



Convention Opération de Revitalisation du Territoire (ORT)

ENTRE

L'Etat, représenté par M. Pierre-André DURAND, Préfet de Seine Maritime

ET

La Communauté de communes des 4 Rivières (CC4R), représentée par son Président Monsieur Eric PICARD,

La Ville de Gournay-en-Bray, représentée par son Maire, Eric PICARD, dûment habilité par délibération du conseil municipal.

AINSI QUE

Action Logement, représentée par Madame Patricia PETIT, Directrice Régionale d'Action Logement Normandie

Table des matières

PREAMBULE	3
ARTICLE 1 – OBJET DE LA CONVENTION	4
ARTICLE 2 – ENGAGEMENT GENERAL DES PARTIES	4
2.1 L'État	4
L'État s'engage à :	4
2.2 Action Logement Services	4
2.3 Collectivités	6
Les collectivités s'engagent à :	6
ARTICLE 3 – DUREE DE LA CONVENTION	6
ARTICLE 4 – LE PROJET DE TERRITOIRE	6
4.1 Présentation du territoire	6
4.2 Diagnostic socio-économique du territoire	8
4.3 Précarité énergétique et habitat dégradé	8
4.4 Une convention intégratrice	9
ARTICLE 5 – PERIMETRE DE LA STRATEGIE TERRITORIALE	10
ARTICLE 6 – VILLE DE GOURNAY EN BRAY	10
6.1 Stratégie de revitalisation	10
6.2 Secteurs d'intervention du centre-ville de GOURNAY EN BRAY	13
ARTICLE 7 – MISE EN OEUVRE DE L'ORT	14
ARTICLE 8 – PILOTAGE, ANIMATION ET EVALUATION DE L'OPERATION	15
8.1 Pilotage	15
8.2 Animation	15
8.3 Evaluation	16
ARTICLE 9 – MODIFICATION DE LA CONVENTION	16
ARTICLE 10 – TRAITEMENT DES LITIGES	16

PREAMBULE

La présente convention s'inscrit dans le cadre des Opérations de Revitalisation du Territoire (ORT) créées par l'article 157 de la loi portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique, dite loi ELAN, du 23 novembre 2018.

L'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) est un contrat Intégrateur unique, programmatique et évolutif, reposant sur un projet global de l'intercommunalité, sa ville-centre et toute autre commune volontaire de l'EPCI. L'ORT est un projet d'intervention formalisé intégrant des actions relevant de différentes dimensions (habitat, urbanisme, commerces, économie, politiques sociales) dont la mise en œuvre doit être coordonnée et formalisée dans une approche intercommunale.

L'ORT est destinée à prendre en compte l'ensemble des enjeux de revitalisation de centre-ville : modernisation du parc de logements et de locaux commerciaux, lutte contre la vacance et l'habitat indigne, réhabilitation de l'immobilier de loisir et de friches urbaines, valorisation du patrimoine bâti... Le tout dans une perspective de mixité sociale, d'innovation et de développement durable. L'ORT permet d'intervenir de manière concertée et transversale sur l'habitat, l'urbanisme, le commerce, l'économie, les politiques sociales, etc.

Elle est également créatrice de droits et s'accompagne de mesures favorisant la rénovation de l'habitat ainsi que de dispositions favorisant l'implantation de surfaces commerciales en centre-ville et permettant la suspension des autorisations d'implantations en périphérie.

Par ailleurs, l'ORT est complétée par le dispositif Denormandie voté dans le cadre de la loi de finances 2019. Il s'agit d'un dispositif de soutien à l'investissement locatif dans le parc de logements anciens, qui participera à la rénovation du parc ancien des communes signataires de la convention d'ORT.

Le territoire de la CC4R est particulièrement concerné par la problématique de revitalisation des centres bourgs. La CC4R agit notamment pour la rénovation de l'habitat, que ce soit le logement social ou l'habitat privé.

Concernant le logement social, la commune de GOURNAY-EN-BRAY compte 29 % de logements sociaux.

