

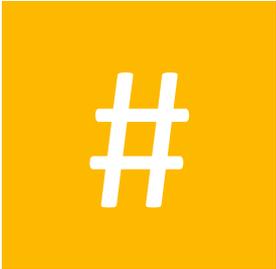
# Suggestions des habitants (enquête)

## Suggestions des habitants pour redynamiser le centre-bourg :

- Réaménagement et verdissement des espaces publics (trottoirs, circulation piétonne apaisée sur l'axe Maupassant),
- Création d'espaces verts et jardins,
- Réaménagement de la place, qui pourrait rassembler les commerces,
- Requalification de la rue Maupassant, travail sur les façades dégradées,
- Développer une offre de restauration plus diversifiée (hors fast food),
- Un espace d'animation, notamment pour les enfants et les jeunes,
- Une crèche,
- Création d'un tiers-lieu.



# Positionnement et orientations



#

Tôtes :

S'épanouir et grandir  
durablement...

# Proposition de positionnement

**A partir de ses forces et ses projets, un positionnement de la commune se dessine sur les thèmes :**

- Du développement durable et de la transition écologique
- De la ville collaborative

Il s'agit d'intégrer ces dimensions dans l'ensemble des projets de la commune.

# Tôtes : S'épanouir et grandir durablement

**Objectif :** Construire le récit du développement durable, de la transition écologique et de la ville collaborative, en intégrant la possibilité de passer toute sa vie à Tôtes. Il s'agit de proposer un parcours résidentiel complet dans une ville qui bouge en impliquant tous les domaines de l'attractivité :



Services et  
équipements à  
la population



Intégration  
territoriale



Dynamisme  
économique



Animation  
du territoire



Cadre de vie et  
l'habitat



Identité et  
Image

## Orientations stratégiques du positionnement

Le positionnement défini de « S'épanouir et grandir durablement » porte pour Tôtes, l'ambition d'améliorer son cadre de vie, tout en misant sur l'incarnation de son positionnement

Cette ambition se traduit à travers trois orientations stratégiques, répondant à des besoins de développement de :

- Développer de nouveaux lieux, nouveaux espaces,
- Développer de nouvelles offres de circulation,
- Incarner le positionnement (notamment à travers un embellissement plus général de la ville et son verdissement).



# Auffay

# Val-de-Scie



# Leviers et défis à relever pour l'attractivité

# Points clés de Val-de-Scie

## Une porte d'entrée de Terroir de Caux via la gare et un cadre de vie reconnu

- La gare d'Auffay proche du centre-bourg,
- Un cadre de vie d'une qualité reconnue (centre commerçant, patrimoine bâti et paysager, ambiance de village),
- Des atouts verts : un parc de qualité, les bords de Scie,
- La commune est de ce fait très attractive, notamment pour les actifs,
- Mais l'offre immobilière et foncière est restreinte.



## Mais une valorisation et une animation limitée de l'espace public

- Le centre-bourg, aménagé comme un grand carrefour, demeure fortement circulé et dédié à la voiture, ce qui limite de ce fait l'expérience piétonne,
- Attention à ne pas devenir seulement une commune dortoir traversée.

## Une stratégie touristique à affiner

- La commune connaît une certaine fréquentation touristique en saison estivale mais présente une offre d'hébergement et une animation limitée.

## Une notoriété encore faible de Val-de-Scie

- Une commune nouvelle à l'identité à affirmer. « Auffay » demeure largement employé pour désigner Val-de-Scie.

# Val-de-Scie vue par ses habitants

- 104 réponses
- 88% des répondants recommandent de venir vivre à Val-de-Scie

## Les mots qui définissent le mieux Val-de-Scie :

**Tranquille**  
**Commerçante**      **Vieillissante**  
**Qualité de vie**  
**Verte**      **Patrimoine**  
**Peu dynamique**

## Les principaux manques cités :

- Manque de dynamisme,
- Circulation dense qui nuit à la fréquentation du centre-bourg par les habitants

# Les principaux leviers de Val-de-Scie



- La gare représente le principal atout de la commune en termes de développement et fait de Val-de-Scie une porte d'entrée de Terroir de Caux par le train.
- Une concentration de commerces et de services de proximité,
- Un cadre de vie d'une qualité reconnue (centre commerçant, patrimoine bâti et paysager, ambiance de village),
- Des atouts paysagers forts : un parc de qualité, les bords de Scie,
- Une image associée à **Thomas Pesquet**, qui a grandi à Val-de-Scie.



# Synthèse des enjeux et mise en perspective

## **Les enjeux formulés par la commune dans le cadre de la candidature Petites Villes de Demain :**

- Développer l'habitat,
- Développer la zone industrielle,
- Développer l'attractivité touristique,
- Développer l'activité culturelle,
- Développer l'hébergement,
- Développer l'environnement,
- Mettre en valeur le patrimoine,

## **Des enjeux d'attractivité qui pourraient être renforcés :**

- Affirmer la notoriété, le nom et l'identité de « Val-de-Scie »,
- Affirmer la fonction de porte d'entrée via la gare de Terroir de Caux. Cet enjeu dépasse la commune et concerne Terroir de Caux dans son ensemble : quelle image du territoire lorsque l'on descend du train ?
- Mieux connecter la gare au centre-bourg,
- Renforcer les capacités touristiques et de l'animation du centre-bourg.

# Suggestions des habitants (enquête)

## Suggestions des habitants pour redynamiser le centre-bourg :

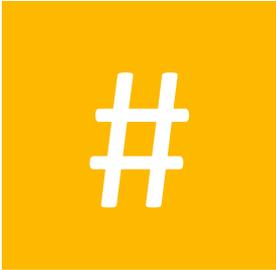
- Créer des pistes cyclables,
- Meilleur entretien de la commune,
- Créer un tiers-lieu culturel, une salle de spectacle, une maison des jeunes,
- Créer une union commerciale entre les commerçants,
- Plus d'animations (commerciales, foire agricole, fête des fleurs, visite guidée de la ville, rencontres littéraires...),
- Plus de piétonisation dans le centre-bourg.

## Types de commerces suggérés par les habitants :

- Restaurants,
- Une épicerie bio et de produits locaux, *(depuis la réalisation de l'enquête, le Bocal Local a ouvert et répond à cette demande)*
- Une poissonnerie,
- Boutique de prêt-à-porter,
- Un atelier de réparation de vélo.



# Positionnement et orientations



#

Auffay-Val de Scie :  
Le village normand,  
entre patrimoine et  
connexions

# Proposition de positionnement

**A partir de ses forces et ses projets, un positionnement de la commune se dessine sur les thèmes :**

- Le pôle de mobilité de Terroir de Caux / porte d'entrée via la gare
- Le patrimoine

Il s'agit d'intégrer ces dimensions dans l'ensemble des projets de la commune.

