



Contrat de territoire 2023-2027
Communauté de communes
du Pays de Honfleur Beuzeville

SOMMAIRE

Le territoire de la CCPHB	4
Convention partenariale d'engagement	5
Maquette financière	13
Projet de développement	14
Programmation opérationnelle	37

Fiche action n°1 : Création d'un centre aquatique intercommunal

Fiche action n°2 : Redynamisation du centre-ville de Beuzeville : Création d'un pôle de services publics dans le manoir normand rénové et d'un parc rafraichissant

Fiche action n°3 : Revitalisation du centre-bourg de Fatouville-Grestain : Création d'un commerce multiservices

Fiche action n°4 : Revitalisation du centre-bourg de Gonneville/Honfleur - phase 1

LE TERRITOIRE DE LA CCPHB

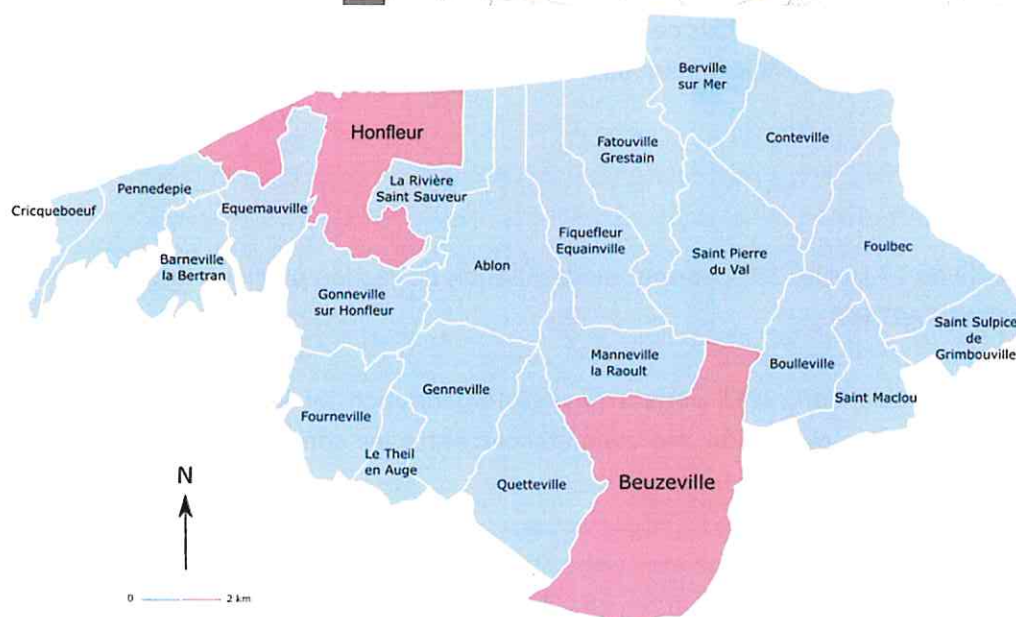
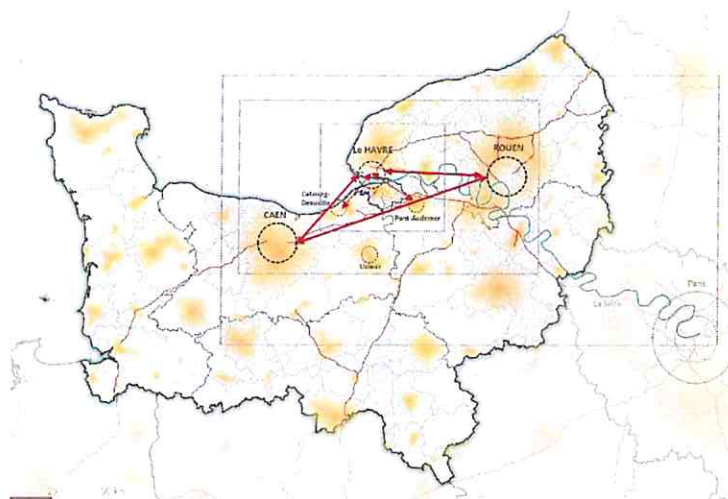
**1 Communauté de
Communes**

2 départements

27 760 habitants

23 communes

195 km²



La Communauté de Communes du Pays de Honfleur-Beuzeville bénéficie d'une situation favorable au cœur du triangle métropolitain normand, sur l'axe Seine et au croisement des autoroutes A13-A29.

Elle est composée de 23 communes dont 12 sont situées dans le Calvados et 11 dans l'Eure. Honfleur et Beuzeville constituent les 2 centralités du territoire regroupant la majorité des commerces et services, ainsi que les principales zones d'emploi.

Cette communauté de communes créée au 1^{er} janvier 2017 s'appuie sur un bassin de vie existant. Adopté le 11 décembre 2024, le PLUi a conduit la CCPHB à travailler son projet de territoire permettant de penser une politique globale d'attractivité du territoire. Ce projet de territoire est l'occasion de poser les bases d'une stratégie territoriale communautaire en capacité de répondre aux défis territoriaux que la Communauté de Communes du Pays de Honfleur Beuzeville doit relever pour un développement durable et solidaire.

CONVENTION PARTENARIALE D'ENGAGEMENT

Entre

La Région Normandie, représentée par Monsieur Hervé MORIN, Président du Conseil Régional, dûment habilité par délibération de la Commission Permanente du 27 janvier 2025,

Et

Le Département de l'Eure, représenté par Monsieur Alexandre RASSÈRT, Président du Conseil Départemental, dûment habilité par délibération de la Commission Permanente du 7 février 2025,

Et

La communauté de communes du Pays de Honfleur Beuzeville, représentée par Monsieur Michel LAMARRE, Président, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du 11 décembre 2024.

Vu

La loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 portant modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles (MAPTAM) ;

La loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République (NOTRe), définissant une nouvelle répartition des compétences entre les communes, les intercommunalités, les départements et les régions,

La Convention Territoriale d'Exercice concertée (CTEC) en matière de soutien aux projets publics des territoires, conclue entre la Région Normandie, les Départements du Calvados, de l'Orne, de la Seine-Maritime, de l'Eure et de la Manche, ainsi que les Établissements Publics de Coopération Intercommunale de Normandie,

La délibération du Conseil Régional de Normandie en date du 20 juin 2022 adoptant, pour la période 2023-2027, la poursuite de la politique régionale contractuelle en faveur des territoires normands,

Les délibérations du Conseil départemental de l'Eure du 7 janvier 2022 et du 20 octobre 2023 adoptant les modalités de la nouvelle politique de contractualisation avec les territoires,

Considérant

Les défis à relever pour faire de la Normandie un territoire encore plus dynamique, pleinement engagé dans les transitions écologique, énergétique, climatique et numérique, qui offre un cadre de vie résilient, de qualité et attractif.

L'intérêt reconnu des contrats de territoire, outils financiers puissants et incitatifs au service des stratégies de

développement qui permettent d'accompagner les territoires vers les transitions durables nécessaires.

L'engagement de la Région, chef de file de l'aménagement du territoire, qui a pour objectif un aménagement équilibré et durable de la Normandie, par l'accompagnement de projets visant à la revitalisation, au développement, à la compétitivité et l'attractivité de l'ensemble des territoires normands.

L'engagement du Département de l'Eure, chef de file de la solidarité territoriale, dont l'objectif est d'accompagner les investissements structurants des territoires, dans le domaine de la santé, la culture, le sport et la revitalisation des centres bourgs et cœurs de villages qui participent à renforcer l'attractivité du territoire ou à améliorer le service aux habitants à l'échelle d'un bassin de vie.

Le projet de territoire porté par la communauté de communes du Pays de Honfleur Beuzeville.

IL EST CONVENU CE QUI SUIV :

Article 1 : Objet du contrat

Le contrat de territoire a pour objet principal de faciliter et de concrétiser des projets d'investissements structurants destinés à favoriser le développement local durable.

Il participe à l'attractivité du territoire qui en est doté, ainsi que, plus largement, à celle du département et de la Normandie.

Le contrat de territoire traduit le croisement entre la stratégie du territoire concerné et les orientations régionales et départementales.

Il comprend les éléments suivants :

- Une présentation et une carte du territoire,
- La présente convention partenariale d'engagement,
- Le projet du territoire dans lesquels s'inscrivent les projets financés,
- La maquette financière prévisionnelle,
- Les projets inscrits détaillés dans des fiches-actions, précisant l'année prévisionnelle de démarrage de chaque projet.

Article 2 : Les orientations prioritaires de la Région

Dans le cadre de sa politique contractuelle, la Région soutient les projets d'investissement structurants visant à :

- Renforcer l'attractivité normande, au travers de son développement économique et de l'amélioration du cadre de vie, tout en accompagnant et en accélérant les transitions écologique, énergétique, climatique et numérique du territoire
- Conforter les centralités normandes pour favoriser leur attractivité
- Poursuivre l'amélioration de l'offre de services aux normands au travers du développement d'un maillage adapté, notamment en zone rurale

- Préparer les territoires du futur en accompagnant les transitions écologique, énergétique, climatique, numérique et démographique.

Article 3 : Les orientations prioritaires du Département

Dans le cadre de sa politique contractuelle, le Département soutient les projets structurants visant à :

- Revitaliser ou redynamiser les centres bourgs et cœurs de village ;
- Renforcer l'offre de santé disponible sur le territoire, par le biais de dispositifs de soutien financier à l'investissement de Maisons de santé ;
- Accroître l'attractivité du territoire en matière de culture et de sport, en accompagnant les collectivités au financement de projets structurants dans ces deux thématiques.

Article 4 : Les axes prioritaires d'intervention du territoire

Le programme d'actions du territoire s'organise autour des axes stratégiques de développement suivants :

- Axe 1 – Tirer parti du positionnement de la CCPHB dans son espace métropolitain normand,
- Axe 2 – Mettre en place les conditions d'accueil de la population sur l'ensemble de l'intercommunalité
- Axe 3 – S'appuyer sur l'identité du territoire pour faire face aux enjeux du développement durable,

Article 5 : Durée du contrat

Le contrat de territoire est signé pour la période 2023-2027 et s'achève au 31 décembre 2027.

Chaque projet inscrit au contrat devra faire l'objet d'une demande de subvention, adressée complète par le maître d'ouvrage, à la Région et au Département, au stade « résultats des appels d'offres » impérativement avant le 31 décembre 2027.

Article 6 : Révision du contrat

A l'initiative du territoire, le contrat de territoire pourra faire l'objet de deux révisions sur sa durée, la seconde devant être engagée au plus tard le 31 décembre 2026.

La révision pourra concerner :

- La modification ou la suppression d'actions déjà inscrites,
- L'inscription de nouvelles actions en cohérence avec le projet de territoire, et ses priorités,
- La poursuite d'actions déjà engagées, notamment après la réalisation d'études préalables.

Pour le Département, cette révision se fera à enveloppe constante (pas d'augmentation de l'engagement du Département sur la maquette financière globale du Contrat). Le Département se réserve, par ailleurs, le droit de réajuster les enveloppes contractualisées en fonction des réalités budgétaires du Département et des collectivités.

7.1. Financement

Les actions inscrites au présent contrat sont susceptibles de bénéficier :

- Soit des crédits sectoriels de la Région
- Soit de crédits spécifiques tels le Fonds Régional d'Aménagement et de Développement du Territoire (FRADT) pour la Région,
- Soit de crédits spécifiques thématiques pour le Département de l'Eure.

Les crédits nationaux et les fonds européens (non contractualisés dans ce contrat) pourront être également mobilisés et viendront en déduction de la participation du maître d'ouvrage. Cette dernière devra néanmoins être au minimum de 20% (article L1111-10 du CGCT).

Dans le cas où ces financements complémentaires ne pourraient être obtenus, la Région et le Département ne se substitueront pas aux financeurs défaillants. Des financements complémentaires ne pourront donc pas être accordés.

Pour le Département de l'Eure, les opérations qui n'auront pas fait l'objet d'un engagement financier deux ans après le démarrage prévisionnel inscrit dans la maquette financière et la fiche action correspondante seront automatiquement sorties du contrat. Le cas échéant, avant cette date, un accord de dérogation de report maximale d'un an peut être sollicité auprès du Département, par écrit à l'attention du Président du Conseil départemental.

Le contrat porte sur 4 actions pour un montant total prévisionnel d'investissement de **24 893 874€** répartis entre les partenaires de la manière suivante :

Les maîtres d'ouvrage pour un montant prévisionnel de **16 855 198€**,

La Région Normandie pour un montant prévisionnel de **2 657 949€** dont **857 949€** de FRADT,

Le Département de l'Eure pour un montant prévisionnel de **895 300€**, dont **24 300€** au titre des crédits spécifiques de droit commun (*montants indicatifs sous réserve des dépenses éligibles**).

Les engagements financiers du présent contrat valent **accord sur l'éligibilité des actions** proposées aux différentes sources de financement des partenaires selon les modalités décrites dans les fiches actions, **mais pas accord de subvention**.

7.2. Modalités de dépôt des demandes de subvention

Conformément au règlement des subventions régionales et départementales, chaque action du contrat devra donc faire l'objet d'un dossier de demande de subvention, déposé par le maître d'ouvrage auprès de la Région et du Département.

Le contrat de territoire vaut autorisation de démarrage anticipé des projets inscrits au 1er janvier 2023,

sauf modalités particulières propres aux dispositifs d'intervention sollicités.

Pour la Région, les demandes devront être déposées de façon dématérialisée sur l'extranet régional à l'adresse suivante <https://monespace-aides.normandie.fr>

Pour le Département, les demandes devront être déposées de façon dématérialisée sur l'extranet départemental à l'adresse qui vous sera transmise par sollicitation de mail à contrat-de-territoire@eure.fr.

La décision d'attribution des subventions revient aux instances délibérantes des collectivités partenaires après instruction des dossiers. Les demandes de subvention (qu'elles soient au titre des crédits sectoriels ou des crédits spécifiques des partenaires) seront étudiées **suivant les disponibilités budgétaires et les dispositifs en vigueur à la date du dépôt de dossier complet.**

Concernant les crédits de la Région Normandie :

Les sommes indiquées dans la maquette financière et les fiches-actions du contrat constituent des **montants plafonds**. Dans le cas d'une augmentation du coût prévisionnel du projet, ces montants de subvention ne pourront être revus à la hausse. A l'inverse, dans le cas d'un coût prévisionnel d'opération diminué, les montants de subvention seront proratisés.

Concernant les crédits du Département de l'Eure :

Pour les crédits spécifiques, les sommes indiquées dans la maquette financière et les fiches-actions du contrat constituent des **montants maxima** (calculés sur la base de taux d'intervention déterminés). Dans le cas d'une augmentation du coût prévisionnel du projet, ces montants de subvention ne pourront être revus à la hausse. A l'inverse, dans le cas d'un coût prévisionnel d'opération diminué, les montants de subvention seront proratisés.

Pour les crédits sectoriels (ou dits de « droit commun »), les montants mentionnés dans la maquette et dans les fiches-actions sont prévisionnels. Les subventions attribuées seront définies, par l'application du dispositif mobilisable aux dépenses éligibles du dossier de subvention.

Enfin, toute évolution réglementaire ultérieure à la signature du présent contrat, susceptible d'impacter les modalités précisées dans la convention, s'appliquera automatiquement, quels que soient les engagements pris initialement.

7.3. Les engagements du territoire attendus par la Région

- Le territoire et ses communes-membres s'engagent d'une façon générale à prendre en compte les enjeux climatiques et de transition écologique.

Les projets exemplaires inscrits au contrat, répondant à ces enjeux et bénéficiant à ce titre d'un soutien important de la Région, seront, le cas échéant, listés dans une annexe particulière. La subvention définitive pourra être diminuée par rapport au montant inscrit au contrat en cas de non-respect des engagements pris à ce titre.

- Le territoire signataire et ses communes-membres s'engagent en la mise en œuvre, dans leurs appels d'offres, de clauses et de critères permettant de faciliter l'accès des entreprises, notamment TPE/PME à la

commande publique. Ces clauses visent notamment à simplifier les procédures et lutter contre la sous-traitance abusive.

La Région recommande par ailleurs au territoire et à ses communes membres de s'appuyer opérationnellement sur la Charte des bonnes pratiques pour une commande de maîtrise d'œuvre au service de l'économie locale, développée par la Région conjointement avec les organisations professionnelles de maîtrise d'œuvre. La Charte est consultable sur le site internet <https://www.normandie.fr/investissement-dans-les-lycees#charte>

- Orientation et informations sur les métiers : Dans le cadre de sa nouvelle compétence en matière d'informations sur les métiers, la Région a délégué à son Agence Régionale de l'Orientation et des métiers, l'animation de cette politique en lien avec les territoires.

Ainsi en fonction des compétences respectives des territoires signataires en matière d'économie et/ou de promotion de l'emploi voire d'enseignement supérieur, il est prévu qu'une convention de partenariat soit signée afin de coordonner des actions de promotion des métiers en lien avec des entreprises de la zone d'emploi à destination des scolaires, des demandeurs d'emploi voir des salariés ou des personnes en évolution professionnelle. Des manifestations spécifiques pourront être envisagées. Les territoires signataires en tant que collectivités employeurs pourront également inscrire des collaborateurs au titre des ambassadeurs métiers pour témoigner de leurs activités et des stages recensés par l'Agence, pour le plus grand nombre.

Dans le cadre de la présente convention partenariale liée au contrat de territoire, le territoire signataire s'engage à se rapprocher de l'Agence Régionale de l'Orientation et des métiers afin d'amorcer les discussions pour la conclusion de la convention indiquée.

- Enfin, l'aide régionale est subordonnée à la mise à disposition, régulière et gratuite des équipements sportifs dont le maître d'ouvrage est propriétaire auprès des élèves de lycées ou établissements assimilés qui seraient concernés (centres de formation d'apprentis, maisons familiales et rurales...), pour la pratique des cours d'éducation physique et sportive (EPS). Une convention d'usage gratuit est signée, en général pour une durée de 15 ans, entre la Région, la collectivité propriétaire et les établissements concernés.

Le respect de ces engagements est apprécié à l'échéance du contrat.

7.4. Les engagements du territoire attendus par le Département

La démarche de la contractualisation se veut équilibrée, cohérente et concertée.

C'est ainsi que le Département veillera à ce que les projets retenus constituent des investissements à fort effet de levier, en cohérence avec chaque projet de territoire et visant à améliorer le quotidien de chaque eurois.

Au titre de son rôle de chef de file sur la Solidarité, le Département de l'Eure attend des maîtres d'ouvrages des projets accompagnés qu'ils mobilisent des clauses d'insertion dès que la nature des projets le permet.

Le Département s'attachera également à apporter une attention particulière aux mesures prises en faveur de la Transition Ecologique. Une démarche active de réduction de l'impact voire à la contribution du projet à la qualité de l'environnement est attendue au bénéfice de la transition écologique et énergétique.

Le Département sera attentif aux projets qui valorisent la neutralité foncière par le biais de recyclage des fonds friches et dents creuses.

La reconquête des friches constitue un enjeu majeur d'aménagement durable des territoires pour répondre aux objectifs croisés de maîtrise de l'étalement urbain, de revitalisation urbaine et, par conséquent, de limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Les friches représentent un important gisement foncier dont la mobilisation et la valorisation doivent contribuer à la trajectoire du « zéro artificialisation nette » (ZAN) fixée par le Gouvernement et le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires. Des friches urbaines, commerciales, aéro-portuaires, ferroviaires ou routières, industrielles, militaires ou minières et plus généralement du foncier déjà artificialisé mais sous-utilisé, existent et pourraient être réutilisés pour des projets d'aménagement ou de relocalisation d'activités, et ainsi permettre d'éviter l'artificialisation des sols si de tels projets se développaient sur des terrains naturels ou agricoles.

Article 8 : Conditions de coordination et de suivi de l'exécution

8.1. Pilotage et animation

Le Comité de Pilotage local

Le pilotage politique est organisé par la mise en place d'un comité de pilotage qui réunira a minima les signataires du présent contrat ou leurs représentants.

Le Comité de Pilotage local s'assure de la bonne exécution du contrat, et procède, le cas échéant, aux ajustements nécessaires.

En dehors de cette structure et autant que de besoin, des échanges entre les différents partenaires continueront après la signature du contrat en fonction des besoins spécifiques à chaque dossier.

Le Comité technique local

Il est composé a minima des représentants des signataires du contrat. Les représentants des maîtres d'ouvrage des projets inscrits au contrat pourront être associés.

Il devra se réunir au moins une fois par an pour assurer un suivi efficace de la mise en œuvre des actions (bilan de la réalisation de la programmation, programmation annuelle des actions) et se charge de la préparation des dossiers qui devront être examinés par le Comité de Pilotage.

8.2. Animation et gestion du contrat de territoire

Les maîtres d'ouvrage sont responsables des conditions de définition, d'exécution et de financement de leurs projets.

Le territoire signataire coordonnera la préparation et le suivi du comité de pilotage local et du comité technique.

Les interlocuteurs en charge de la coordination spécifique des dossiers relevant du contrat du territoire sont :

- Pour la Région Normandie, le service Vie des Territoires et Contractualisation au sein de la Direction de l'Aménagement des Territoires,
- Pour le Département de l'Eure, le Pôle Appui aux territoires de la Direction de l'Aménagement du Territoire,
- Pour le territoire, la Direction Stratégie et Développement.

Dans l'objectif de l'établissement d'un bilan annuel sur l'état d'avancement du contrat de territoire, les maîtres d'ouvrage informeront régulièrement la Région, le Département de l'avancement technique et financier de leurs projets au 31/12 de chaque année.

De même, la Région et le Département devront être rapidement informés de l'abandon ou de l'évolution des actions inscrites dans le contrat.

Les subventions de la Région et du Département seront attribuées et notifiées par les instances décisionnelles, après instruction par les services. Une information régulière sera apportée au territoire.