Pour la rénovation du logement privé, la CC4R poursuit un objectif de 185 logements rénovés en 3 ans (180 pour les propriétaires occupants et 5 pour les bailleurs) grâce à la mise en place d'un PIG communautaire complémentaire aux actions du PIG Départemental.

Les communes ont elles aussi pris en main l'enjeu de la revitalisation de leurs cœurs de ville. Ainsi, la Ville de GOURNAY-EN-BRAY a défini une stratégie de revitalisation de son cœur de ville et identifié les secteurs d'intervention. Les autres communes appelées à adhérer au dispositif s'y attellent.

La CC4R, et les communes signataires ou futures signataires de la présente convention d'Opération de Revitalisation du Territoire souhaitent s'emparer des outils et dispositifs accompagnant la création d'une ORT :

> Pour appuyer sa politique en faveur de la rénovation de l'habitat en centre-ville : outre les aides de l'ANAH, le dispositif de défiscalisation dans l'ancien Denormandie permettra de faire venir dans les centres villes et centres bourgs de nouveaux investisseurs et donc de participer à la réhabilitation et la rénovation de logements dans les cœurs de ville. Par ailleurs, le financement par l'ANAH, à

destination d'acteurs institutionnels, de travaux de rénovation dans le cadre de la vente d'immeuble à rénover (VIR) et du dispositif d'intervention immobilière et foncière (DIIF) pourra être mobilisé ;

> **Pour bénéficier de moyens d'actions lors de demandes d'implantations commerciales en périphérie** des centres-villes et centres bourgs, qui peuvent déstabiliser le tissu commercial – fragile - de plusieurs centralités : la possibilité pour le Maire ou le Président de la CC4R de demander au Préfet de suspendre les autorisations d'exploitations commerciales en périphérie est un outil supplémentaire pour assurer un développement équilibré du commerce. Il pourra être mobilisé le cas échéant, dans les conditions prévues par le décret du 26 juillet 2019.

> **Pour faciliter et accélérer les procédures et les aménagements** : le droit de préemption urbain renforcé et le droit de préemption commercial, outils d'urbanisme qui pourront être mobilisés pour faciliter la mise en œuvre des politiques en faveur du commerce et de l'habitat

Afin de bénéficier des effets de l'Opération de Revitalisation du Territoire, les parties ont souhaité s'engager dans une convention ORT, permettant de mettre en œuvre un panel d'actions de revitalisation adapté à chaque commune ou secteur d'intervention, tout en assurant leur complémentarité et leur cohérence à l'échelle intercommunale, en les intégrant dans le projet de territoire de la CC4R.

ARTICLE 1 – OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de décrire les modalités de mises en œuvre et les effets de l'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) menée à l'échelle de la Communauté de communes des 4 Rivières.

ARTICLE 2 - ENGAGEMENT GENERAL DES PARTIES

Les parties s'engagent à faire leurs meilleurs efforts pour assurer le succès de la mise en œuvre de l'ORT et la réalisation des actions inscrites dans la convention.

En particulier,

2.1 L'État

L'État s'engage à :

- Mobiliser son dispositif « Denormandie » (défiscalisation d'investissements pour les opérations d'acquisition de logement accompagnées de travaux de rénovation) pour les parties urbaines des communes pôles signataires de la convention ;
- Etudier les actions en adéquation avec les dotations et crédits de l'Etat disponibles. ;

2.2 Action Logement Services

Deux ans après la création du Groupe voulue par les partenaires sociaux, Action Logement est devenu un acteur incontournable dans le domaine de la politique de l'habitat au service des

entreprises et des salariés. Le Groupe, acteur de premier plan de l'économie sociale, dispose désormais d'outils complémentaires et puissants :

- Un pôle « services » dédié aux besoins des salariés pour rapprocher le logement de l'emploi, et financer le logement et les politiques publiques du logement. Ce pôle regroupe Action Logement Services (ALS), ses filiales et l'APAGL.
- Un pôle "immobilier" qui produit directement une offre de logement diversifiée pour loger les salariés (premier bailleur social français avec son million de logement social et intermédiaire). Ce pôle est composé d'Action Logement Immobilier (ALI), de ses filiales Immobilières ainsi que de l'Association Foncière Logement (AFL).