# Auffay-Val de Scie : Le village normand, entre patrimoine et connexions

**Objectif :** Construire le récit d'un territoire disposant de nombreux atouts touristiques et patrimoniaux, de desserte, qui souhaite améliorer son cadre de vie et mieux animer son cœur de ville. Il implique 4 domaines de l'attractivité:

**L'animation du territoire**



**L'intégration territoriale**



**Cadre de vie et Habitat**

**L'identité et l'image**



## **Orientations stratégiques du positionnement**

Le positionnement défini de « Village normand, entre patrimoine et connexions » porte pour Auffay-Val-de-Scie, l'ambition de davantage animer son territoire, de mieux connecter ses atouts patrimoniaux et touristiques, de valoriser ses atouts paysagers pour en faire une ville encore plus attractive.

Cette ambition se traduit à travers deux grandes orientations stratégiques, répondant à des besoins de développement et déclinées en potentielles actions :

- Les connexions du village normand,
- La valorisation de son patrimoine.



# Synthèse

# En synthèse

**Les principaux leviers d'actions identifiés parmi les villes vont permettre à des échelles diverses de remettre les villes dans une stratégie de redynamisation :**

- L'incarnation du positionnement à travers le développement de projets répondant aux enjeux de chacune des villes,
- Réaménagement de points centraux du cadre de vie (place, parcours...),
- Création de nouvelles offres de logements ou de parcours résidentiels notamment pour les seniors mais aussi pour les familles ou les plus jeunes,
- Création de lieux totems de revitalisation du centre-bourg et des parcours pour converger vers cette centralité,
- Renforcement du potentiel touristique ou de fréquentation par les habitants pour faire du centre-bourg un lieu de détour (Collégiale, végétalisation, promenades aménagées, sentes, vélo, etc.) ,
- Relance du consommateur local et de l'animation commerciale (du faire venir et de l'animation ou d'opération dédiées – boutique à l'essai),
- Enfin, une consolidation d'image pour certaines ou une **nouvelle image et attractivité** en déport de l'image aujourd'hui négative ou vieillissante pour d'autres, en capacité d'alimenter de nouveaux flux : habitat, tourisme, économie et **de faire naître une nouvelle fierté.**

# Feuille de route

*Le plan d'action et la feuille de route élaborés par le bureau d'études Nouvelles Marges ont nourri les fiches actions de la convention ORT et ne sont donc pas présentés à nouveau dans ce document.*

- Il reste néanmoins à établir **une programmation plus fine** sur la majeure partie des projets, permettant de mieux déterminer les vocations et usages, mais aussi les opportunités et les faisabilités à travers des études à lancer, et un chiffrage ou une première évaluation de ce chiffrage.
- Des éléments de **concertation** et d'échange avec les habitants, les salariés travaillant dans les villes ou des commerçants sur certains thèmes clés peuvent être envisagés – les différents projets tels que proposés **permettent à priori d'embarquer toutes les composantes des villes** : habitants (jeunes, familles, seniors), commerçants, entreprises, touristes...
- L'objectif est à partir d'une première fourchette estimative de décliner **les moyens du plan d'action de chacune des villes (par exemple ce qui est porté par les villes ou co-porté avec la CC Terroir de Caux** , avec des projets validés et d'autres encore à faire mûrir (dans le cadre de l'ORT).
- Il s'agit également de voir comment intégrer **les partenaires à ces projets** : Département, Région, Banque des Territoires... et bien évidemment la Communauté de Communes.
- Mais aussi **de situer chaque ville dans des partenariats de projets** par exemple avec des villes voisines ou d'envergure départementale : ex : vélo route du Lin ou encore régionale : parcours littéraire, religieux, sportif... Il semble aussi nécessaire de renforcer **les moyens de pilotage technique** qui paraissent aujourd'hui sous-dimensionnés.
- Au-delà, l'appui **d'études complémentaires** sur l'affermissement des programmations ou d'aide à la maturation des idées, à la mise en perspective opérationnelle et des chiffrages semblent aussi nécessaires pour nombre de projets.



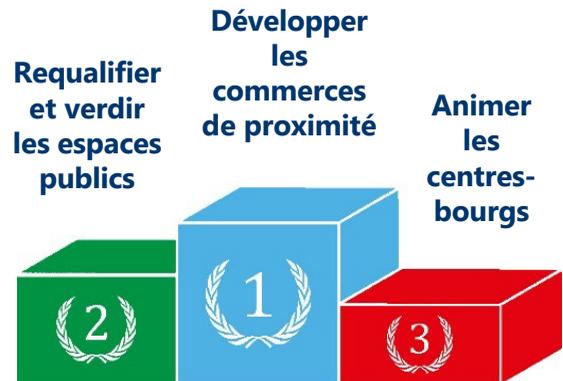
# Synthèse de l'avis des habitants

sur Bacqueville-en-Caux, Luneray, Tôtes et Val-de-Scie

## VOTRE PERCEPTION DES COMMUNES



## VOS SUGGESTIONS POUR LES AMÉLIORER



## ATOUTS

### Qualité de vie

Les 4 principaux atouts sont les écoles, l'offre commerciale, l'accessibilité et l'immobilier abordable

### CADRE DE VIE

## BESOINS

### Espaces verts & jardins

Espaces publics plus conviviaux et apaisés

### COMMERCES & SERVICES

#### Offre commerciale de proximité

Près de 90% des enquêtés fréquentent les commerces des centres-bourgs au moins une fois par semaine

#### Diversifier l'offre :

avec des restaurants, des épiceries de produits locaux ou bio, des magasins de vêtements & chaussures, 1 boucherie à Bacqueville-en-Caux, 1 presse à Tôtes.

