

SECTEURS D'INTERVENTION

ANNEXE 3

CONVENTION CADRE

PVD – ORT

Bacqueville-en-Caux

Luneray

Tôtes

Val-de-Scie

Juin 2023



SOMMAIRE

La définition des périmètres	3
Bacqueville-en-Caux	6
Luneray	9
Tôtes	12
Val-de-Scie	15

LA DÉFINITION DES PÉRIMÈTRES

Les périmètres des secteurs d'intervention de l'ORT sont à distinguer des périmètres d'études et de la stratégie territoriale.

Périmètre d'études et de la stratégie territoriale

Le périmètre de la stratégie territoriale constitue l'échelle large de réflexion permettant de définir le projet urbain, économique et social de revitalisation sur laquelle repose le projet de redynamisation des centres-bourgs de Bacqueville-en-Caux, Luneray, Tôtes et Val-de-Scie.

Le diagnostic et les ambitions du territoire intercommunal sont issus de documents élaborés à l'échelle de Terroir de Caux (PLUiH, CRTE).

Les ambitions des communes PVD ont été élaborées aux échelles communales et au regard des dynamiques supra-communales.

Le périmètre des secteurs d'intervention de l'ORT

Conformément à l'article L303-2 du Code de la construction et de l'habitation :

- Le centre-bourg de Luneray, ville principale du territoire de la Communauté de communes, figure parmi ces secteurs d'intervention ;
- Le périmètre des secteurs d'intervention inclut plusieurs centres-bourgs : ceux des trois autres communes PVD de Terroir de Caux que sont Bacqueville-en-Caux, Tôtes et Val-de-Scie.

La circulaire du 4 février 2019 relative à l'accompagnement par l'État des projets d'aménagement des territoires (NOR : LOGL1905862J)¹ précise que « *le choix des secteurs d'intervention doit s'effectuer dans le cadre d'une stratégie territoriale, fondatrice de l'ORT et basée sur un diagnostic partagé. La définition de ces secteurs d'intervention est importante, car ils emportent les effets juridiques de l'ORT.* »

L'annexe 2 de la circulaire détaille des éléments de méthode pour déterminer localement les périmètres de la stratégie territoriale et des secteurs d'intervention ainsi que la localisation des actions associées à l'ORT.

¹ Bien que le texte ne soit pas paru au journal officiel, il fournit des éléments d'aide à la l'élaboration de la convention ORT.

Elle précise ainsi que « le périmètre du centre-ville est identifié localement en s'appuyant sur un « faisceau d'indices », tels que notamment, et de façon indicative, l'histoire des lieux, ses fonctions symboliques et de représentation, la forme et l'âge du bâti, la densité (de population, de construction, de commerce, de bâtiments administratifs), le patrimoine historique, architectural et artistique, les fonctions de centralité permettant son rayonnement au sein du bassin de vie (sièges des administrations et collectivités, services publics, sièges sociaux d'entreprises, emplois, équipements, commerces et services, rues commerçantes, halles/marchés), son attractivité, etc. (...) Selon les villes, le centre-ville de la ville principale peut prendre la forme d'un espace homogène ou être constitué en plusieurs parties du fait du relief (ville haute et ville basse) de frontières naturelles (constituées d'une rivière ou d'un espace boisé) ou d'infrastructures (autoroute, voie ferrée), etc.»

Le périmètre des secteurs d'intervention a été resserré autour des centres-bourgs des quatre communes PVD

de Terroir de Caux dans lesquels les effets juridiques qu'ils induisent sont nécessaires à la revitalisation, en particulier les suivants, en faveur de la rénovation urbaine et l'habitat ancien :

- L'interdiction travaux condamnant accès existant indépendant des commerces, inscrite dans la présente convention conformément à l'article L303-2 Code de la construction et de l'habitation,
- La réduction du délai à 10 ans (au lieu de 30) pour qualifier un bien sans maître,
- La constatation de l'abandon manifeste d'une partie d'immeuble dès lors que des travaux ont condamné l'accès à cette partie (article L2243-1-1 CGCT),
- L'abattement des impôts sur les plus-values résultant de la cession de biens immobiliers en vue de les démolir pour reconstruire des bâtiments collectifs d'habitation d'une certaine densité dans un délai de quatre ans.

Ainsi, les secteurs d'intervention intègrent :

- les tissus bâtis anciens historiques ainsi que le bâti dégradé et/ou vacant connu,
- les linéaires commerciaux de centre-bourg,
- les actions de l'ORT.

Des actions situées en dehors des secteurs d'intervention

À noter que **certaines actions se situent en-dehors des secteurs d'intervention** de l'ORT. Il peut s'agir :

- **d'espaces détachés** du centre-bourg **dans lesquels il importe d'intervenir** pour garantir le succès de la (re)dynamisation des centres-bourgs, **mais où il n'est pas pertinent que les effets juridiques liés aux secteurs d'intervention des ORT s'appliquent**. C'est notamment le cas des actions suivantes.
 - L'action L3b « Développer une nouvelle offre d'habitat pour mieux vivre à Luneray ». Ce projet, « en maturation », de diversification de l'offre d'habitat, en particulier à destination des seniors, est nécessaire à la revitalisation du centre-bourg au regard du vieillissement et du taux de personnes âgées sur la commune. À ce stade, plusieurs dents creuses existant autour du centre-bourg, le choix

du site n'est pas encore défini bien qu'il s'oriente, dans un premier temps, vers une unité foncière communale située à moins de 10 minutes à pied du centre-bourg. L'intégration de cette large « dent creuse » à la convention d'ORT-PVD permettra de favoriser une urbanisation répondant aux enjeux de la revitalisation du centre-bourg en termes de programmation et de densité (pour rappel, la commune n'est pas couverte par un document d'urbanisme et l'approbation du PLUiH en cours d'élaboration est prévue pour 2025). L'urbanisation du foncier non bâti en continuité du centre-bourg fera l'objet d'une réflexion, en particulier, dans le cadre de l'élaboration du PLUiH.