S'appuyant sur la force du Groupe ainsi constitué, les partenaires sociaux ont souhaité qu'il se positionne résolument comme initiateur des politiques à déployer pour faciliter l'Emploi par le Logement, au plus près des territoires.

L'ancrage territorial est en effet un axe fondateur du déploiement du Groupe.

- Il est porté par les CRAL (Comités Régionaux d'Action Logement) qui sont la représentation politique des partenaires sociaux dans les régions.
- Il détermine la pertinence et l'agilité des actions au service des besoins diversifiés des salariés et des entreprises sur les territoires, en interaction avec les collectivités qui conduisent localement les politiques de l'Emploi et du Logement.

Les engagements de la convention quinquennale

La convention quinquennale représentant au total plus de 15 milliards d'euros de fonds issus de la PEEC sur les années 2018- 2022 permet à Action Logement de contribuer à l'amélioration de la situation du logement en France au moyen de trois principaux axes de financement :

- 5 milliards d'euros d'aides directes aux ménages pour favoriser l'accès au logement ;
- 5,5 milliards d'euros de financement des organismes de logement social et intermédiaire et de soutien à l'investissement des organismes de logement social ;
- 5 milliards d'euros de cofinancement des politiques nationales.

Les engagements du plan d'investissement volontaire

En complément des engagements de la convention quinquennale et pour renforcer les moyens affectés à sa production, Action Logement a signé avec l'Etat le 25 avril 2019, une convention visant à mettre en oeuvre un plan d'investissement volontaire de 9 milliards d'euros.

Ce plan va permettre d'accompagner, en grande partie par des financements de marchés, les salariés les plus modestes directement concernés par les problèmes d'accès au logement, d'entrée dans l'emploi et de pouvoir d'achat.

- L'amélioration des performances énergétiques des logements, où 1 milliard d'euros sera déployé sous forme de subventions et prêts aux propriétaires salariés pour la rénovation thermique de leur logement,
- L'adaptation des logements privés au vieillissement et à la dépendance par des aides d'1,55

milliard d'euros où 1 milliard d'euros sera déployé sous forme de subventions pour permettre le maintien à domicile des salariés retraités du parc privé ; le développement de cet habitat plus inclusif sera prolongé par une aide de 550 millions d'euros dévolus à des outils de portage immobilier d'établissements médico-sociaux (EMS) et pour en renforcer les moyens de gestion,

En s'inscrivant dans les politiques locales de l'habitat, tant sur le parc privé que sur le parc social, en locatif comme en accession à la propriété, Action Logement agit ainsi concrètement sur le logement au bénéfice des salariés et de l'emploi.

2.3 Collectivités

Les collectivités s'engagent à :

- Mobiliser autant que possible les moyens humains et financiers nécessaires pour assurer le pilotage et la mise en oeuvre efficace de l'opération sur leur territoire ;
- Ne pas engager de projet de quelque nature que ce soit (urbanisme réglementaire, opération d'aménagement, etc.) qui viendrait en contradiction avec les orientations du projet.

ARTICLE 3 – DUREE DE LA CONVENTION

La présente convention est conclue pour une durée de cinq (5) ans. Elle pourra être prorogée par accord des parties.

ARTICLE 4 – LE PROJET DE TERRITOIRE

4.1 Présentation du territoire

La CC4R est une collectivité en mouvement et dynamique qui résulte de la fusion de trois Communautés de Communes. Ces différentes intercommunalités étaient préalablement réunies dans le cadre du PETR du Pays de Bray (Pôle d'Equilibre Territorial Rural du Pays de Bray).



