



TERRES DE CAUX  
SEINE MARITIME



*Maître d'Ouvrage*  
EPFN  
Carré Pasteur- 5 rue Montaigne  
BP 1301  
76178 ROUEN cedex 1  
Tel. 02 35 63 77 00  
Fax. 02 35 72 31 84



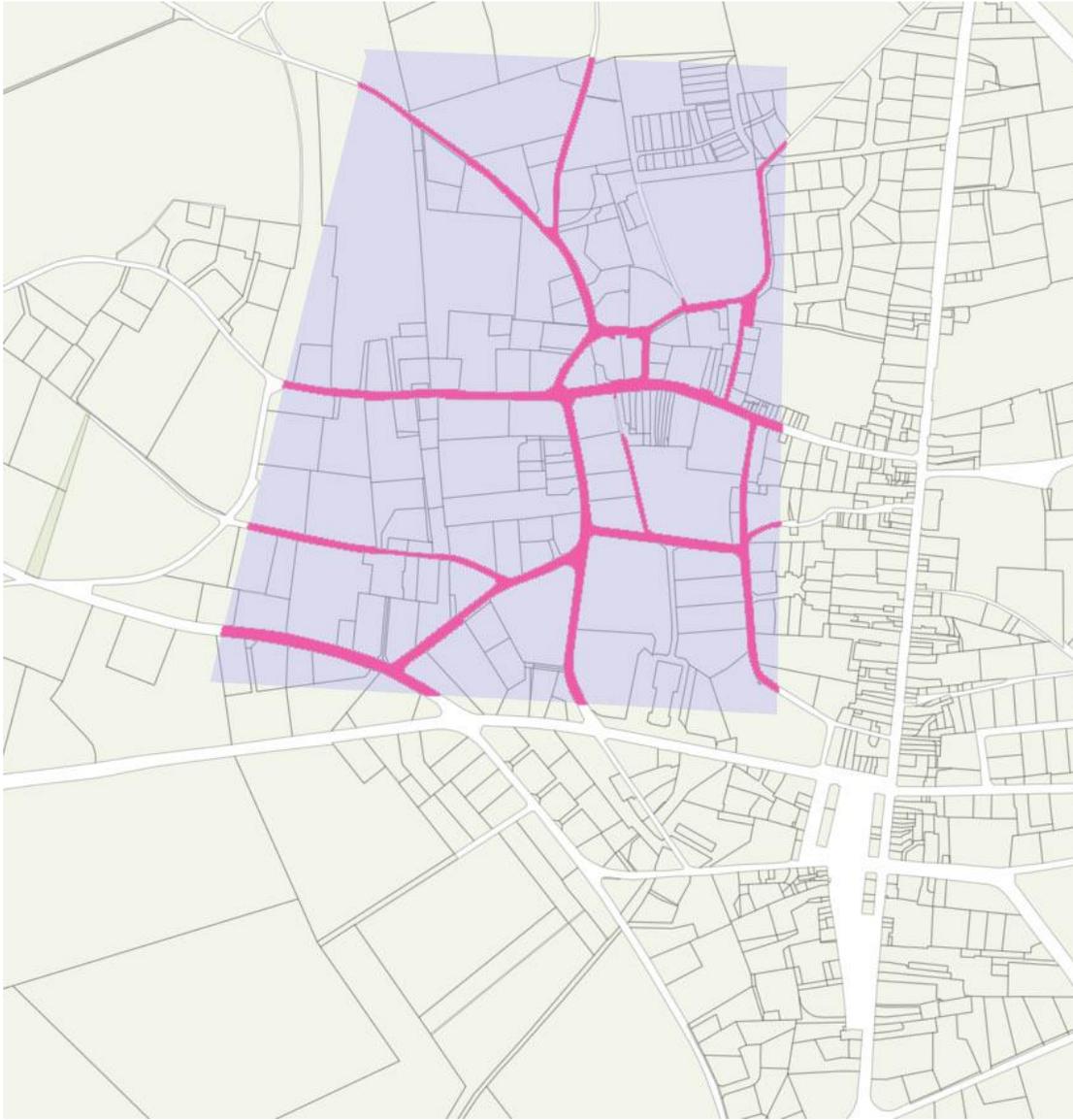
## ETUDE PRÉ-OPÉRATIONNELLE POUR LE REPÉRAGE DES FACTEURS D'ATTRACTIVITÉ DU CENTRE BOURG

OCTOBRE 2019

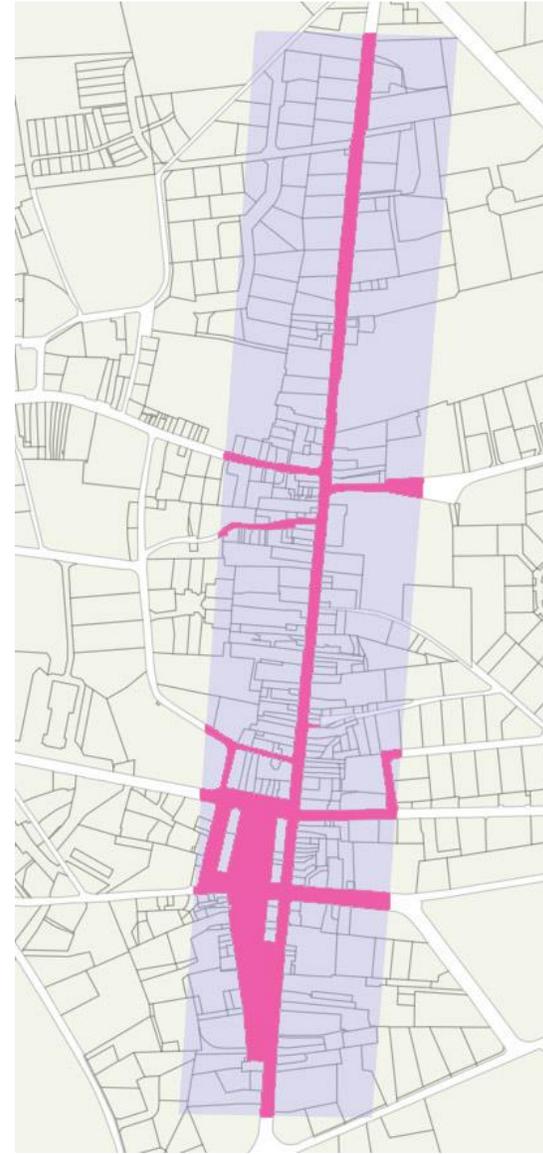


# FAUVILLE, UNE HISTOIRE PARTICULIERE...





**La trame de la ville ancienne**



**La trame de la ville reconstruite**

**Un urbanisme de  
lotissements**

**Une  
morphologie et  
une typologie  
uniformes**

- Bien que « ville moderne », l'irruption de la voiture et du poids lourds télescope cette structure.
- **Mais la voiture est aussi le sauveur de Fauville** : par sa situation centrale dans le pays de Caux, accessible par la voiture, et une offre généreuse de parking, Fauville est une destination de proximité



# Conclusions des diagnostics

## ● LE COMMERCE

- Un dynamisme certain
- Un îlot de prospérité
- Une excellence des métiers de bouche
- Un appareil commercial dense et varié
- Des surfaces commerciales souvent exigües
- Des cafés, hôtel et restaurants pas au niveau
- Comment conforter et développer?

## ● L'ECONOMIE

- Un dynamisme
- Une économie tonique
- Terres-de-Caux une place recherchée et enviée
- Comment développer?

## ● LA SOCIOLOGIE

- A Fauville y'a tout !
- Comme c'est ça me convient
- Faut pas toucher aux parkings
- Peu de recul critique sur la commune : c'est une façon de l'aimer
- Et lorsque les critiques existent elles ne viennent pas spontanément
- L'appropriation de la place est l'enjeu décisif de l'attractivité
- Comment concilier l'interconnaissance et les nouveaux habitants?

# Conclusions des diagnostics (suite)

## ● LE PAYSAGE

- Un paysage dominé par le minéral et envahi par les véhicules
- Pas de qualité paysagère
- Absence de végétal
- Des espaces verts découplés de la centralité
- Le paysage un enjeu de convivialité et d'hospitalité

## ● L'URBANISME

- Une composition urbaine remarquable
- Une place très grande
- Un stationnement trop prégnant
- Des conflits de circulation: poids lourds, engins agricoles, VL
- Aucune mobilité douce
- Des sols dégradés, sans aucun confort
- l'enjeu: mettre en scène la centralité en permettant les différentes fonctions et les usages

## L'HABITAT

- Peu d'habitants en centre-bourg
- Pas de logements vacants
- Statut de propriétaires dominant
- Des alignements occupés en quasi totalité par les commerces
- L'habitat est un enjeu pour la reconquête des cœurs d'îlot
- Le centre-bourg un enjeu transgénérationnel

## ● LA SOCIO-DEMOGRAPHIE

- Vitalité démographique
- Territoire qui attire
- Actifs occupés et familles avec enfants
- Une population qui se rajeunit
- des ménages relativement riches
- Taux de pauvreté plutôt bas
- Un enjeu: l'accueil de ses nouvelles populations

# Synthèse des lignes de force et de faiblesse de Terres de Caux

## Les lignes solides :

Une composition urbaine remarquable à mettre en valeur

Un bourg pivot du pays de Caux,

Un commerce tonique, mais qui pourrait présenter des signes de fragilité,

Un fort attachement à la place Sanson, malgré un aménagement urbain obsolète,

Une population enviable mais séparée entre les « autochtones » et les nouveaux habitants !