Fait à Honfleur, le 3 mars 2025

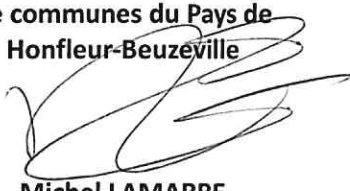
**Le Président de la Région
Normandie**


Hervé MORIN

**Le Président du Département
de l'Eure**


Alexandre RASSAËRT

**Le Président de la communauté
de communes du Pays de
Honfleur-Beuzeville**


Michel LAMARRE
Plo Allain Guesdon
1^{er} Vice - Président

MAQUETTE FINANCIERE



L'EURE

en Normandie

CONTRAT DE TERRITOIRE 2023-2027

Région Normandie - Département de l'Eure

Communauté de Communes du Pays de Honfleur Beuzeville

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

HONFLEUR-BEUZEVILLE

FA	Maitre d'ouvrage	Intitulé du projet	Coût total HT	calendrier	Région		DC/ FRA DT	Département 14		Département 27		Etat		Autres financements (Europe...)		Autofinancement du MO	
					Montant contrat	Taux		Montant	Taux	Montant contrat	Taux	Montant	Taux	Montant	Taux	Montant	Taux
Axe 1 : Tirer parti du positionnement de la CCPHB dans son espace métropolitain normand																	
1	CCPHB	Création d'un centre aquatique intercommunal	20 475 000 €	2024-2028	1 800 000 €	9%	DC	1 000 000 €	5%	500 000 €	2%	1 500 000 €	7%	760 000 €	4%	14 915 000 €	73%
Axe 2 : Mettre en place les conditions d'accueil de la population sur l'ensemble de l'intercommunalité																	
2	Beuzeville	Redynamisation du centre-bourg : création d'un pôle de service public et d'un parc rafraichissant	2 675 520 €	2024-2026	447 029 €	17%	FRA DT			371 000 €	14%	550 000 €	21%			1 307 491 €	48%
3	Farouville-Grestain	Revitalisation du centre-bourg de Farouville-Grestain : Création d'un commerce multiservices	347 300 €	2023-2025	50 000 €	14%	FRA DT			24 300 €	7%	40 754 €	12%	135 660 €	39%	98 586 €	28%
4	Gonneville-Honfleur	Revitalisation du centre-bourg de Gonneville-Honfleur - phase 1	1 396 054 €	2024-2028	360 920 €	26%	FRA DT	150 000 €	11%			349 014 €	25%			536 121 €	38%
					24 893 874 €					871 000 €		2 439 768 €		895 660 €		16 855 108 €	

TOTAL CONTRAT REGION	2 657 949 €
TOTAL REGION DC	1 800 000 €
TOTAL REGION FRA DT	857 949 €

TOTAL CONTRAT CD 27	871 000 €
TOTAL HORS CONTRAT	24 300 €
TOTAL DEPARTEMENT 27	895 300 €

Montants Hors Contrat pour le Département de l'Eure : montants indicatifs sous réserve des dépenses éligibles conformément à la procédure départementale des dispositifs de droit commun

PROJET DE DEVELOPPEMENT

Axe 1- TIRER PARTI DU POSITIONNEMENT DE LA CCPHB DANS SON ESPACE METROPOLITAIN NORMAND	3
1-1- Valoriser le positionnement stratégique de la CCPHB au sein du Pays d'Auge et de l'axe Seine	3
1-2- Engager de grands projets en mesure de participer au rayonnement intercommunal	4
1-3- Développer et structurer une offre foncière et immobilière au sein des zones d'activités intercommunales adaptée aux besoins des entreprises	5
1-4- Assurer un aménagement soutenable des principaux espaces d'activités économiques, à l'image du Parc d'Activités Honfleur-Calvados vitrine économique de l'intercommunalité	6
1-5- Répondre aux besoins des entreprises de proximité situées en dehors des zones urbaines	7
1-6- Valoriser l'agriculture et les autres activités primaires du territoire	8
1-7- Affirmer une activité touristique durable tournée vers la valorisation du territoire	9
1-8- Mettre en valeur l'architecture et le patrimoine véritable marqueur de l'identité du territoire	10
Axe2- METTRE EN PLACE LES CONDITIONS D'ACCUEIL DE LA POPULATION SUR L'ENSEMBLE DE L'INTERCOMMUNALITE	11
2-1- Structurer le développement du territoire en s'appuyant sur son organisation actuelle	11
2-2- Affirmer les centralités et le maillage rural comme supports du développement urbain	12
2-3- Prendre en compte le littoral dans la capacité d'accueil de l'intercommunalité	13
2-4- Promouvoir des pratiques urbaines et rurales plus sobres et miser sur les espaces déjà artificialisés	14
2-5- Viser une croissance démographique adaptée à la capacité d'accueil de la CCPHB et adapter au mieux la réponse au besoin en logements	15
2-6 - Maintenir et valoriser les équipements et services de proximité garants de la qualité de vie	16
2-7 – Assurer la desserte numérique du territoire et développer les usages numériques	17
2-8- Proposer des alternatives aux besoins quotidiens de mobilité	17
Axe 3- S'APPUYER SUR L'IDENTITE DU TERRITOIRE POUR FAIRE FACE AUX ENJEUX DU DEVELOPPEMENT DURABLE	18
3-1- Promouvoir un territoire résilient face aux risques	18
3-2- Faire de la matrice paysagère le socle d'un cadre de vie identitaire, attractif et durable	19
3-3- Garantir le maintien et la fonctionnalité du maillage écologique du territoire	20
3-4- Maîtriser l'utilisation des ressources locales	21
3-5- Contribuer à la transition énergétique du territoire	22

1 - TIRER PARTI DU POSITIONNEMENT DE LA CCPHB DANS SON ESPACE METROPOLITAIN NORMAND

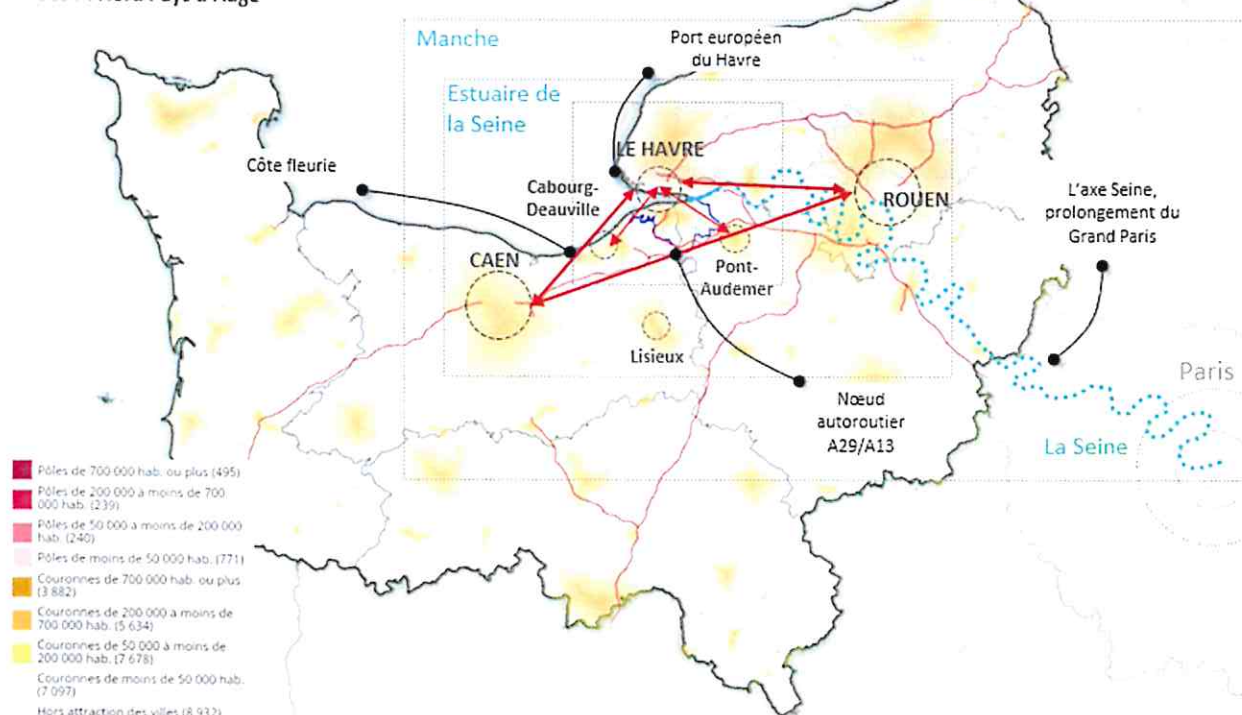
ORIENTATION N°1-1- VALORISER LE POSITIONNEMENT STRATEGIQUE DE LA CCPHB AU SEIN DU PAYS D'AUGE ET DE L'AXE SEINE

La CCPHB bénéficie d'un rayonnement territorial d'envergure conféré par l'imbrication des influences extérieures et l'attractivité intrinsèque du territoire. L'intercommunalité entend préserver ses avantages et faire valoir son développement territorial à toutes les échelles.

Objectifs :

- Interconnecter le développement intercommunal avec les pôles urbains extérieurs aussi bien à l'échelle métropolitaine avec Caen, Rouen et Le Havre qu'à l'échelle locale avec Lisieux, Pont-Audemer, Cabourg-Deauville ;
- Maintenir l'intercommunalité comme une destination incontournable de l'axe touristique européen et national constitué par : le Pays d'Auge, la Côte fleurie, la Côte de Grâce, la Seine à Vélo et l'Eurovélo 4 ;
- Bénéficier localement du développement national de l'axe Seine : axe économique européen, prolongement du Grand Paris et confortement de l'espace portuaire imbriqué et connecté au réseau européen des Ports ;
- Déployer toutes les opportunités offertes pour décarboner l'ensemble des flux induits par ces axes structurants : tirer parti de l'axe Seine pour le transport fluvial et maritime, et de la réouverture de l'ancienne voie ferrée Pont-Audemer / Honfleur ;
- Tirer parti du nœud autoroutier A29/A13 et de l'aéroport de Deauville-Saint-Gatien en prenant en compte les nuisances générées par ces infrastructures.

REGION : Normandie
DEPARTEMENTS : Calvados et Eure
SCoT : Nord Pays d'Auge

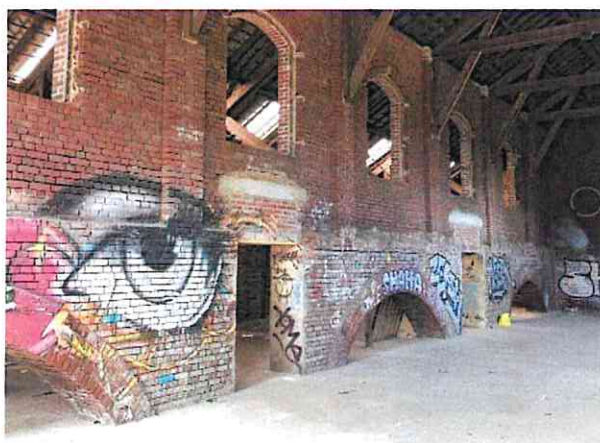


ORIENTATION N°1-2- ENGAGER DE GRANDS PROJETS EN MESURE DE PARTICIPER AU RAYONNEMENT INTERCOMMUNAL

L'attractivité intercommunale nécessite d'être structurée autour de grands projets d'aménagement du territoire. Ces derniers visent d'une part à répondre aux besoins de la population intercommunale, d'autre part à imbriquer le développement territorial intrinsèque avec l'environnement territorial normand. Ainsi, la CCPHB affirme l'importance des projets ci-dessous.

Objectifs :

- La réouverture de la ligne ferrée Pont-Audemer / Honfleur aujourd'hui inutilisée ;
- Le rééquilibrage du développement portuaire et économique de l'estuaire Seine en lien avec les dispositions de la Loi Littoral, de la DTA et du SCoT (Haropa premier port en France pour le bois) ;
- Le projet de recomposition urbaine et architecturale de l'entrée d'Agglomération du pôle urbain d'Honfleur (dit entrée de ville Est) ;
- Les pôles gares de Beuzeville et d'Honfleur ;
- Le quartier bas carbone à Beuzeville ;
- Le devenir du site de l'ancienne dynamiterie à Ablon actuellement en friche ;
- Le pôle aquatique ;
- Plus globalement et sur l'ensemble du territoire assurer la protection du patrimoine bâti véritable marqueur d'attractivité du territoire.



Ancienne dynamiterie de Ablon



Emplacement du futur centre aquatique

ORIENTATION N°1-3- DEVELOPPER ET STRUCTURER UNE OFFRE FONCIERE ET IMMOBILIERE AU SEIN DES ZONES D'ACTIVITES INTERCOMMUNALES ADAPTEE AUX BESOINS DES ENTREPRISES

La clarification des vocations des zones d'activités économiques ainsi que l'intensification de l'usage du foncier déjà urbanisé sont les principaux enjeux à l'échelle intercommunale et doivent à terme permettre d'organiser l'accueil et le développement d'entreprises industrielles d'envergure et également conforter le tissu d'entreprises artisanales locales. Cette organisation permettra également de répartir le foncier à ouvrir à l'urbanisation en extension urbaine. Le SCoT prévoit à cet effet 50 hectares sur 20 ans.

Les zones d'activités économiques sont concentrées principalement sur les pôles de Beuzeville, Honfleur et Boulleville-Saint-Maclou. L'écosystème industriel et artisanal est une valeur-ajoutée pour la Communauté de Communes, qu'elle entend préserver et accompagner.

Objectifs :

- Répartir l'offre foncière prévue par le SCoT en extension des zones d'activités économiques existante ou en créant de nouvelles zones d'activités économiques. Cette enveloppe foncière, représentant environ 30 hectares, concerne les nouvelles urbanisations sur les espaces naturels et agricoles repérés pour les 10 prochaines années et non les espaces de friches ou les espaces déjà aménagés ou partiellement urbanisés (Port et PACH). Le déploiement opérationnel de cette enveloppe foncière de 30 hectares sera échelonné sur la durée de vie du PLUi pour garantir une urbanisation progressive et adaptée au besoin de la communauté de communes.
- Une dizaine d'hectare supplémentaire sur le pôle de Beuzeville sera prévue à plus long terme avec les outils adaptés du PLUi pour permettre à la collectivité de mettre en œuvre sa stratégie d'acquisition du foncier.
- La CCPHB souhaite d'ores et déjà se doter d'une vision claire et à long terme de sa stratégie foncière de développement économique, tout en restant en cohérence avec l'enveloppe de 50ha prévue par le SCoT avec notamment une orientation de son développement représentant une enveloppe foncière d'une dizaine d'hectares en plus des précédentes, à l'est de la commune de Beuzeville et en extension de la ZAE de Boulleville pour profiter de la proximité de l'A13, ainsi qu'à Honfleur au nord de la ZA du Plateau.
- Consciente que le développement économique doit irriguer l'ensemble du territoire, la CCPHB souhaite que l'enveloppe foncière dédiée soit répartie entre les pôles de Honfleur, Beuzeville et Boulleville / Saint-Maclou en majorité mais également se laisser la possibilité d'accompagner le développement d'une offre foncière à destination des entreprises artisanales sur l'ensemble du territoire.
- Les pôles de Boulleville-Saint-Maclou et de Beuzeville bénéficient d'un positionnement au plus près de l'axe Caen-Rouen, c'est pourquoi les fonctions productives au sein des ZAE y seront privilégiées : logistique, industrie, artisanat et tertiaire d'envergure ;
- Le pôle d'Honfleur regroupe environ 65% du foncier économique aménagé et viabilisé (ZA du Plateau, ZA Cours Jean de Vienne, Parc d'activités Honfleur Calvados, Port, etc.). Il s'agira d'une part de prévoir l'extension urbaine de la ZA du Plateau, d'autre part de penser la recomposition spatiale de ces zones, l'optimisation et la reconversion des friches. Il s'agira également d'assurer la clarification des fonctions commerciales au sein des ZAE ainsi que de l'entrée de ville Est d'Honfleur afin de ne pas désorganiser le tissu économique honfleurais.
- Lutter contre la dispersion des commerces au sein de zones non commerciales pour limiter les conflits d'usages.

ORIENTATION N°1-4- ASSURER UN AMENAGEMENT SOUTENABLE DES PRINCIPAUX ESPACES D'ACTIVITES ECONOMIQUES, A L'IMAGE DU PARC D'ACTIVITES HONFLEUR-CALVADOS VITRINE ECONOMIQUE DE L'INTERCOMMUNALITE

Inauguré en 2017, le centre commercial Honfleur Normandy Outlet rayonne à l'échelle régionale. Sa localisation à proximité directe de l'A28 permet d'être facilement accessible depuis les territoires voisins, son aire de chalandise tertiaire s'étend sur une surface qui regroupe près de 380 000 habitants, soit plus d'un normand sur dix. Conjugué à un développement urbain, architectural et paysager de grande qualité, ce Parc d'activité s'est imposé comme la vitrine économique de l'intercommunalité. La CCPHB souhaite déployer ce modèle de développement aux autres espaces économiques d'envergure qu'il s'agisse de zones d'activités économiques ou de pôles d'emplois d'envergure (hôpital, etc.).

Objectifs :

- Pour l'ensemble des douze ZAE intercommunales, la mobilisation des friches et des espaces non utilisés, vacants ou sous-occupés est une priorité ;
- Au sein des zones urbaines et sous réserve d'activités économiques compatibles la mixité fonctionnelle et la mixité des usages seront facilitées pour le développement d'une offre artisanale et de services ;
- Inciter et faciliter la mutualisation des espaces de stationnements et limiter les délaissés non aménagés afin de répondre aux enjeux d'optimisation foncière ;
- Mettre en place les aménagements nécessaires au développement des mobilités douces et alternatives à la voiture particulière (stationnement prévu et sécurisé, voie dédiée, vestiaire, etc.) ;
- Prévoir une gestion intégrée des eaux pluviales en minimisant les rejets dans les milieux naturels ;
- Mettre en œuvre une gestion soignée des franges urbaines des parcs et des zones d'activités en définissant des limites claires avec les espaces naturels et agricoles.



Centre commercial de Honfleur Normandy Outlet

ORIENTATION N°1-5- REpondre aux besoins des entreprises de proximité situées en dehors des zones urbaines

Le tissu économique de la CCPHB est aussi constitué de TPE réparties sur l'ensemble de l'intercommunalité, souvent implantées en dehors des espaces urbanisés. L'intercommunalité souhaite accompagner ces entreprises en leur permettant d'évoluer sur site ou être dirigées dans leur parcours vers des zones d'activités adaptées.

Objectifs :

- Valoriser et protéger les points d'accroche économique dits « de proximité » c'est-à-dire les petites zones d'activités artisanales présentes dans plusieurs communes ainsi que les artisans présents en campagne sans créer de nouvelles contraintes pour l'activités agricoles ;
- Permettre la réutilisation d'anciens bâtiments agricoles présentant une qualité architecturale et ou une valeur patrimoniale à des fins économiques sous réserve que leur réutilisation ne génère pas de contraintes pour l'activité agricole ;
- Conforter les entreprises existantes isolées en campagne en veillant à ne pas impacter les activités agricoles ;
- Accompagner le parcours de vie des entreprises dans le temps sur le territoire ;
- Favoriser la création de filières économiques courtes.



ORIENTATION N°1-6- VALORISER L'AGRICULTURE ET LES AUTRES ACTIVITES PRIMAIRES DU TERRITOIRE

L'agriculture sous toutes ses formes (élevage, culture, maraîchage, vergers, etc.) participe pleinement au développement territorial : paysage, économie, identité, savoir-faire local, etc. Ainsi, le territoire demeure un espace agricole productif que la Communauté de Communes souhaite maintenir et développer.

Objectifs :

- Protéger l'outil productif agricole (foncier, site, siège, installation, etc.) en évitant ou limitant le morcellement des exploitations agricoles et en accompagnant le développement des exploitations agricoles ;
- Limiter les pressions urbaines sur les outils agricoles en maîtrisant la constructibilité en campagne et sur la frange littorale ;
- Valoriser la diversité des systèmes agricoles locaux : polyculture, élevage, maraîchage, etc. qui participe à l'économie locale et à la diversité des paysages et notamment à préserver le maillage bocager et boisé ;
- Valoriser le patrimoine agricole en autorisant certains bâtiments qui ont perdu leur vocation agricole à être reconvertis ;
- Valoriser et protéger les vergers. Marqueurs paysagers historiques et caractéristiques du territoire, certains vergers, présents notamment au sein ou en limite des bourgs constituent une des composantes du cadre de vie rural ;
- Soutenir la diversification des activités agricoles aussi bien pour le tourisme que pour la valorisation des ressources énergétiques lorsque ces activités restent accessoires à l'activité agricole.
- Valoriser les activités économiques à forte valeur identitaire : la pêche et les produits de la mer à Honfleur, la filière équine et la filière bois ;
- Protéger la sylviculture par la valorisation économique du bois d'œuvre, du bois-énergie et du bois-palette issus des forêts ou des haies bocagères. Des outils réglementaires cohérents et adaptés à chaque espace devront être recherchés afin de conjuguer les intérêts environnementaux, paysagers et économiques.



Sentier De l'Argousier

ORIENTATION N°1-7- AFFIRMER UNE ACTIVITE TOURISTIQUE DURABLE TOURNEE VERS LA VALORISATION DU TERRITOIRE

L'attractivité nationale et internationale d'Honfleur n'est plus à démontrer, l'enjeu réside davantage dans la maîtrise des conséquences de ce développement touristique (impact sur le parc de logements, gestion des flux saisonniers, etc.) et sur la montée en gamme de l'offre avec pour objectif également de prolonger la durée des séjours touristiques

Objectifs :

- Conforter les sites majeurs porteurs de la dynamique touristique et poursuivre les actions menées pour déployer le tourisme sur l'ensemble de l'intercommunalité ;
- Développer une offre touristique de pleine nature irriguant l'ensemble du territoire : Risle maritime-RAMSAR, bord de Seine, bocage et coteaux boisés ;
- Maitriser le développement des offres d'hébergement touristique et les meublés touristiques à Honfleur (Airbnb) et en campagne ;
- Développer une offre culturelle diversifiée en complément de l'offre d'équipements touristiques ;
- Conforter les activités et équipements de sport-nature ;
- Valoriser le patrimoine bâti et respecter les principales caractéristiques architecturales et historiques des lieux ;
- Inscrire le territoire dans les grands itinéraires cyclo touristiques / chemins de randonnée ;
- La réouverture de la voie ferrée participerait aussi à améliorer l'accessibilité touristique du territoire et à désengorger les principaux axes routiers.