- L'action V1c « Affirmer la vocation touristique avec le développement de l'hébergement touristique ». Ce projet d'habitat insolite développé par un porteur de projet privé permet de favoriser le développement et la diversification de l'offre en hébergement touristique à proximité du centre-bourg. De par sa nature, celui-ci ne peut être implanté en centre-bourg puisqu'il nécessite un environnement arboré et naturel.
- L'action C6 « Créer un hôtel communautaire et une crèche ». Ce projet d'équipement structurant se situe sur un site stratégique à proximité des réseaux structurants de transports (gare et axe structurant Dieppe-Rouen) et à proximité des commerces et services.
- d'**actions relevant de connexions** à créer ou à renforcer avec le centre-bourg s'avérant nécessaires à sa revitalisation telles que la création de connexions :
 - de types liaisons douces avec les espaces résidentiels, d'activités ou d'équipements notamment touristiques pour favoriser la fréquentation du centre-bourg,
 - alternatives à l'autosolisme avec une gare.
- d'actions n'ayant pas d'emprise et concernant l'ensemble de l'intercommunalité, telles que la contribution à l'élaboration du PLUiH et du PMS, la mise en place des droits de préemption...

BACQUEVILLE-EN-CAUX

Comme évoqué précédemment, au regard des effets juridiques s'appliquant dans les secteurs d'intervention et des enjeux identifiés pour la revitalisation du centre-bourg de Bacqueville-en-Caux, le secteur d'intervention intègre :

- les tissus bâtis anciens historiques, ainsi que le bâti dégradé et/ou vacant connu,
- les linéaires commerciaux de centre-bourg,
- les actions de l'ORT.

Il intègre également les actions B5a « Développer et diversifier l'habitat au Clos de l'Aiglerie » et B3a « Installer une maison de santé ». Sites stratégiques de l'étude de revitalisation définie en 2019, ces projets, dont les travaux sont en cours, sont portés par la Communauté de communes Terroir de Caux. Ils contribuent massivement 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.

L'intégration du site dans le secteur d'intervention permettrait de bénéficier éventuellement de la possibilité de dérogation au PLU grâce au droit d'innover si cela s'avérait nécessaire.

Il n'intègre pas l'action B4a « Pérenniser la piétonisation de la rue Jules Morel » correspondant à la connexion entre le centre-bourg et le principal hameau résidentiel de la commune : Pierreville-Varenville.