## Les lignes fragiles :

Un carrefour irrigué par des rues étroites encombrées de poids lourds et de convois agricoles

Un espace public hostile aux personnes à mobilité réduite, aux personnes âgées et aux enfants

Une absence de mobilités douces sur le territoire communal

Un état des sols de la place Sanson qui rend nécessaire son renouvellement.

De même pour les sols des rues Thelu, Charles de Gaulle, qui n'offrent pas la place nécessaire aux piétons.

Un manque de paysagement des espaces publics, dont la place Sanson

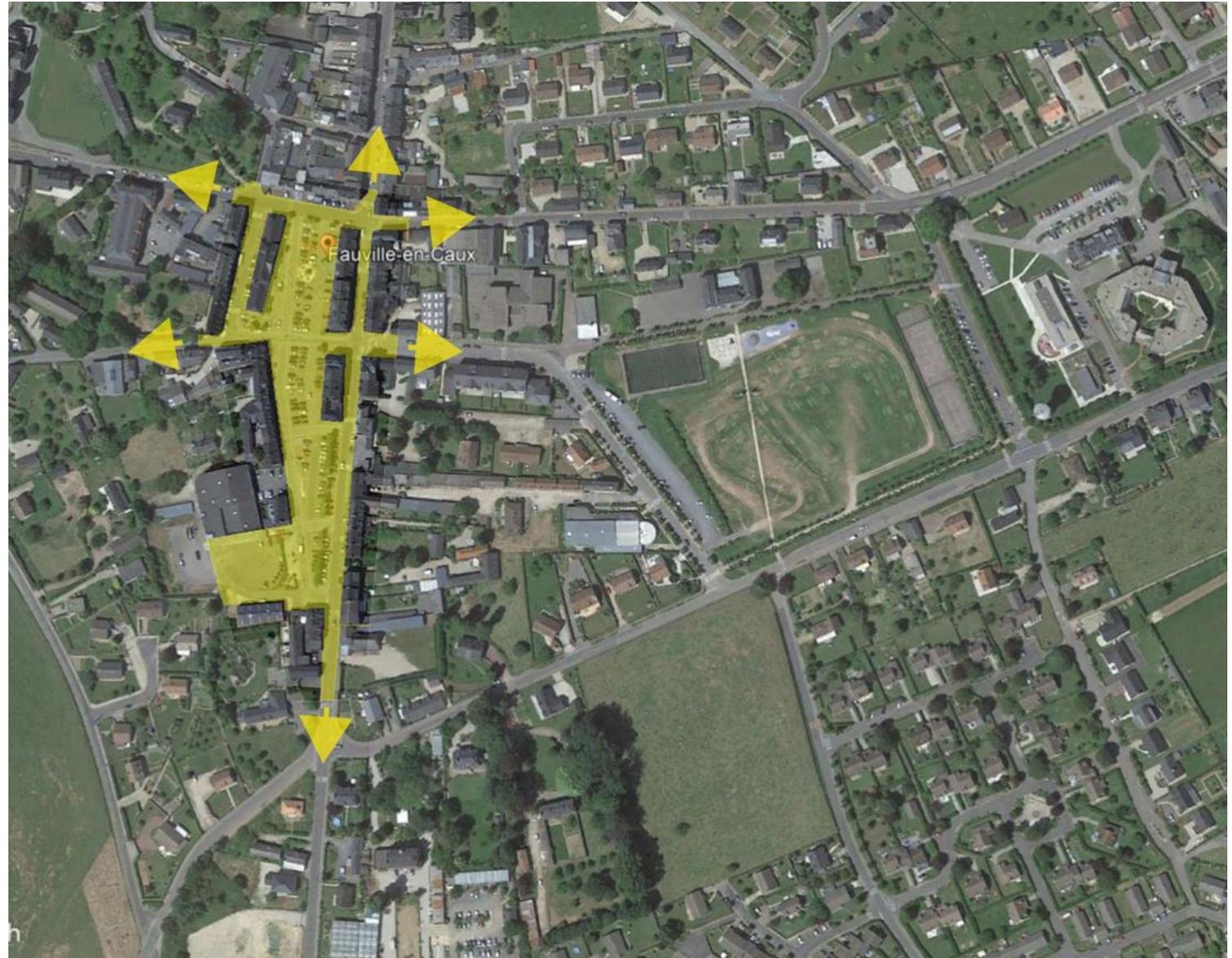
# NOS ORIENTATIONS STRATEGIQUES

**1 RESORBER LES ENTRAVES**

**2 OFFRIR UN ESPACE HOSPITALIER AU CENTRE-BOURG : ORGANISER L'UNITE DE SON ESPACE**

**3 DENSIFIER, ELARGIR ET MODERNISER L'APPAREIL COMMERCIAL**

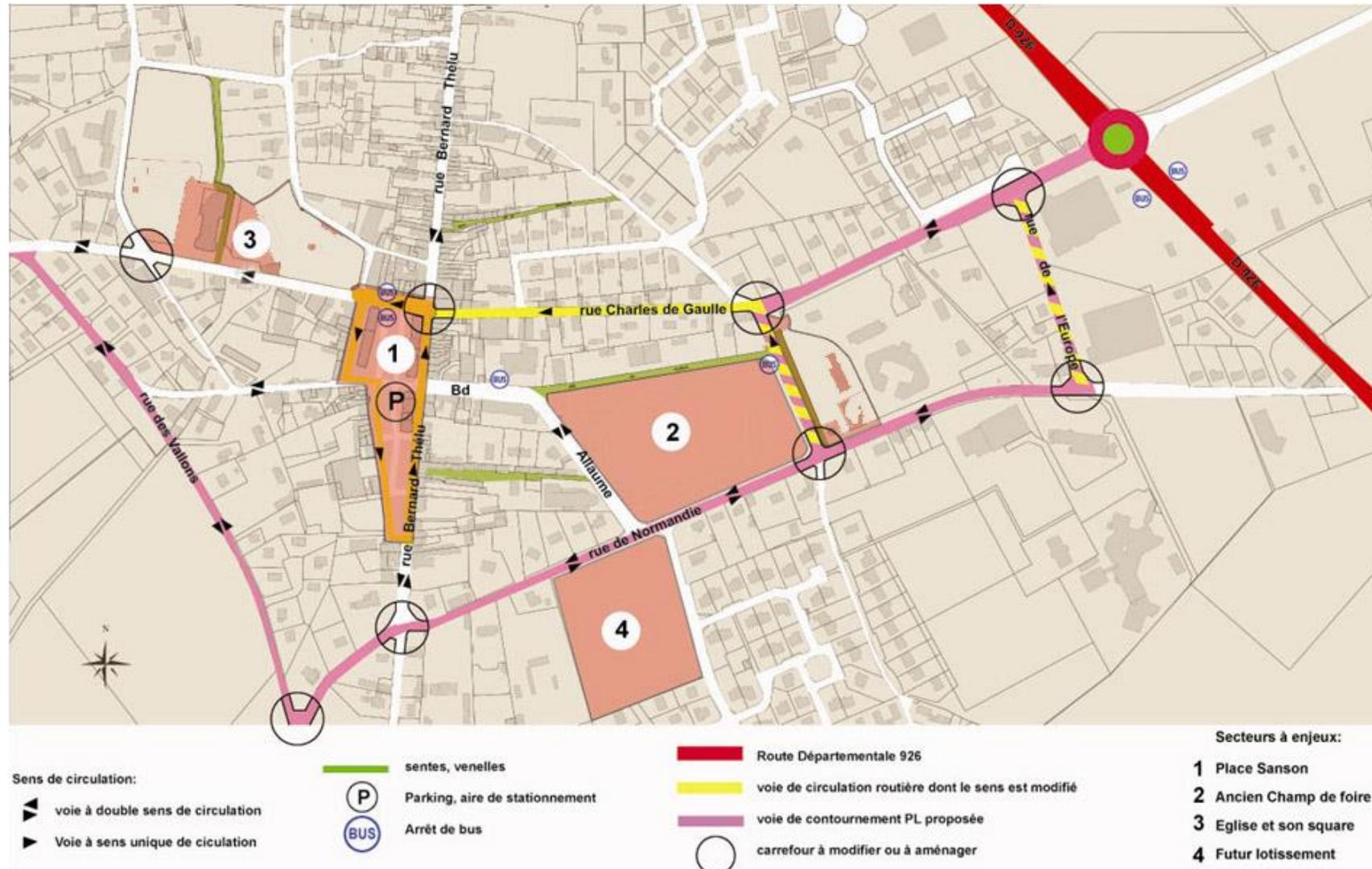
**4 INVITER LA NATURE ET LE PAYSAGE ET L'APPROCHE ENVIRONNEMENTALE COMME SOLUTIONS**



# NOS ORIENTATIONS STRATEGIQUES

Une déviation des poids lourds et convois agricoles

Un plan de mobilités urbaines



# LES OBJECTIFS GENERAUX:

## CIRCULATIONS ROUTIERES ET MODES DOUX

- Evacuer les circulations parasites
- Fluidifier et sécuriser les accès au centre-bourg
- Venir et faire venir en mode doux