Vieux Bassin



Eglise de Saint-Sulpice de Grimbouville

ORIENTATION N°1-8- METTRE EN VALEUR L'ARCHITECTURE ET LE PATRIMOINE VERITABLE MARQUEUR DE L'IDENTITE DU TERRITOIRE

L'ensemble de la CCPHB présente un patrimoine bâti urbain, rural et balnéaire remarquable par sa qualité architecturale et sa cohérence, donnant au territoire une forte identité, vectrice d'attractivité en termes de tourisme mais aussi de cadre de vie. La qualité et la diversité des matériaux, des mises en œuvre, des formes et des détails architecturaux traditionnels témoignent, à travers l'architecture, des différentes époques de construction comme des modes spécifiques d'occupation et d'appropriation du territoire par les habitants au cours du temps. Les constructions patrimoniales aujourd'hui identifiées comme remarquables en forment les plus précieux exemples. L'enjeu est donc de préserver et de mettre en valeur ces qualités et spécificités y compris dans les mutations des paysages bâtis.

Objectifs :

- Mettre en valeur les éléments de patrimoine reconnus ou identifiés comme remarquables ainsi que le petit patrimoine et leurs abords urbains ou paysagers et faciliter leur accessibilité ;
- Maintenir l'identité architecturale des centralités urbaines historiques, des secteurs balnéaires remarquables et des ensembles ruraux anciens ;
- Limiter la banalisation et la standardisation des ensembles bâtis anciens en visant une qualité architecturale des interventions sur le bâti existant et en accompagnant l'intégration des nouveaux projets (matériaux, formes, implantation, gabarits, clôtures) ;

Préserver la qualité du patrimoine bâti normand lié aux espaces ruraux en permettant son évolution ou sa transformation (changement de destination) dans le respect de ses caractéristiques architecturales traditionnelles.



Villa Balnéaire à Honfleur



Maison pierre et pans-de-bois à Fiquefleur-Equainville

2 - METTRE EN PLACE LES CONDITIONS D'ACCUEIL DE LA POPULATION SUR L'ENSEMBLE DE L'INTERCOMMUNALITE

ORIENTATION N°2-1- STRUCTURER LE DEVELOPPEMENT DU TERRITOIRE EN S'APPUYANT SUR SON ORGANISATION ACTUELLE

L'armature territoriale n'est pas une hiérarchisation des communes les unes par rapport aux autres mais une schématisation de la structuration territoriale. Cette dernière doit permettre d'une part à chaque commune, par ses caractéristiques, de jouer un rôle dans la construction du dessein territorial de la CCPHB d'autre part de garantir un développement cohérent et équilibré. Ainsi, le projet du PLUi identifie et conforte l'armature territoriale existante, de la manière suivante.

Objectifs :

- **Le pôle urbain d'Honfleur à deux niveaux.** D'une part, à l'échelle intercommunale, Honfleur joue un rôle structurant pour le développement du territoire et est étroitement lié à La Rivière-Saint-Sauveur, Gonneville-sur-Honfleur, Ablon et Equemauville, communes avec lesquelles il faudra rechercher au travers du PLUi une interaction constructive et solidaire. Ce pôle urbain joue un rôle d'attraction et de structuration des dynamiques départementales et régionales. D'autre part, à l'échelle communale, Honfleur doit retrouver une dynamique démographique pérenne et donc une offre de logements adaptée, maintenir sa dynamique économique et maîtriser son attractivité et son rayonnement national et international.
- **Le pôle de Beuzeville** dont le développement doit se poursuivre afin de maintenir son rôle structurant pour le développement intercommunal particulièrement pour les communes situées à l'est et au sud du territoire. A noter que Beuzeville fonctionne également avec le binôme Boulleville–Saint-Maclou.
- **Les pôles relais respectifs d'Equemauville, de Gonneville-sur-Honfleur, de La Rivière Saint-Sauveur, d'Ablon et de Boulleville Saint-Maclou** dont le développement doit être conforté.
- **Le réseau de bourgs ruraux et littoraux formant le maillage rural du territoire :** ils jouent un rôle essentiel dans le cadre d'un territoire avant tout rural notamment en maintenant une animation locale, le PLUi doit faciliter le maintien d'une vie rurale dynamique (écoles, associations, etc.) en intégrant dans les réflexions d'aménagement les mobilités qui y seront associées.



Centre historique de Beuzeville

ORIENTATION N°2-2- AFFIRMER LES CENTRALITES ET LE MAILLAGE RURAL COMME SUPPORTS DU DEVELOPPEMENT URBAIN

Par centralité la CCPHB entend tout espace constituant un lieu de vie, de sociabilité et d'animation essentiel au fonctionnement de l'intercommunalité. Ainsi, le PLUi conforte les centralités principales constituées par les centres-villes et les quartiers centraux pour les pôles urbains de Beuzeville et Honfleur, les centres-bourgs pour les pôles relais et le réseau de bourgs ruraux et littoraux ainsi que certains villages pour les communes rurales de l'Eure comme du Calvados qui n'ont pas de centre-bourg clairement défini.

Objectifs :

- Privilégier et faciliter le développement et l'intensification des centralités de l'intercommunalité. Sauf contexte communal particulier, les centralités demeurent les localisations préférentielles du développement résidentiel et d'implantation des commerces de proximité, des équipements d'intérêt collectif et services publics. Les choix d'aménagement réalisés sur les espaces de développement complémentaires doivent renforcer leur rôle de complémentarité aux centralités, tant par le dimensionnement des opérations envisagées que par les destinations autorisées.
- Lutter contre le mitage et le développement résidentiel périphérique tout en prenant en compte les spécificités historiques du territoire et notamment l'absence pour certaines communes d'un centre-bourg historique constitué d'un noyau urbain, c'est le cas des communes pour lesquelles la centralité est circonscrite à trois bâtiments : l'école, l'église et la mairie dissociée des espaces résidentiels. Pour ces communes, le PLUi identifiera exceptionnellement des secteurs bâtis en campagne susceptibles de recevoir de nouvelles constructions. Ces sites correspondront à des secteurs déjà bâtis comprenant un nombre suffisamment significatif de constructions, structurées par un noyau historique et par la desserte des réseaux (capacité suffisante). Le présent PADD ne considère pas le comblement des espaces libres ou sous-occupés des villages et des hameaux comme des priorités d'urbanisation.
- Faciliter au sein de ces centralités la mixité des fonctions urbaines pour limiter les besoins de déplacements et créer des synergies positives.



Centre de Manneville-la-Raoult

ORIENTATION N°2-3- PRENDRE EN COMPTE LE LITTORAL DANS LA CAPACITE D'ACCUEIL DE L'INTERCOMMUNALITE

La frange littorale par son attrait joue un rôle majeur dans la structuration des dynamiques de développement de l'intercommunalité. Les communes suivantes sont soumises à la Loi Littoral : Cricquebœuf, Pennedepie, Honfleur, La Rivière-Saint-Sauveur, Ablon, Fiquefleur-Equainville, Fatouville-Grestain, Berville-sur-Mer, Conteville et Foulbec.

Objectifs :

- Mettre au cœur des réflexions urbaines, environnementales et économiques la capacité d'accueil actuelle et future des sites et des espaces des communes soumises à la Loi Littoral afin de ne pas aggraver l'exposition des biens et des personnes aux risques naturels.
- Il ne s'agira pas, pour autant, de sanctuariser cette interface littorale qui doit pouvoir évoluer afin de pérenniser ses fonctions urbaines, maritimes, agricoles et plus globalement l'attractivité qu'elle confère à l'ensemble de l'intercommunalité.
- S'inscrire en adéquation avec les dispositions de la loi Littoral :
 - En assurant la protection des espaces remarquables et en excluant toute forme nouvelle d'urbanisation (hors cas prévus par le code de l'urbanisme) au sein de la bande des 100 mètres délimitée depuis la limite des plus hautes eaux, en dehors des espaces urbanisés ;
 - En positionnant les extensions de l'urbanisation en continuité des agglomérations et villages tel que définis par le SCoT Nord Pays d'Auge et en veillant au caractère limité de ces extensions au sein des espaces proches du rivage ;
 - En permettant uniquement la densification des secteurs déjà urbanisés identifiés par le SCoT Nord Pays d'Auge.
- Ne pas prévoir de nouvelles extensions des villages de Cricquebœuf et Pennedepie.



Promenade de la Jetée

ORIENTATION N°2-4- PROMOUVOIR DES PRATIQUES URBAINES ET RURALES PLUS SOBRES ET MISER SUR LES ESPACES DEJA ARTIFICIALISES

Dans le cadre de la trajectoire nationale Zéro Artificialisation Nette, l'intercommunalité doit modifier ses pratiques de développement urbain et notamment recourir avec parcimonie aux extensions urbaines sur des espaces agricoles et naturels. Par conséquent, il s'agira de mobiliser en priorité toutes les opportunités de développement dites en « intensification urbaine » c'est-à-dire au sein des espaces déjà artificialisés.

Objectifs :

- Faire des espaces urbanisés et artificialisés les principales ressources foncières et immobilières du territoire toute destination confondue (habitat, équipement, économie etc.) ;
- Ainsi dans le prolongement du SCOT Nord Pays d'Auge, la CCPHB doit produire au moins 50 % de ses besoins mixtes, résidentiels et économiques au sein des enveloppes urbaines constituées des villes, bourgs, villages et hameaux constructibles, que ces espaces soient bâtis ou non bâtis : mobilisation de dent creuse, division parcellaire, mutualisation d'espaces, valorisation du parc de logements et renouvellement urbain ;
- Limiter fortement la consommation d'espace agricole et naturel et ainsi réduire, a minima, par deux le rythme annuel moyen de consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers par rapport à la période 2011-2021. Pour cela une enveloppe foncière de 70 hectares, pour les nouvelles urbanisations sur les espaces naturels et agricoles, est prévue en plus de l'enveloppe foncière de 30 hectares prévue pour le développement économique. Cette enveloppe de 70 hectares permettra de répondre aux besoins en foncier identifiés pour la réalisation des logements programmés sur la durée du PLUi et

également aux besoins en infrastructure, aménagement, activités et équipements induits par ce développement résidentiel.

- Développer dans les futures opérations de nouvelles manières d'habiter le territoire : formes urbaines plus compactes, diversification des types de logements produits, etc.
- Réhabiliter le parc ancien et lutter contre la vacance.



Rue des Lingots

ORIENTATION N°2-5- VISER UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE ADAPTEE A LA CAPACITE D'ACCUEIL DE LA CCPHB ET ADAPTER AU MIEUX LA REPONSE AU BESOIN EN LOGEMENTS

Par le passé la consommation d'espace NAF a été principalement engendrée par le développement résidentiel. C'est pourquoi, agir sur le parc de logements permettra une forte sobriété foncière tout en répondant aux besoins sociodémographiques en logements. Ainsi, dans le prolongement du PLH, la CCPHB mise sur quatre orientations majeures :

- Optimiser la mobilisation du bâti existant,
- Diversifier et adapter l'offre d'habitat,
- Créer les conditions d'un développement résidentiel maîtriser et équilibré,
- Produire environ 300 logements par an dont 16% pour le logement locatif aidé (PLUS, PLAI, PLS, etc.), et 13% pour l'accession aidée.

Objectifs :

- Viser une population d'environ 30 000 habitants à l'horizon 2034 et adapter la production de logement en conséquence.

- Mobiliser les moyens du PLUi permettant de réguler le développement de l'offre touristique à l'échelle de l'intercommunalité. Les meublés touristiques posent un véritable problème pour la Ville d'Honfleur, il conviendra d'agir dans le PLUi au travers d'une programmation fine du logement pour limiter les changements d'usages ;
- Faciliter la rénovation et l'amélioration du parc de logements privés, décliner notamment dans le PLUi les actions prévues dans l'OPAH RU et le programme Petite Ville de Demain – articuler réglementairement les actions d'amélioration de l'habitat, avec la rénovation énergétique et la préservation du patrimoine bâti ;
- Poursuivre les actions de réinvestissement du parc existant : lutter contre la vacance et les friches ;
- Favoriser le développement et le rééquilibrage de l'offre locative aidée : développer et diversifier l'offre locative sociale, la déployer sur l'intercommunalité ;
- Développer une offre en accession à la propriété abordable notamment à destination des primo-accédants et des actifs ;
- Répondre aux besoins des publics spécifiques ;
- Programmer et coordonner le développement de l'habitat à l'échelle de l'intercommunalité.



ORIENTATION N°2-6 - MAINTENIR ET VALORISER LES EQUIPEMENTS ET SERVICES DE PROXIMITE GARANTS DE LA QUALITE DE VIE

L'offre en équipements et services pèse de manière significative dans le choix résidentiel effectué par les ménages, si le PLUi ne peut pas agir directement sur la qualité et la diversité de l'offre proposée, il peut toutefois encadrer la localisation de ces derniers et veiller ainsi à privilégier la création d'équipements et services dans les centralités c'est-à-dire à proximité des logements, des équipements publics ou encore d'une éventuelle desserte en transports collectifs. Par ailleurs, cela facilite les modes de déplacements alternatifs/doux pour les déplacements de proximité.

Objectifs :

- Conforter le niveau et le maillage d'équipements et de services du territoire en cohérence avec l'armature. L'offre se développera ainsi au sein des pôles ainsi que dans les autres bourgs du territoire. Les pôles accueilleront de manière préférentielle les équipements et services d'envergure intercommunale. Les autres bourgs pourront accueillir des équipements et services de proximité afin d'assurer la vitalité de leur bassin de vie ;
- Adapter ces services et équipements aux besoins de la population et aux évolutions démographiques ;
- Maintenir une offre commerciale de proximité sur les centralités vectrices d'animation. A ce titre, les pôles d'Honfleur et de Beuzeville y veilleront tout particulièrement, en encadrant les implantations des commerces.
- Concentrer les enjeux d'aménagement commercial sur le réaménagement et la requalification de certains espaces commerciaux existants et affirmer qu'il n'y aura pas de nouveaux espaces à urbaniser dédiés à de l'activité commerciale en périphérie.

ORIENTATION N°2-7 – ASSURER LA DESSERTE NUMERIQUE DU TERRITOIRE ET DEVELOPPER LES USAGES NUMERIQUES

Le déploiement du haut et du très haut débit a un impact direct sur le développement du territoire particulièrement au travers des choix résidentiels effectués par les ménages et des choix d'implantation des entreprises. Il s'agira ainsi de déployer les réseaux et d'assurer une couverture numérique et téléphonique de qualité à l'échelle de la communauté de communes. En effet, les usages et modes de vie ont fortement évolué ces dernières décennies et évolueront davantage dans les années à venir, modifiant ainsi les pratiques de travail, de consommation, les besoins en déplacement ou encore les modes d'habitats.

ORIENTATION N°2-8- PROPOSER DES ALTERNATIVES AUX BESOINS QUOTIDIENS DE MOBILITE

Le PLUi doit permettre de créer les conditions pour la mise en œuvre d'un système de déplacements plus durable, basé sur une pluralité des modes afin d'atténuer l'impact de l'usage de la voiture individuelle et d'augmenter la part modale des modes doux dans les déplacements quotidiens.

Objectifs :

- Articuler systématiquement modes alternatifs et urbanisation, assurer la complémentarité des modes de déplacements et repenser en conséquence l'espace public ;
- Adapter et maîtriser le stationnement dans les centralités ;
- Organiser les flux en cohérence avec le développement du territoire : développer des solutions de mobilité vers les emplois et services du territoire et faciliter la mobilité vers les pôles d'emploi et les lieux de formation extérieurs au territoire ;
- Déployer les bornes de recharge électrique particulièrement dans les zones urbaines denses et les pôles générateurs de flux (zones commerciales, etc.) ;
- Renforcer le Transport à la Demande et le lier aux lignes de Transport Collectifs fixes ;

- Développer le covoiturage en lien avec les autres mobilités ;
- Sécuriser et développer, dans la mesure du possible, les voies cyclables. Les interconnecter au maillage des grandes voies nationales et régionales (Fécamp-Lisieux, etc.) ;
- Développer les services (stationnement, réparation, etc.) et les filières économiques associés à la pratique du vélo ;
- Faciliter les déplacements doux pour les mobilités loisir/tourisme/scolaire ;
- Répondre aux besoins des personnes à mobilité réduite.

3- S'APPUYER SUR L'IDENTITE DU TERRITOIRE POUR FAIRE FACE AUX ENJEUX DU DEVELOPPEMENT DURABLE

ORIENTATION N°3-1- PROMOUVOIR UN TERRITOIRE RESILIENT FACE AUX RISQUES

Le réchauffement climatique est une réalité pour le territoire de la CCPHB. Il faudra notamment composer avec de plus en plus d'inondations du fait de pluies plus intenses, d'un blocage de l'écoulement par l'élévation du niveau de la mer et d'une érosion plus rapide du trait de côte. La recherche de bien-être, de sécurité et de qualité de vie constitue le socle d'un territoire agréable et attractif. Pour cela, la CCPHB entend s'engager dans une gestion durable des risques, nuisances et pollutions et s'adapter aux effets du changement climatique. Parmi les risques et nuisances, le risque d'inondation est particulièrement prégnant et est amené à s'accroître avec le changement climatique.

Objectifs :

- Faire face aux défis du changement climatique dans toutes les dimensions de l'aménagement du territoire en faveur d'une plus grande résilience ;
- Limiter la vulnérabilité du territoire face aux autres risques naturels (Plan de prévention des risques mouvement de terrain à Cricquebœuf et feux de forêt par exemple) en anticipant leur aggravation du fait du dérèglement climatique et en adaptant les règles de constructibilité à la vulnérabilité ;
- Anticiper le recul du trait de côte, le risque de submersion marine et les éventuels besoins de relocalisation de zones urbanisées ou de tout autres aménagements qui s'avèrerait nécessaire (exemple du sentier littoral à Cricquebœuf et Pennedepie).
- Lutter contre le risque d'inondations et de submersion marine en proposant une urbanisation adaptée et en maîtrisant l'imperméabilisation et la gestion des eaux pluviales, en particulier sur la façade littorale et estuarienne ainsi que dans les vallées de la Morelle, de l'Orange et de la Claire concernées par ce risque ;
- Maîtriser les risques technologiques et nuisances pour la santé humaine en limitant l'exposition des populations (risques industriels, sites et sols pollués, nuisances sonores), en particulier en prévoyant des zones d'habitat à l'écart des secteurs concernés.





ORIENTATION N°3-2- FAIRE DE LA MATRICE PAYSAGERE LE SOCLE D'UN CADRE DE VIE IDENTITAIRE, ATTRACTIF ET DURABLE

La CCPHB présente une diversité d'espaces de nature et de grands paysages qui forgent l'identité du territoire, entre marais et littoral, vallées bocagères et plateaux agricoles. Le projet entend prendre appui sur ces paysages pour dessiner un cadre de vie de qualité et développer l'attractivité résidentielle et touristique.

Objectifs :

- Capitaliser sur la diversité paysagère et le grand paysage en maintenant les caractéristiques des unités paysagères : l'estuaire de la Seine, le Marais de Pennedepie, le plateau de Beuzeville, la vallée de la Risle et les vallées augeronnes ;
- Protéger les espaces remarquables de la Loi Littoral, les espaces proches du rivage et maintenir les coupures vertes identifiées dans le SCoT Nord Pays d'Auge ;
- Préserver les marqueurs paysagers du territoire, garants de la qualité du cadre de vie et porteurs de son identité visuelle :
 - Maintenir et valoriser le bocage de façon générale et en particulier sur le plateau de Beuzeville
 - Préserver les vergers, notamment de haute tige, motif paysager et productif identitaire de la CCPHB, tout en maintenant leur fonction productive et / ou ornementale ;
 - Valoriser les vallées et la plaine alluviale en évitant leur fermeture paysagère et l'enfrichement.
- Maintenir les points de vue remarquables notamment les panoramas sur l'estuaire et le littoral ainsi que sur les éléments de patrimoine remarquable (Monuments Historiques, clochers des bourgs, etc.). Il s'agit de porter une vigilance à la construction dans l'objectif de maintenir la qualité de la vue.
- Garantir une qualité et insertion paysagère des nouvelles opérations et constructions :
 - Renforcer la qualité paysagère des lisières urbaines et entrées de ville, souvent concernées par le développement urbain
 - Respecter le cadre bâti dans lequel s'insèrent les nouveaux aménagements et constructions, rechercher une qualité architecturale et le renforcement de la place du végétal



ORIENTATION N°3-3- GARANTIR LE MAINTIEN ET LA FONCTIONNALITE DU MAILLAGE ECOLOGIQUE DU TERRITOIRE

Le territoire de la CCPHB compte une diversité importante de milieux reconnus pour leur richesse biologique : les milieux boisés, bocage, milieux marins et estuariens, milieux humides et aquatiques, etc. sont autant de supports de la biodiversité du territoire formant la Trame Verte et Bleue aujourd’hui menacée, que la CCPHB projette de préserver et valoriser.