La CC4R a été créée le 1^{er} janvier 2017. D'une superficie de 611 km² elle regroupe 53 communes ce qui représente environ 30 200 habitants. Située à l'Est du département de la Seine Maritime, le territoire de la CC4R est étroitement lié à l'Oise et à l'Eure. Il s'organise autour de grands pôles structurants (Dieppe, Rouen, Beauvais) et de villes « Intermédiaires » (Neufchâtel en Bray, Gisors).

Diagnostic

La CC4R est un territoire composé d'une majorité de petites communes à dominante rurale, mais polarisé autour de plusieurs communes d'une taille significative : GOURNAY-EN-BRAY 6 392, FORGES-LES-EAUX 3 905, FERRIERES EN BRAY 1 670, LA FEUILLIE 1 310, GAILLEFONTAINE 1 241, SERQUEUX 1 012 concentrent à elles seules 52 % de la population du territoire.

4.2 Diagnostic socio-économique du territoire

Les caractéristiques socio-économiques sont préoccupantes. La population a été très impactée par les crises économiques successives et cumule aujourd'hui un certain nombre de difficultés. On peut souligner le faible niveau de revenus (un salaire médian de 19 581 € contre 20 324 € en moyenne dans le département de Seine Maritime, avec une situation particulièrement préoccupante à Gournay en Bray avec un salaire médian à 17 757 €) et de qualification des habitants.

Sur un territoire aussi vaste que la CC4R ces constats interpellent aussi bien sur la question de l'accessibilité aux services et aux soins, de la cohésion sociale ou encore de la mobilité. Les politiques de revitalisation du territoire, par la redynamisation de ses centres bourgs doit permettre d'apporter les premières réponses grâce à un projet transversal.

L'Opération de Revitalisation du Territoire engageant des effets sur le commerce et l'habitat, le diagnostic s'attache plus précisément à ces deux enjeux.

Développement économique et commercial

Malgré un contexte difficile, les opportunités de développement économique du territoire sont réelles. La CC4R dispose encore d'une capacité foncière susceptible d'attirer des projets structurants.

4.3 Précarité énergétique et habitat dégradé

La CC4R est engagée dans la lutte contre la précarité énergétique, et plus largement mène une politique volontariste en faveur de la rénovation de l'habitat. Des Programmes d'Intérêt Général pour l'Habitat sont régulièrement portés afin d'aider les propriétaires (bailleurs ou non) à progresser dans la rénovation des logements.

Avec 87.7 % de maisons individuelles contre 18.3 % de logements collectifs. Le parc de logement est ancien avec 50 % des constructions faites avant 1948. De plus, la collectivité compte 1114 résidences principales qui n'offrent pas un niveau de confort minimum (sans baignoire, sans WC, sans douche) soit 8.7 % du parc.

Concernant l'habitat indigne, même si les données sont difficilement collectables, on peut noter qu'en 2013, le territoire comptait 505 logements dans le parc privé potentiellement indignes (PPPI) soit 6.3 % du parc de l'ensemble des résidences principales du parc privé (Gournay en comptabilise 147 soit 29.1 %). 79 % des logements classés dans le PPPI sont des maisons individuelles, les propriétaires sont âgés et aux revenus modestes.

Enfin, on peut noter que les personnes vieillissantes occupent souvent des grands logements nécessitant des travaux d'entretien, une offre locative privée adaptée aux handicaps très rare et un maintien à domicile rendu parfois difficile par l'inconfort des logements.

Le territoire compte 1 469 logements vacants soit 9.4 % du parc total de logements (depuis 3 ans, Gournay en Bray est particulièrement touchée avec 11.8 %).

Pour finir, la précarité énergétique reste un gros enjeu de rénovation du parc de logements. 505 logements sont en catégories 7 et 8 (médloques et très médiocres).

Le parc de la CC4R est constitué pour près de 62 % de logements datant d'avant 1975. On retrouve donc logiquement des logements classés en énergie supérieure à « E » (39.2 %), « D » (29.7%), et « F » (14.9%).