## ESPACES PUBLICS

- Rendre confortable l'ensemble des sols
- Organiser et conserver le stationnement
- Rendre accessible pour les personnes âgées et à mobilité réduite
- Sécuriser les espaces pour les enfants
- Proposer un aménagement paysager respectueux de l'environnement
- Créer des espaces de convivialité et de rencontres

## LOGEMENTS

- Proposer une offre adaptée de logements dans le centre-bourg ou à proximité

## COMMERCES ET CAFES HOTELS RESTAURANTS (CHR)

- Organiser un commerce davantage tourné vers la place
- Particulièrement pour les CHR et leurs terrasses
- Requalifier le marché non sédentaire et organiser un marché du week-end

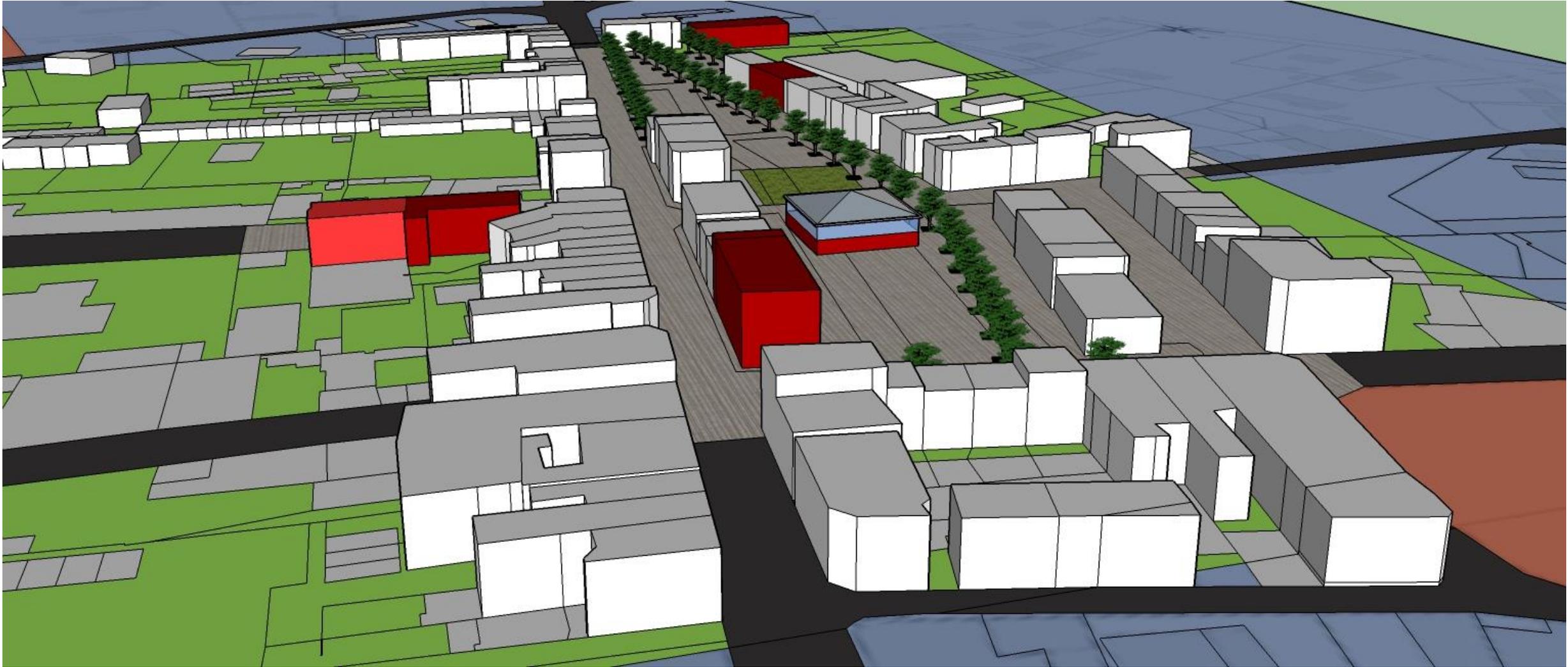
## EQUIPEMENTS

- Proposer des équipements publics et privés capables d'améliorer l'attractivité du centre-bourg

## SANTE

- Proposer une offre adaptée de santé en centre-bourg

# Première maquette





# Le « chemin critique de l'attractivité ».

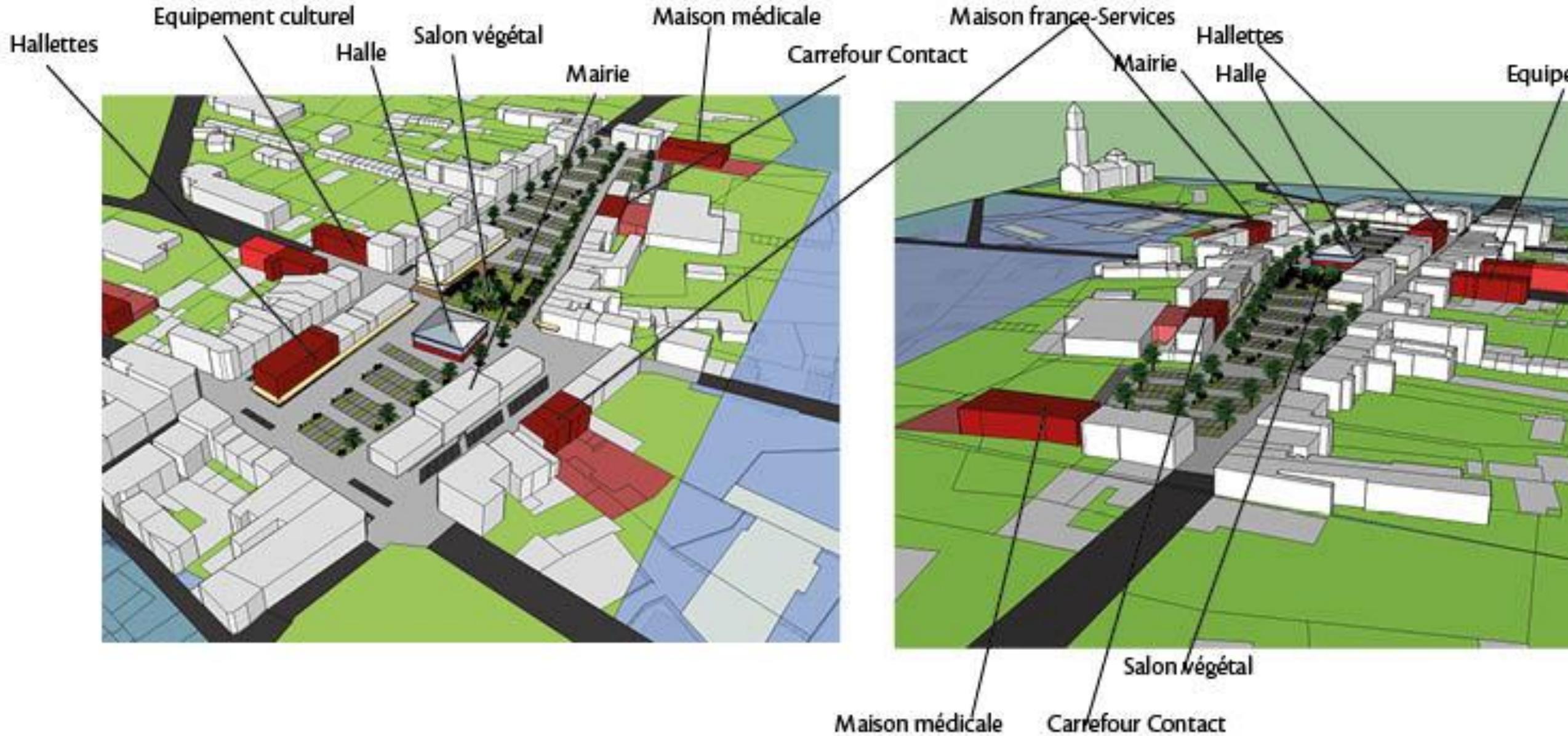
Ce que nous proposons doit **garantir une mise à niveau** pour atteindre **le palier d'une attractivité** suffisante et conséquente, qui **facilitera** par la suite le déclenchement d'autres **actions complémentaires**

**C'est la spirale positive,** pari sur l'avenir que nous proposons.

Le programme comprend **la déviation des poids lourds et convois agricoles, le plateau unificateur, le plan de déplacement, les parkings, le paysagement, le salon végétal, la halle couverte, le nouveau marché et les nouvelles halettes.**

Nous distinguerons ce programme et d'autres opérations certes, que nous avons repérées, que nous ne mettons pas dans le premier bloc,

Par « **le programme incontournable** » et « **les options** », qui se réaliseront dans un mode « **à la carte** », une fois un palier d'attractivité consolidée atteint qui les facilitera, elles seront mises en calendrier selon les moyens et les opportunités.