Objectifs :

- Décliner et affiner à l’échelle du PLUi la Trame Verte et Bleue identifiée par le SCoT, préserver et restaurer les continuités écologiques ;
- Préserver les réservoirs de biodiversité et les milieux remarquables et reconnus par des périmètres de protection ou d’inventaire, concernant principalement les milieux littoraux, estuariens et de marais : les sites Natura 2000 concentrés sur le littoral et l’estuaire de la Seine, les Espaces Naturels Sensibles, les Zones Naturelles d’Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF). Il s’agit en particulier, pour les atouts écologiques qu’ils représentent et dans le respect de la Loi Littoral, d’encadrer fortement l’urbanisation dans les espaces proches du rivage, protéger fortement les espaces remarquables littoraux et conserver les coupures d’urbanisations identifiées dans le SCoT Nord Pays d’Auge ;
- Mettre en place un développement du territoire respectueux des éléments supports de biodiversité et de continuités écologiques en limitant les pressions sur les milieux de nature plus « ordinaire » et en adaptant le niveau de protection aux enjeux qu’ils portent :
 - Conserver la vocation des espaces à caractère naturel
 - Maintenir les boisements pour leur intérêt écologique en permettant leur valorisation (sylviculture et valorisation matière, bois-énergie)

- Protéger les zones humides et les mares
- Maîtriser l'urbanisation et l'artificialisation aux abords des cours d'eau,
- Enrayer le déclin du maillage de haies bocagères et préserver les haies de manière adaptée
- Valoriser et pérenniser une agriculture respectueuse des écosystèmes et garante des fonctionnalités écologiques du territoire ;
- Faire de la ville un espace d'accueil de la biodiversité par le renforcement de la végétalisation des espaces urbains ;



ORIENTATION N°3-4- MAITRISER L'UTILISATION DES RESSOURCES LOCALES

De la politique de gestion des ressources du territoire dépend la durabilité du projet d'aménagement du PLUi de la CCPHB. De nombreuses activités et occupations humaines dépendent de la qualité de l'eau et d'une gestion économe de la ressource : eaux de baignade, pêche, agriculture, consommation humaine en eau potable.

La ressource en eau constitue un levier majeur du projet de territoire que la CCPHB souhaite actionner pour planifier un projet de développement durable.

Objectifs :

- Garantir une gestion durable de la ressource en eau sous toutes ses formes et usages :
 - Prévoir des capacités d'assainissement en phase avec le développement territorial projeté : il s'agit de privilégier les secteurs desservis par l'assainissement collectif pour accueillir le développement urbain et prévoir une capacité des stations d'épuration suffisante pour l'accueil de population prévu ;
 - Viser la bonne qualité des masses d'eau littorales, de transition, de cours d'eau et souterraines ;
 - Assurer la qualité des eaux de baignades et des sites de pêche
 - Participer à une gestion économe de la ressource en eau en favorisant des aménagements limitant les besoins en eau et en encourageant la récupération des eaux pluviales à l'échelle de la construction

ou de l'opération d'ensemble. Il s'agit également de d'anticiper la pression sur la ressource qui tendra à s'accroître en lien avec le réchauffement climatique ;

- Sécuriser la ressource en eau potable par un encadrement de l'occupation et usage des sols dans les périmètres de protection de captages d'eau potable dans l'optique d'éviter les risques de pollutions et l'amélioration du rendement des réseaux ;
- Assurer une gestion efficace et durable des eaux pluviales : limiter l'imperméabilisation, se rapprocher du cycle naturel de l'eau et prévoir des aménagements garantissant l'infiltration des eaux pluviales dans le sol.



ORIENTATION N°3-5- CONTRIBUER A LA TRANSITION ENERGETIQUE DU TERRITOIRE

Le territoire s'engage dans la lutte contre le changement climatique et ses effets, entame sa transition énergétique au-travers de son PCAET. En appui de ce dernier, il est question d'employer les outils à disposition du PLUi pour réduire l'empreinte carbone de la CCPHB, économiser les énergies et développer la production énergétique renouvelable. Les secteurs du bâtiment et de la mobilité sont ciblés pour concentrer les actions en ce sens dans le projet de PLUi.

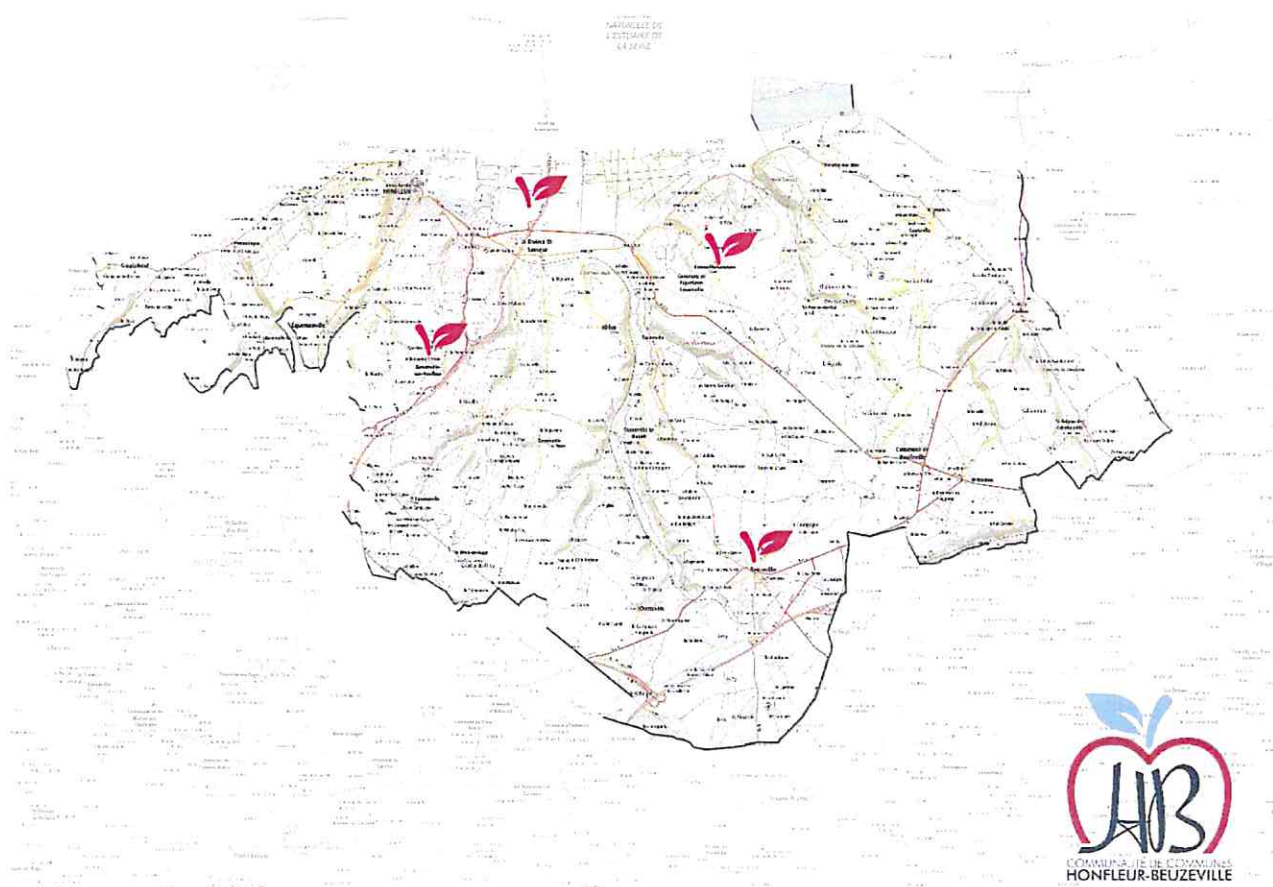
Objectifs :

- Développer la résilience du territoire au changement climatique, en maintenant la typicité du territoire et en s'appuyant sur le monde agricole ainsi que la trame verte et bleue. Il s'agit de contribuer au respect des objectifs chiffrés du PCAET à l'échelle de la CCPHB :
 - Économiser 13% de consommations en 2030 par rapport à 2010

- Réduire les émissions de Gaz à Effet de Serre de 25% en 2030 par rapport à 2010
- Tendre vers une trajectoire de neutralité carbone visée en 2050
- Remplir les objectifs français 2030 de réduction des polluants atmosphériques pour le dioxyde de soufre, les particules fines, les oxydes d'azote et les COV. Engager une baisse des émissions d'ammoniac.
- Respecter des recommandations de l'OMS pour la qualité de l'air
- Participer au développement des capacités de séquestration carbone du territoire, dans un objectif de 30% supplémentaire des capacités à l'horizon 2030
- Avoir un habitat qui réponde aux besoins de la population et qui soit performant en énergie, tout en préservant sa valeur architecturale :
 - Favoriser la rénovation du parc bâti
 - Promouvoir la compacité des formes urbaines, les principes de bioclimatisme et la performance énergétique des nouvelles constructions
- Favoriser les démarches de transition énergétique et éco-responsables des entreprises, notamment en favorisant l'économie circulaire et le développement numérique ;
- Réduire l'impact environnemental des transports de personnes et de marchandises. Il s'agit de contribuer à décarboner les transports et limiter l'usage de la voiture individuelle en participant :
 - Au développement du covoiturage
 - Au développement de la part de véhicules électrique, hydrogène ou alimentés par du Gaz Naturel pour Véhicule se substituant aux véhicules thermiques
 - Au développement de pistes cyclables et lignes de bus
- Augmenter la production d'énergie renouvelable et diversifier le mix énergétique, selon le potentiel du territoire et en favorisant l'innovation :
 - Porter à 35% le taux d'énergie renouvelable dans la consommation d'énergie finale en 2030 et engager la poursuite des efforts vers une part de 50% en 2040
 - Tendre vers un mix énergétique décarboné visé d'ici 2050
 - Développer en particulier les énergies renouvelables suivantes :
 - Bois énergie (chaudières)
 - La méthanisation
 - Le photovoltaïque, par le développement de centrales domestiques, petit collectif, toiture et au sol
 - La production locale d'agrocarburant
- Poursuivre une gestion durable et optimisée des déchets : contribuer à limiter la production de déchets et encourager leur valorisation (matière et énergie).

PROGRAMMATION OPERATIONNELLE

Fiche action n°1 : Création d'un centre aquatique intercommunal	38
Fiche action n°2 : Redynamisation du centre-ville de Beuzeville : Création d'un pôle de services publics dans le manoir normand rénové et d'un parc rafraichissant	46
Fiche action n°3 : Revitalisation du centre-bourg de Fatouville-Grestain : Création d'un commerce multiservices	57
Fiche action n°4 : Revitalisation du centre-bourg de Gonneville/Honfleur - phase 1	63



Création d'un centre aquatique intercommunal

Projet CRTE ☒

Projet ACV ☐

Projet PVD ☐



Maître d'ouvrage : Communauté de Communes du Pays de Honfleur-Beuzeville

Responsable légal :

Michel LAMARRE

Fonction :

Président

✉ : Adresse :

33 Cours des Fossés 14600 Honfleur

✉ : Courriel :

contact@ccphb.fr

Contact - Maître ouvrage :

Shuai DONG

☎ :

06 80 88 63 98

✉ :

shuai.dong@ccphb.fr



Contacts techniques (Téléphone – Courriel)

Département – Référent contrat :

Marie-Claude MOTTIN - Direction de l'Aménagement du Territoire

☎ :

02 32 31 50 67

✉ :

marie-claude.mottin@eure.fr

Département - Référent projet :

Jean-François RENAULT - Direction des Sports

☎ :

✉ :

jean-francois.renault@eure.fr

Région – Référent contrat : Caroline LEGER – Direction de l'Aménagement des Territoires

☎ : 06.60.78.53.47

✉ : caroline.leger@normandie.fr

Région - Référent projet (si autre) : Mylène DALIBERT – Direction Sport et Jeunesse

☎ : 02.31.06.97.88

✉ : mylene.dalibert@normandie.fr



Description détaillée du projet

Création d'un centre aquatique intercommunal à Honfleur, tourné vers l'apprentissage, les loisirs familiaux et le bien-être.

Cette offre diversifiée permettra de répondre à l'ensemble des usagers du territoire communautaire (scolaires, résidents, associations, touristes), et constituera un équipement d'attractivité structurant pour l'ensemble du territoire.

Le programme-cible du projet comprendra les éléments suivants :

▪ **Offre intérieure :**

- Bassin sportif 6 couloirs 25m
- Bassin mixte d'apprentissage/loisirs 180m²
- Lagune de jeux intérieure 70m²
- Toboggan intérieur

- **Offre extérieure :**
 - Plage aqualudique sur 100 m²
 - Solarium
- **Offre bien-être :**
 - Bien être humide Hammam
 - Bassin balnéo-détente
 - Zone de fitness



Ce programme offrira ainsi 743m² de surface de bassins utilisables à l'année, permettant d'accueillir de manière simultanée une diversité de publics. Ceci permettra de disposer des créneaux nécessaires pour proposer un cycle d'apprentissage complet pour l'ensemble du public scolaire du territoire (4230 enfants), soit 10 modules représentant 100 séances par élève sur l'ensemble de la scolarité, de la Petite Section à la Terminale. Parmi le public scolaire, on compte les 464 élèves du Lycée Albert Sorel, lycée de secteur de notre territoire. Il disposera de 3h d'utilisation hebdomadaire.

Le Club Honfleurais d'Activités Nautique disposera de 30h d'utilisation par semaine pour dispenser les activités de Natation (apprentissage et perfectionnement), apnée, nage avec palmes, aquagym, plongée

Le contrat de concession prévoit l'établissement d'un planning d'occupation qui devra être validé par la CCPHB (art 24.3 et 24.4 du contrat de concession).

L'équipement proposera une offre ludique à l'année, qui se trouvera complétée en période estivale avec les espaces extérieurs. Cette offre permettra de répondre aux attentes des résidents et touristes, sur l'ensemble des différentes classes d'âge. Elle sera également de nature à prolonger la durée de séjour des visiteurs.

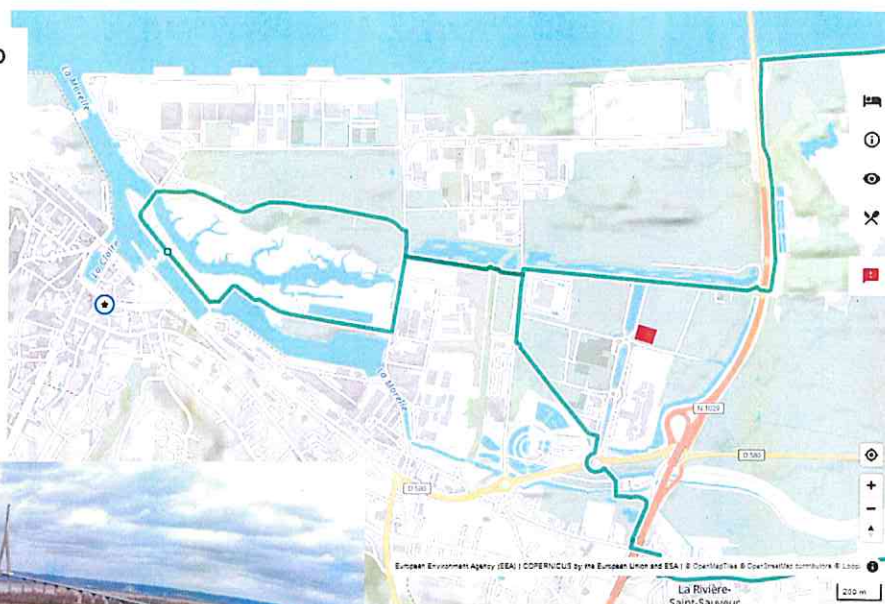
L'offre bien-être sera significativement développée, de sorte également à répondre aux attentes des résidents et touristes tout au long de l'année.

La Fréquentation Maximale Instantanée de l'équipement sera de 830 baigneurs en hiver et 1110 baigneurs en période estivale.

Le projet portera sur une surface bâtie de 3700m² de surface de plancher et de 1500m² de surface extérieure accompagnée d'un parking de 100 places.

L'équipement sera implanté à Honfleur sur le Parc d'Activité Calvados Honfleur, directement accessible depuis l'ensemble du territoire communautaire. Le site est desservi par les transports en commun, et se trouve relié au centre-ville de Honfleur par une voie verte.

- Itinéraire de la Seine à Vélo
- Emplacement du centre aquatique intercommunal

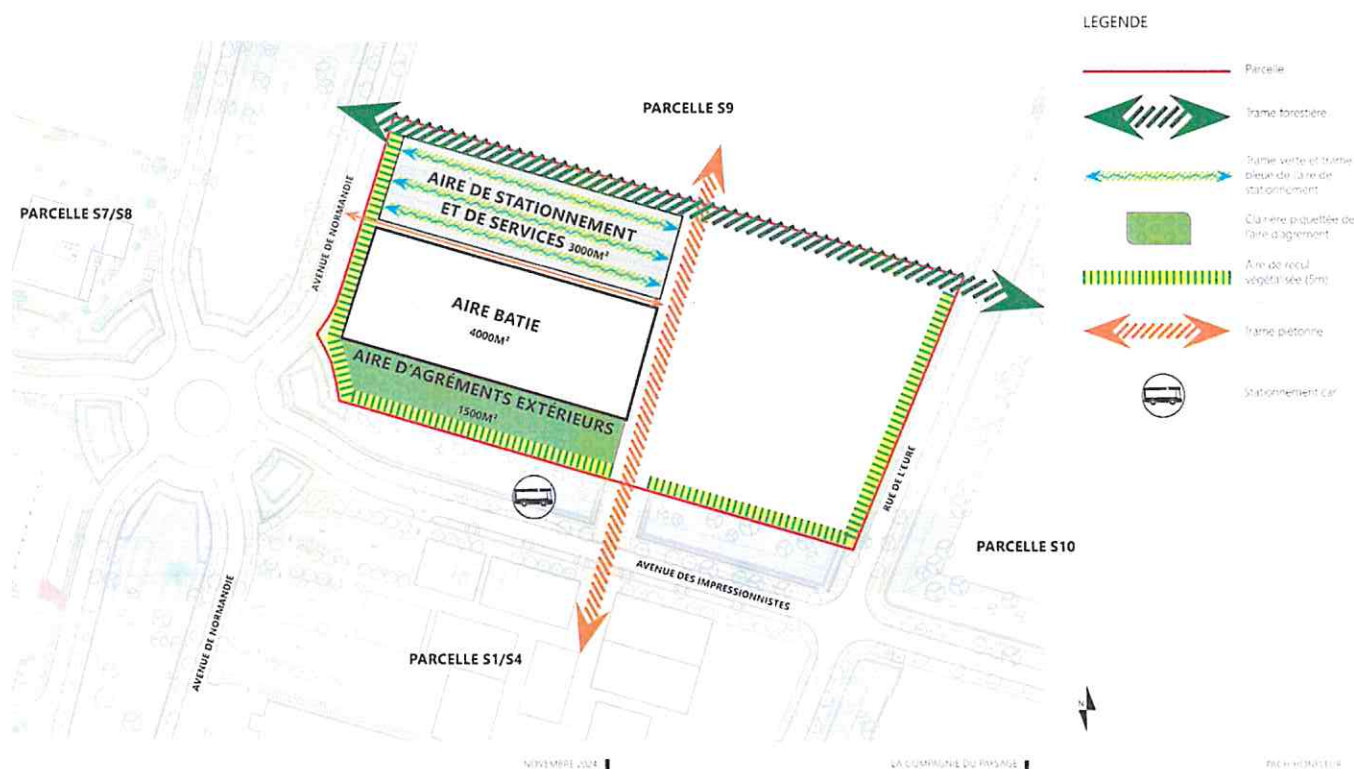


Le site a été retenu au terme d'une étude multicritères de 5 sites, selon les critères d'analyse suivants

- Orientation bioclimatique (ouvertures au Sud)
- Géométrie et dimension de la parcelle
- Accessibilité VL et modes doux depuis le territoire intercommunal
- Proximité des transports en commun
- Qualité de l'environnement immédiat (Pont de Normandie)
- Visibilité depuis l'espace public
- Bannir les zones à risques
- Maîtrise foncière simple

Le centre aquatique sera conçu pour traiter l'ensemble des cibles énergie, eau et maintenance au niveau « très performant ». Son approvisionnement en énergie sera assuré en partie avec des énergies renouvelables. Une étude en cours par un bureau d'étude énergie sera livrée au 2ème trimestre 2024 pour définir le meilleur mixte énergétique.

L'étude d'insertion permet de proposer une implantation tel que ci-dessous :



Besoins auxquels répond le projet (objectifs, enjeux...)

INSCRIPTION DANS LA STRATEGIE DU TERRITOIRE :

- **Axe 1 : Tirer parti du positionnement de la CCPHB dans son espace métropolitain normand**
- Orientation n°1-2 : Engager de grand projet en mesure de participer au rayonnement intercommunal
- Orientation n°1-7 : Affirmer une activité touristique durable tournée vers la valorisation du territoire
- **Axe 2 : Mettre en place les conditions d'accueil de la population sur l'ensemble de l'intercommunalité**
- Orientation n°2-1 : Structurer le développement du territoire en s'appuyant sur son organisation actuelle
- Orientation n°2-6 : Maintenir et valoriser les équipements et services de proximité garants de la qualité de vie

ENJEUX & OBJECTIFS SPECIFIQUES :

La piscine municipale de Honfleur, qui a été construite en 1975 et présente un unique bassin de 25x10m (4 couloirs), paraît aujourd'hui complètement obsolète. Cette typologie d'équipement ne répond plus aux attentes et besoins de pratique des différents usagers comme l'a exprimé le grand public à l'occasion de l'enquête réalisée en 2017 auprès des usagers dans le cadre de l'étude de préfiguration. En outre, cette piscine menace d'être fermée du fait de sa vétusté.

Dans ce contexte, un nouveau centre aquatique adapté aux attentes en matière d'apprentissage, des loisirs familiaux et du bien-être pour un bassin de population de 27 000 habitants et 5, 5 Millions de visiteurs sera la suite logique. Ainsi, l'élargissement de l'offre aquatique sur le territoire intercommunal devient une priorité murement réfléchie par les élus du territoire (décision prise à l'unanimité moins une abstention). Ainsi la CCPHB a décidé de se doter d'un équipement moderne, adapté aux scolaires, aux associations et à l'ensemble des habitants et visiteurs touristiques.