Une politique volontariste de rénovation et de réhabilitation de l'habitat privé et du logement social

La stratégie habitat de la CC4R s'appuie sur le Programme d'Intérêt Général (PIG), qui définit ses orientations sur la période 2020-2023. Il s'articule autour de 4 axes d'intervention qui sont à la fois des priorités politiques et opérationnelles. Parmi ceux-ci :

> **Axe 1 : La rénovation du parc de logements privés, afin de réinvestir les logements vacants et de redonner de la valeur à des logements dégradés, pour des meilleures conditions d'habiter en centre-ville et pour offrir une alternative à la production de logements et à la consommation d'espaces**

La rénovation du parc de logements privés se décline autour de deux opérations :

- Le PIG de la CC4R pour les 53 communes de l'EPCI
- Le PIG du département de Seine Maritime

4.4 Une convention intégratrice

L'ORT a pour objectifs de moderniser le parc de logements et de locaux commerciaux et artisanaux, ainsi que le tissu urbain des centres-villes et centres bourgs des territoires signataires. Elle doit permettre de lutter contre la vacance et l'habitat indigne, de réhabiliter l'immobilier et les friches et de valoriser les espaces publics et le patrimoine bâti.

Pour assurer la mise en œuvre de l'Opération de Revitalisation du Territoire et de la stratégie Intercommunale décrite ci-dessus, la présente convention d'Opération de Revitalisation du Territoire est pilotée à l'échelle de la Communauté de communes des 4 Rivières.

La CC4R, compétente en matière d'habitat, de Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI) et sur la politique locale du commerce, assure la complémentarité entre les projets de revitalisation des communes, et la cohérence avec son projet de territoire. Ainsi, le territoire de la CC4R apparaît comme étant celui du périmètre de stratégie territoriale.

Les secteurs d'interventions, dans lesquels les effets de l'ORT seront mobilisables, sont définis pour chacune des communes et s'appuient notamment sur les périmètres d'intervention thématiques « habitat » et « commerce » définis conjointement par les communes et la CC4R. Ainsi, la définition des secteurs d'interventions repose sur une cohérence d'action et de stratégie à l'échelle Intercommunale, tout en prenant en considération les problématiques et enjeux identifiés dans les stratégies de revitalisation de centres bourgs des communes signataires.

Le centre-ville de Gournay en Bray, ville-centre de l'EPCI, figure nécessairement dans le périmètre de l'ORT, comme indiqué dans l'article 157 de la loi ELAN.

La loi ELAN précise que le périmètre peut également inclure un ou plusieurs centres villes d'autres communes membres de l'EPCI signataire.

Les communes de Ferrières en Bray, Forges les Eaux, Serqueux et La Feuillie sont également intégrées dans la convention d'ORT et leurs périmètres de revitalisation de centres bourgs sont repris dans le périmètre des secteurs d'intervention.

Les parties s'entendent pour signer une convention ORT qui reprend les éléments propres à chacune des villes en matière de secteurs d'intervention et d'actions.

A la date de signature de la présente convention d'ORT, les communes pré-citées doivent finaliser leurs plan-guide, document de programmation et de planification urbaine détaillant sa stratégie de revitalisation de centre-bourg.

Une fois le plan-guide finalisé et l'étude pré-opérationnelle pour l'habitat réalisée, un avenant à la présente convention pourra être signé pour intégrer ces communes, dans les conditions fixées par l'article 9 de la présente convention.

D'autres communes pourront être intégrées à la présente convention dans les mêmes conditions.

ARTICLE 5 – PERIMETRE DE LA STRATEGIE TERRITORIALE

Le périmètre de la stratégie territoriale de l'Opération de Revitalisation du Territoire est celui de la Communauté de communes des 4 Rivières. Les secteurs d'intervention inclus dans ce périmètre sont définis par centralité.