### EQUIPEMENTS

Écoles & équipements sportifs

Développer les animations et l'événementiel

#### Développer les équipements culturels

(en particulier l'offre de salle de spectacle & médiathèque)

Diversité des services publics

Créer des espaces et des animations pour les jeunes

Offre de santé

Conforter l'offre de santé

### MOBILITE

Desserte et accessibilité

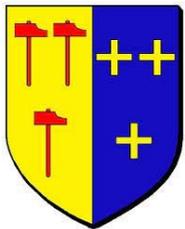
Développer des voies piétonnes et cyclables sécurisées, ainsi qu'une offre de transport en commun



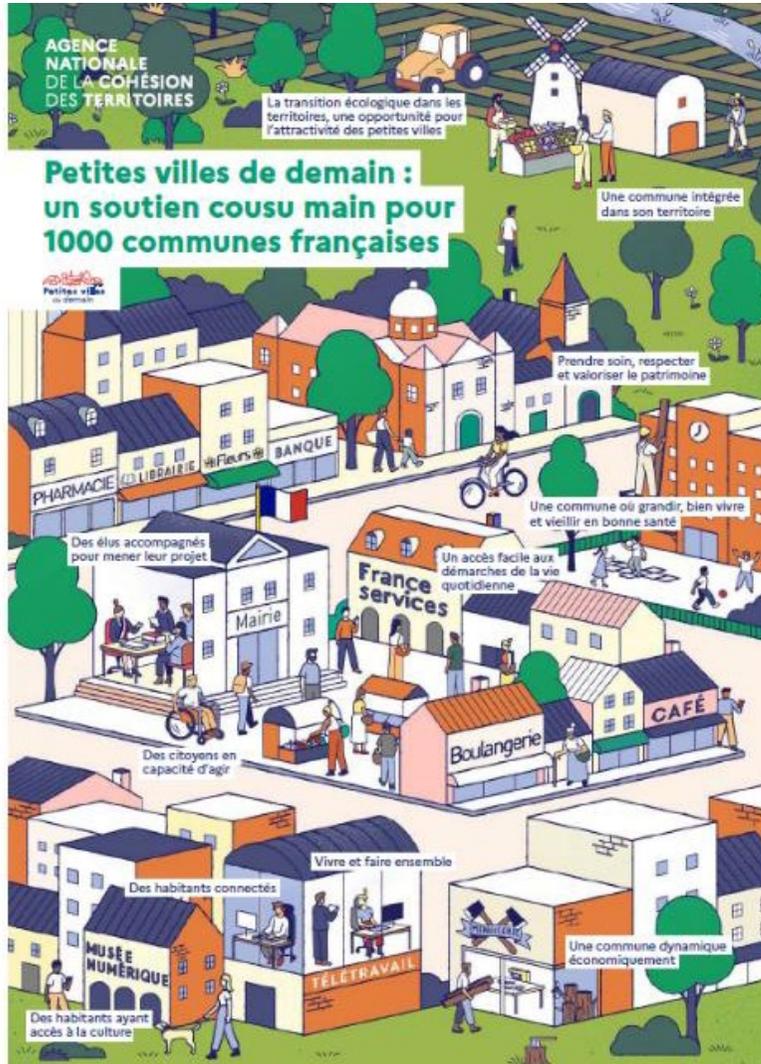
# STRATÉGIE DE REVITALISATION DU CENTRE-BOURG

de Bacqueville-en-Caux

Février 2023



# Introduction



Ce document s'organise en deux parties :

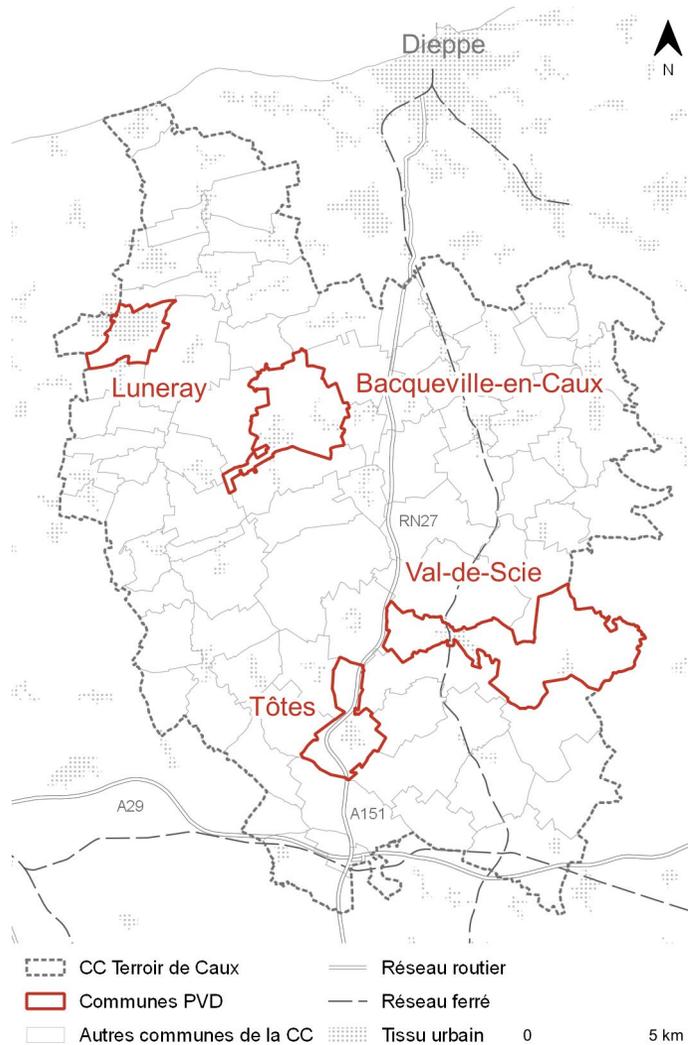
- Rappel de l'étude de revitalisation 2019 (disponible en annexe)
- Le récit Bacquevillais

## Le Programme Petites Villes de Demain

Le programme a été conçu pour soutenir sur six ans (2020-2026) les villes de moins de 20 000 habitants, afin conforter leur rôle de centralité, renforcer le maillage du territoire, et leur permettre de faire face aux enjeux démographiques, économiques, ou sociaux à venir.

- **Améliorer les conditions de vie des habitants** des petites communes et territoires alentours,
- Répondre à l'émergence de **nouvelles problématiques sociales, économiques,**
- Participer à l'atteinte des objectifs de transition (écologique, numérique, développement économique).

# Introduction



Bacqueville-en-Caux est l'une des 4 communes retenues à l'Appel à Manifestation d'Intérêts **Petites Villes de Demain** avec Val-de-Scie, Luneray et Tôtes. Elle a été définie comme un **pôle d'équilibre** par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays Dieppois Terroir de Caux approuvé le 28 Juin 2017

Au sein de la Communauté de Communes, elle accueille :

- Une des parts les plus importantes de population avec **1906 habitants**,
- **973 logements**,
- **8,8 % des emplois**,
- **Près de 12% des commerces**.

## 4 Petites Villes de Demain

Regroupant les commodités et les structures nécessaires au bien-être des populations locales, elle permet de renforcer l'accessibilité aux différents niveaux de services et aux emplois. Elle constitue ainsi un **relais de commerces, services et activités de proximité** pour les communes limitrophes notamment avec la présence d'équipements scolaires et sportifs.

Malgré tout, cette fonction de relais reste fragile et ces services tendent peu à peu à disparaître, le **risque étant que le territoire se renferme progressivement dans une mono-fonction résidentielle**.