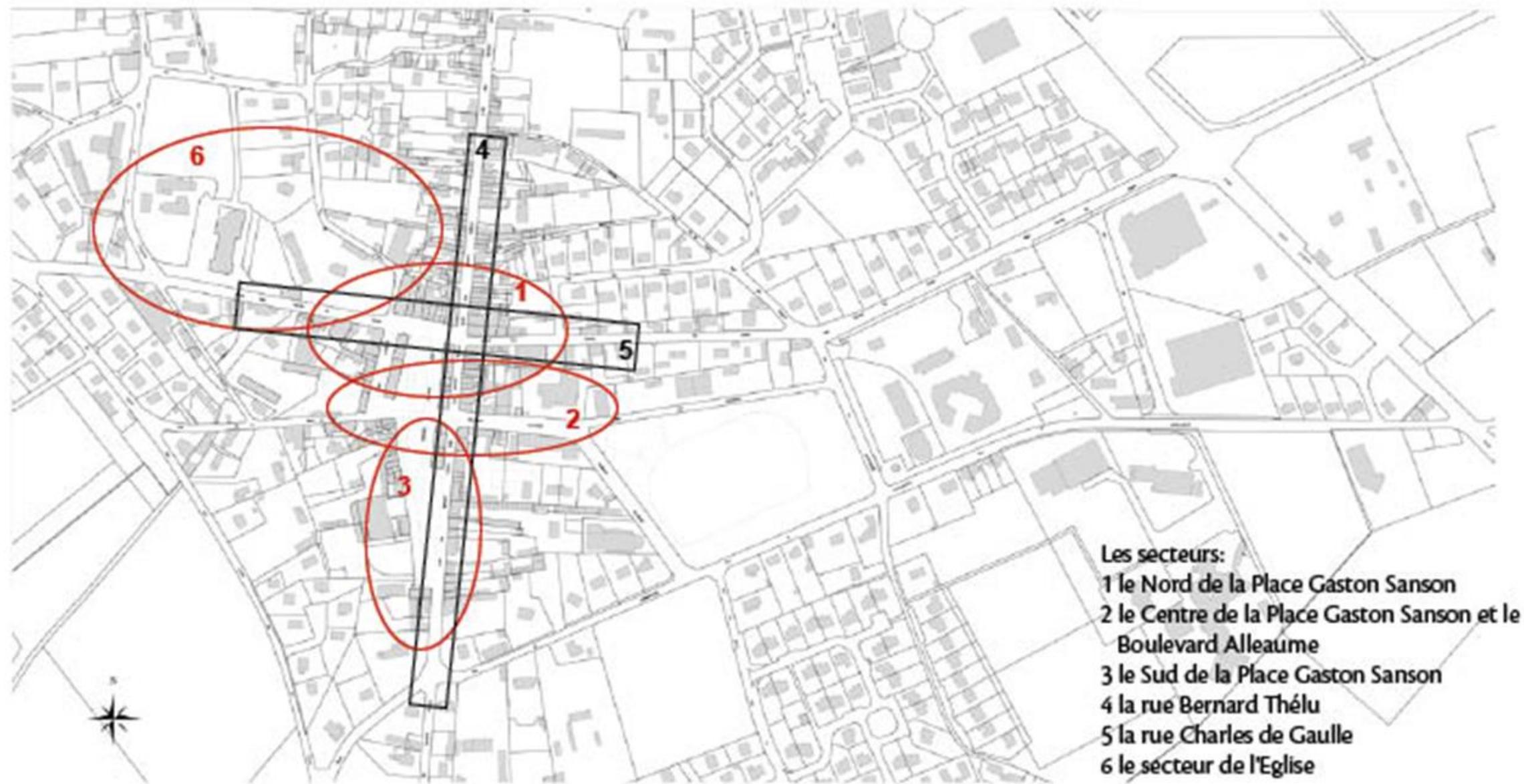


Maquette numérique du projet : Nous avons écarté les "représentations d'architectes", pour représenter le plus simplement, à l'échelle et au lieu, les éléments d'aménagement et de constructions proposés.

A gauche, la place Sanson Nord, avec les halles centrales et les nouvelles hallettes. En rouge les nouveaux bâtiments

## LE PLAN D'ENSEMBLE ET LES SECTEURS

Le plan d'ensemble peut se décliner en plan de secteurs qui présentent de façon détaillée les aménagements et constructions à réaliser. Pour chaque secteur, nous avons opté pour une description de l'état initial, la présentation des enjeux puis celles des actions détaillées.





## IV - LA DEMARCHE DE PROJET PAR SECTEURS

### LE NORD DE LA PLACE GASTON SANSON

#### BREF INVENTAIRE DES ACTIONS POSSIBLES:

- Aménager la place Gaston Sanson
- Paysager le parking intégrant le traitement des eaux pluviales
- Réaménager le marché non sédentaire
- Reconstruire les hâlettes avec un bâtiment R+2+combles constitué d'un rez-de-chaussée commercial et des logements aux étages
- Construire une halle destinée au regroupement et au développement des métiers de bouche et à la pratique moderne des activités artisanales et commerciales
- Transférer l'activité funéraire vers les zones d'activités
- Requalifier et moderniser les vitrines commerciales
- Encourager l'installation de stores avec un cahier des charges
- Réaliser la construction de logements sur les parcelles Huré/Rabiot



## LE NORD DE LA PLACE GASTON SANSON

Le secteur nord s'étend de la rue général De Gaulle jusqu'au boulevard Alleaume en comprenant la rue Amiot et la rue Télhu.

Sur ce premier tronçon, on peut noter la présence d'équipements importants comme la poste, la mairie et les halettes dont la collectivité a la maîtrise foncière. Les halettes sont actuellement occupées par des locataires commerciaux en rez de chaussée et des associations à l'étage. Ce bâtiment est peu qualitatif, tant sur l'occupation que son architecture et son état général.

Sur ce premier tronçon a lieu une fois par semaine, le marché de plein air.

Le nord de la place est caractérisé par la présence d'un carrefour, véritable nœud routier dont la circulation est très importante, dangereuse et insécurisée pour les piétons. La circulation des poids lourds et engins agricoles bien que déviée n'est que partiellement respectée et à ce titre rend encore plus accidentogène et difficile les accès au centre bourg

### enjeux

Ce secteur est propice au développement commerce et doit répondre à trois objectifs prioritaires :

Renforcer la polarité sur le premier tronçon (commerce, marché, mairie)

Développer l'excellence des métiers de bouche

Tourner le commerce vers la place

Organiser la "place de la mairie"

Développer l'habitat

Maintenir et développer la capacité de stationnement



## LE NORD DE LA PLACE GASTON SANSON

### BREF INVENTAIRE DES ACTIONS POSSIBLES:

Aménager la place Gaston Sanson

Paysager le parking intégrant le traitement des eaux pluviales

Réaménager le marché non sédentaire

Reconstruire les hâlettes avec un bâtiment R+2+combles constitué d'un rez-de-chaussée commercial et des logements aux étages

Construire une halle destinée au regroupement et au développement des métiers de bouche et à la pratique moderne des activités artisanales et commerciales

Transférer l'activité funéraire vers les zones d'activités

Requalifier et moderniser les vitrines commerciales

Encourager l'installation de stores avec un cahier des charges

Réaliser la construction de logements sur les parcelles Huré/Rabiot



## LE CENTRE DE LA PLACE GASTON SANSON ET LE BOULEVARD ALLEAUME

Il est structuré par le boulevard Alleaume qui mène jusqu'au champ de foire en longeant les écoles. La largeur du boulevard Alleaume est propice à un aménagement paysager et à l'implantation en rives d'équipements publics et privés. C'est un axe d'enjeu car il permettra de faire le lien entre le centre, les écoles, le champ de foire, un parking et l'équipement culturel de la Rotonde grâce à un aménagement paysager embelli et confortable.

La relation avec l'église est actuellement mal-aisée, trottoirs étroits et peu confortables, circulation prégnante, stationnement malgré une circulation en double sens.

Le boulevard Alleaume mène à son intersection avec la Rue de Normandie sur un vaste terrain de plus d'un hectare, destiné à une opération de logements.

On peut également noter la présence d'une opération de logements "L'EMERAUDE".



### ENJEUX:

Assurer les connexions entre d'une part le centre-bourg et le champ de foire et d'autre part, l'église avec le centre-bourg

Développer un ensemble d'équipements publics et privés

Mettre en valeur l'équipement culturel "La Rotonde"

Requalifier la rue Amiot

Développer l'habitat

Insérer les modes doux

Développer la sociabilité, les échanges, les rencontres pour l'intégration des populations et des fonctions

Supprimer les voitures ventouses place Gaston Sanson

Organiser les parkings de co-voiturage

Maintenir et développer la capacité de stationnement

Localiser le monument aux morts



## LE CENTRE DE LA PLACE GASTON SANSON ET LE BOULEVARD ALLEAUME

### BREF INVENTAIRE DES ACTIONS POSSIBLES:

- Aménagement paysager du boulevard Alleaume jusqu'au champ de foire,
- Aménagement du champ de foire selon le projet PROTOIS,
- Aménagement paysager allant de l'église jusqu'au centre de la place, intégrant également la rue Amiot
- Création d'un jardin public entre l'église et la place,
- Intégration de la Halle centrale et du salon végétal dans une promenade allant de l'allée des tilleuls jusqu'à l'église, en passant par la rue Amiot et le futur jardin public,
- Transfert de Pol' Optique vers les halettes pour implanter la maison France Services,
- Agrandissement de l'école publique maternelle,
- Création d'un pôle périscolaire sur l'ancien site des sapeurs pompiers,
- Implantation d'un office notarial,
- Réalisation de l'opération de logements rue de Normandie,
- Aménagement du parvis de la Rotonde, (projet Bénard)
- Aménagement du chemin piétonnier entre la place Gaston Sanson et la Rotonde, (projet Bénard)
- Restructuration garages et logements de la voute jusqu'à la Rotonde, (projet Bénard)
- Opération de logements (projet Bénard)
- Affectation du parking du champ de foire en parking de co-voiturage,
- Implanter près du pignon sud de la mairie le monuments aux morts.