ARTICLE 6 – VILLE DE GOURNAY EN BRAY

6.1 Stratégie de revitalisation

6.1.1. Diagnostic

Le centre-ville de la commune de Gournay-en-Bray (GeB) présente les caractéristiques et enjeux suivants :

En matière d'habitat :

Sources : Ithéa Consell GOURNAY-EN-BRAY Profil croisé de septembre 2019 – (Autres).

Quelques chiffres clés :

- **Un parc relativement ancien :** En 2016, 56 % des résidences principales avaient été construites avant 1970, contre 44% pour la France métropolitaine.
- **Un taux de vacance important :** En 2016, Gournay en Bray avait un taux de vacance de 11,8% contre 8,0% en Seine-Maritime.
- **La présence d'un habitat indigne ou dégradé :** entre 10 et 20% de logements privés potentiellement indignes (parc PPPI) : risque à moyen terme (source DREAL Normandie 2016 p80)
- **16.9 % de logements potentiellement énergivores ;**

Sources : Insee, Filosofi 2015, Fidell 2015, recensement de la population 2013 ; SDES, enquête Phébus 2013, Pegase 2015

En matière de commerce :

Sources : Enquête terrain 2019 et données DDTM du 20 septembre 2019

Quelques chiffres clés, constats et perspectives :

- *Un appareil commercial et artisanal de centre-ville fort de près de 122 cases, concentré sur quelques rues et places, qui affirme et assoit la centralité ;*
- *Une offre commerciale assez riche et diversifiée mais qui cependant ne couvre pas toutes les besoins des consommateurs (articles de sports, ...)*
- *Une vacance commerciale non négligeable (32 cases en novembre 2019) et de nombreux départs en retraite prévus à court terme sans assurance de reprise des cases actuelles (Presse et Librairie par exemple)*
- *En 2019 la vacance se concentre quasi essentiellement au niveau de la rue Notre-Dame, de la rue des Bouchers et de la rue de Ferrières de GeB.*
- *Une vacance de grands espaces (friche) limitrophe de la collégiale (Ex LEP St Hildevert situé à la fois Esplanade de l'Église et rue de Ferrières : locaux (salles de classes + 2 maisons d'habitation) + cour = ~2000m²).*
- *De grands espaces de vacances prévus à court et moyen terme (rue du G^{nl} Leclerc (Ets Lesueur) à proximité de l'Atelier et rue Charles Gervais (RVI) à proximité de l'école et collège St Hildevert. Ces espaces sont à considérer sérieusement car l'activité qui y est aujourd'hui pratiquée ne sera pas supprimée mais délocalisée sur la ZA de la Garenne ou en sortie de ville (direction Forges-les-Eaux). Quid des locaux et de l'espace au sol ?*
- *Les marchés des mardi et vendredi matin : diversifiés (alimentaire et autres) et installés sur les places et dans les rues principales, ils sont des moments importants de la vie commerçante du centre-ville ; le marché aux volailles et léporidés installé sous la Halle les mardis ouvre la ville au-delà des limites du département. Une utilisation multiple de ce lieu serait un plus pour le dynamisme commercial.*
- *Face aux commerces du centre-ville, des enseignes de grande distribution (alimentaires, bricolage et jardinage) installées en entrée de ville ont la «force de frappe» suffisante pour attirer la clientèle et couvrir les besoins du bassin de population. Cependant, une extension grandissante de surfaces alimentaires (Super U et drive, Boulangerie Louise) sur la commune voisine (Ferrières-en-Bray) inquiète les commerçants du centre-ville notamment pour la reprise future de leurs cases.*

En matière d'attractivité et de tourisme :

- *Un cœur de ville qui concentre aussi historiquement un certain nombre d'équipements publics (cinéma, salle des fêtes, office du tourisme, centre de trésorerie, Mairie et son parc, écoles...).*
- *Malgré un ensemble d'installation (les équipements ci-dessus, complétés par un centre de Fitness rue du G^{nl} de Gaulle, un espace culturel, L'Atelier, situé rue du G^{nl} Leclerc, ainsi qu'un complexe sportif en entrée de ville) proposant de nombreuses*

pratiques un déficit d'attractivité est ressenti et avancé par les directeurs Industriels en place sur la zone Industrielle de l'Europe et la zone d'activité de la Garenne situées respectivement en bordure de la RN31 et sur la route de Paris.