# Rappel de l'étude de revitalisation

---

# Rappel de l'étude de revitalisation

---

## Une étude élaborée avec les élus, partenaires et habitants

Démarrage en automne 2017

### **PHASE 1 : diagnostic urbain**

Janvier – avril 2018

### **PHASE 2 : schéma d'aménagement**

Juin 2018 – février 2019

### **Concertation**

Plusieurs ateliers et réunions :

- élus,
- habitants,
- commerçants,
- partenaires



# Rappel de l'étude de revitalisation

## Les enjeux issus du diagnostic

### Rayonnement et dynamiques à l'échelle du bassin de vie

- La construction d'un **récit bacquevillais**
- La mise en valeur des **patrimoines**, bâtis et paysagers
- L'amélioration de l'image et de la qualité du parc de logements anciens
- Le maintien de l'offre de commerces et de services

### L'accessibilité

- La gestion et la sécurisation des flux automobiles
- Le lien entre signalétique et stratégie d'attractivité du centre-bourg
- L'émergence de nouvelles pratiques de déplacement, liées en particulier aux pratiques commerciales
- L'identification et la promotion de "parcours" piétons et cyclables dans la ville
- L'équilibre entre piétons et automobiles
- La cohérence et la continuité des circulations piétonnes (sur la place et avec le bas de Bacqueville)

### L'offre commerciale

- S'appuyer sur la démarche pour réinterroger le lien entre habitants et commerçants : quels besoins pour quelle offre commerciale ?

- Les liens et les complémentarités entre le pôle commercial Carrefour / Leader Price et la place du Général de Gaulle
- Développer / retrouver une offre de commerces alimentaires du quotidien en centre-bourg
- Quelles modalités pour agir sur la vacance commerciale ?
- Donner une nouvelle image au (commerce de) centre-bourg

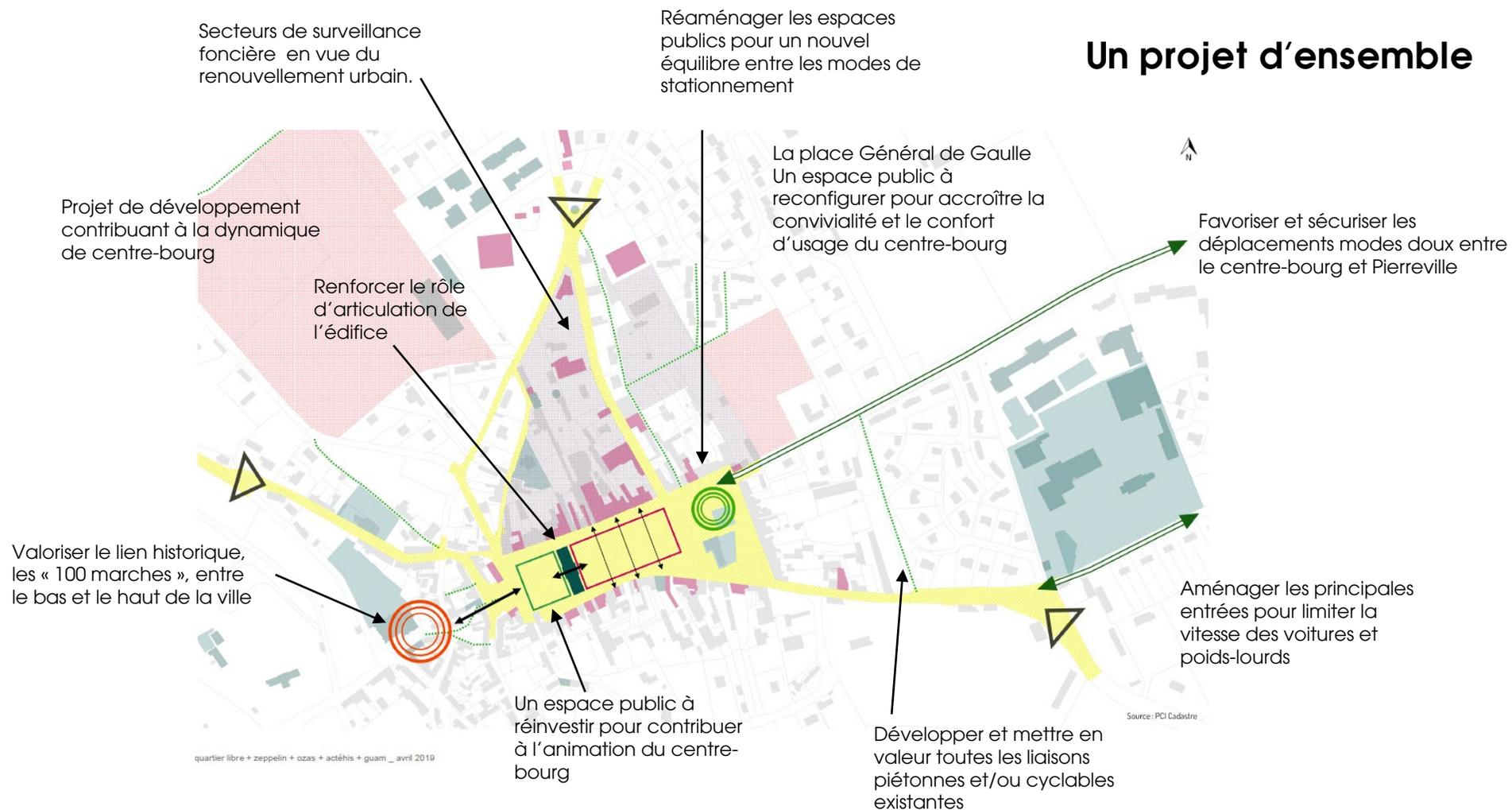
### Habitat & marchés immobiliers

- La reconquête et la transformation du patrimoine bâti autour et dans l'épaisseur de la place
- L'implication des propriétaires bailleurs dans la rénovation du parc privé
- L'équilibre des développements en extension et en renouvellement

### La place du Général de Gaulle et le patrimoine bâti du centre-bourg

- L'équilibre entre piétons et automobiles
- L'équilibre entre le bâti et les espaces publics
- La capacité de la place à accueillir et stimuler la vitalité du bourg (marchés, animations...)
- La cohérence et la continuité des circulations piétonnes
- La place et la gestion du végétal

# Rappel de l'étude de revitalisation



Source : Mission de revitalisation du centre-bourg de Bacqueville-en-Caux (76) - Quartier libre + Zeppelin + Ozas + Actéhis + Guam, avril 2019

# Rappel de l'étude de revitalisation

## Des sites et périmètres stratégiques

1 - Place du Général de Gaulle



2 - Ilots Mère Courtel et du chemin de la Briquetterie



**Renforcer la capacité de la place**, tant à l'avant qu'à l'arrière de la mairie, **à être un lieu de vie et d'animation**, dans le contexte du développement progressif du pôle commercial et de services à proximité du supermarché Carrefour Contact.