Secteur d'intervention de l'ORT



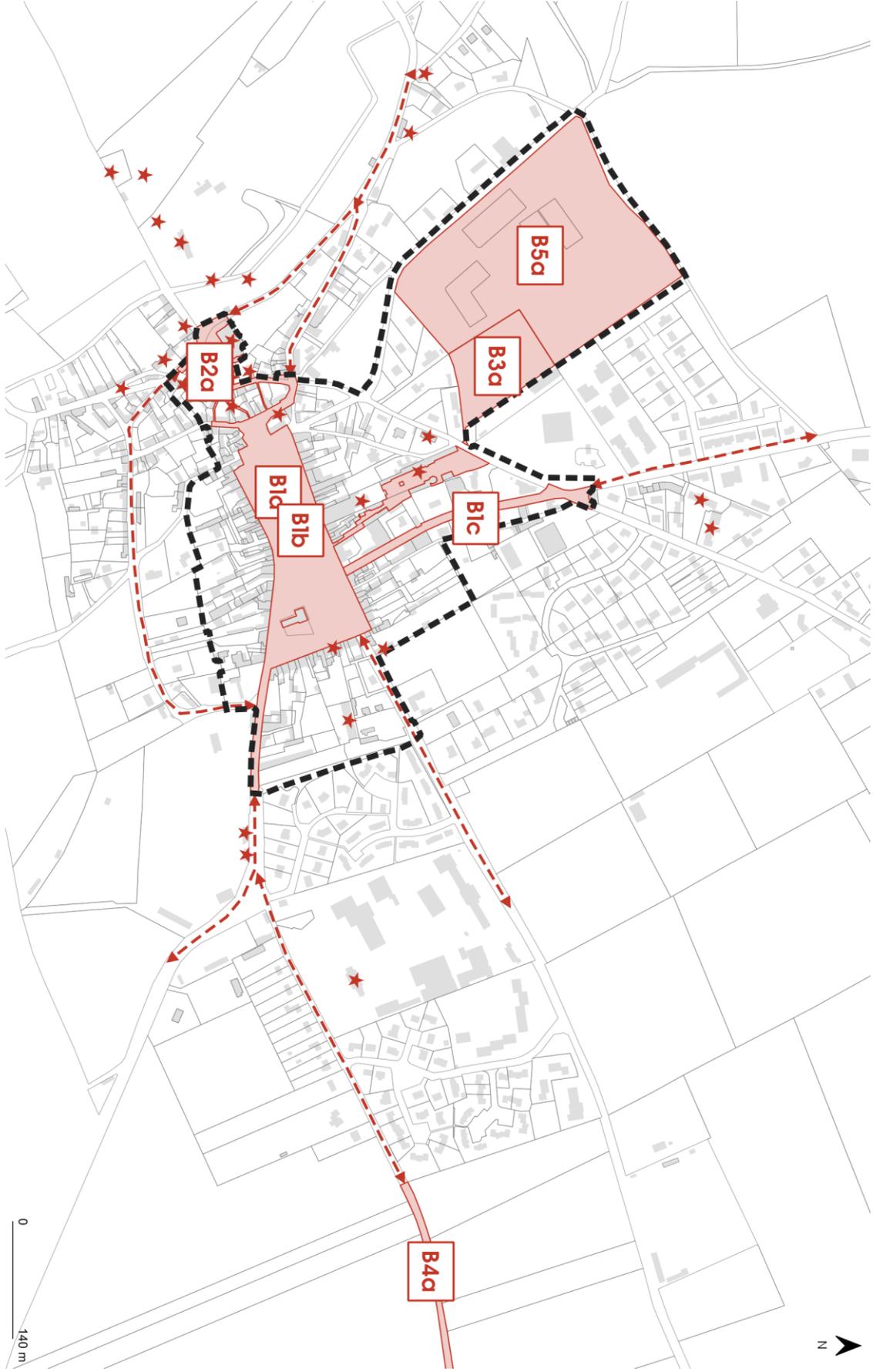
Localisation des actions de l'ORT

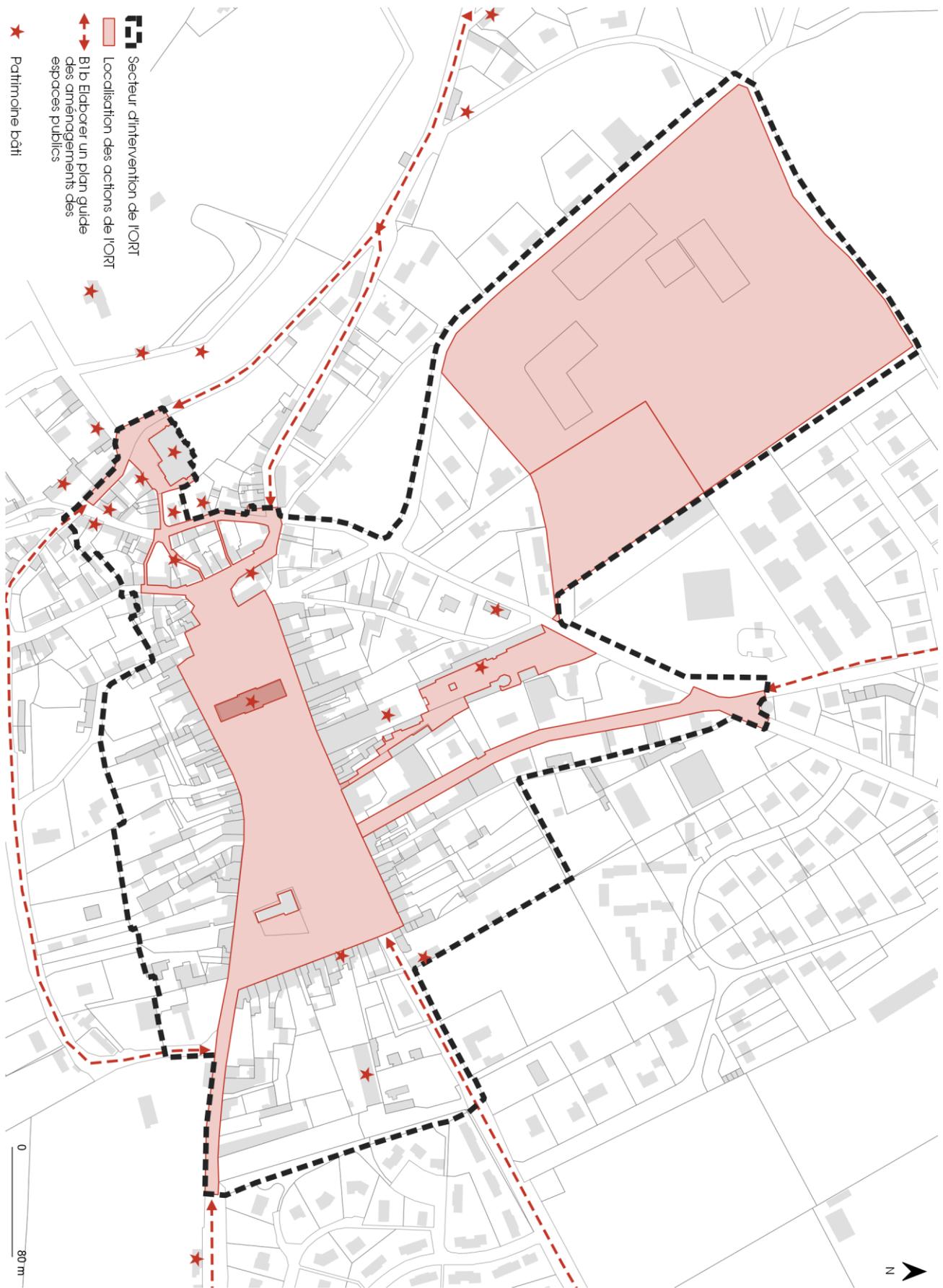


B1b Elaborer un plan guide des aménagements des espaces publics



Patrimoine bâti



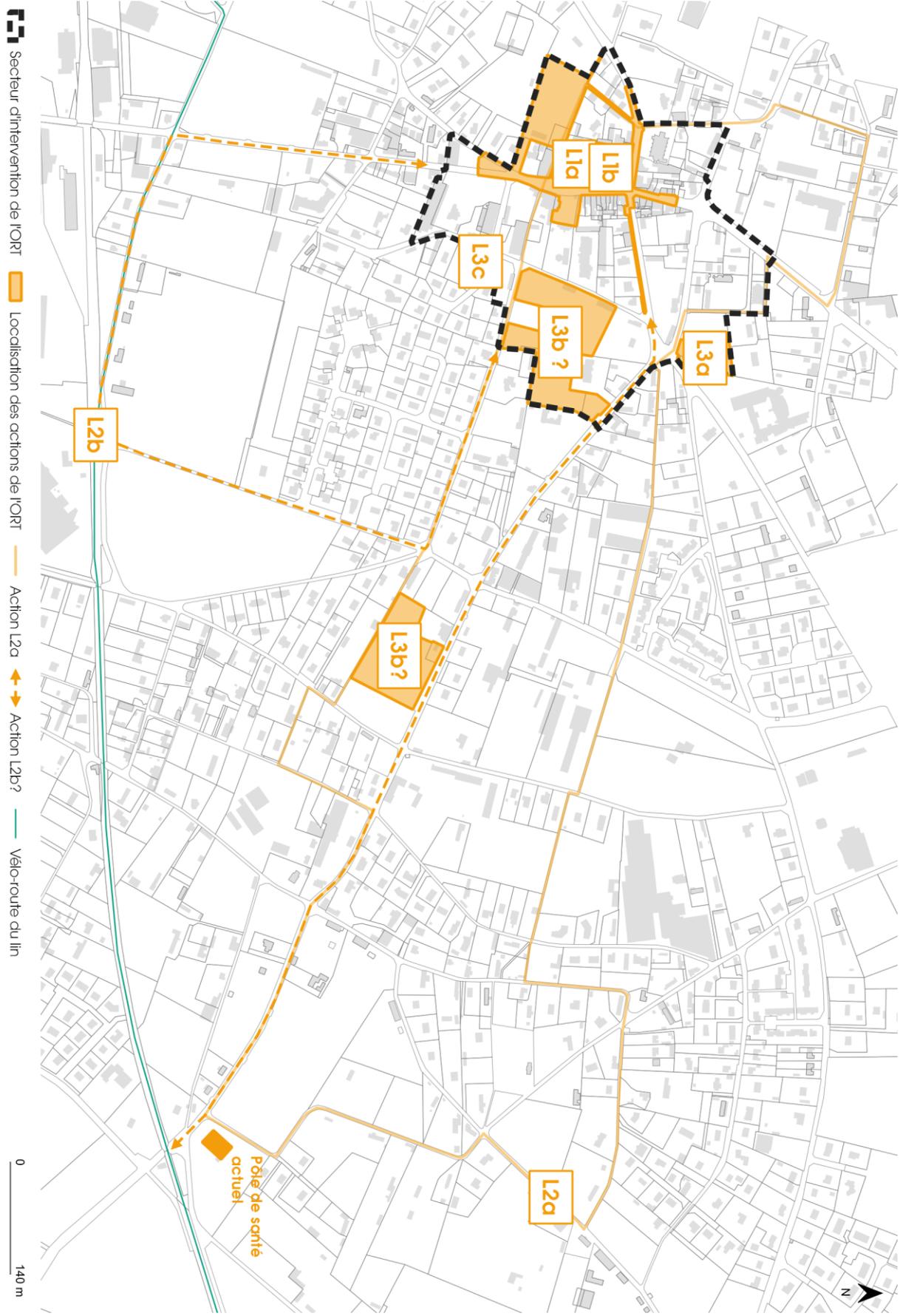


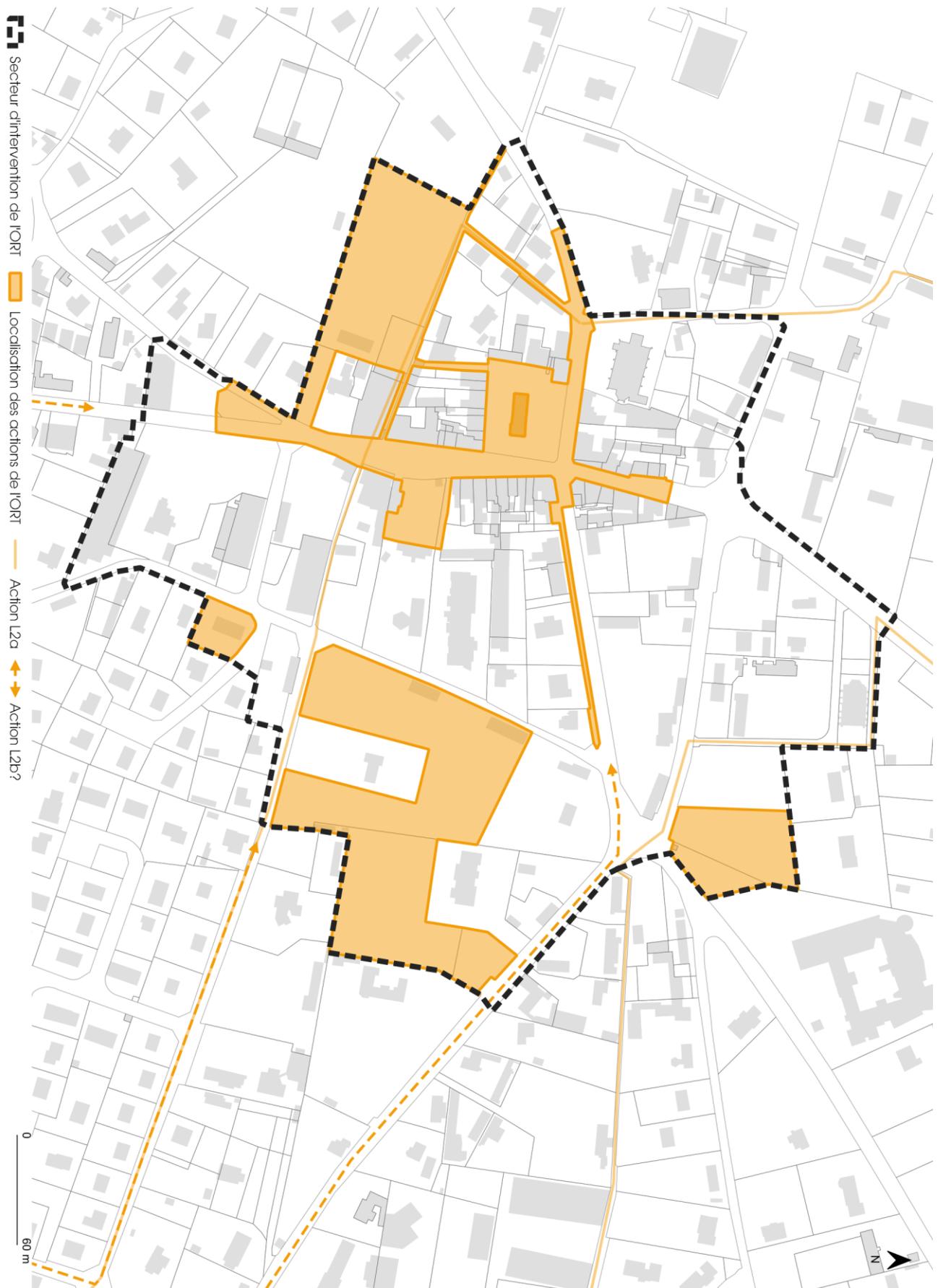
Comme évoqué précédemment, au regard des effets juridiques s'appliquant dans les secteurs d'intervention et des enjeux identifiés pour la revitalisation du centre-bourg de Luneray, le secteur d'intervention intègre :

- les tissus bâtis anciens historiques, ainsi que le bâti dégradé et/ou vacant connu,
- les linéaires commerciaux de centre-bourg,
- les actions de l'ORT.

Comme précisé précédemment, il n'intègre pas :

- les actions de connexions :
 - L2a : Valoriser l'expérience piétonne à travers le parcours touristique
 - L2b : Identifier les voies cyclistes à sécuriser pour mieux fréquenter le centre-ville,
- Un site potentiel de l'action L3b : Développer une nouvelle offre d'habitat pour mieux vivre à Luneray.