- *Sur le plan mobilité, c'est l'insuffisance du réseau de transport en commun routier et l'absence totale du réseau de transport ferroviaire entre Serqueux et Gisors qui posent problème notamment aux industriels pour pérenniser leurs emplois de cadres mais aussi aux nombreux demandeurs d'emploi de la ville pour répondre aux offres à pourvoir du territoire.*
- *Fort d'un patrimoine historique et architectural de grande qualité (Collégiale Saint-Hildevert, Remparts médiévaux, Portes de Paris, Reconstruction d'après-guerre ... Gournay en Bray pourrait devenir l'une des premières destinations touristiques locales, notamment si ces « trésors » étaient mieux mis en valeur et si des mobilités douces en nous y conduisaient.*

6.1.2. Enjeux, objectifs et stratégie

En matière d'habitat :

Les enjeux principaux :

Adapter l'offre de logements aux besoins actuels et Intergénérationnels;

Lutter contre la vacance et la dégradation du bâti ;

Améliorer les performances thermiques des logements afin de lutter contre la précarité énergétique ;

Préserver les immeubles et façades de caractère ;

Renforcer l'attractivité économique et touristique du centre-ville ;

(Ré)investir et (ré)aménager les espaces urbains stratégiques, et améliorer les mobilités.

En matière de commerce et de tourisme :

3 enjeux principaux en matière de redynamisation commerciale du centre-ville, identifiés en 2019 dans la cadre d'une étude effectuée sur le terrain :

Développer l'attractivité du centre-ville ;

Stabiliser les équilibres commerciaux ;

Capter le potentiel touristique en développement (notamment Paris-Londres).

Après avoir aidé à la mise en place d'un nouveau bureau au sein de l'Union Commerciale et Artisanale, pour surmonter ces difficultés, la collectivité a déjà défini quelques pistes d'actions telles que :

- Travailler en étroite collaboration Mairie-UCA pour repenser l'implantation des marchés, augmenter la visibilité des acteurs économiques (via le site internet de la ville et la plateforme offresenville.com), proposer des animations régulières en cœur de ville ...
- Retravailler sur l'étude urbaine et environnementale pour la requalification du centre-ville de novembre 2006 et mars 2007 réalisée par l'agence normande Territoires sites et cités et mettre en œuvre les aménagements nécessaires à un meilleur dynamisme en centre-ville (en parallèle de l'étude menée suite au changement d'orientation pris sur la ligne SNCF Serqueux-Gisors : Fret intensif et en s'appuyant sur les recommandations formulées par les 2 acteurs de la résidence d'architecte mise en place à Gournay en Bray entre mai et septembre 2019)

En matière de mobilité :

- Pour la mobilité et la circulation s'appuyer sur le rapport d'étude 3A3044AA-3A3045AA effectué par le cabinet ISIS en juin 2007 et sur le diagnostic du fonctionnement urbain de juillet 2009 présentés par Richez-Associés et autres collaborateurs.
- Se référer au Schéma Local de Déplacement réalisé dans le cadre du SCoT (PETR)

6.2 Secteurs d'intervention du centre-ville de GOURNAY EN BRAY

Aménagement des entrées de ville :

En Lien avec le Contrat de territoire

- Avenue du G^l Leclerc
- Rue Joseph Finance et notamment aménagement du parking
- Aménagement Gournay-Ferrières Route neuve – Rue Félix Faure

En matière d'habitat :

- Rue Henri Guédler
- Avenue du G^l Leclerc (jusqu'au cimetière)
- Hyper centre (lié en majorité à tous les logements vacants au-dessus des cases commerciales mais pas que : rue Joseph Finance, rue des écoles, Rue Daniel Duhamel, rue des Bouchers, rue de l'Abreuvoir, rue du Plessis, rue de Cantemèle, rue et esplanade de l'Église, rue de Ferrières, rue du Docteur Duchesne, place nationale, rue Notre-Dame, place d'armes
- Avenue de la 1^{ère} armée française