Améliorer les liens physiques entre la place et le pôle commercial et de services afin de **favoriser les échanges entre ces deux lieux de vie, exploiter les potentiels fonciers et anticiper les mutations à venir** (connues ou potentielles).

# Rappel de l'étude de revitalisation

## Des sites et périmètres stratégiques

### 3 - Rue du Clos de l'Aiglerie – chemin de la Petite Briquetterie



Intégrer ce nouveau site de développement dans la dynamique centre-bourg.

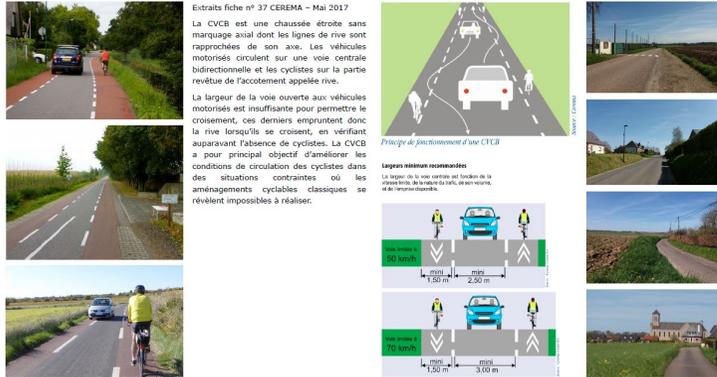
La Communauté de Communes porte un projet de développement de l'habitat et de création d'une maison de santé, il contribue à la revitalisation du centre-bourg :

- en **favorisant une fréquentation quotidienne des commerces** de proximité par un apport d'habitants à deux pas de ceux-ci, mais aussi par l'implantation de la maison de santé générant un flux de population,
- en créant des **logements adaptés aux besoins** et attentes notamment avec des logements adaptés aux personnes âgées et des logements sociaux,
- en **renforçant l'accessibilité aux soins** de la population avec l'implantation d'une maison de santé.

**Les travaux ont commencé en octobre 2022.**

# Rappel de l'étude de revitalisation

## Référence Chaussée à voie centrale banalisée (ex-CHAUCIDOU) → rues de Pierreville et Jules Morel



quartier libre + zéppelin + ozas + actéhis + guam \_ avril 2019

Source : Mission de revitalisation du centre-bourg de Bacqueville-en-Caux (76)- PHASE 2 Schéma d'aménagement d'ensemble et propositions d'intervention ciblées - quartier libre + zéppelin + ozas + actéhis + guam \_ avril 2019

## Des actions en cours

### Créer des voies douces pour connecter le centre-bourg et le hameau de Pierreville

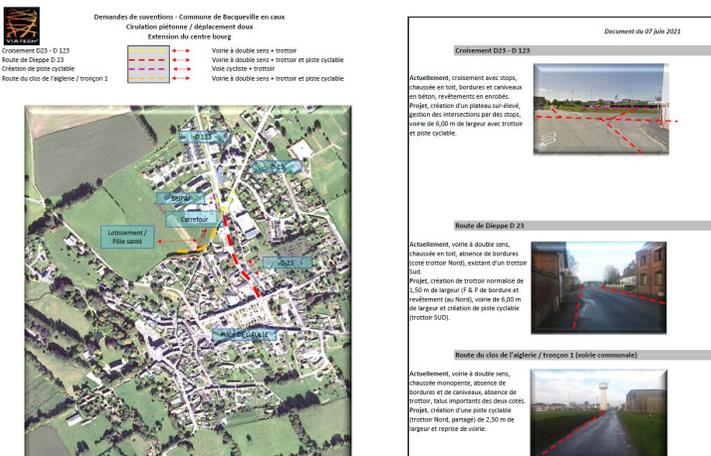
La rue Jules Morel a été fermée à la circulation sauf engins agricoles pour sécuriser les déplacements doux entre le centre-bourg et Pierreville.

La Commune s'interroge sur la pérennisation de cette conversion en voie mode doux par des aménagements compatibles avec le passage des engins agricoles et en améliorant l'entretien de la voie.

### Aménagement du carrefour du château d'eau et de la route de Dieppe

...pour améliorer les liens physiques entre la place et le pôle commercial et de services et ainsi favoriser les échanges entre ces deux lieux de vie.

Les travaux pour la création d'espaces piétons et cyclables ont commencé en novembre 2022.



# Rappel de l'étude de revitalisation

---

## **Des évolutions depuis 2 ans à prendre en compte pour adapter la stratégie de revitalisation**

La crise COVID et les confinements ont accéléré les mutations liées:

- au commerce numérique : plateforme de vente en ligne, drive, click-and-collect...
- aux mobilités douces,
- au développement du télétravail mais aussi des demandes d'espaces de bureaux pouvant être loués, partagés...
- à l'attrait des ménages pour des maisons dans les villes de plus petites tailles,

On constate également un rebond de l'intérêt vis-à-vis des résidences secondaires.

Les commerçants et services souhaitent s'installer ou revenir sur la place afin de bénéficier de la fréquentation et des flux.

# Rappel de l'étude de revitalisation

## Rayonnement & dynamiques à l'échelle du bassin de vie

### Atouts/opportunités

- ★ Le profil démographique de Bacqueville
- ★ Les équipements et services qui fondent le rôle de "commune support" à l'échelle du bassin de vie
- ★ L'offre commerciale
- ★ Les qualités paysagères et patrimoniales de Bacqueville, notamment dans la perspective d'un renforcement des ambitions touristiques de Bacqueville

### Faiblesses/risques

- ★ L'image et la qualité résidentielle du centre-bourg
- ★ L'adaptation de l'offre de logements (parc locatif privé en particulier)

### Enjeu(x)

- ★ La construction d'un récit bacquevillais
- ★ La mise en valeur des patrimoines, bâtis et paysagers
- ★ L'amélioration de l'image et de la qualité du parc de logements anciens
- ★ Le maintien de l'offre de commerces et services

## La construction du récit Bacquevillais

1

### [Re]construire un récit bacquevillais

Alors que l'histoire de Bacqueville-en-Caux est riche, et que le rôle qu'elle joue et doit pouvoir continuer de jouer en tant que pôle d'équipements et de services est l'un des enjeux auxquels le projet de revitalisation du centre-bourg doit apporter des réponses

La stratégie développée a vocation à servir la construction de ce récit.