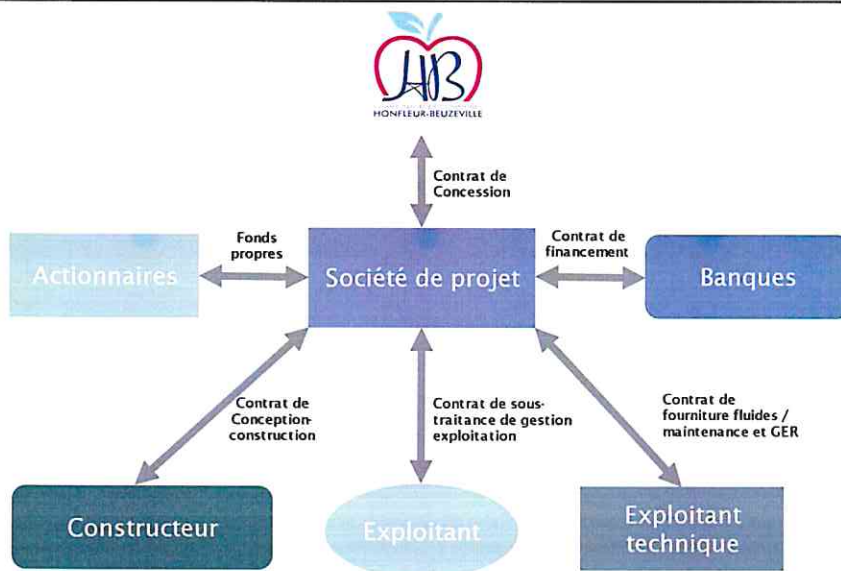
Par ailleurs dans le cadre de la politique en faveur de la transition écologique, la CCPHB souhaite que cet équipement puisse répondre aux nouveaux standards de la conception environnementale et de la sobriété énergétique. Ainsi, en parallèle des études de programmation et il y a plus d'un an, la collectivité a confié, à un bureau d'étude énergéticien, une expertise des solutions d'approvisionnement en énergies renouvelables du futur équipement. Cette analyse, dont le cahier des charges a été partagé avec l'ADEME, a permis de croiser les potentialités du site, les opportunités de son implantation, ses besoins futurs en production de chaleur avec les différentes pistes techniques d'énergie renouvelable (géothermie, aérothermie, solaire, biomasse...). Enfin, en cohérence avec son Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET), approuvé en juin 2024, et son engagement dans la démarche partenariale avec l'ADEME sous forme d'un contrat d'objectif territorial, la CCPHB souhaite inscrire la performance énergétique et environnementale comme principal critère de sélection du futur projet, tant dans sa conception, sa réalisation ainsi que son exploitation à venir.



Modalités de fonctionnement (moyens mobilisés pour construire / faire vivre le projet : coût, organisation, animation...)

Le mode de réalisation retenu par les élus est une concession sur 25 ans. Le titulaire du marché assurera donc la conception, la construction, la maintenance technique et l'exploitation commerciale de l'équipement sur toute la durée du contrat.

Présentation du montage concessif



Le mode concessif permet de sécuriser la collectivité en garantissant :

- la cohérence entre la conception et l'exploitation technique et commerciale ;
- la fiabilité de la construction par le prestataire qui exploitera l'équipement dans la durée ;
- l'engagement financier de la collectivité est fixé dans la durée ;
- le report du risque vers l'opérateur privé.

La CCPHB versera au concessionnaire d'une part, une contribution forfaitaire d'investissement annuelle pour couvrir les coûts d'investissement, et d'autre part, une indemnité compensatrice elle aussi annuelle correspondant aux contraintes de service public (compensation pour sujétions de service public et compensation pour contraintes institutionnelles).

Présentation du montage concessif- Flux financiers



- L'exploitation ne s'équilibrant pas, le concessionnaire a besoin d'une **contribution forfaitaire d'investissement** (annuelle) pour couvrir les coûts d'investissement et de financement.
- La **compensation pour sujétions de service public** est forfaitaire, simplement révisée à partir d'une formule d'indexation, mais n'a pas vocation à évoluer en fonction des aléas dans l'exploitation du centre aquatique.
- La **compensation pour contraintes institutionnelles** (assujettie à la TVA) couvre les créneaux scolaires et associatifs pris en charge par la commune.



COÛT D'INVESTISSEMENT



Coûts d'investissement

Total Coûts travaux HT	14 858 494 €
Coût bâtiment	12 176 124 €
Provisions pour équipements fixes	500 000 €
Provisions pour recours énergies renouvelables	600 000 €
Coût espaces extérieurs	1 582 370 €
Total Coûts induits HT	3 541 394 €
MOE base + complémentaires (SSI, EXE...)	1 889 299 €
Bureaux d'études et autres contrôles	112 000 €
Etudes de sol	60 000 €
Etudes diverses avant travaux	2 000 €
Branchements réseaux	50 000 €
Assurances maîtrise d'ouvrage	297 170 €
Frais de l'offre	250 000 €
Frais de gestion SPV en phase de conception-construction	250 000 €
Coût CPI (aléas, révision des prix, frais divers MO)	742 925 €
TOTAL Coût d'opération HT	18 399 888 €

Coût d'investissement porté par le concessionnaire d'environ **18,4M€ HT** dont la part des travaux s'élève à **14,8M€ HT** et les coûts induits à **3,5M€ HT**

Selon les modalités de financement retenues par les candidats, il est probable également que les frais financiers supportés pendant les travaux soient capitalisés. Dans les simulations, ils ont été estimés à 806k€ (voir par la suite).

La Communauté de Communes conservera à sa charge une partie des dépenses d'investissement, avec en particulier l'achat du terrain à hauteur de **1,2M€ HT**. Les dépenses d'indemnisation des candidats évincés et les frais d'AMO restent également à la charge de la CCPHB.



PLAN DE FINANCEMENT DU CONCESSIONNAIRE – SCÉNARIO 7M€ PARTICIPATION

PLAN DE FINANCEMENT	Financement long terme
---------------------	------------------------

Le plan de financement du concessionnaire est présenté ci-dessous :

Plan de financement du concessionnaire (k€)				
Coûts d'investissement	18 400	Capital Social	120	0,6%
	-	Dettes actionnaires	1 082	5,7%
Commissions	262	Participation versée par la CCPHB *	7 000	36,8%
Intérêts	363	Dettes Dailly	10 823	56,9%
Total	19 025	Total	19 025	

La CCPHB conserverait certaines dépenses à sa charge :

Plan de financement CCPHB (k€)			
Terrain	1 200	CCPHB	1 450
Autres dépenses (indemnités et AMO)	250		0,0%
Total	1 450	Total	1 450

Dans l'hypothèse où les financeurs n'accepteraient pas de retenir comme assiette les dépenses supportées directement par le concessionnaire, il serait alors nécessaire de prendre en compte la participation versée au concessionnaire dans l'assiette des dépenses subventionnables (en respectant le plafond de 80%) :

Plan de financement consolidé CCPHB (k€)			
Terrain	1 200	CCPHB	1 690
Autres dépenses (indemnités et AMO)	250	Subventions	6 760
Participation versée au concessionnaire	7 000		0,0%
Total	8 450	Total	8 450

Dans ces conditions, la CFI annuelle versée par la CCPHB à compter de la mise à disposition est estimée à 984k€.



1 Calendrier prévisionnel de réalisation

- ✓ Phase études préalable
 - 2017 : Etude de préfiguration
 - 2020-2023 : Etude de faisabilité avec le programmiste « Mission H2O »
 - 2021-2022 : Pacte Fiscal et Financier avec « Calia Conseil »
 - 1^{er} trimestre 2024 : recrutement de l'ensemble des AMO
 - 1^{er} semestre 2024 : Etudes techniques préalable (étude énergie, géotechnique, relevé topographique...)
- ✓ Calendrier prévisionnel concession CCPHB
 - Délibération de principe du conseil communautaire : 25 juin 2024
 - AAPC : début juillet 2024
 - Réception des candidatures (préparation du DCE en temps masqué) : 12 septembre 2024
 - Envoi DCE : début décembre pour réception des offres début mars 2025
 - Analyse offres initiales puis négociations 1 : mars - avril 2025
 - Négociations 2 après offres intermédiaires : juin 2025
 - Remise offres finales et choix du lauréat pour mise au point : octobre 2025
 - Validation du choix du lauréat en conseil : mi-novembre 2025



Plan de financement prévisionnel

Postes	DEPENSES			RECETTES		
	Montant HT	Montant éligible Région	Montant éligible Département 27	Cofinanceurs	Montant	%
Etudes, maîtrise d'œuvre et autres frais	4 416 506 €			Etat (DETR)	1 500 000 €	7%
MOE base + complémentaires (SSI, EXE...)	1 889 299 €			Région (droit commun)	1 800 000 €	9%
Bureaux d'études et d'autres contrôles	112 000 €			Département 27	500 000 €	2%
Assurances maîtrise d'ouvrage	297 170 €			Département 14 (Contrat de Territoire 14)	1 000 000 €	5%
Frais de l'offre	250 000 €			Agence Nationale du Sport	360 000 €	4%
Frais de gestion SPV en phase de conception-construction	250 000 €			ADEME	400 000 €	
Coût CPI (aléas, révision des prix, frais divers MO)	743 037 €			Autofinancement	14 915 000 €	73%
Intérêts de commissions / indemnités AMO	875 000 €	250 000 €	250 000 €	contribution initiale	2 890 000 €	
Total Coûts travaux	14 858 494 €			Contribution forfaitaire sur 25 ans	12 025 000 €	
Coût bâtiment	12 176 124 €					
Provisions pour équipement fixes	500 000 €	participation versée au concessionnaire : 7 000 000 €	participation versée au concessionnaire : 7 000 000 €			
Provisions pour recours énergies renouvelables	600 000 €					
Coût espaces extérieurs	1 582 370 €					
Achat du terrain CCPHB	1 200 000 €	1 200 000 €	1 200 000 €			
TOTAL :	20 475 000 €	8 450 000 €	8 450 000 €	TOTAL :	20 475 000 €	



Commentaires de la Région

L'association des services régionaux concernés par le projet est obligatoire à chaque étape clé d'avancement. Le maître d'ouvrage devra s'assurer, en amont du dépôt du dossier de demande de subvention, de l'éligibilité de son opération au dispositif en vigueur.

Direction référente : Direction Jeunesse et Sport

Dispositif : Aide aux équipements sportifs utilisés par les lycéens

L'intervention régionale sera calculée sur la base éligible de la participation versée au concessionnaire, à savoir 8 450 000€ (soit les frais d'acquisition, d'AMO et les indemnités versées au concessionnaire) et elle sera plafonnée à 1,8M€, soit 21,3% des dépenses éligibles.

La subvention sera versée à l'EPCI et non au délégataire. Il sera prévu dans la convention que les versements seront effectués sur présentation d'un état des dépenses mandatés et le solde sera versé après la mise en service de l'équipement



Commentaires du Département

Ce projet sera financé par le Département au contrat de territoire au titre des Equipements sportifs structurants.

Sous réserve des dépenses éligibles, la participation prévisionnelle est plafonnée à 500 000€, soit à hauteur de 2% maximum du coût maximum du projet 20 475 000€ HT.

Les services départementaux concernés par le projet devront obligatoirement être associés à chaque étape clé de son avancement.

Fiche action n°2

Redynamisation du centre-ville de Beuzeville Création d'un pôle de services publics dans le manoir normand rénové et d'un parc rafraichissant

Projet CRTE ☒

Projet ACV ☐

Projet PVD ☒



Maître d'ouvrage : Commune de Beuzeville

Responsable légal :
Fonction :

Joël Colson
Maire

✉ : Adresse :
✉ : Courriel :

Place du Général De Gaulle - 27210 BEUZEVILLE
mairie@beuzeville.fr

Contact - Maître ouvrage :
☎ :
✉ :

Cécile DUMONT
07.52.12.72.62
cecile.dumont@ccphb.fr



Contacts techniques (Téléphone – Courriel)

Département – Référent contrat :
☎ :
✉ :

Marie-Claude MOTTIN- Direction de l'Aménagement du Territoire
02 32 31 50 67
marie-claude.mottin@eure.fr

Département - Référent projet :
☎ :
✉ :

idem ci-dessus

Région – Référent contrat et projet :
☎ :
✉ :

Caroline LEGER
06.60.78.53.47
caroline.leger@normandie.fr



Description détaillée du projet

La commune de Beuzeville a acquis en 2018 une propriété de centre-ville constitué d'un manoir anglo-normand et d'un parc. Afin de créer un pôle de service public dans le manoir et d'aménager un parc rafraichissant, la ville a fait appel au concours de l'EPFN pour réaliser une étude de programmation des travaux.

Il ressort de l'étude le programme suivant :

1 Le manoir : une programmation mixte

- Un accueil centralisé de services à la population

Le manoir accueillera un espace France Services ainsi que des permanences d'organismes publics en lien avec l'emploi, la formation et la mobilité solidaire (PLIE, MILOE, Pôle Emploi, ACCES). L'objectif est de mutualiser des services au public afin d'améliorer leur accès grâce à une implantation en centre-bourg, de favoriser les liens entre les structures pour un meilleur accompagnement des bénéficiaires afin de satisfaire la demande des habitants.

- Un office du tourisme plus ambitieux, au service de la population et du territoire
L'implantation actuelle de l'office du tourisme contraint très fortement son activité. Les locaux sont trop exigus et ne permettent pas d'accueillir les touristes et les habitants dans les meilleures conditions. Son déménagement au sein du manoir poursuit plusieurs objectifs :
 - L'inscrire dans le parcours touristique et patrimonial de la ville grâce à son implantation dans le manoir, bâtiment emblématique de l'histoire de la ville
 - En faire un lieu vitrine dans la promotion du territoire en lui fournissant les meilleures conditions pour développer ses activités au sein du manoir mais aussi du parc
 - L'inscrire dans le quotidien de la population grâce à son ouverture sur le parc, au partage du manoir avec les services publics et à la proximité avec la mairie,
 - Favoriser l'appropriation des lieux par les usagers (touristes et habitants) en l'inscrivant en le transformant en lieu accueillant et chaleureux
 - Valoriser l'histoire de la ville à travers les activités que l'office du tourisme pourra proposer

2 La Chaumière : un espace de rassemblement

Le projet du parc écologique rafraichissant comprend l'aménagement intérieur de la Chaumière pour accueillir du public de façon temporaire (évènement, atelier de médiation, etc.).

3 Les écuries : une nouvelle entrée pour le parc

Le projet global du parc prévoit l'ajout de quatre entrées supplémentaires à celle existante afin d'améliorer son accessibilité depuis le reste de la ville. Une nouvelle entrée est ainsi prévue à travers les écuries réhabilitées en préau ludique équipé de jeux pour enfants.

4 et 5 L'ancienne caserne : renforcer la dynamique commerciale

L'offre commerciale sur le centre-bourg est dynamique mais souffre aussi d'un manque de locaux adaptés pour attirer de nouveaux commerces. La réhabilitation de l'ancienne caserne permettra d'offrir un local commercial en plus à investir au centre.

Au même titre que le manoir, la valeur patrimoniale de la caserne sera prise en compte dans le projet de sa réhabilitation / extension.

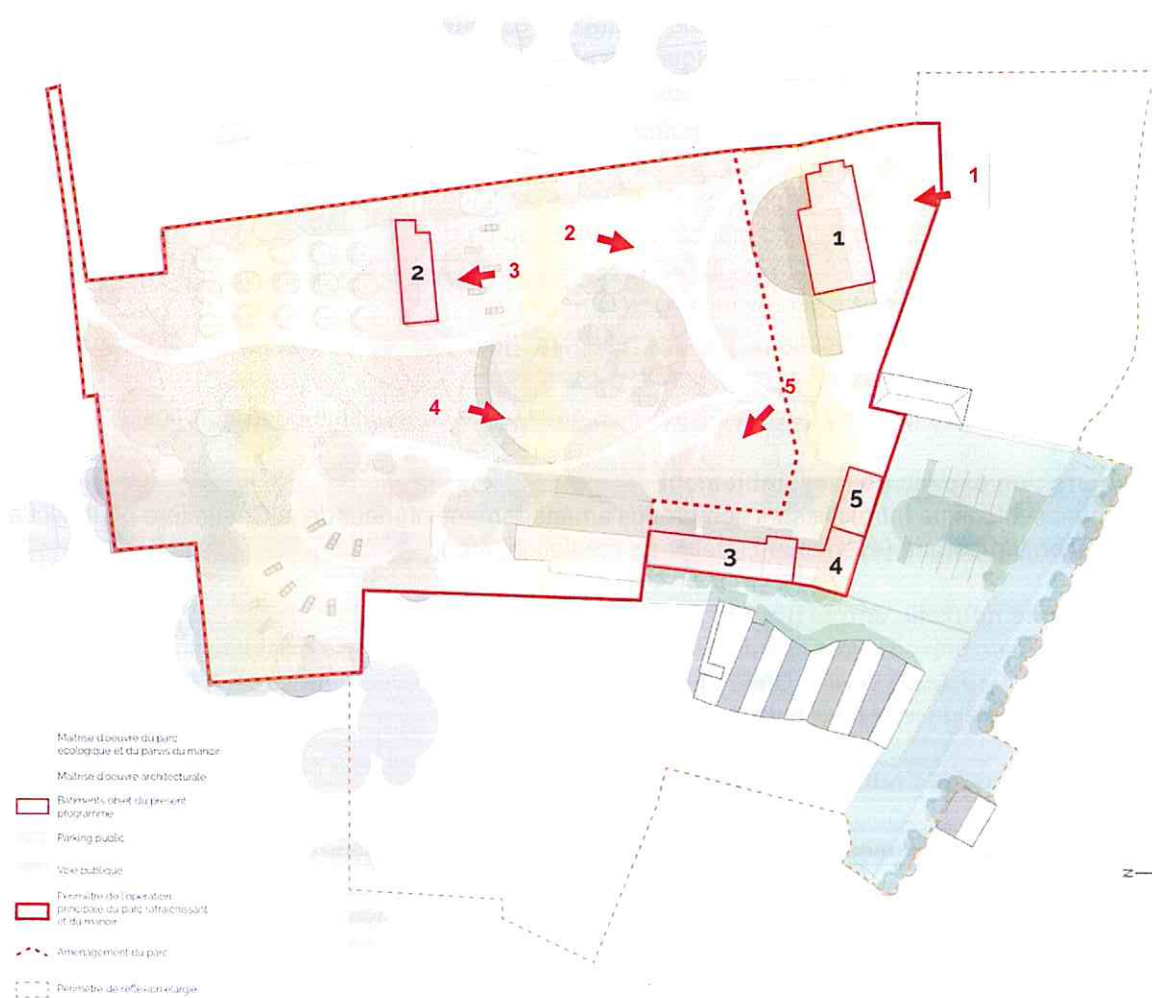


Illustration : le périmètre opérationnel de l'ensemble du projet

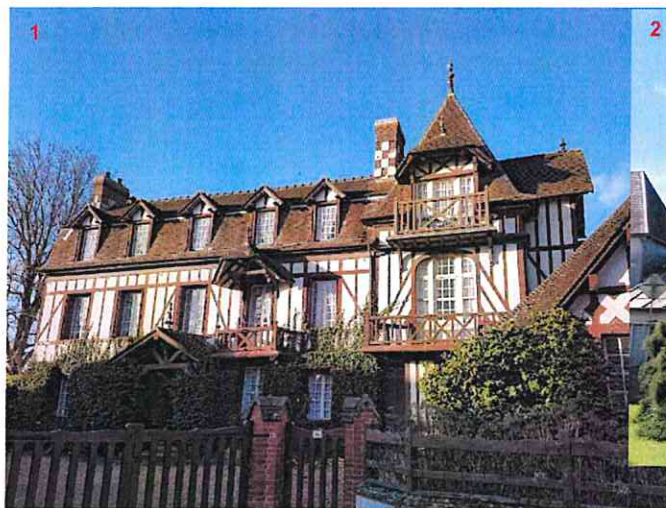


Photo : Manoir actuellement



Une éco-réhabilitation respectueuse du style anglo-normand

L'architecture du manoir est caractéristique des maisons bourgeoises de style Normand du 19^{ème} siècle et les habitants sont fortement attachés à cet édifice. L'intervention sur le bâti devra donc trouver un équilibre entre le changement d'usage (d'une maison à un équipement public), les exigences techniques et économiques (mises aux normes, budget travaux ...), la préservation de ses caractéristiques patrimoniales et un langage architectural moderne.

Il s'agira de réhabiliter/restaurer l'ensemble des bâtis et des espaces du parc dans une démarche d'éco-réhabilitation. Le choix des matériaux et les modalités de mise en œuvre, le choix des espèces végétales permettront de préserver la faune et la flore remarquable existante sur le site : hêtre pourpre, chiroptères... Ainsi la rénovation biodiversitaire intégrera la création de gîtes de parturition sous la toiture et favorisera l'accueil de l'avifaune, des chiroptères dans les murs, combles, bardage...

Les sols et revêtement intérieur feront l'objet d'une attention particulière pour garantir un confort d'usage et limite la pollution de l'air intérieur.

Un nouveau dialogue avec le parc

La démolition de l'extension de 1950, appelée « annexe du Notaire », permet de réinscrire l'édifice dans le parc en retrouvant la situation du 19ème siècle. Cette percée visuelle donne l'opportunité de créer un point d'appel visuel vers l'espace paysager et la Chaumière, mais également d'aménager une circulation verticale contemporaine au nouvel équipement, notamment pour l'accueil de publics en situation de handicap.

La commune souhaite développer un projet de parc écologique sur le jardin du manoir situé en centre-ville, véritable pièce complémentaire aux espaces centraux de Beuzeville minéralisés. La commande a initialement été formulée comme celle d'un « parc rafraîchissant », une pièce végétale dense qui permette aux beuzevillais de se rafraîchir par temps chaud et de profiter d'un espace public d'agrément qui manque aujourd'hui.