## LE SUD DE LA PLACE GASTON SANSON

Il est marqué par la présence de Carrefour Contact et de sa station essence, du contrôle technique automobiles, des cafés, hôtel et restaurants ainsi que des équipements de services, coiffeur, kiné, dentiste, pédicure podologue, banques, agent immobilier et assurance.

Les cafés, hôtel et restaurants sont majoritairement regroupés sur ce secteur, on peut noter que deux établissements bénéficient de terrasses ensoleillées et de parking généreux (public ou privé). Ces établissements sont peu modernes et dans leur offre et dans leur devanture.

Ce secteur est également celui de la vente à emporter (kébab, pizzeria et boulanger) d'où la présence de jeunes

On peut déplorer sur ce secteur une perte de qualité de la composition urbaine due au retrait du supermarché, de la présence de la station essence et du contrôle automobile.

Le parking en contrebas de carrefour contact ainsi que le positionnement de la station carburants dissuade l'utilisation de ce parking par les clients de carrefour contact au profit du parking public.

Un réaménagement de ce secteur doit permettre une réelle utilisation du parking privé de carrefour contact.

### ENJEUX

Développer l'habitat

Regrouper l'offre médicale

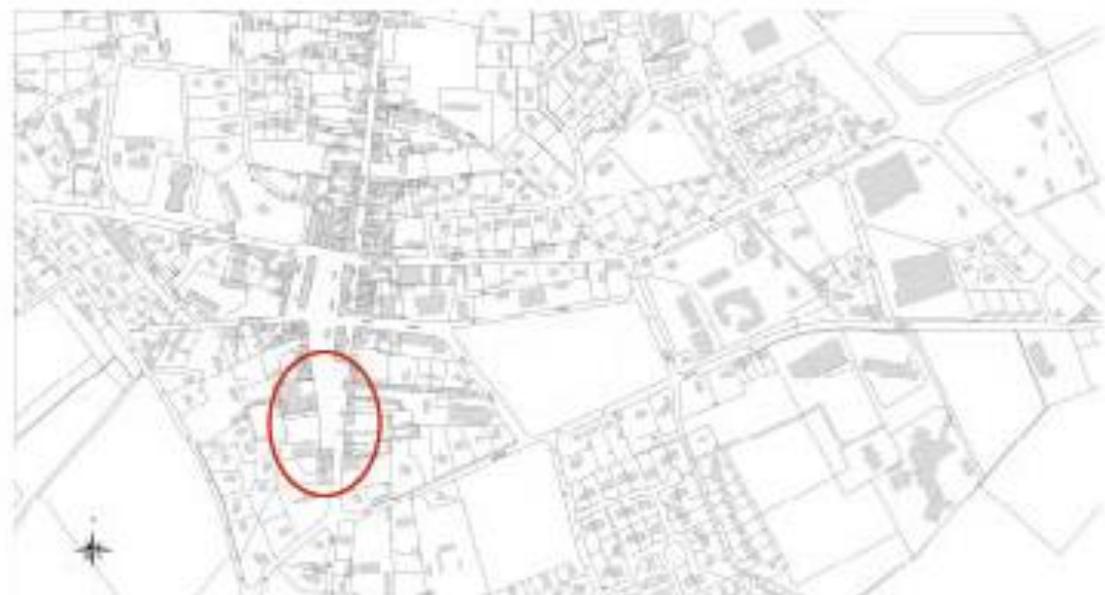
Développer une offre de CHR moderne qualitative et attractive

Créer un espace végétal

Favoriser les modes doux

Améliorer la visibilité de l'offre commerciale

Maintenir et développer la capacité de stationnement



## LE SUD DE LA PLACE GASTON SANSON

### BREF INVENTAIRE DES ACTIONS POSSIBLES

#### CARREFOUR CONTACT :

Restructuration de l'entrée principale de carrefour contact par une construction R + 2 à l'alignement,  
Délocalisation de la station essence vers la zone d'activité,  
Restructuration des parkings de carrefour contact, incluant une mise à niveau de la place Gaston Sanson.

#### PLACE GASTON SANSON

Réaménagement de la place

Parking paysager intégrant le traitement des eaux pluviales,  
Création du salon végétal pouvant assurer plusieurs fonctions à destination de plusieurs publics : en position centrale sur la place Sanson et bien exposé au soleil, à l'angle du boulevard Alleaume et de la place Sanson, ce salon végétal pourra accueillir :

- la création des Terrasses de cafés,
- des aires de pique-nique, des bancs
- et des jeux d'enfants pour le plaisir de tous.

Ce salon végétal fera partie du parcours vert que nous proposons à partir de l'allée des tilleuls, le long du Champ de foire jusqu'à l'église Notre-Dame.

Transfert du contrôle technique automobiles vers les zones d'activités,  
Création d'un pôle de santé regroupant l'ensemble des professionnels de santé,  
Requalification et modernisation des vitrines commerciales, stores et terrasses





## LA RUE BERNARD THELU

La rue Bernard Thélou est l'axe historique du village de Fauville-en-Caux

Elle est caractérisée par la concentration de l'offre commerciale

Une circulation à double sens, dangereuse et particulièrement au croisement de la rue Thélou et de la rue Charles De Gaulle

Une présence de camions et d'engins agricoles sur cet axe

Des trottoirs trop étroits et dangereux

Une mauvaise qualité des sols

Un stationnement mal commode

L'absence d'accès PMR

Des accès enfants et personnes âgées difficiles

Des passages pour piétons dangereux et particulièrement celui en face de la boucherie Guérard



### ENJEUX

Requalifier l'axe principal historique de Fauville-en-Caux

Réconcilier la rue Bernard Thélou avec la place Gaston Sanson

Conforter, organiser et moderniser le linéaire commercial

Encourager par des usages partagés, les modes doux, la fréquentation commerciale et le confort d'achat



## LA RUE BERNARD THELU

### BREF INVENTAIRE DES ACTIONS POSSIBLES

Apaiser la circulation par un plan de déplacement

Dévier poids lourds et engins agricoles par un plan de déviation

Inclure la rue Bernard Thélou dans le réseau des modes doux

Organiser et règlementer le stationnement

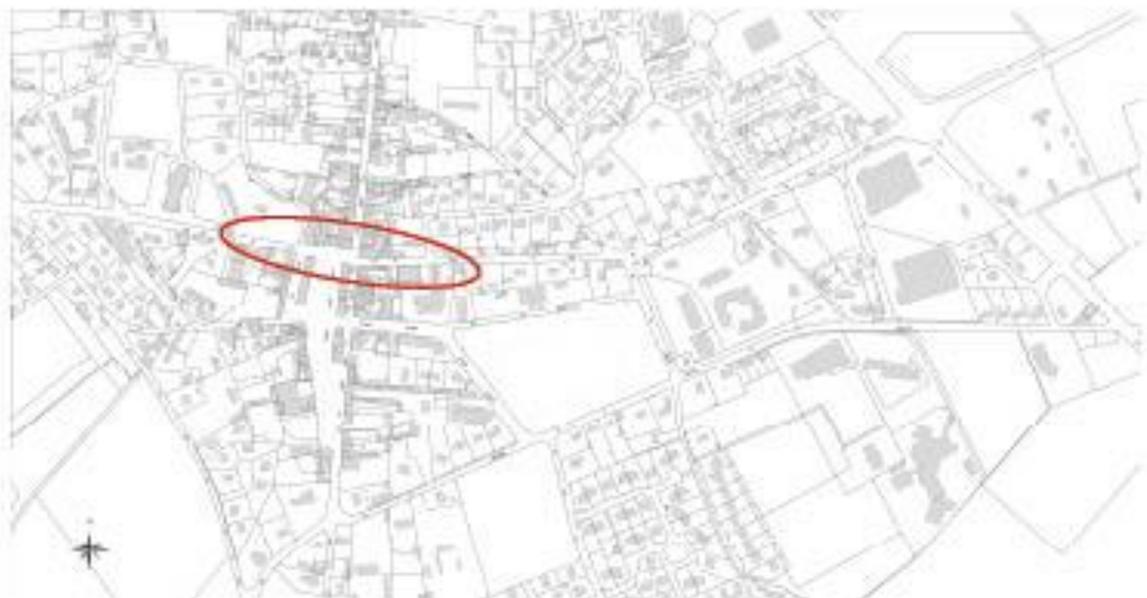
tout ceci en :

- Créant un espace public unique avec la place Gaston Sanson
- Modernisant les devantures commerciales
- Encourageant l'implantation de stores selon cahier des charges défini
- Recomposant le linéaire commercial en fonction des transferts d'activités
- Dynamisant l'union commerciale



# LA RUE CHARLES DE GAULLE

La rue Charles De Gaulle est l'axe de croisement du centre-bourg  
on peut noter la présence de commerces et services  
Venant de Bolbec, elle va du garage Peugeot en entrée de bourg jusqu'au SUPER-U  
et le rond point d'entrée de ville a partir de la RD 926  
Son carrefour avec la rue Thélu est surchargé par des flux intenses et surtout par la  
présence de nombreux poids lourds et convois agricoles  
Le stationnement est difficile  
le passage pour piétons est dangereux et les revêtements de sols particulièrement  
dégradés  
C'est l'axe de liaison entre l'église et le centre-bourg  
Elle est bordée par l'opération de logements de la Malle-Poste considérée comme  
exemplaire.