# Le récit Bacquevillais

---

## Ambitions

Comme vu précédemment, la stratégie de revitalisation de Bacqueville-en-Caux a été définie en 2019 à travers une étude cofinancée par le Conseil départemental de la Seine-Maritime, l'Établissement Public Foncier (EPF) de Normandie et l'Ademe. Le diagnostic et la mobilisation des acteurs (élus, habitants, commerçants) ont permis l'élaboration d'un schéma d'aménagement d'ensemble accompagné de propositions d'interventions ciblées. Au regard des évolutions de ces dernières années et en particulier de la crise COVID, cette stratégie a été précisée dans le cadre du programme PVD. Elle vise la revitalisation du centre-bourg de Bacqueville pour :

- renforcer et pérenniser son rôle de pôle relais,
- restaurer son attractivité ,
- répondre aux aspirations actuelles des habitants et usagers du territoire.

# Le récit Bacquevillais

---

## Orientations

L'ambition de la Commune pour la revitalisation de son centre-bourg s'articule ainsi autour de 5 orientations qui reprennent les enjeux thématiques issus de l'étude de 2019.

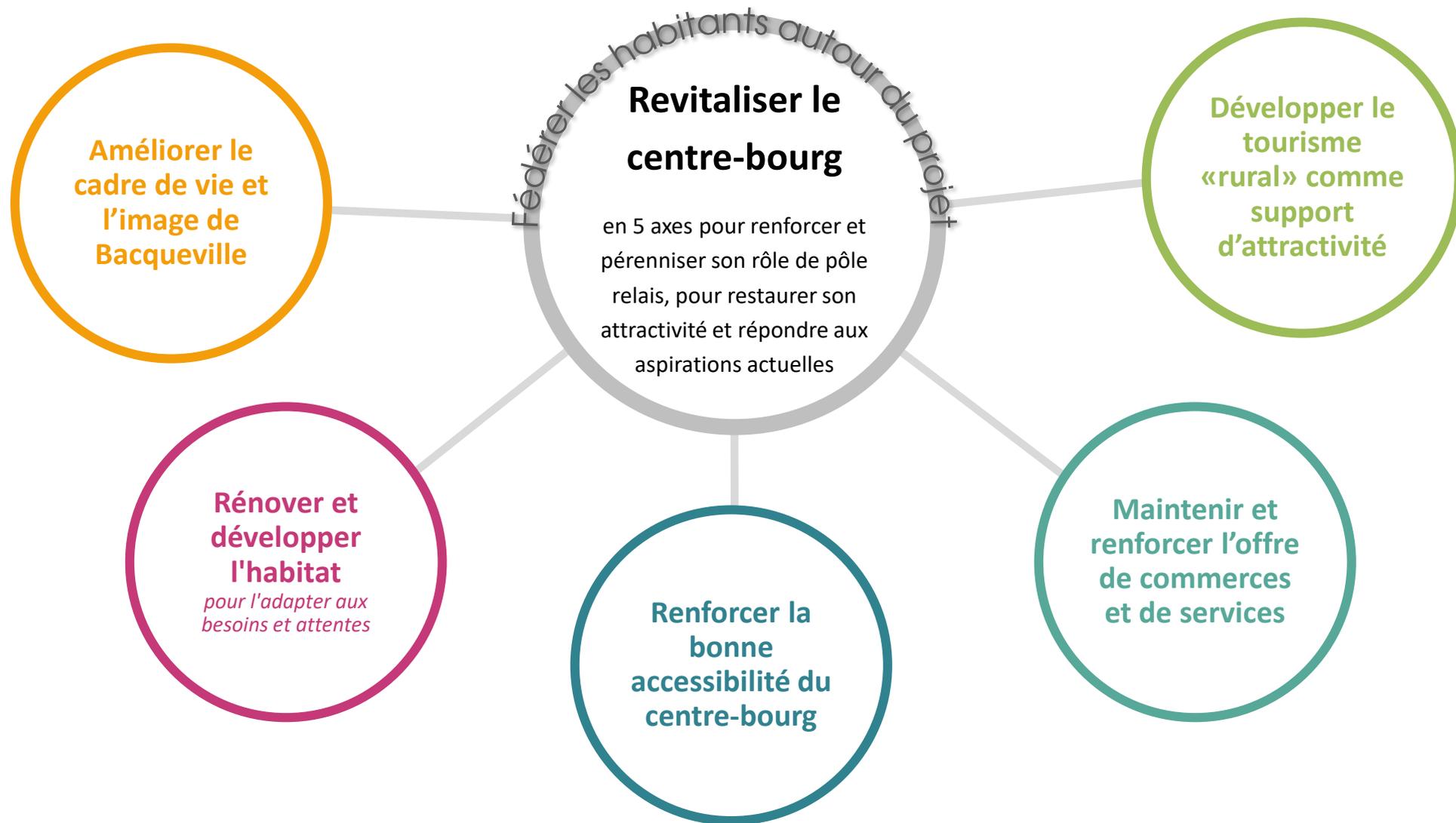
<b>Orientation</b>	<b>Enjeux thématiques de l'étude de 2019</b>
1. Améliorer le cadre de vie et l'image de Bacqueville-en-Caux »	Cadre de vie / Rayonnement
2. Développer le tourisme « rural » comme support d'attractivité	Rayonnement
3. Maintenir et renforcer l'offre de commerces et de services	Commerce
4. Renforcer la bonne accessibilité du centre-bourg	Mobilité
5. Rénover et développer l'habitat.	Habitat

---

Les élus ont fait le choix de mettre en avant la dimension touristique de la commune en faveur de son rayonnement à travers l'orientation n°2. La Commune dispose en effet de nombreux atouts à valoriser :

- Un bourg dans la vallée de la Vienne au patrimoine naturel remarquable (ZNIEFF de type II, rare site inscrit du territoire, des sites classés à proximité, des zones humides et des circuits touristiques),
- Un patrimoine bâti riche à valoriser et à protéger,
- Un bourg anciennement ceinturé de vergers presque entièrement disparus mais bénéficiant de franges préservées et d'une trame bocagère qui perdure,
- Plusieurs itinéraires de randonnées,
- Le seul hippodrome du territoire.

# Le récit Bacquevillais



# Le récit Bacquevillais

Quels nouveaux usages pour ce bâtiment patrimonial emblématique?



+  
Valoriser / renforcer les fronts bâtis structurant l'espace publics : protection, harmonisation / réfection des façades...?