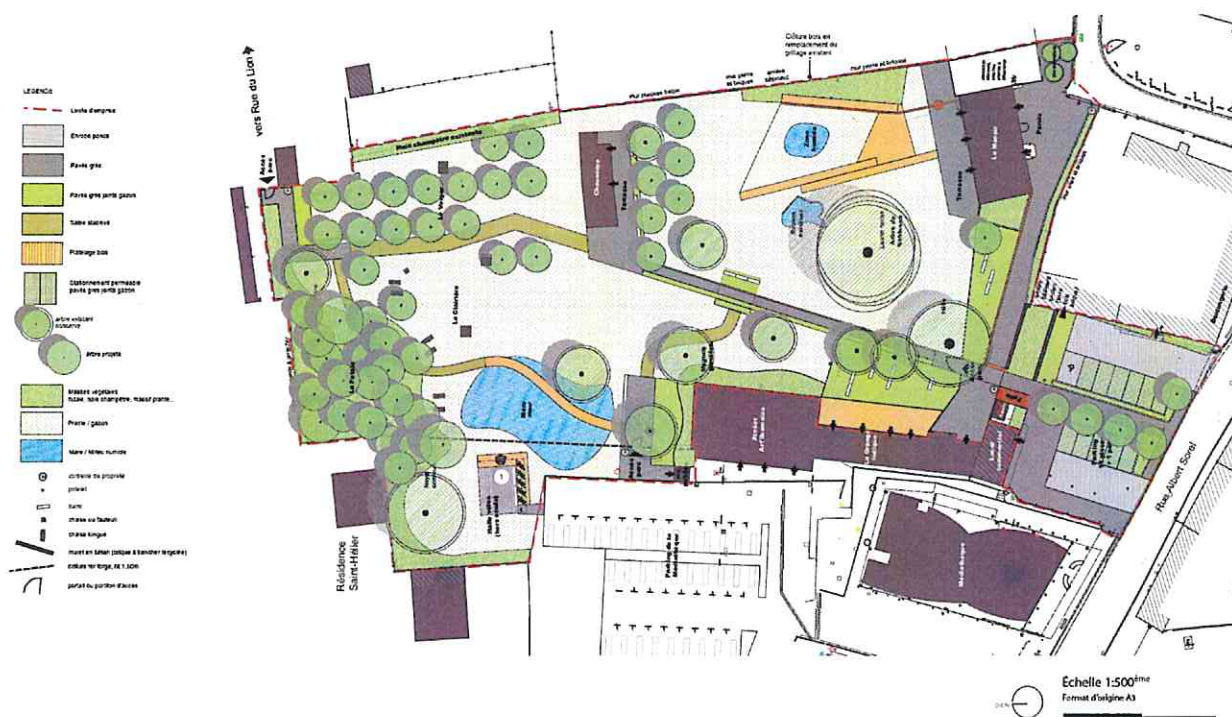
Un jardin naturel

Le projet paysager à réaliser consiste principalement à aménager un jardin naturel ouvert aux habitants d'une superficie d'environ 6 600 m² environ qui comprendra :

- Une mare naturelle ;
- Un vaste espace de prairies et de futaies dédiées à la biodiversité ;
- Deux espaces de jeux : l'un extérieur et l'autre couvert dans l'écurie réhabilitée (réhabilitation hors mission maîtrise d'œuvre paysage) ;
- Un espace de pique-nique ;
- Un espace de détente et lecture ;
- Une pelouse récréative ;
- Une terrasse servant de scène (hors mission de maîtrise d'œuvre paysage) ;
- Une serrurerie sur mesure et des contrôles d'accès aux entrées.
- Des clôtures légères doublées de haies ;
- La rénovation écologique des murs de clôtures en maçonnerie de silex ;
- Les réseaux nécessaires au fonctionnement des équipements du Manoir et de ses dépendances.

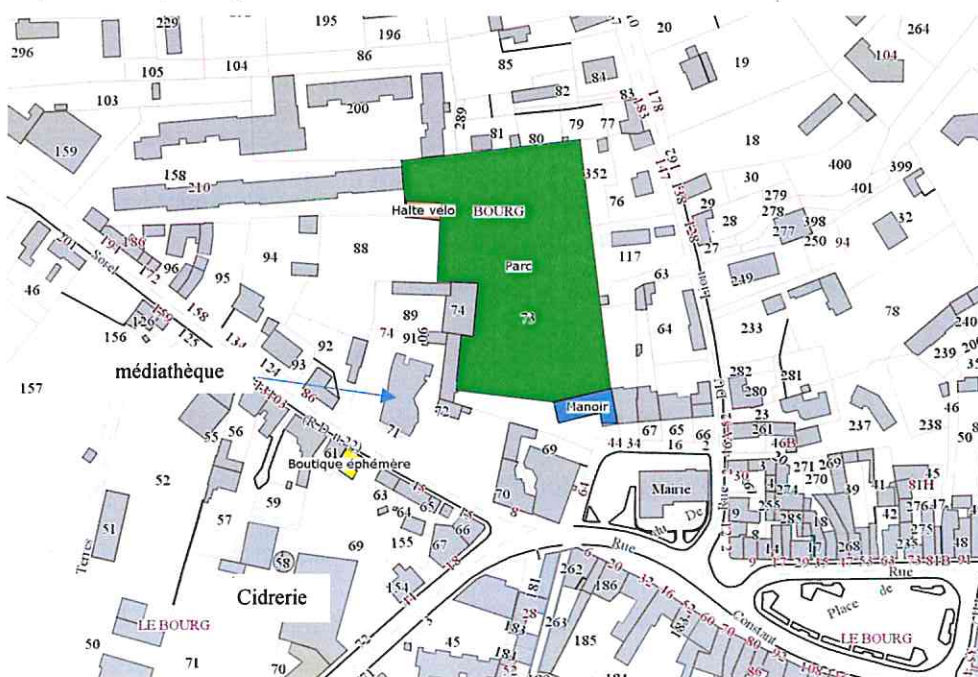
Les études de maîtrise d'œuvre ont été engagées pour les 2 opérations : réhabilitation du manoir et aménagement du parc rafraîchissant.

L'étude du parc est au stade de l'AVP. Le plan ci-dessous présente les orientations de l'aménagement. La mare a été déplacée par rapport au plan de l'étude de programmation pour s'adapter à la topographie et s'implanter en point bas du site. Le premier estimatif des travaux et les cahier de plans sont joints à la fiche.



Une recomposition urbaine

Les projets de parc et de manoir viennent compléter les aménagements de la médiathèque et de la Cidrerie. Ils s'insèrent en outre dans un projet urbain d'ensemble visant à recomposer l'espace urbain entre la Cidrerie (équipement culturel), la médiathèque, la mairie, le manoir et les locaux de l'association Art'Bramains. Cette recomposition permettra d'ouvrir de nouvelles relations piétonnes autour de l'îlot commerçant du « Cochon d'Or » en direction du parking de la Médiathèque. Elle a également comme ambition de poursuivre le traitement qualitatif du centre-bourg afin de pacifier la rue Albert Sorel au droit de la médiathèque et de requalifier le parking de l'ancienne Caserne.



Cette recomposition passe principalement par :

- L'aménagement d'un parvis piéton ouvert aux abords du Manoir
- La requalification paysagère d'une aire de stationnement
- Le traitement de l'entrée de bourg le long de la rue Albert Sorel afin de pacifier la voirie.
- La création d'une entrée piétonne au Nord du Parc du Manoir.

La pacification de l'entrée de bourg le long de la rue Albert Sorel se fera au moyen d'un apaisement de la vitesse et d'un partage des voiries sans travaux sur la voie.

L'apaisement a été débuté par la limitation à 30km/h de la voie en entrée de bourg. Dans ce secteur, une signalisation adaptée pourra être travaillée pour sécuriser l'usage du vélo.

Les natures de travaux du parc et du manoir étant très différentes, deux maîtrises d'œuvre distinctes seront sélectionnées. A l'issue des études de programmation, l'EPFN et la Région Normandie poursuivent son leur engagement auprès de la commune pour la réalisation des études de maîtrise d'œuvre du manoir. Les travaux sur le clos et couvert sont prévus être pris en charge à 80% par le dispositif friche de l'EPFN – Région Normandie.

Pour information :

Etudes (2023) : 150 000€ - EPFN : 60 000€ - Région : 60 000€ - Commune : 30 000€

Clos et couvert – sollicitation 2025 convention EPFN/Région Normandie : 1 300 000€ - EPFN : 520 000€ - Région Normandie : 520 000€ - Commune : 260 000€

Ainsi, le plan de financement se présente en 2 volets, le clos et couvert d'une part dont l'EPFN est maîtrise d'ouvrage et la création du pôle de service public et du parc rafraichissant d'autre part, dont la ville est maîtrise d'ouvrage.

La ville assurera la mission de coordination des chantiers.



Besoins auxquels répond le projet (objectifs, enjeux...)

INSCRIPTION DANS LA STRATEGIE DU TERRITOIRE :

Axe 1 : Tirer parti du positionnement de la CCPHB dans son espace métropolitain normand

- Orientation n°1-2 : Valoriser le positionnement stratégique de la CCPHB au sein du pays d'Auge et de l'Axe Seine
 - o Plus globalement et sur l'ensemble du territoire assurer la protection du patrimoine bâti véritable marqueur d'attractivité du territoire.
- Orientation n°1-7 : Affirmer une activité touristique durable tournée vers la valorisation du territoire
 - o Valoriser le patrimoine bâti et respecter les principales caractéristiques architecturales et historiques des lieux ;
 - o Inscrire le territoire dans les grands itinéraires cyclo touristiques / chemins de randonnée ;

Axe 2 : Mettre en place les conditions d'accueil de la population sur l'ensemble de l'intercommunalité

- o Orientation n°2-1 : Structurer le développement du territoire en s'appuyant sur son organisation actuelle
 - o Le pôle de Beuzeville dont le développement doit se poursuivre afin de maintenir son rôle structurant pour le développement intercommunal particulièrement pour les communes situées à l'est et au sud du territoire. A noter que Beuzeville fonctionne également avec le binôme Boulleville–Saint-Maclou.
- o Orientation n°2-2- Affirmer les centralités et le maillage rural comme supports du développement urbain
 - o Faciliter au sein de ces centralités la mixité des fonctions urbaines pour limiter les besoins de déplacements et créer des synergies positives.
- o Orientation n°2-6 : Maintenir et valoriser les équipements et services de proximité garants de la qualité de vie
 - o Conforter le niveau et le maillage d'équipements et de services du territoire en cohérence avec l'armature. L'offre se développera ainsi au sein des pôles ainsi que dans les autres bourgs du territoire. Les pôles accueilleront de manière préférentielle les équipements et services d'envergure intercommunale. Les autres bourgs pourront accueillir des équipements et services de proximité afin d'assurer la vitalité de leur bassin de vie ;

Axe 3 : S'appuyer sur l'identité du territoire pour faire face aux enjeux du développement durable

- Orientation n°3-1 : Promouvoir un territoire résilient face aux risques
 - Faire face aux défis du changement climatique dans toutes les dimensions de l'aménagement du territoire en faveur d'une plus grande résilience ;
- Orientation n°3-2 : Faire de la matrice paysagère le socle d'un cadre de vie identitaire, attractif et durable
 - Garantir une qualité et insertion paysagère des nouvelles opérations et constructions :
 - Renforcer la qualité paysagère des lisières urbaines et entrées de ville, souvent concernées par le développement urbain
 - Respecter le cadre bâti dans lequel s'insèrent les nouveaux aménagements et constructions, rechercher une qualité architecturale et le renforcement de la place du végétal
- Orientation n°3-3 : Garantir le maintien et la fonctionnalité du maillage écologique du territoire
 - Faire de la ville un espace d'accueil de la biodiversité par le renforcement de la végétalisation des espaces urbains ;

ENJEUX & OBJECTIFS SPECIFIQUES :

Beuzeville constitue le 2e pôle d'attractivité et de développement de la CCPHB. Son attractivité lui permet de rayonner sur les communes périphériques lui donnant un rôle structurant à l'échelle du périmètre communautaire.

Cette attractivité concerne tant le cadre de vie des Beuzevillais que le développement de l'économie, de l'emploi, des commerces de proximité et du tourisme sur le territoire de la commune.

Lauréate du programme Petites Villes de Demain, la ville travaille au renforcement de l'attractivité de son centre-ville. Le projet de territoire présenté dans la convention cadre valant ORT ambitionne d'améliorer le cadre de vie des habitants, développer l'économie et l'accès aux services. Il repose sur la réhabilitation de l'habitat dégradé, le maintien et l'installation de nouveaux commerces de proximité, le développement des services en centre bourg afin de maintenir son dynamisme. Ainsi, ces ambitions s'appuient sur le centre culturel, le réaménagement de la place centrale permettant l'élargissement du centre-ville et l'intégration du centre culturel, l'ouverture récente de l'espace France Services.

Afin de poursuivre sa politique de renforcement de l'attractivité du centre-bourg initiée en 2014, la commune de Beuzeville souhaite poursuivre la reconquête de son centre-ville en complétant l'aménagement de son centre-ville par :

- la réhabilitation d'un ancien manoir anglo-normand avec ses dépendances
- la réalisation d'un grand parc rafraîchissant attenant au manoir en plein cœur de ville
- la création d'une boutique éphémère
- la création d'une halte vélo.
- la création d'une boutique de location et de réparation de vélo

Ces projets viennent compléter les structures existantes. Ainsi des synergies pourront se développer entre la médiathèque et le parc, avec par exemple, un dispositif de lecture dans le parc, hors les murs de la médiathèque. De la même manière, l'aménagement de parc permettra des animations en lien avec la Cidrerie ou l'office de tourisme (cinéma de plein air, saynètes de résidence d'artistes).

La vacance commerciale est faible à Beuzeville, autour de 2%. La commune souhaite créer deux nouvelles cases pour permettre l'installation d'un nouveau commerce autour du vélo et une boutique éphémère. La case commerciale autour du vélo fait partie du projet, la boutique éphémère est traitée à part.

La commune de Beuzeville a eu l'opportunité d'acquérir en 2018, une propriété en centre-ville située à proximité de la mairie et de la médiathèque communale et constituée d'un manoir typique de l'architecture normande et d'un parc. La réhabilitation du manoir en pôle de service public associée à la création d'un parc rafraîchissant permet de réinvestir les bâtiments existants pour compléter le réseau d'équipements publics voisins et de finaliser la requalification des espaces publics sur cette partie du centre-bourg.

La création d'un pôle de service public dans le manoir rénové répondra au besoin des habitants les plus fragilisés d'accéder aux services permettant le retour à l'emploi et à la mobilité.

La réalisation de ce parc rafraîchissant permettra la création d'un cœur sanctuarisé pour la nature, véritable îlot de fraîcheur en centre-ville, afin de lutter contre le réchauffement climatique tout en protégeant la biodiversité locale. Ce jardin naturel deviendra ainsi un lieu de promenade, de détente, de loisirs, d'animations et de rencontres intergénérationnelles. Une grande mare normande en son centre favorisera son rafraîchissement et permettra la gestion des eaux de pluie.



Modalités de fonctionnement (moyens mobilisés pour construire / faire vivre le projet : coût, organisation, animation...)

Les choix des techniques constructives, des matériaux et des produits seront faits dans un souci de simplicité d'usage et de durabilité, afin de respecter les contraintes budgétaires d'investissement et de limiter au mieux les opérations d'entretien et de maintenance, qui devront être dans tous les cas peu coûteux, simples et rapides à exécuter. La création du parc rafraîchissant nécessitera l'affectation d'1/2 Equivalent Temps Plein de jardinier pour l'entretien écologique du parc.

Les coûts de fonctionnement (jardinier, ménage, fluide) et de maintenance du parc et du manoir sont estimés à 75 000 €/an.

Des recettes de fonctionnement seront dégagées des locations aux services à déployer dans le manoir, la chaumière et le local commercial. Elles sont estimées 25 000 €/an.

L'amortissement du reste à charge d'investissement pour la ville se fera sur une période de 20 ans.

Les travaux de création du parc prévoient une scène ouverte à l'arrière du manoir. Cet espace, ainsi que la chaumière intégreront le planning d'animation de la ville.

Un groupe de travail composé des différents partenaires intégrés dans le manoir se réunit d'ores et déjà pour définir les besoins de chacun, les modalités d'occupation des lieux partagés et les conditions d'accueil.



Calendrier prévisionnel de réalisation

✓ **Phase études (études préalable, AMO, maîtrise œuvre) :**

Démarrage des études de maîtrise d'œuvre du parc : mars 2024

Démarrage des études de maîtrise d'œuvre du manoir : avril 2024

✓ **Phase travaux (phase consultation, Travaux) :**

Lancement de la consultation des entreprises pour travaux du parc : printemps 2025

Lancement de la consultation des entreprises pour travaux du manoir : février 2025

Date et durée prévisionnelles de démarrage des travaux du parc : décembre 2025 – 14 mois

Date et durée prévisionnelles de démarrage des travaux du manoir : juin 2025 – 18 mois



Plan de financement prévisionnel : maîtrise d'ouvrage Ville – second œuvre et mobilier du manoir, aménagement du parc rafraichissant

Postes	DEPENSES				RECETTES		
	Montant	HT/TTC	Montant éligible Région	Montant éligible Département	Cofinanceurs	Montant	%
Etudes préalables, AMO, Contrôle technique, CSPS	0 €				Europe (préciser le fonds et la mesure)	0 €	0%
Honoraires maîtrise d'œuvre, incluant contrôle technique et CSPS - Parc	95 790 €		95 790 €		Etat (Fonds vert : recyclage foncier et renaturation des villes et des villages)	550 000 €	21%
Honoraires maîtrise d'œuvre, incluant contrôle technique et CSPS - Manoir	199 796 €		199 796 €		Région (FRADT)	447 029 €	17%
Travaux - Parc (voir estimatif ci-après)	1 279 934 €		1 279 934 €		Département 27	371 000	14%
Travaux - Manoir et bâtiments	1 085 000 €				Fonds de concours	0 €	0%
Manoir chaumière écuries commerce	922 000 56 500 92 100 14 400		92 100€ 14 400€		Autres financeurs (préciser)	0 €	0%
Mobilier, petit équipement du manoir	15 000 €					0 €	0%
Autres dépenses (préciser)	0 €					0 €	0%
					Autofinancement	1 307 491 €	49%
					Recettes nettes (dont amortissement)	0 €	0%
TOTAL :	2 675 520 €		1 682 020 €		TOTAL :	2 675 520 €	

CREATION D'UN PARC RAFRAÎCHISSANT ET REQUALIFICATION
DES ABORDS DES ESPACES PUBLICS
AVANT-PROJET | Estimatif 11/06/2024

PARC ET PARKING		TOTAL	lot VRD	lot Plantations - Mobilier Aire jeux - serrurerie
Installation de chantier et signalisation		11 650,00 €	10 650,00 €	1 000,00 €
Travaux préparatoires et démolitions		62 355,00 €	54 005,00 €	8 350,00 €
Terrassements		69 546,00 €	54 046,00 €	15 500,00 €
Bordures et caniveaux		9 910,00 €	9 910,00 €	
Structures et revêtements		251 853,00 €	251 853,00 €	
Assainissement pluvial - Eclairage - Réseaux divers		120 710,00 €	120 710,00 €	
Clôtures - Serrurerie - Maçonnerie - Platelage		312 720,00 €		312 720,00 €
Sanitaires publics		43 000,00 €		43 000,00 €
Mobilier urbain		58 400,00 €		58 400,00 €
Aires de jeux		195 000,00 €		195 000,00 €
Sols de plantations et plantations		134 630,00 €		134 630,00 €
Montant total HT (A)		1 269 774,00 €	501 174,00 €	768 600,00 €
TVA 20%		253 954,80 €	100 234,80 €	153 720,00 €
Montant total TTC (A)		1 523 728,80 €	601 408,80 €	922 320,00 €
OPTION		TOTAL	lot VRD	lot Plantations - Mobilier Aire jeux - serrurerie
Remplacement platelage bois médiathèque par béton désactivé		10 160,00 €	10 160,00 €	
Montant total HT (B)		10 160,00 €	10 160,00 €	0,00 €
TVA 20%		2 032,00 €	2 032,00 €	0,00 €
Montant total TTC (B)		12 192,00 €	12 192,00 €	0,00 €
MONTANT GENERAL HT (A+B)		1 279 934,00 €	511 334,00 €	768 600,00 €
TVA 20%		255 986,80 €	102 266,80 €	153 720,00 €
MONTANT GENERAL TTC (A+B)		1 535 920,80 €	613 600,80 €	922 320,00 €



Commentaires de la Région

L'association des services régionaux concernés par le projet est obligatoire à chaque étape clé d'avancement. Le maître d'ouvrage devra s'assurer, en amont du dépôt du dossier de demande de subvention, de l'éligibilité de son opération au dispositif en vigueur.

Direction référente : Direction Aménagement des Territoires

Dispositif : FRADT

L'intervention régionale au titre du FRADT est de 17% du coût de l'opération, plafonnée à 447 029€.

L'intervention régionale porte sur le financement des études, AMO, honoraires de maîtrise d'œuvre, travaux et mobilier/petit équipement (hors travaux du manoir et de la chaumière, acquisitions, assurances, frais divers, frais bancaires, provisions et aléas).

La demande de subvention sera à présenter au stade résultat des marchés.



Commentaires du Département

Ce projet sera financé par le Département au contrat de territoire dans le cadre de la Revitalisation des Centres-Bourgs.

Sous réserve des dépenses éligibles dont les acquisitions foncières et immobilières sont exclues, la participation prévisionnelle est plafonnée à 371 000€, soit à hauteur de 14% maximum du coût maximum du projet 2 675 520€ HT.

Les services départementaux concernés (notamment la Direction de l'Environnement et la Direction de l'Aménagement du Territoire) par le projet devront obligatoirement être associés à chaque étape clé de son avancement.