## ENJEUX

- Développer l'habitat
- Garantir la sécurité routière
- Désengorger le carrefour De Gaulle/thélu
- Requalifier entrée du centre-bourg
- Aménager la rue Charles de Gaulle
- Assurer la connexion entre le centre-bourg et l'église
- Favoriser les modes doux



# LA RUE CHARLES DE GAULLE

## BREF INVENTAIRE DES ACTIONS POSSIBLES

Apaiser la circulation par un plan de déplacement

Dévier poids lourds et engins agricoles par un plan de déviation

Organiser et réglementer le stationnement

Aménager la rue Charles de Gaulle

Créer le jardin public

Implanter une résidence sénior haut de gamme

Réaliser le parking de l'église

Développer l'opération de logements Huré/Rabiot



## LA RUE AMIOT

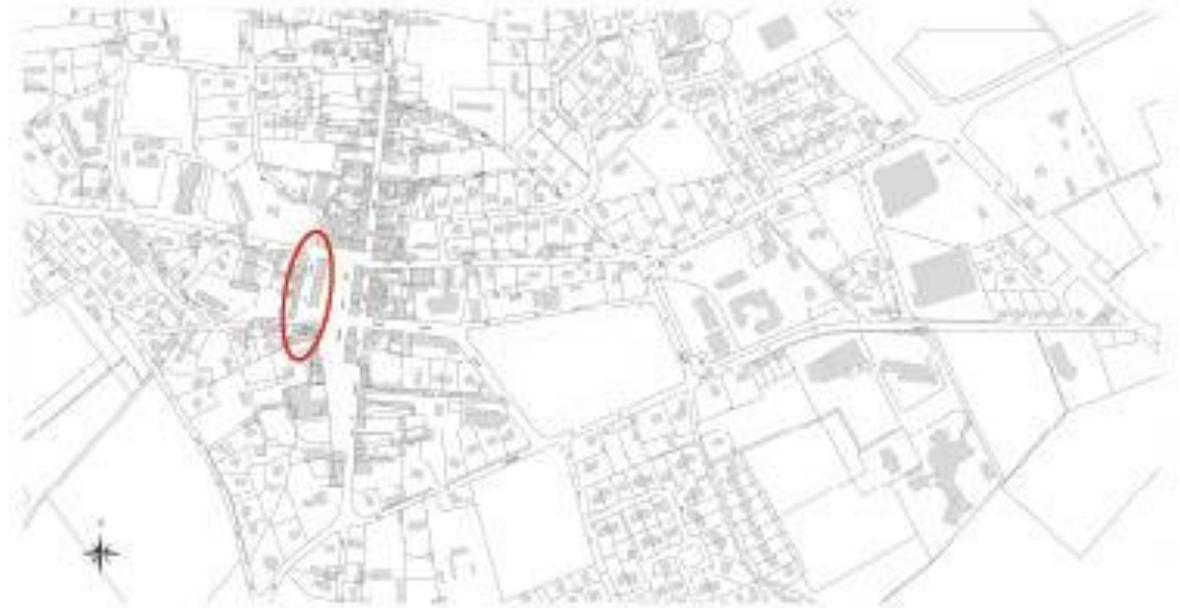
Ce secteur est caractérisé par la présence la Diligence, immeuble occupé par des bureaux et logements, du café des Fleurs, du cabinet d'infirmières, de locaux en très mauvais état appartenant à la collectivité ainsi q'une propriété privée entièrement réhabilitée.

### ENJEUX

Devenir un accès principal d'entrée dans le nouveau centre-bourg  
Faire le trait d'union avec le secteur de l'église  
Développer l'habitat  
Maintenir et développer la capacité de stationnement

### ACTIONS

Aménagement de la rue et du parking public  
opération d'habitat  
transfert des services publics vers le boulevard Alleaume



## LE SECTEUR DE L'EGLISE

Le secteur de l'église est caractérisé par la présence d'une église remarquable, classée monument historique, à la fois proche mais déconnectée du centre bourg. Ce secteur comprend l'école privée Saint-Louis, dont de nombreux élèves viennent de l'extérieur de Fauville et de la commune nouvelle, et le presbytère.

En entrée de bourg, on peut noter la présence du garage Peugeot et de ses activités nuisantes, avec une occupation du domaine public. Son transfert sur la zone d'activité permettrait de développer une opération de logements. Il y a également sur ce secteur une vaste propriété privée arborée située entre l'église et le centre-bourg. La commune envisage de réaliser sur ce secteur une résidence pour personnes âgées dont le terrain, rue des Londes, est réservé par l'EPFN.

### ENJEUX

Qualifier l'entrée de la commune

Organiser les modes doux

Créer un jardin public

Implanter une résidence seniors

Développer l'habitat

### BREF INVENTAIRE DES ACTIONS POSSIBLES

Réaliser une continuité du parcours entre le champ de foire et l'église

Aménagement d'un jardin public entre le centre bourg et l'église

Construction d'un résidence haut de gamme pour seniors

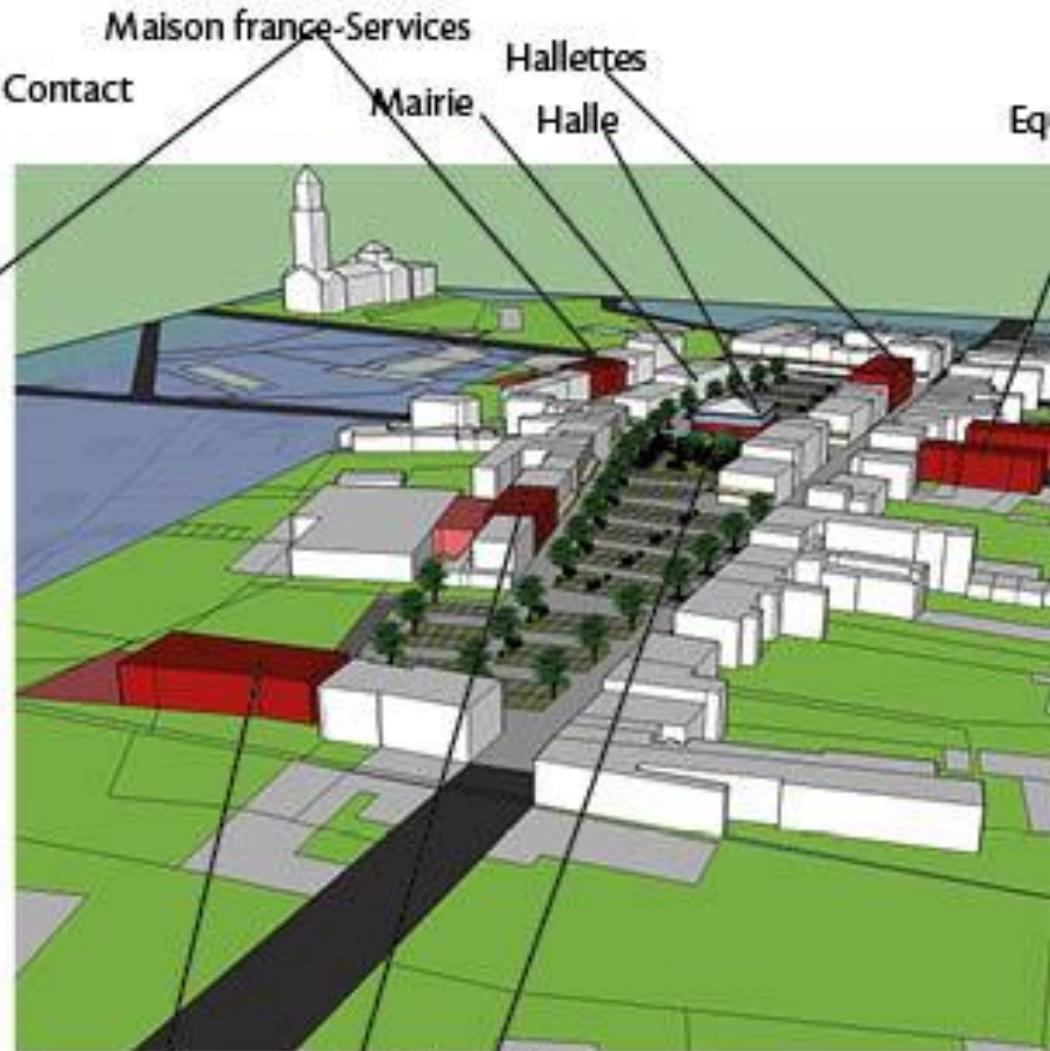
Aménagement secteur de l'église étude Craquelin

Réalisation du parking de l'église

Réalisation opération d'habitat sur les terrains .....

Transférer le garage PEUGEOT pour réaliser une opération d'habitat





Maison médicale  
 Carrefour Contact  
 Salon végétal

Maquette numérique du projet : Nous avons écarté les "représentations d'architectes", pour représenter le plus simplement, à l'échelle et au lieu, les  
 d'aménagement et de constructions proposés.