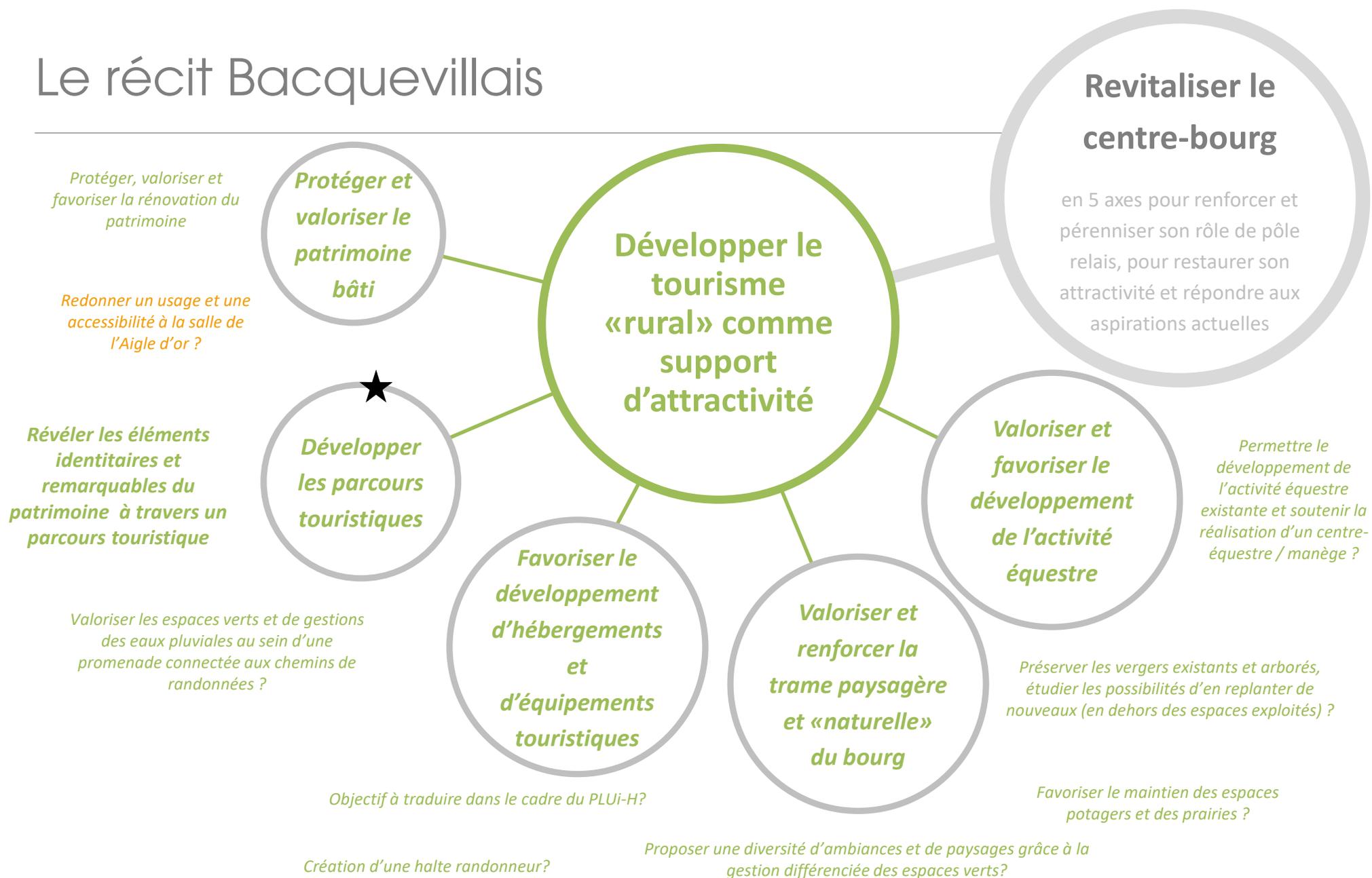
+ Favoriser la dynamique de la place en réinterrogeant l'usage de l'ancienne école?



+ Créer une **liaison piétonne** entre la future maison de santé et la place tout en **redonnant un accès et un usage à la salle de l'Aigle d'Or ?**

★ Priorités

# Le récit Bacquevillais



# Le récit Bacquevillais

En cohérence avec la politique intercommunale du commerce

**Maintenir la diversité commerciale**

Mettre en place des outils adaptés : droit de préemption, observatoire du commerce, protection des linéaires ...

Réaffirmer les fonctions centrales du centre-bourg : habitat, présence des services et des équipements...

Améliorer le cadre de vie et l'image de Bacqueville, en particulier les espaces publics structurants : renforcer l'accessibilité et la visibilité des commerces et de services

**Maintenir et renforcer l'offre de commerces et de services**

Maintenir un marché dynamique

+ Promouvoir l'offre commerciale

+ Favoriser les animations et les événements mettant en valeur le bourg et son identité

Renforcer la bonne accessibilité du centre-bourg

Capter une clientèle touristique en développant le tourisme «rural»

**Revitaliser le centre-bourg**

en 5 axes pour renforcer et pérenniser son rôle de pôle relais, pour restaurer son attractivité et répondre aux aspirations actuelles