Revitalisation du centre-bourg de Fatouville-Grestain : Création d'un commerce multiservices

Projet CRTE ☐

Projet ACV ☐

Projet PVD ☐



Maître d'ouvrage : Commune de Fatouville-Grestain

Responsable légal : Brigitte POURDIEU

Fonction : Maire

✉ : Adresse : 49 route du Marais 27210 Fatouville-Grestain

💻 : Courriel : mairiefatouville-grestain@wanadoo.fr

Contact - Maître ouvrage :

☎ : 02 32 57 61 31

💻 : mairiefatouville-grestain@wanadoo.fr



Contacts techniques (Téléphone – Courriel)

Département – Référent contrat : Marie-Claude MOTTIN- Direction de l'Aménagement du Territoire

☎ : 02 32 31 50 67

💻 : marie-claude.mottin@eure.fr

Département - Référent projet : Yann BAGE

☎ : 02 32 31 94 79

💻 : yann.bage@eure.fr

Région – Référent contrat et projet : Caroline LEGER

☎ : 06.60.78.53.47

💻 : caroline.leger@normandie.fr



Description détaillée du projet

Revitalisation de centre-bourg de la commune de Fatouville-Grestain par la réactivation du commerce communal de proximité (bar, restaurant, épicerie)

Le projet consiste à la rénovation du dernier commerce de la commune, qui n'est plus actuellement en exploitation, et à la réhabilitation énergétique du bâtiment. L'exploitation sera confiée à un gérant privé.

Au moyen d'une indivision portée à 51% par la Foncière de Normandie et à 49% par la commune, le bâti a été acheté le 20 juillet 2023, après accord de démarrage anticipé de la Région. L'objet de cette acquisition est de réactiver le dernier local commercial de Fatouville-Grestain afin de développer un commerce local.

Le projet retenu à ce jour consiste en la création d'une poissonnerie avec rayon traiteur de la mer, du mardi au dimanche et d'un restaurant sur la thématique du poisson (20 couverts) du jeudi au dimanche.

Le projet est porté en lien avec la Foncière de Normandie.



La commune souhaite désormais réaliser les travaux nécessaires à la remise en état du bâti permettant sa location à gérant privé pour l'installation d'un commerce.

Les travaux porteront sur le RDC du bâtiment. Ils consistent en la réfection de l'assainissement, l'isolation thermique, le changement des huisseries du RDC (les menuiseries et volets des étages sont en bon état), la reprise des sols (pose de carrelages dans une des pièces et le nettoyage pour les autres) et la peinture. L'estimation du coût des travaux est de l'ordre d'environ 110 000€ HT.

L'aménagement du local pour les besoins de l'activité seront pris en charge par le preneur. Les étages seront loués au preneur qui prévoit en faire son logement. Ils sont loués en l'état, des travaux de rénovation ayant déjà été précédemment entrepris. Les travaux d'aménagement seront pris en charge par le preneur.

Le loyer mensuel pour l'ensemble du bâtiment à percevoir a été estimé, par la Foncière de Normandie à 833€ HT et hors charges. La commune renonce à son droit à loyer pendant une durée de 5 ans.

Afin de parfaire l'aménagement du centre bourg, la commune prévoit dans une seconde phase (prochain mandat municipal) l'aménagement de la place située au droit de l'église, l'école et le commerce.



Besoins auxquels répond le projet (objectifs, enjeux...)

INSCRIPTION DANS LA STRATEGIE DU TERRITOIRE :

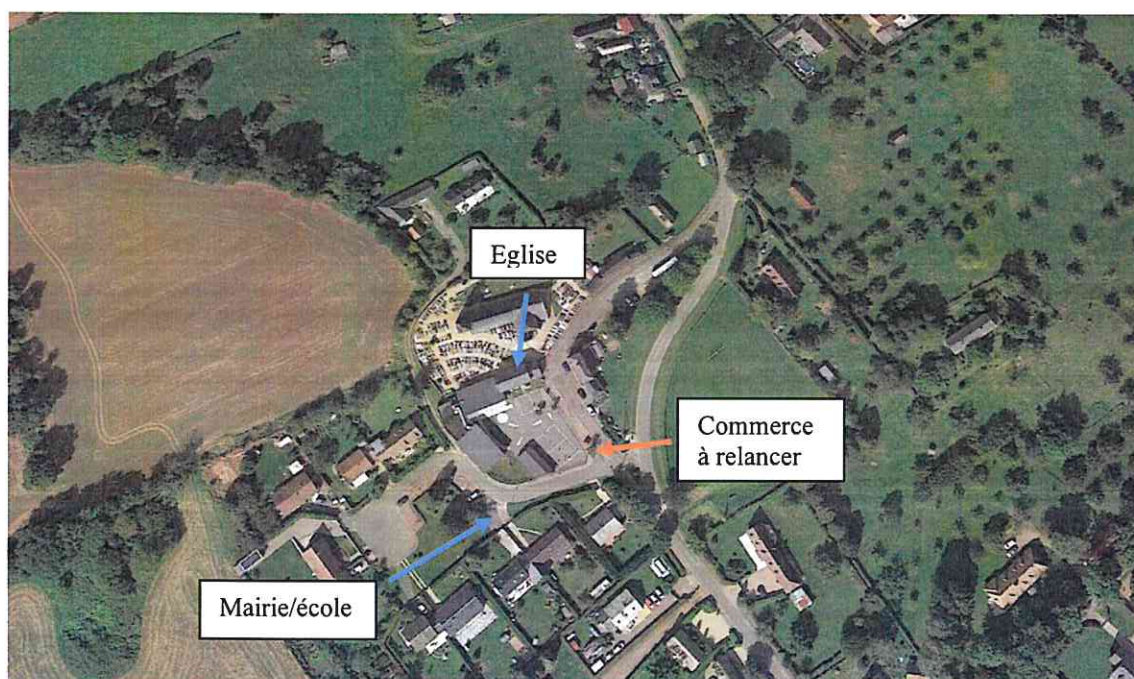
1. **Axe 1 : Tirer parti du positionnement de la CCPHB dans son espace métropolitain normand**
 - Orientation n°1-7 : Affirmer une activité touristique durable tournée vers la valorisation du territoire
2. **Axe 2 : Mettre en place les conditions d'accueil de la population sur l'ensemble de l'intercommunalité**
 - Orientation n°2-1 : Structurer le développement du territoire en s'appuyant sur son organisation actuelle
 - Orientation n°2-2 : Affirmer les centralités et le maillage rural comme supports du développement urbain
 - Orientation n°2-6 : Maintenir et valoriser les équipements et services de proximité garants de la qualité de vie

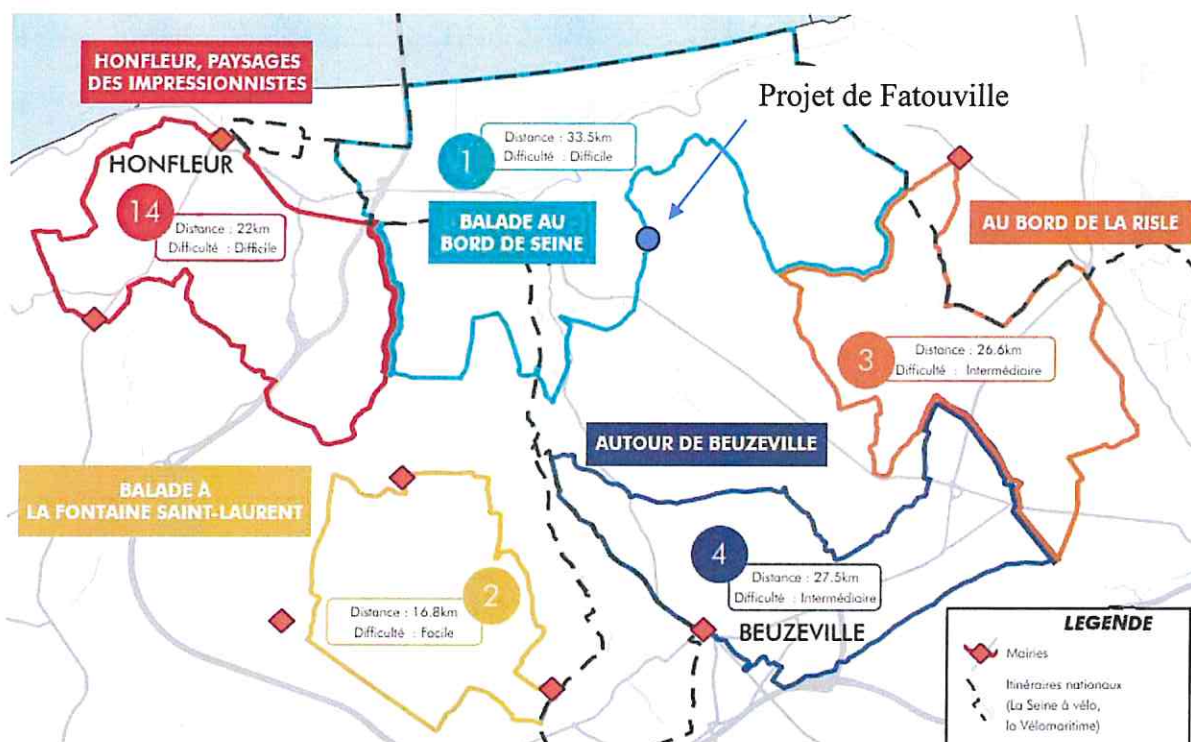
ENJEUX & OBJECTIFS SPECIFIQUES :

Le projet de commerce de proximité s'inscrit dans une zone de chalandise de 2000 habitants.

Outre la population résidente, la Commune de Fatouville-Grestain bénéficie d'une forte dynamique touristique à proximité de Honfleur : elle compte ainsi 10 chambres d'hôtes, 91 résidences secondaires (21.4% du parc de logement communal), une ferme équestre, et un site d'attractivité touristique (l'Abbaye de Grestain). Le dernier commerce de la commune de Fatouville-Grestain est fermé depuis mai 2022. Pour éviter cet ensemble immobilier devienne une résidence principale et que par conséquent le village se retrouve sans commerce, le projet est donc de mener une opération de ré-activation de ce local commercial.

Ce commerce viendra renforcer la centralité de Fatouville-Grestain aujourd'hui constituée par l'église et le pôle école/mairie. Cette centralité est également de point de départ des circuits de randonnée pédestre de « l'ancien phare » et de « l'eau vive » et est parcouru par la boucle cyclotouristique n°1 « balade au bord de Seine ». Ces 3 circuits sont intégrés respectivement au plan randonnée et au plan vélo de la communauté de communes. Le commerce constituera un point d'attractivité de la commune et bénéficiera, par sa localisation du flux de locaux venant à l'école, et du flux des touristes (piétons et cyclistes) en balade.





Modalités de fonctionnement (moyens mobilisés pour construire / faire vivre le projet : coût, organisation, animation...)

La commune s'est associée à la Foncière de Normandie pour porter ce projet. Ainsi le rachat du commerce se fait en indivision répartie à 51% pour la Foncière de Normandie et 49% pour la commune de Fatouville. L'indivision réalisera les travaux puis mettra le local à la location. L'exploitation sera confiée à un gérant privé. La convention d'indivision entre la Foncière et la commune permet de proposer un loyer adapté au marché de Fatouville Grestain et à l'activité du commerce à venir. La convention est signée pour une durée de 5 ans reconductible pour une durée identique.

Le montage de l'opération suivant le plan de financement ci-dessous permet de proposer un loyer de mensuel de 833 € HT. La commune renonce à ses loyers pendant une période de 5 ans.



1 Calendrier prévisionnel de réalisation

- ✓ Phase études (études préalable, AMO, maîtrise œuvre) : 2023
Sélection d'un maître d'œuvre au deuxième semestre 2024
- ✓ Phase travaux (phase consultation, Travaux) : fin 2024 – début 2025

Le preneur du local a déjà été identifié. Les travaux seront achevés au printemps 2025 pour une prise de possession des lieux par le preneur avant l'été.

Plan de financement prévisionnel

Postes	DEPENSES				RECETTES		
	Montant	HT/TTC	Montant éligible Région	Montant éligible Département	Cofinanceurs	Montant	%
Acquisitions foncières et immobilières	230 000 € HT	HT			Etat ANCT (obtenu)	26 754 €	8%
frais notariés	18 400 € HT	HT			Etat Fonds vert (sollicité)	14 000 €	4%
Etudes préalables, AMO, Contrôle technique, CSPS	4 500 € HT	HT			Région (FRADT)	50 000 €	14%
Honoraires maîtrise d'œuvre	10 000 € HT	HT			Département 27* (aide au dernier commerce)	24 300 €	7%
Travaux	84 400 € HT	HT				135 660 €	39%
Mobilier, petit équipement	0 €				Autofinancement Foncière de Normandie (51% Indivision)	0 €	0%
Autres dépenses (préciser)	0 €					0 €	0%
	0 €				Autofinancement Commune (49% indivision)	96 586 €	28%
	0 €				Recettes nettes (dont amortissement)	0 €	0%
suivant devis du 25/05/2024							
TOTAL :	347 300 €				TOTAL :	347 300 €	

*Hors contrat - dispositif de droit commun Maintien du dernier commerce de proximité en milieu rural



Commentaires de la Région

L'association des services régionaux concernés par le projet est obligatoire à chaque étape clé d'avancement. Le maître d'ouvrage devra s'assurer, en amont du dépôt du dossier de demande de subvention, de l'éligibilité de son opération au dispositif en vigueur.

Direction référente : Direction Aménagement des Territoires

Dispositif : FRADT

L'intervention régionale au titre du FRADT est de 14% du coût de l'opération, plafonnée à 50 000€.

L'intervention régionale porte sur le financement des études, AMO, honoraires de maîtrise d'œuvre, travaux et mobilier/petit équipement (hors acquisitions – sauf exception-, assurances, frais divers, frais bancaires, provisions et aléas).

La demande de subvention sera à présenter au stade résultat des marchés.



Commentaires du Département

Conformément à la maquette financière, montant hors Contrat pour le Département de l'Eure* : Montant indicatif sous réserve des dépenses éligibles conformément à la procédure départementale des dispositifs de droits commun.

Revitalisation du centre-bourg de Gonneville-sur-Honfleur - phase 1

Projet CRTE ☒

Projet ACV ☐

Projet PVD ☐



Maître d'ouvrage : Commune de Gonneville-sur-Honfleur

Responsable légal : Christian MINOT

Fonction : Maire

✉ : Adresse : 3 Rue du Nouveau monde, 14600 Gonneville-sur-Honfleur

💻 : Courriel : contact@mairie-gonnevillesurhonfleur.fr

Contact - Maître ouvrage :

☎ : 02 31 89 07 93

💻 : contact@mairie-gonnevillesurhonfleur.fr



Contacts techniques (Téléphone – Courriel)

Département – Référent contrat : Marie-Claude MOTTIN- Direction de l'Aménagement du Territoire

☎ : 02 32 31 50 67

💻 : marie-claude.mottin@eure.fr

Région – Référent contrat et projet : Caroline LEGER

☎ : 06.60.78.53.47

💻 : caroline.leger@normandie.fr



Description détaillée du projet

Revitalisation du centre-bourg de la commune de Gonneville/Honfleur dans le cadre d'une approche globale comprenant le développement de commerces, le réaménagement et la re-végétalisation de la place du village, et le développement de services touristiques.

La commune de Gonneville-sur-Honfleur possède une population d'environ 868 habitants. Elle se situe sur le plateau de Gonneville, au sud de la commune de Honfleur.

Le projet de revitalisation du centre-bourg a été travaillé avec le CAUE et fait suite à une première étude urbaine, paysagère et architecturale du CAUE. En préalable du projet, un questionnaire destiné à évaluer les besoins et attentes des habitants a été diffusé. Le CAUE a accompagné les réflexions depuis l'idée jusqu'à la formalisation du projet. Il a permis de travailler le projet de façon globale sur un périmètre large dans le cadre d'une étude de faisabilité. Une fois les orientations retenues, un phasage d'opération a été défini. Ce phasage étale le projet sur la période 2023-2030.

Le réaménagement de la Place du Commerce permettra de développer les capacités d'accueil commerciales avec un commerce de détail multiservices plus spacieux et plus confortable bénéficiant de la licence 4, la possibilité d'accueillir des commerces ambulants, des animations culturelles ou touristiques sur la place réaménagée. Il constituera un vecteur de dynamisme, d'attractivité et d'accessibilité des commerces et services existants (poste, mairie, parking pour covoiturage).

Compte tenu de son implantation à l'entrée du bourg, à proximité immédiate de la RD 579, cet espace constituera une centralité de service d'accès rapide aux portes de Honfleur pour les habitants et salariés des

entreprises du plateau, ainsi que pour les automobilistes empruntant la RD 579.

Positionné sur le tracé de la boucle cyclotouristique n°14, et à 400m environ d'une résidence de tourisme de 80 logements, il contribuera à accroître la qualité d'accueil des touristes sur le territoire. Ils pourront bénéficier d'un espace agréable, ombragé, pour se détendre, se restaurer et accéder aux différents services. Des informations touristiques seront accessibles en mairie, à la poste et/ou chez les commerçants de la place.

Ce projet, en améliorant les infrastructures de proximité et de services à destination des habitants, permettra de renforcer la centralité de cœur de bourg, proposant un espace agréable de rencontre. Les espaces redessinés inviteront à l'usage des mobilités douces (éloignement des stationnements) tout en intégrant une meilleure accessibilité PMR. Dans une perspective de développement de l'accueil résidentiel (projets privés de construction pour une 40aine de logements supplémentaires sur la commune à l'étude actuellement), ce projet constitue un atout majeur. Le renforcement des services de proximité induit permettra de limiter les déplacements de la population vers Honfleur pour des achats quotidiens et de première nécessité, participant ainsi au développement économique local, au rééquilibrage des territoires urbains/ruraux sur le territoire et contribuant à la politique régionale de limitation des émissions carbonées.

Dans cette même optique, le réaménagement des parkings intégrera des possibilités de stationnement vélo, ainsi que des places dédiées au covoiturage.

Ce projet prévoit une réutilisation d'espaces déjà artificialisés, dont une partie sera re-végétalisée : la place du commerce, avec conservation d'arbres et/ou replantation afin de préserver un îlot de fraîcheur, désimperméabilisation du parking de la mairie et aménagement d'un parking végétalisé.

L'aménagement paysager privilégiera les essences locales tout en tenant compte des évolutions climatiques.

Le projet est découpé. La première phase 1, plus détaillée, est prévue dans la période du présent contrat de territoire.

Phase 1 (2023-2027) - Restructuration de la place centrale :

- Construction d'un commerce multiservice de 70m² et bénéficiant de la Licence IV communale :
Epicerie, dépôt de pain, terrasse extérieure, accueil de 20 personnes assises en intérieur ainsi qu'une cuisine, un sanitaire PMR et un local ménage
- Construction d'un logement d'exploitant T4 de 90m² :
Il bénéficiera d'un espace extérieur privatif.
- Construction d'un 1 logement social T2 de 55 m²
Il pourra être situé au -dessus du logement du commerçant et éventuellement bénéficier de la toiture du commerce comme terrasse.
- Aménagement d'un parking végétalisé en entrée de bourg et aménagement de l'entrée de bourg
Au total, une trentaine de places doit être prévu entre la Place du Commerce et l'entrée de bourg, afin de conserver la capacité de la Place du Commerce existante. - Intégration qualitative des colonnes de tri sélectif au projet (déplacement possible)
Création d'une traversée piétonne sur la voie Saint-Jean pour accéder à la prairie d'herbage depuis la Place du Commerce
Intégration d'un abri bus qualitatif, avec liaison piétonne vers les espaces publics
- Réaménagement et re-végétalisation de la place autour du commerce
La place du Commerce sera requalifiée afin de créer une centralité de bourg qui accueillera un marché hebdomadaire.
Un traitement homogène et qualitatif des revêtements de sol et du mobilier urbain (assises, poubelles, arceaux pour vélos, bornes d'apport volontaire) permettra d'assurer une cohérence d'ensemble aux espaces publics (espaces à l'avant des commerces, terrasse de la crêperie, parvis de la mairie) -
Démolition de l'agence postale existante afin de créer une relation visuelle entre la Place du Commerce et le parvis de la mairie
Signaler l'entrée principale de la mairie (façade ouest) - Prévoir une voie d'accès pompiers pour la crêperie, son traitement devra être qualitatif et cohérent avec le projet - Prévoir une aire de stationnement PMR à proximité de la halle, ainsi que les accès pour les exposants pour charger et décharger leur marchandise les jours de marché.