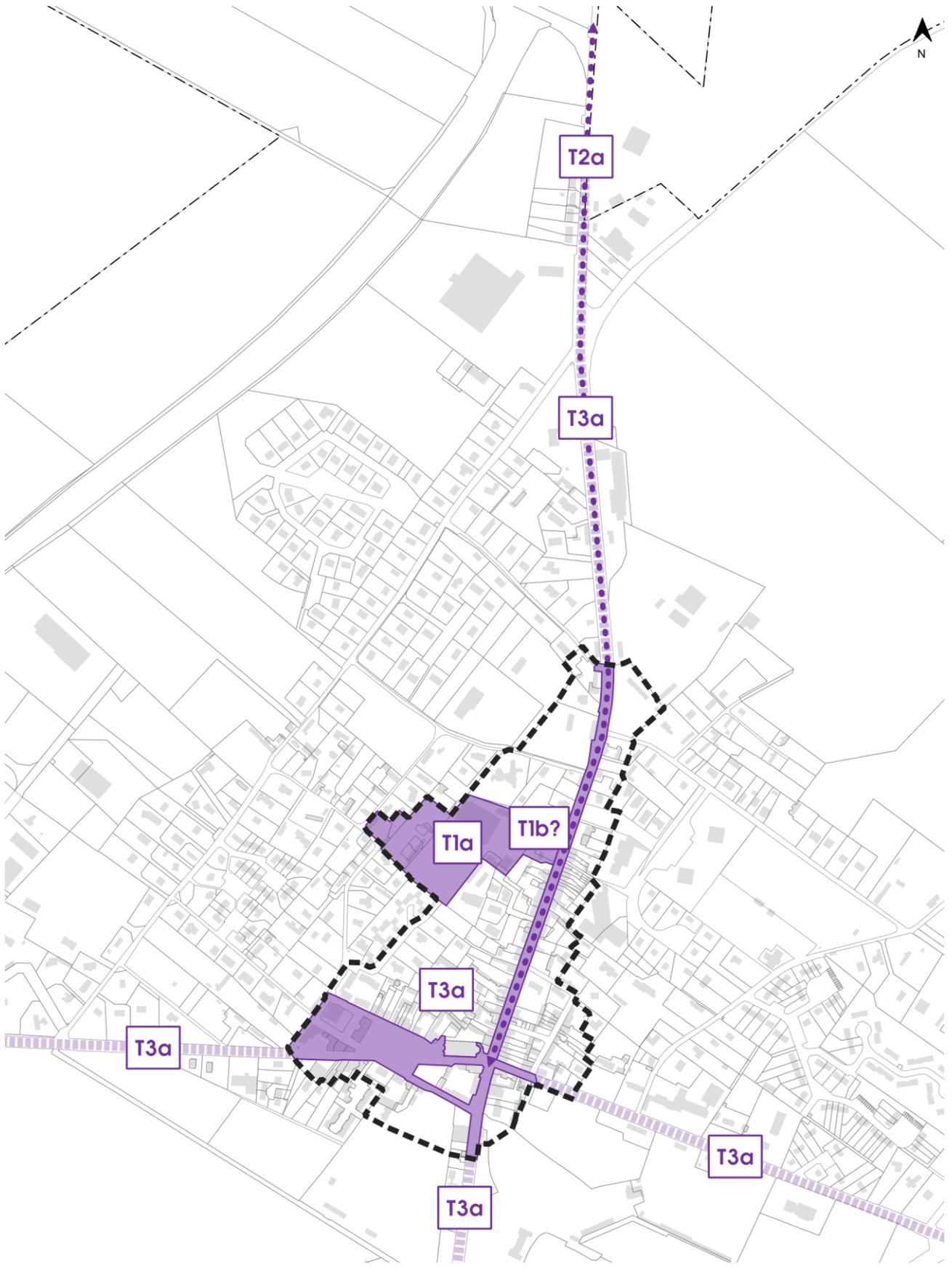


Comme évoqué précédemment, au regard des effets juridiques s'appliquant dans les secteurs d'intervention et des enjeux identifiés pour la revitalisation du centre-bourg de Tôtes, le secteur d'intervention intègre :

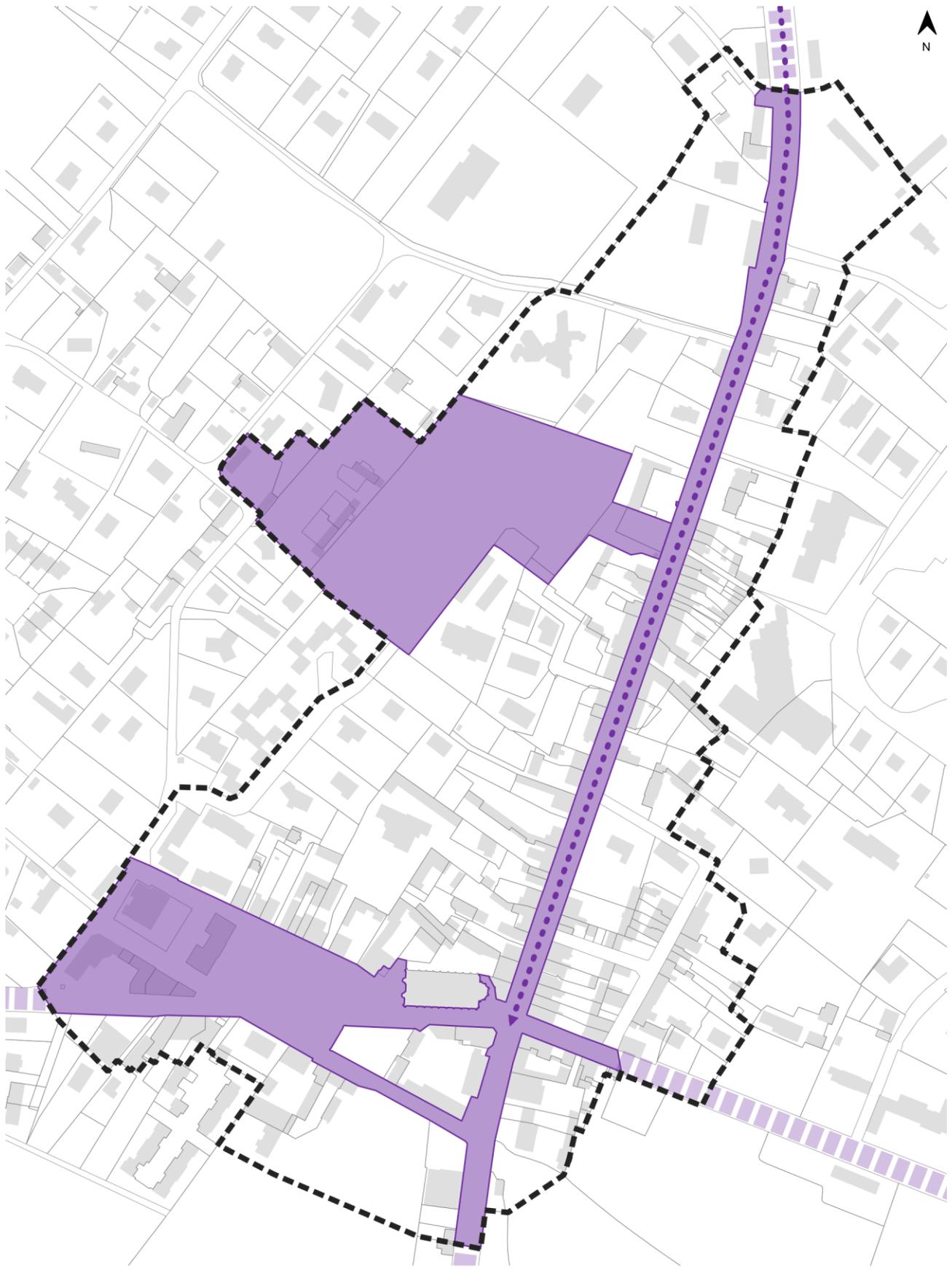
- les tissus bâtis anciens historiques, ainsi que le bâti dégradé et/ou vacant connu,
- les linéaires commerciaux de centre-bourg, et en particulier la rue Guy de Maupassant depuis le restaurant « la Vieille Auberge » jusqu'au garage automobile « l'Atelier »,
- les actions de l'ORT.