A gauche, la place Sanson Nord, avec les halles centrales et les nouvelles hallettes. En rouge les nouveaux bâtiments

# L'ESPACE UNITAIRE

## CONDITIONS DE MISE EN OEUVRE

### Maitrise d'ouvrage

Commune, (Caux Seine Agglo a la compétence de la collecte des eaux pluviales)

### Modalités opérationnelles

Relevé topographique de l'ensemble des sols

Consultation de maitrise d'œuvre, urbanisme, paysages et réseaux

Inscription dans le contrat de territoire

Inscription dans le programme de séparation des eaux pluviales et des eaux usées de l'Agence de l'Eau

Inscription au programme ORT

### Estimation coût des travaux

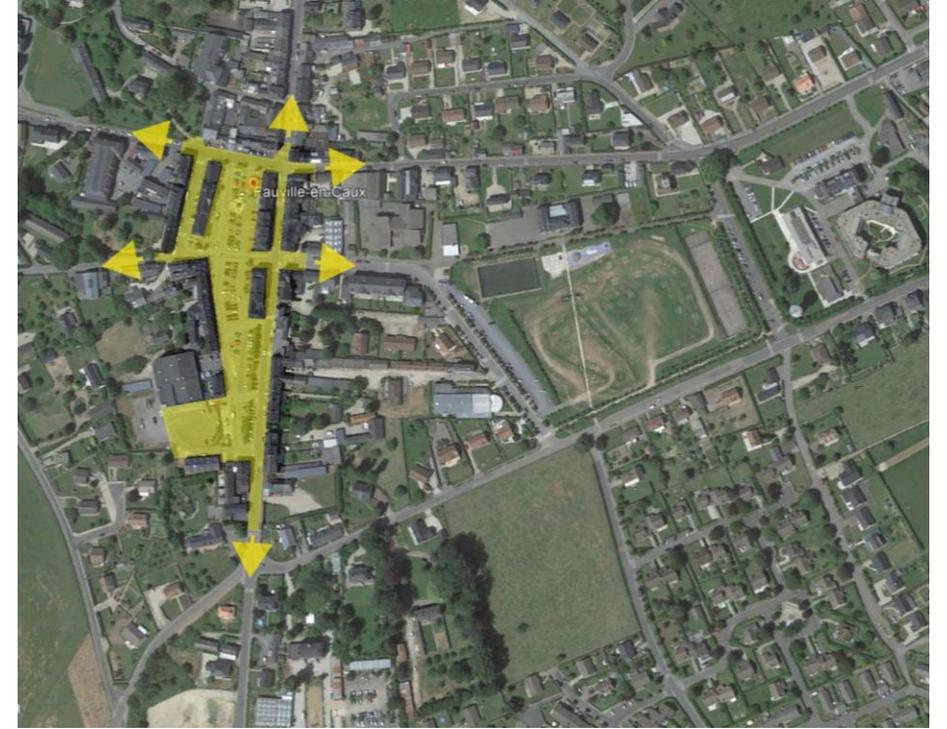
HT : 4 M€ - (espace unitaire) voir tableau joint pour détail

### Partenaires financiers de Terres de Caux

Au titre du contrat de territoire : Conseil régional, conseil départemental, Caux Seine Agglo

Agence de l'Eau Seine Normandie

**Phasage opérationnel : études, conception et travaux : moins de deux ans**



# LA DEVIATION DES POIDS LOURDS CONDITIONS DE MISE EN OEUVRE

## Maitrise d'ouvrage

Communale pour le compte du Conseil Départemental

Caux Seine Agglo a la compétence de la collecte des eaux pluviales

## Modalités opérationnelles

Consultation de maitrise d'œuvre routière

Ce type d'opération n'est pas éligible aux financements du contrat de territoire

Il fait l'objet d'une convention de délégation de maitrise d'ouvrage du département à la commune ainsi que d'une convention d'échange foncier prévoyant des déclassements et des classements de la voirie départementale

Il fait l'objet d'une convention avec l'Agence de l'Eau Seine Normandie

## Estimation cout des travaux

HT : 500 000 €

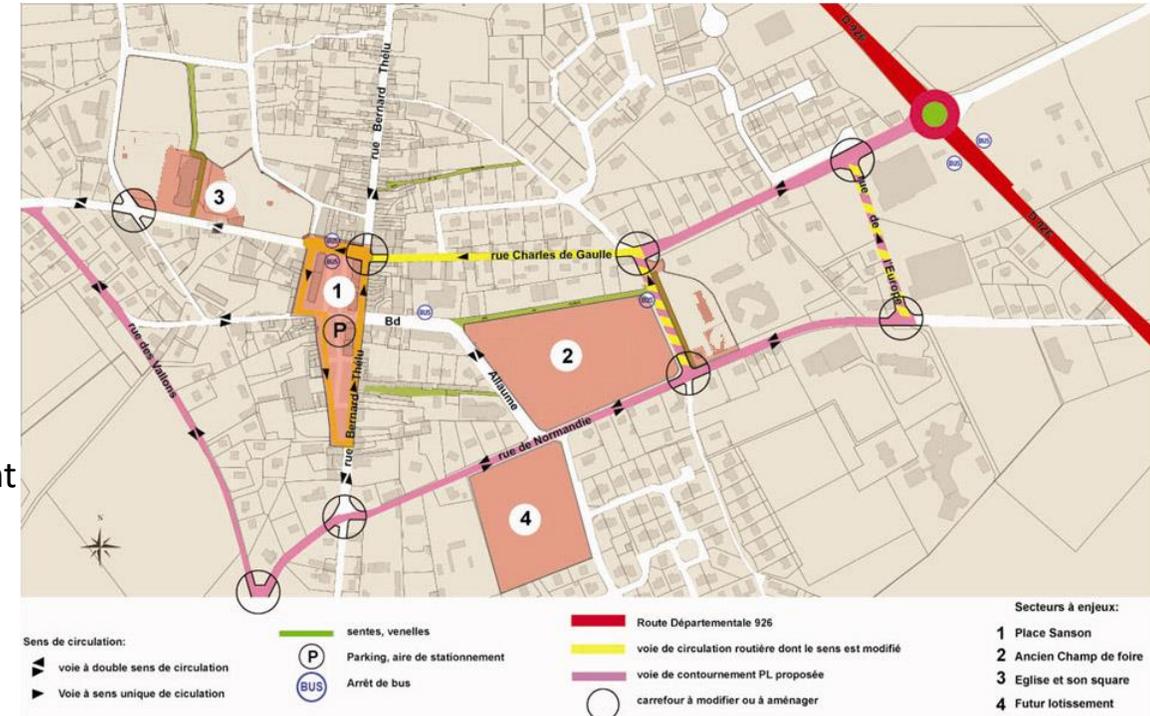
## Partenaires financiers de Terres de Caux

Conseil Départemental

Caux Seine Agglo

Agence de l'Eau Seine Normandie

**Phasage opérationnel : Etudes, conception et travaux : moins de deux ans**



# LA CONSTRUCTION D'UNE HALLE COUVERTE CONDITIONS DE MISE EN OEUVRE

## Maitrise d'ouvrage

DSP Privée sur longue durée avec droits hypothétiques réels

Ou

Commune ou interco

## Modalités opérationnelles

Remise de l'emprise foncière raccordée aux réseaux

Consultation de délégataires DSP

Concours de maîtrise d'œuvre et construction (maîtrise d'ouvrage communale ou interco)

Inscription au contrat de territoire si maîtrise d'ouvrage publique

Inscription au contrat ORT si maîtrise d'ouvrage publique

## Estimation cout des travaux

HT : 2 000 € / M2

## Partenaires financiers de la commune

Les exploitants dans le cadre de la DSP

**Phasage opérationnel** : Etudes, conception et travaux : moins de deux ans



Insertion sur la  
place Sanson



Référence : Le marché de la Chapelle à Paris

# LA CONSTRUCTION DES NOUVELLES HALETTES

## CONDITIONS DE MISE EN OEUVRE

### Maitrise d'ouvrage

Privée ou Economie mixte

### Modalités opérationnelles

Libération des locaux commerciaux ou associations

Transfert de l'activité funéraire sur la zone d'activité (en pourparler)

Cessation d'activité de l'activité lingerie (projet de l'exploitant)

Relocalisation des locaux associatifs

Transferts des activités d'esthétique et de pierres de collection rue Thélu (dans les locaux des métiers de bouche migrant vers la halle couverte)