Phase 2 (2027-2029) – Développement de services économiques et touristiques :

- Création d'une halle pour commerçants ambulants qui fréquentent déjà la commune et comprenant une halte vélo avec point de recharge électrique et sanitaires
- Démolition et relocalisation de l'agence postale
- Réaménagement du rdc de la mairie
- Re-végétalisation du parvis de la mairie

Phase 3 (2028-2030) – Développement des pratiques actives :

- Aménagement d'un cheminement doux entre le centre-bourg et la salle polyvalente
- Création d'un parcours sportif

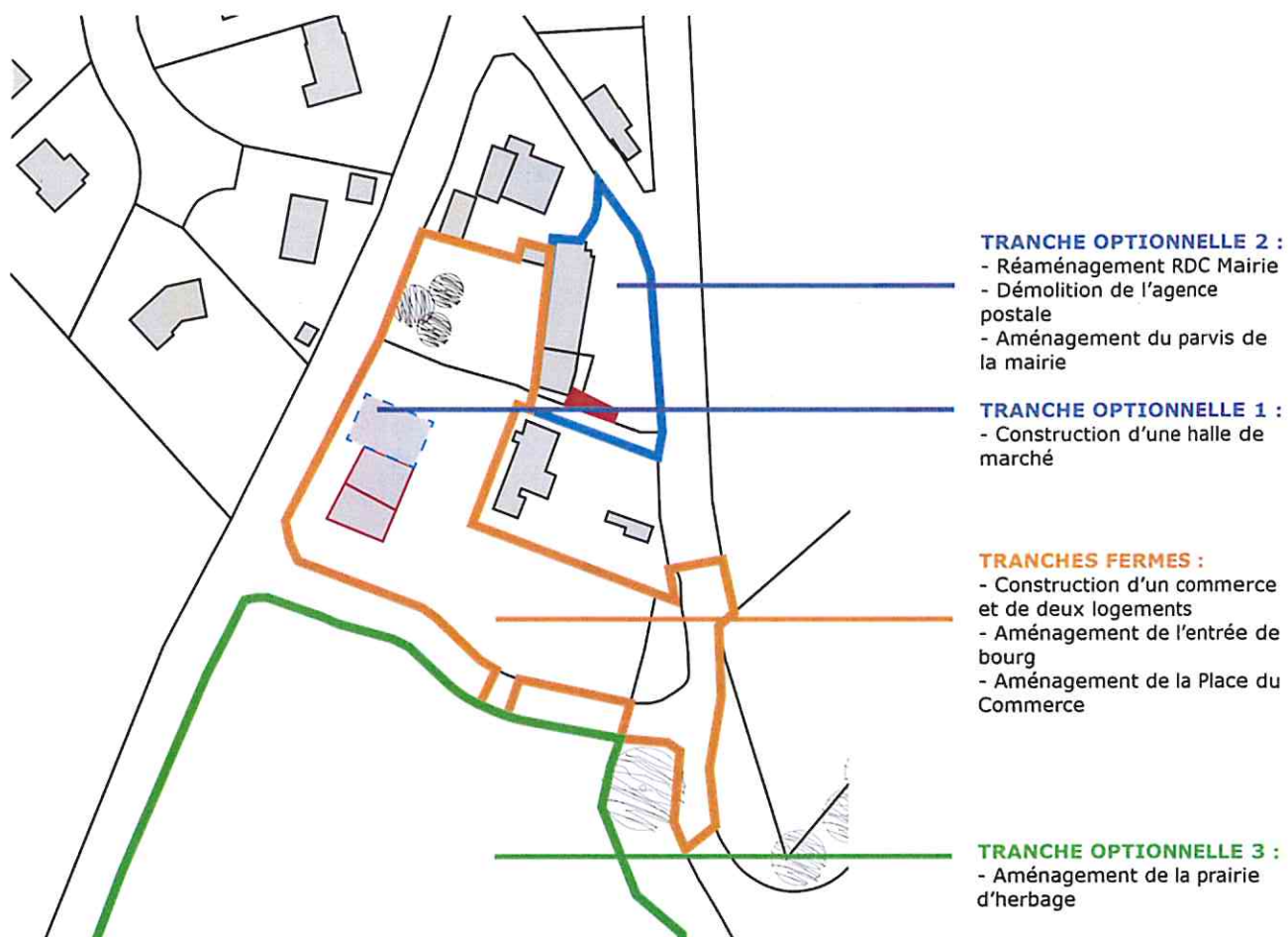


Photo1



Photo 2



Photo 3

Le commerce est construit pour permettre le déménagement et le développement de l'épicerie existante. La place ainsi libérée permettra le réaménagement de la mairie et le déplacement de l'agence postale. L'actuelle agence postale, mal adaptée et mal implantée sera démolie pour laisser place à un aménagement paysager facilitant les liaisons piétonnes.

Les aménagements de voiries et de services seront travaillés avec les services compétents, notamment la Région pour le déplacement de l'arrêt de bus scolaire et la CCPHB pour les bornes d'apport volontaire du tri sélectif.

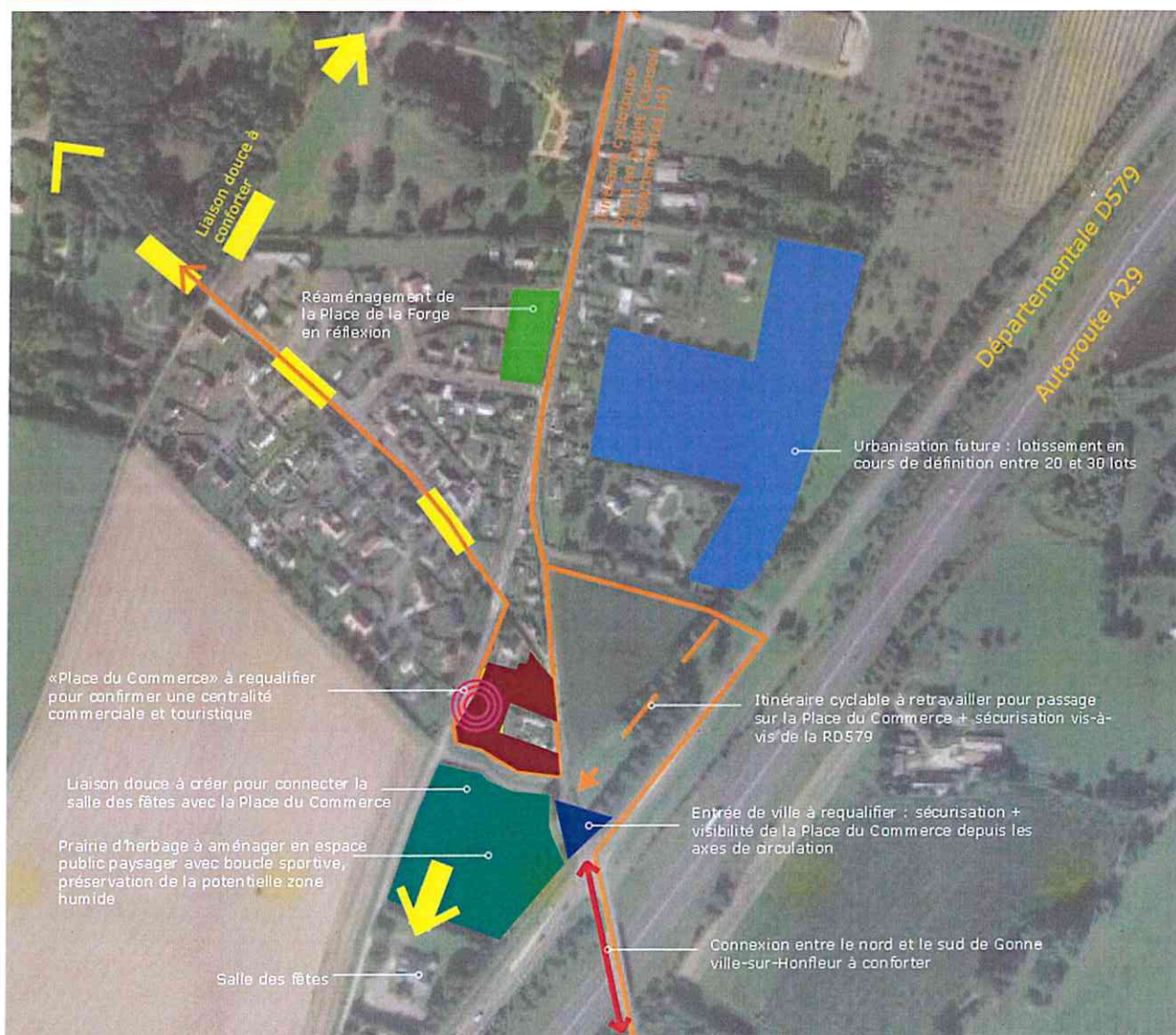


Besoins auxquels répond le projet (objectifs, enjeux...)

INSCRIPTION DANS LA STRATEGIE DU TERRITOIRE :

- ✓ **Axe 1 : Tirer parti du positionnement de la CCPHB dans son espace métropolitain normand**
 - Orientation n°1-7 : Affirmer une activité touristique durable tournée vers la valorisation du territoire
- ✓ **Axe 2 : Mettre en place les conditions d'accueil de la population sur l'ensemble de l'intercommunalité**
 - Orientation n°2-1 : Structurer le développement du territoire en s'appuyant sur son organisation actuelle
 - Orientation n°2-2 : Affirmer les centralités et le maillage rural comme supports du développement urbain
 - Orientation n°2-5 : Viser une croissance démographique adaptée à la capacité d'accueil de la CCPHB et adapter au mieux la réponse au besoin en logements
 - Orientation n°2-6 : Maintenir et valoriser les équipements et services de proximité garants de la qualité de vie

ENJEUX & OBJECTIFS SPECIFIQUES :

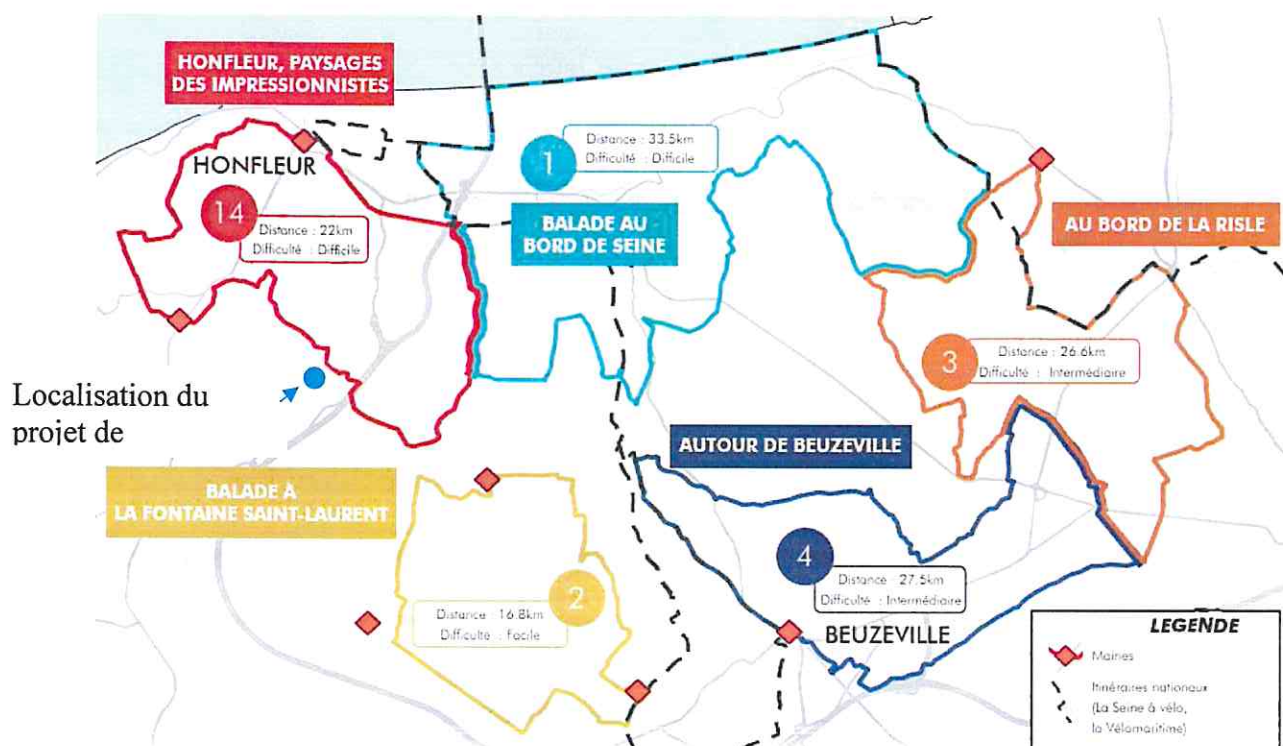


Les enjeux urbains autour du site de projet

La Commune de Gonneville, 8^e commune de la CCPHB sur le plan démographique, (882 habitants – INSEE 2019) constitue l'un des pôles-relais de l'armature territoriale de la CCPHB. Le renforcement de cette centralité est ainsi stratégique à l'échelle intercommunale.

Disposant déjà d'une base de services (mairie, petite épicerie, agence postale, école primaire, commerçants ambulants, restaurants), le projet permettra de conforter les activités existantes, de les développer et de créer des synergies. Il s'agit de développer un commerce existant sans concurrence avec les autres activités actuelles.

La commune bénéficie également d'un positionnement touristique avéré, illustré par le nombre de résidences secondaires, hôtelières, et par l'accueil de la boucle cyclo-touristique d'intérêt départemental n°14.



Ce projet d'aménagement durable et de re-végétalisation permettra de renforcer l'attractivité du bourg de Gonneville/Honfleur au niveau des services publics, des services marchands et de services touristiques. Il permettra également de s'inscrire dans la transition écologique et de redessiner l'entrée du bourg.

Ce projet, en améliorant les infrastructures de proximité et de services à destination des habitants, permettra de renforcer la centralité de cœur de bourg, proposant un espace agréable de rencontre. Les espaces redessinés inviteront à l'usage des mobilités douces (éloignement des stationnements) tout en intégrant une meilleure accessibilité PMR.

Dans une perspective de développement de l'accueil résidentiel (projets privés de construction pour une 40aine de logements supplémentaires sur la commune à l'étude actuellement), ce projet constitue un atout majeur. Le renforcement des services de proximité induit permettra de limiter les déplacements de la population vers Honfleur pour des achats quotidiens et de première nécessité, participant ainsi au développement économique local, au rééquilibrage des territoires urbains/ruraux sur le territoire et contribuant à la politique régionale de limitation des émissions carbonées.



Modalités de fonctionnement (moyens mobilisés pour construire / faire vivre le projet : coût, organisation, animation...)

Sur le plan d'investissement, compte tenu des autres projets portés, la commune estime sa capacité d'autofinancement pour ce projet à 25 %. Elle projette l'obtention de subventions publiques (État, Région et Département) à hauteur de 75 %. Le règlement des subventions du département du Calvados permet à la commune de cumuler plusieurs années d'aide. Ainsi, elle prévoit de cumuler 2 années d'APCR+, soit 150 000 €.

Sur le plan de fonctionnement, la commune percevrait les recettes grâce à la location des logements et du commerce. Ainsi, les recettes nettes seraient à hauteur de 18 000 euros par an (1500 euros / mois).
Ci-dessous le plan de financement prévisionnel (cf. p5).

Les phases 2 et 3 seront engagées à la suite de la réalisation de la phase 1, après 2027. La phase 2 a été estimée à 677 100 €HT (maîtrise d'œuvre et frais intégrés). La phase 3 a été estimée à 67 300 €HT (maîtrise d'œuvre et frais intégrés).

1 Calendrier prévisionnel de réalisation

- ✓ Phase études (études préalable, AMO, maîtrise œuvre) : 2023-2025
- ✓ Phase travaux (phase consultation, Travaux) : 2026-2027



Plan de financement prévisionnel

Postes	DEPENSES				RECETTES		
	Montant	HT/TTC	Montant éligible Région	Montant éligible Département	Cofinancéurs	Montant	%
Etudes préalables, AMO, Contrôle technique, CSPS	0 €				Europe (préciser le fonds et la mesure)	0 €	0 %
Honoraires maîtrise d'œuvre et études préalables	207 644 € HT	HT			Etat DETR	349 014 €	25 %
Travaux	1 188 410 € HT	HT			Région FRADT	360 920 €	26 %
Acquisitions foncières et immobilières	0 €				Département 14 APCR+ (cumul de deux années)	150 000 €	11 %
Mobilier, petit équipement	0 €				Fonds de concours	0 €	0 %
Autres dépenses (préciser)	0 €				Autres financeurs (préciser)	0 €	0 %
	0 €					0 €	0 %
	0 €					0 €	0 %
					Autofinancement	536 121 €	38 %
					Recettes nettes (dont amortissement)	0 €	0 %
TOTAL :	1 396 054 €				TOTAL :	1 396 054 €	

Estimatif du CAUE ci-après

6. ESTIMATIF SOMMAIRE

Phase 1		1 396 054
Total montant travaux_Bâtiments		549 204
Avec aléas (+7%)		38 444
Etudes/frais administratifs (20%)		117 530
Dont honoraires architecte (12%)		70 518
Total projet_Bâtiment		705 178

Total montant travaux_Espaces publics		561 460
Avec aléas (+7%)		39 302
Etudes/frais administratifs (15%)		90 114
Dont honoraires architecte (10%)		60 076
Total projet_Espaces Publics		690 877

ENTREE DE VILLE				192 520 €
Désignation des locaux	SU en m²	Observations	Estimations coût	Prix (HT)
Aménagement ext				PU (fourniture et mise en œuvre)
Aménagement ext	928			192 520 €
Espaces plantés	304	Fauche souple, travail des la signalétique pour accès à la mairie, à la salle des fêtes et aux commerces	80 €/m²	24 320 €
		Souhait de maintenir 30 places au total entre la Place du Commerce et l'entrée de bourg		
		Prévoir au minimum, à proximité de la halle de marché : 3 places PMR (1 pour la mairie, 1 pour le commerce) (Arrêté du 1er août 2006 : 2% de places PMR minimum)	180 €/m²	56 050 €
Stationnement	323	Prévoir 4 places pour les deux logements Prévoir également des arceaux à vélos		
		La commune prévoit de créer quatre bornes d'apport volontaire. Le coût représente à priori 18 000€ par borne. Un autobus (4000€) doit être implanté en entrée de ville avec marquage au sol (1,2x2m), voire un quai de décharge (4000€), voir avec l'Agence routière du CD14 + Région	Forfait	72 000 €
		Places de stationnement enherbées	Forfait	8 000 €
			100 €/m²	30 150 €
PLAGE DU COMMERCE				368 940 €
Désignation des locaux	SU en m²	Observations	Estimations coût	Prix (HT)
Aménagement ext				PU (fourniture et mise en œuvre)
Aménagement ext	2052			368 940 €
Espaces enherbés				
Espaces enherbés	310	Surface arborée existante	400 €/U	0 €
		Après x2		800 €
	213	Décapage enrobé, évacuation déblais, terrassement pour gestion des eaux pluviales, apport terre végétale, enherbement et plantations	50 €/m²	10 650 €
Chemins piétons/places	839	Démolition enrobé, traitement qualitatif, permettant d'accueillir les terrasses des commerces (épicerie, crêperie...) + éclairage public éventuel	200 €/m²	167 800 €
Voie carrossable	690	Traitement qualitatif (type dalles alvéolaires renforcées enherbées), pour assurer homogénéité avec l'ensemble des revêtements de la place	250 €/m²	172 500 €
Stationnement	96	2 places nécessaires pour le logement (1 place de stationnement/60m² de SDP d'après le PLU)	180 €/m²	17 190 €

COMMERCE				220 004 €
Désignation des locaux	SU en m²	Observations	Estimations coût	Prix (HT)
Aménagement ext				PU (fourniture et mise en œuvre)
Aménagement ext	100			220 004 €
Boutique	70	Boutique aménagée avec présentoirs/frigos... (Environ 20m²) Espace restauration pouvant accueillir 20 personnes assises (Environ 40 m²)	2 200 €/m²	154 000 €
garage de	15	Frigos, stockage, évier, plan de travail	2 200 €/m²	33 000 €
WC public	4	WC PMR femme	2 200 €/m²	7 700 €
WC public	4	WC PMR homme	2 201 €/m²	7 704 €
LM / LT	8	Installation techniques et espace de stockage pour le ménage	2 200 €/m²	17 600 €
Extension commerce 2		Emplacement de l'extension à prévoir pour la création d'un second commerce (100m² ?)	/m²	0 €

LOGEMENTS				329 200 €
Désignation des locaux	SU en m²	Observations	Estimations coût	Prix (HT)
Aménagement ext				PU (fourniture et mise en œuvre)
Aménagement ext	125			198 000 €
Logement exploitant (T4)	90			198 000 €
Entrée	5		2 200 €/m²	11 000 €
Séjour	25		2 200 €/m²	55 000 €
Cuisine	10		2 200 €/m²	22 000 €
Chambre 1	15	chambre parentale	2 200 €/m²	33 000 €
Chambre 2	10		2 200 €/m²	22 000 €
Chambre 3	10		2 200 €/m²	22 000 €
SDB	5		2 200 €/m²	11 000 €
WC	2		2 200 €/m²	4 400 €
Dressing	5		2 200 €/m²	11 000 €
Entrée	3		2 200 €/m²	6 600 €
Aménagement ext	125		2 200 €/m²	7 500 €
Jardin	100	Gestion privée ou communale? Plantation haie + enherbement	60 €/m²	6 000 €
	25	2 places nécessaires pour le logement (1 place de stationnement/60m² de SDP d'après le PLU)	60 €/m²	1 500 €
		Prévu sur l'aire de stationnement public		

LOGEMENTS				121 000 €
Désignation des locaux	SU en m²	Observations	Estimations coût	Prix (HT)
Aménagement ext				PU (fourniture et mise en œuvre)
Aménagement ext	45			2 700 €
Logement social (T2)	55			121 000 €
Entrée	5		2 200 €/m²	11 000 €
Séjour	20		2 200 €/m²	44 000 €
Cuisine	8		2 200 €/m²	17 600 €
Chambre 1	12		2 200 €/m²	26 400 €
SDB	5		2 200 €/m²	11 000 €
WC	2		2 200 €/m²	4 400 €
Entrée	3		2 200 €/m²	6 600 €
Aménagement ext	45		2 200 €/m²	2 700 €
Terrasse	20	Gestion privée ou communale? Plantation haie + enherbement	60 €/m²	1 200 €
Stationnement	25	2 places nécessaires pour le logement (1 place de stationnement/60m² de SDP d'après le PLU)	60 €/m²	1 500 €
		Prévu sur l'aire de stationnement public		



Commentaires de la Région

L'association des services régionaux concernés par le projet est obligatoire à chaque étape clé d'avancement. Le maître d'ouvrage devra s'assurer, en amont du dépôt du dossier de demande de subvention, de l'éligibilité de son opération au dispositif en vigueur.

Direction référente : Direction Aménagement des Territoires

Dispositif : FRADT

L'intervention régionale au titre du FRADT est de 26% du coût de l'opération, plafonnée à 360 920€.

L'intervention régionale porte sur le financement des études, AMO, honoraires de maîtrise d'œuvre, travaux et mobilier/petit équipement (hors logement social, acquisitions, assurances, frais divers, frais bancaires, provisions et aléas).

La demande de subvention sera à présenter au stade résultat des marchés.



Commentaires du Département

Pas de financement du département de l'Eure