Il intègre notamment le projet de reconversion de la friche de l'ancien Intermarché pour l'aménagement d'un quartier durable d'environ 55 logements.

Comme précisé précédemment, il n'intègre pas la connexion du centre-bourg avec la gare de Val-de-Scie.



 Secteur d'intervention de l'ORT
  Localisation des actions de l'ORT
  Action T2a
  Action T3a
 0 140 m



 Secteur d'intervention de l'ORT
  Localisation des actions de l'ORT
  Action T2a
  Action T3a
 0  60 m

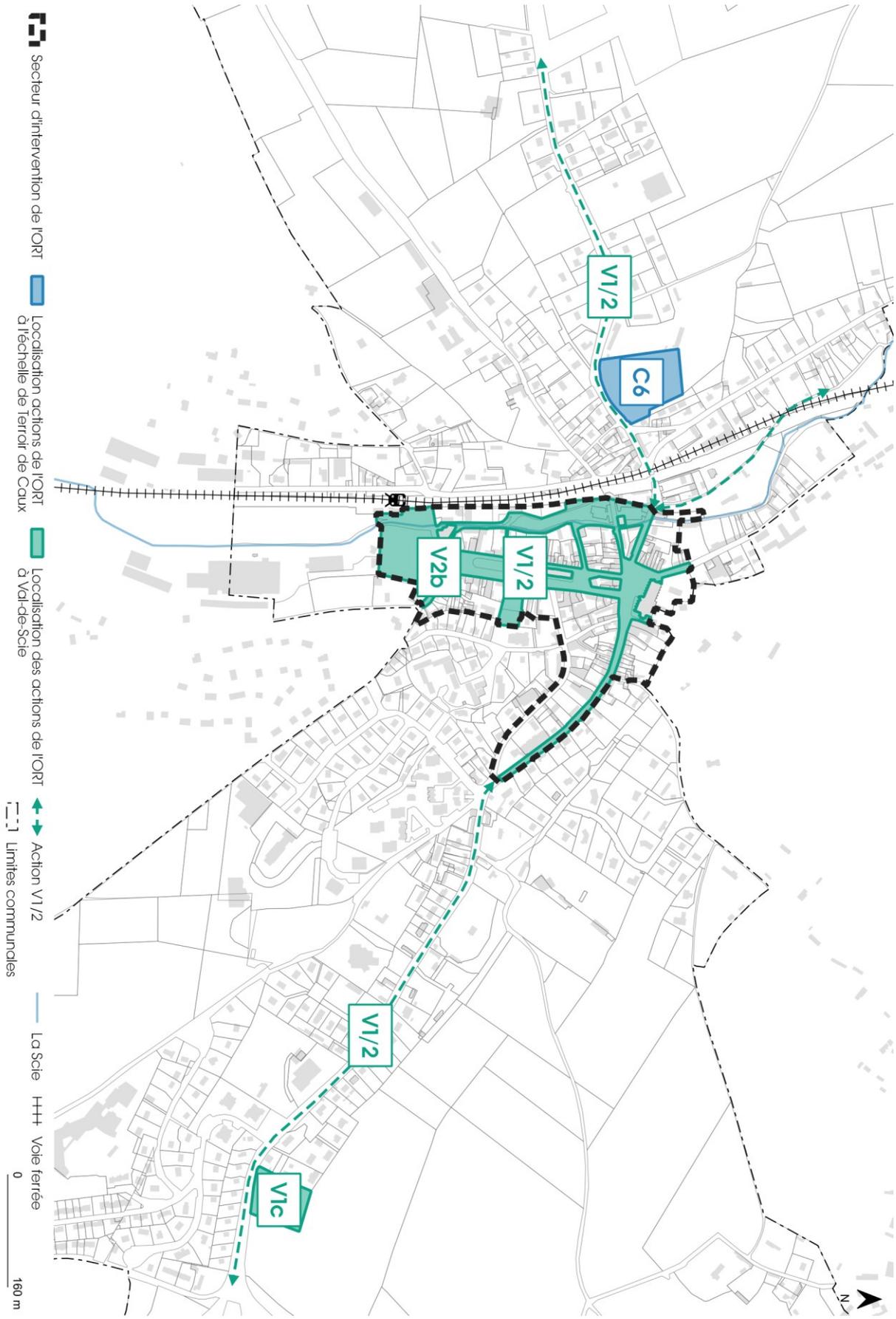
Comme évoqué précédemment, au regard des effets juridiques s'appliquant dans les secteurs d'intervention et des enjeux identifiés pour la revitalisation du centre-bourg d'Auffay – Val-de-Scie, le secteur d'intervention intègre :