### Estimation coût des travaux

HT : 1 400 € / M2 hors démolition

### Partenaires financiers de la commune

EPFN

Opérateur public ou privé

**Phasage opérationnel / Etudes, conception et travaux : entre 2 et 5 ans**



Le bâtiment des hallettes est plus bas que ses voisins

# OPERATION DE LOGEMENTS RUES HURE / RABIOT

## CONDITIONS DE MISE EN OEUVRE

### Maitrise d'ouvrage

Privée

Ou

Publique

### Modalités opérationnelles

Achat des parcelles

Revente terrains à un opérateur

Permis de construire selon cahier des charges préalablement défini

### Estimation cout des travaux

HT : 1700 € / M2

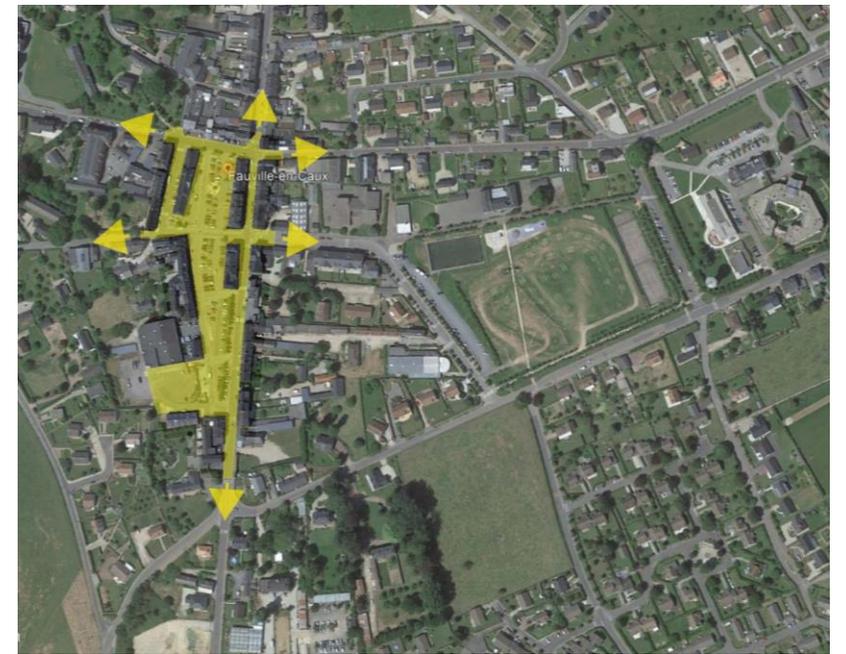
### Partenaires financiers de la commune

Opérateur privé

Ou

Economie mixte

**Phasage opérationnel** : Etudes, conception et travaux : de 2 a 5 ans



# MODERNISATION / EXTENSION CARREFOUR CONTACT

## CONDITIONS DE MISE EN OEUVRE

### Maitrise d'ouvrage

Privée

### Modalités opérationnelles

CDAC pour extension / modernisation

Permis de construire

### Estimation cout des travaux

HT : 2000€ / M2

### Partenaires financiers de la commune

Carrefour Contact

Foncière Carrefour : Property

**Phasage opérationnel** : Etudes, conception et travaux : moins de deux ans



# OPERATION RUE AMIOT : LOGEMENTS ET MAISON FRANCE SERVICES

## CONDITIONS DE MISE EN OEUVRE

### Maitrise d'ouvrage

Economie mixte

### Modalités opérationnelles

Prévoir des locaux temporaires pour accueil des publics

Achat du terrain à la collectivité

Revente en VEFA a l'agglomération

### Estimation cout des travaux

HT : 2000 € / M2

### Partenaires financiers de la commune

EPFN si démolition

Opérateur économie mixte

**Phasage opérationnel** : Etudes, conception et travaux : moins de 2 ans



# CREATION D'UNE MAISON MEDICALE CONDITIONS DE MISE EN OEUVRE

## Maitrise d'ouvrage

Privée Ou Publique

## Modalités opérationnelles

Délocalisation activité contrôle technique auto et acquisition-Démolition

Vente

## Estimation cout des travaux

HT : 2000 € / M2 hors équipements médicaux

## Partenaires financiers de la commune

EPFN si démolition

Opérateur privé

ARS

Région Normandie

Conseil départemental

**Phasage opérationnel** : Etudes, conception et travaux : de 2 a 5ans



Le site du contrôle automobile



L'insertion de la maison médicale au sud de la place Sanson

# OPERATION D'AMENAGEMENT D'UN EQUIPEMENT CULTUREL

## CONDITIONS DE MISE EN OEUVRE

### Maitrise d'ouvrage

Publique – commune ou interco

### Modalités opérationnelles

Elaboration du Programme

Réhabilitation / extension ou démolition / construction

Achat du bâtiment

Consultation de maitrise d'œuvre

Permis de construire

Réalisation du projet

### Estimation cout des travaux

HT : 2000 € / M2

### Partenaires financiers de la commune

Caux Seine Agglo

Région Normandie

Conseil départemental

EPFN si démolition

**Phasage opérationnel** : Etudes, conception : moins de 2 ans

Et travaux : de 2 à 5 ans



En Gris : parcelles à  
mettre en veille foncière



## REPERAGE OPERATIONNEL

SECTEURS	ADRESSE	PARCELLES	ASSIETTE TERRAIN (m <sup>2</sup> )	logements			Commerce/Activité		
				SHOB	SHON	NBRE LOGTS	SURFACE CREEE	Destination	
Phase 1	1A	HALLE Pl Sanson	pl Sanson				400	halle	
	1B	794, 798,804 B.Thelu	AE 173	290	725	616	9	246	hallette
	1C	156 PL Sanson	AE 211	400	352	300	4	400	carrefour
	1D	196 Pl Sanson	AE 313	654	850	722	10	722	pôle santé
	1E	BD Alleaume	AD 431	150	450	382	5	150	équipement pub
	1F	15 All des Tilleuls	AD 83	770					équipement scolaire
	1K	rue des Castors	AD25	1170	2106	1790	26		logements
	<b>Total</b>						<b>54</b>	<b>1918</b>	
Phase 2	2A	104 Pl Sanson	AE 201	1739			21		opération logt
		104 Pl Sanson	AE 199, 200	370					
	2B	40 rue d'Amiot	AE 357	165	786	668	10	262	logt +Cces
		40 rue d'Amiot	AE 359	506					
	2D	643 rue Ch de Gaulle	AD 72	530				1351	logement
	2E	837 B Thélou	AD 63	90	600	510	7	240	équipement
		19 Bd Alleaume	AD 429	110					
		13 Bd Alleaume	AD 428	212					
<b>Total</b>						<b>38</b>	<b>1853</b>		
phase indépendante	rue du Bois-Fauville	AD 218	16500	5000	4250	50		Lotissement	
<b>Total</b>						<b>50</b>			
<b>Total phases</b>						<b>142</b>	<b>LOGTS</b>		

# Piloter le projet de centre-bourg de Terres de Caux ?

**La stratégie de réalisation** du projet , intègre :

- **Le déjà-là**, potentiel d'attractivité en soi : la **population** dont les composantes constituent un moteur, les **activités commerciales** et **économiques** qui crédibilisent la force locale, et **la situation géographique**, levier fort d'attractivité.
- **Et le devenir**, dans un monde qui change, et qui oblige à réagir pour **s'adapter et se développer et se renouveler sans tarder**

# PLUSIEURS APPROCHES COMBINEES SONT A ENVISAGER :

## CELLE PAR LE FONCIER

En distinguant

le foncier déjà maîtrisé par la commune, en direct ou par l'EPFN (logements, RPA..)

le foncier à acquérir pour assurer certains programmes (logements et équipements..)

la veille foncière pour des opérations qui peuvent être étalées

## CELLE PAR OPERATIONS PUBLIQUES ET PRIVEES

Les opérations en maîtrise d'ouvrage publique sont éligibles du financement par le contrat de territoire, elles porteront sur les espaces et les équipements publics.

La maison médicale sera réalisée en maîtrise d'ouvrage privée, mais sera inscrite dans le contrat de territoire et pourra bénéficier de fonds d'Etat

les logements aidés seront réalisés par des opérateurs semi-publics tels que Logeal

Les opérations privées résulteront de négociations et de coordinations, comme la halle couverte, l'extension de Carrefour-Contact

La déviation urbaine poids lourds sera réalisée en maîtrise d'ouvrage commune, hors contrat de territoire, avec le concours financier du conseil départemental

des opérations privées comme le lotissement du bois de Fauville, sur des fonciers qui resteront privés, résulteront de négociations sur le projet

## CELLE PAR LES PHASAGES

Un projet global doit faire l'objet d'un phasage et d'une coordination, avec des enclenchements maîtrisés pour rationaliser les chantiers et les financements. Des opérations ont leur autonomie, mais la plupart résulteront de maîtrise coordonnée.

# Instance de pilotage et management?

Un tel projet justifie un **pilotage dédié**, de « mission de management » de dispositifs complexes, pour :

- **Mobiliser** les services municipaux, ceux de Caux Seine Agglo,
- **Tenir la stratégie**, mobiliser les partenaires publics et privés,
- **Piloter** et préparer les arbitrages,
- **Communiquer** et faire vivre le process de développement.
- **Manager les financements**, les concours financiers, les cadres contractuels : contrat de territoire, contrat d'ORT,
- **Intégrer les acteurs privés**, promoteurs et opérateurs.
- **Veiller** sur ce qui facilitera tout ou partie du projet d'attractivité.
- **Aider à choisir** et organiser les maîtrises d'oeuvre
- Et enfin **organiser l'enclenchement** des d'opérations.

## Conclusion

Notre projet c'est d'abord requalifier les espaces publics vieillissants et dégradés qu'il faudra bien réaliser, de même que traiter l'ensemble des questions de mobilités incontournables à Terres-de-Caux.

**Nous étions persuadés, depuis le début de la mission que le faire avec simplicité garantirait l'hospitalité, la convivialité pour ceux qui y viennent et la qualité de vie pour ceux qui y vivent et ainsi améliorerait l'attractivité globale de Terres de Caux en lui conférant une image nouvelle de son centre-bourg, plus accessible, moderne, adaptée, conviviale et donc hospitalière.**

Faire juste ce qu'il faut pour tout changer ! Tel était notre challenge

Merci