**Développer les équipements et services de santé**

★ *Projet en cours de la maison de santé*

**Permettre le développement de la France Services**

*Rénover la Mairie*

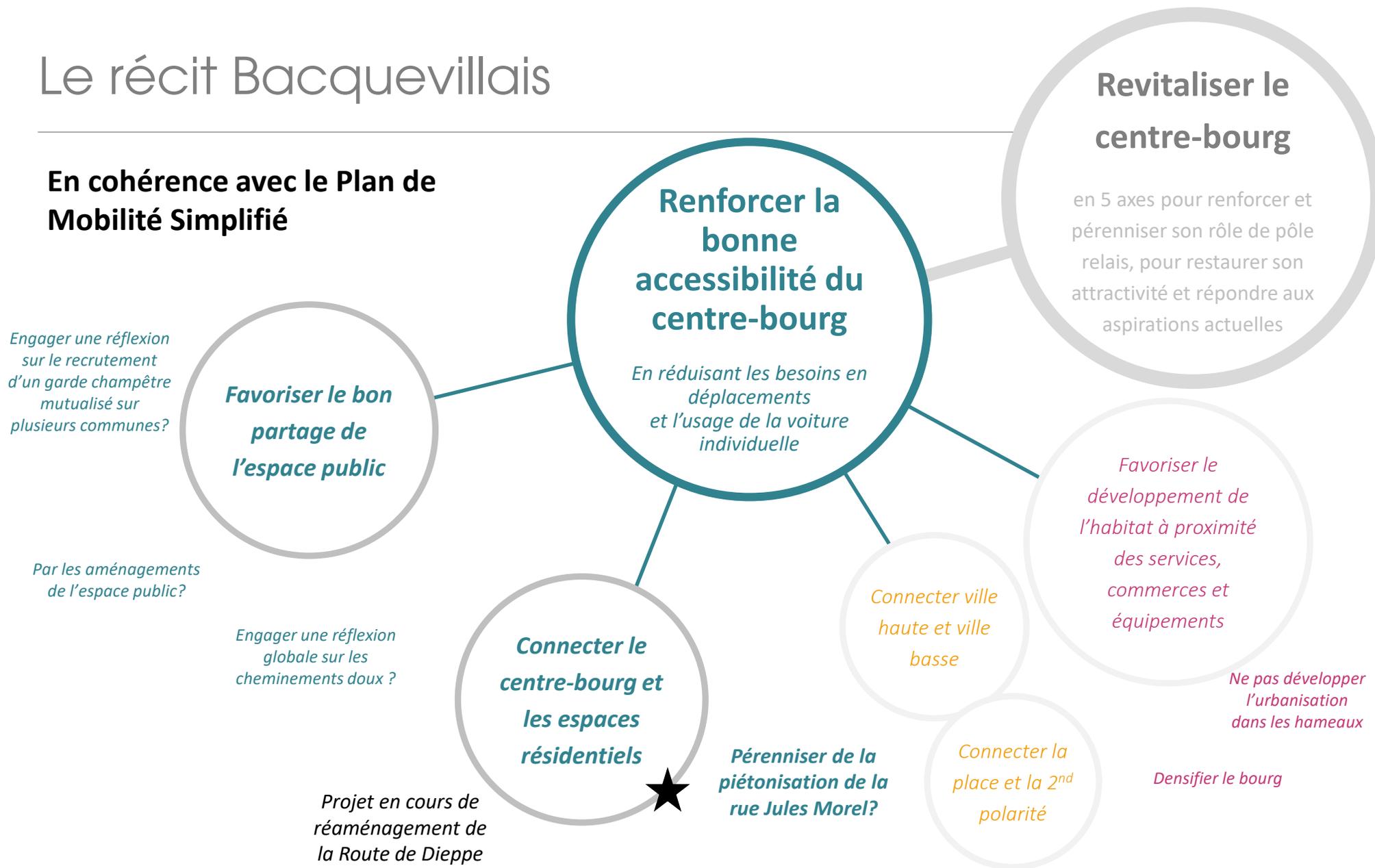
*Reconvertir du rez-de-chaussée de l'ancienne gendarmerie?*

**Optimiser les équipements publics**

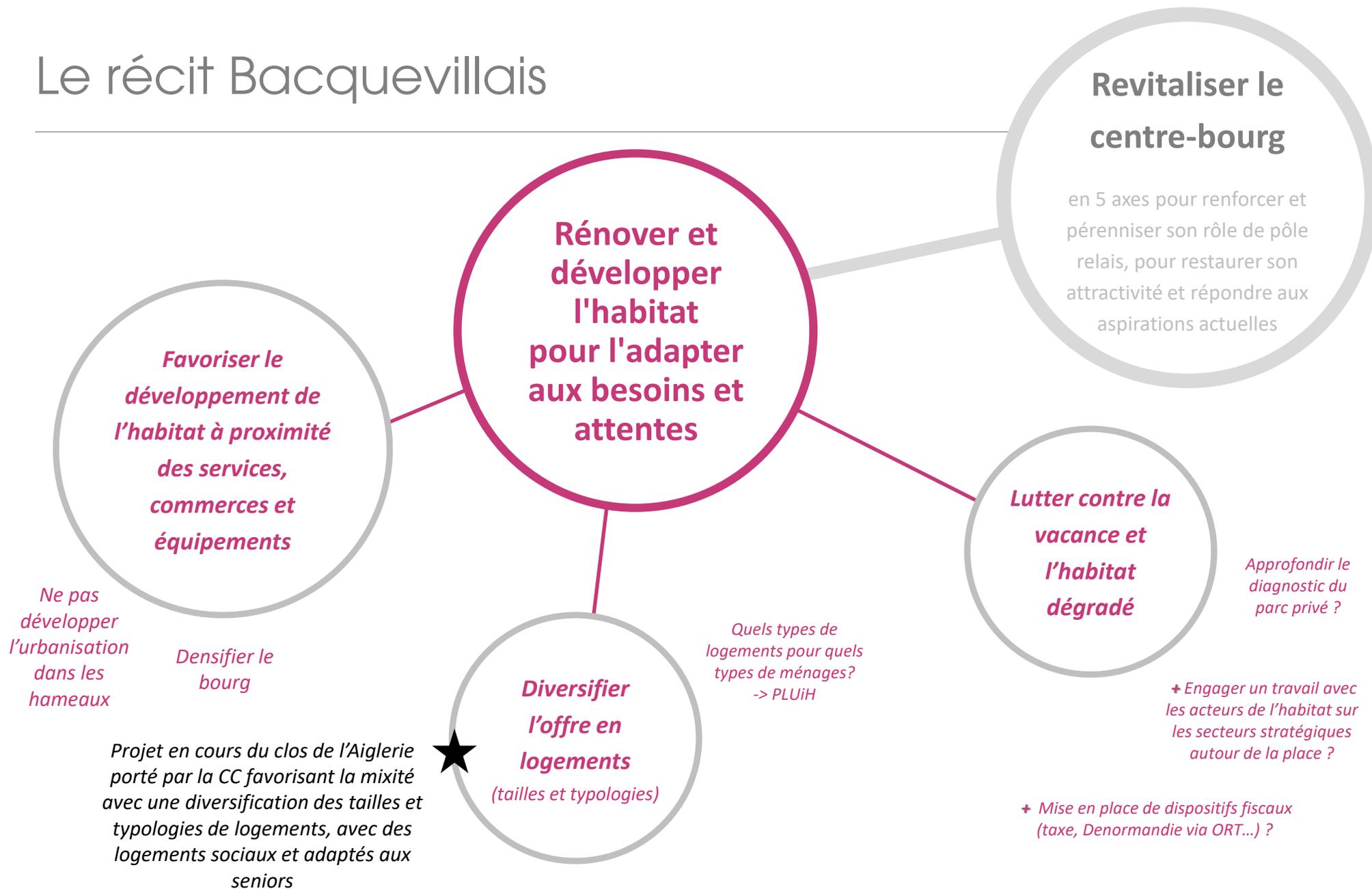
*Engager une stratégie de rénovation énergétique et d'optimisation de l'usage des bâtiments?*

# Le récit Bacquevillais

## En cohérence avec le Plan de Mobilité Simplifié



# Le récit Bacquevillais



# Annexe : l'étude de revitalisation de 2019

---