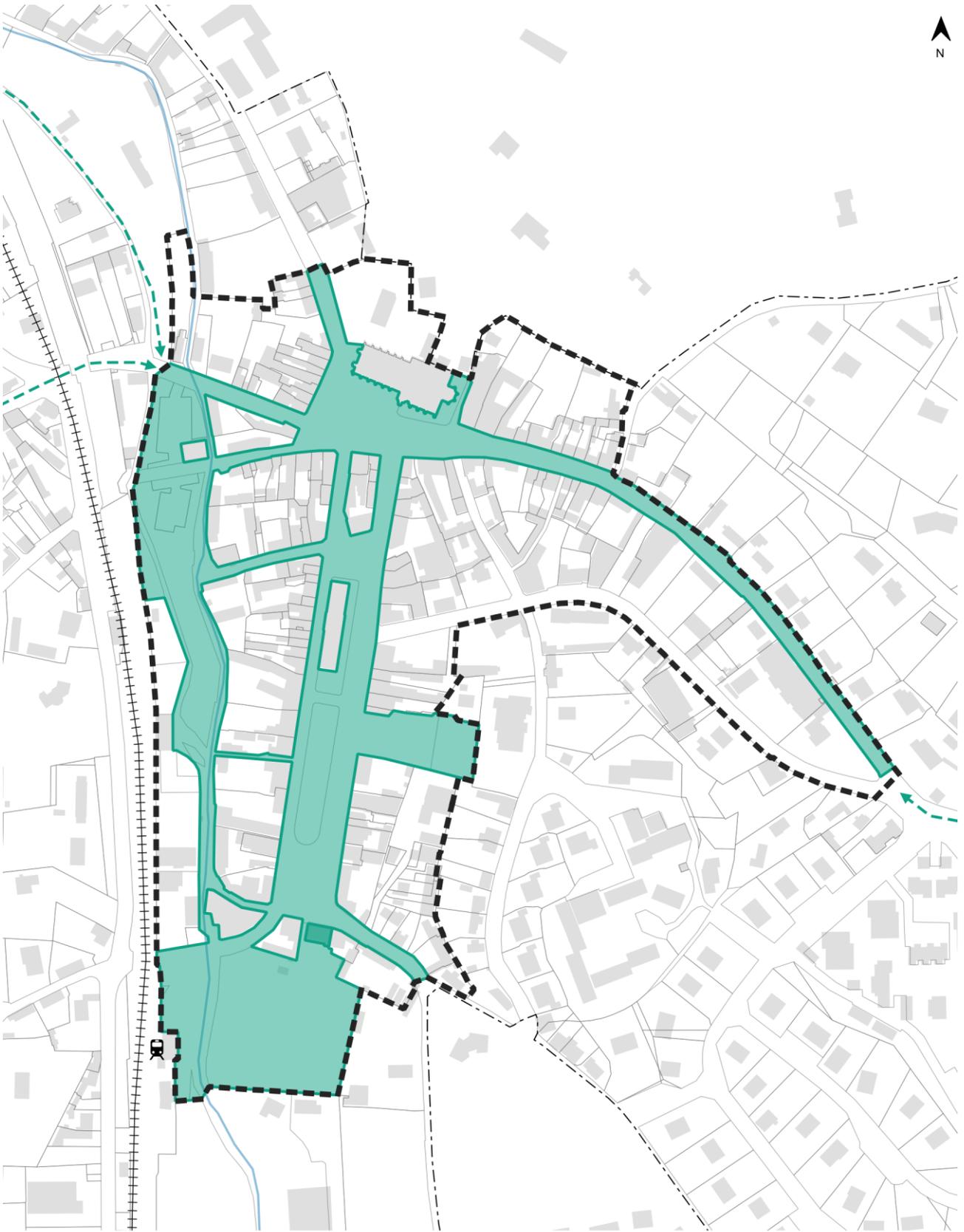
- les tissus bâtis anciens historiques, ainsi que le bâti dégradé et/ou vacant connu,
- les linéaires commerciaux de centre-bourg, ainsi que l'école,
- les actions de l'ORT.

Il intègre également le parvis de la gare et le parc Thomas Pesquet au regard de l'enjeu de renforcement des liens avec le centre-bourg et de l'action V1/2 « Élaborer un plan guide pour programmer des aménagements cohérents et garantir la faisabilité ».

Comme précisé précédemment, il n'intègre pas :

- l'action V1c : Affirmer la vocation touristique avec le développement de l'hébergement touristique,
- l'action C6 : Créer un hôtel communautaire et une crèche.





Secteur d'intervention de l'ORT
 Localisation des actions de l'ORT à Val-de-Scie
 Action V1/2
 La Scie
 Voie ferrée
 0 60 m