En matière de commerce :

Le secteur d'intervention est délimité par les vacances commerciales et les commerces à « redorer » :

- Hyper centre (rue des Bouchers, rue de l'Abreuvoir (jusqu'au 52), rue et esplanade de l'Église, rue de Ferrières, rue du Docteur Duchesne, rue du G^l de Gaulle, place de la libération, rue Sadi Carnot, place nationale, rue Notre-Dame, place d'armes et l'avenue du G^l Leclerc).

En matière de mobilité :

- Élaboration d'un nouveau plan de circulation
- Élaboration d'un plan de déplacement doux

ARTICLE 7 – MISE EN OEUVRE DE L'ORT

L'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) crée des droits et effets juridiques et emporte des dispositifs, notamment pour atteindre les deux objectifs principaux que sont la rénovation de l'habitat privé et l'attractivité commerciale des centres-villes.

Le présent article détaille les effets juridiques de l'ORT ainsi que son plan d'actions, qui renvoie aux actions décrites dans les conventions des communes signataires.

Les collectivités signataires s'engagent par ailleurs à mettre en cohérence leurs documents d'urbanisme avec la présente convention d'ORT pour une meilleure mise en œuvre des effets, actions et dispositifs décrits ci-après.

Il est précisé que la mise en œuvre de l'ORT dépend des modalités d'application des dispositifs qui ne sont pas toutes connues au jour de signature de la présente convention. Aussi, le présent article pourra être modifié pour prendre en compte ces différentes modalités, après publication des décrets d'application.

Mobilisation des effets juridiques de l'ORT

Les effets de l'Opération de Revitalisation du Territoire sont d'application immédiate, ou différée lorsqu'ils nécessitent un décret en Conseil d'État. La présente convention est ainsi rédigée sous réserve de la publication officielle des décrets d'application le cas échéant. Le territoire se laisse la possibilité de modifier la présente convention au regard des modalités précisées dans les décrets d'application ou de la modification des dispositifs engagés par l'ORT.

- Application du dispositif Denormandie dans l'habitat ancien

Les communes retenues dans le cadre du programme Action Cœur de Ville et les communes signataires d'une convention d'ORT sont éligibles au dispositif Denormandie dans l'ancien.

Cette aide fiscale porte sur les travaux de rénovation effectués dans le bien avec pour objectif d'avoir un parc de logements de meilleure qualité, d'améliorer la qualité énergétique des bâtiments et à terme d'améliorer l'attractivité dans les centres des villes moyennes.

Les communes signataires de la présente convention peuvent ainsi proposer à des particuliers ou à des promoteurs d'investir, de rénover et de louer moyennant une défiscalisation grâce au dispositif Denormandie dans l'ancien. Cette aide fiscale est mobilisable pour les projets situés dans la zone de bâti continu de la commune.

- Suspension des Autorisations d'Exploitations Commerciales en périphérie

(Décret no 2019-795 du 26 juillet 2019)

Les collectivités signataires de la présente convention d'ORT pourront mobiliser, le cas échéant, la possibilité ouverte par l'ORT de suspendre l'enregistrement et l'examen en CDAC de projets commerciaux en dehors des secteurs d'interventions définis dans la présente convention.

Si un projet commercial en périphérie devait menacer l'équilibre commercial et économique d'un centre-ville d'une des communes signataires de la présente convention d'ORT, les collectivités se laissent l'opportunité de saisir le Préfet afin de demander la suspension des autorisations d'exploitation commerciales, pour une durée de trois ans maximum, prorogée d'un an si besoin.

- Droit de Prémption Urbain renforcé et droit de préemption commerciale

L'ORT permet à la collectivité locale d'instaurer le droit de préemption urbain renforcé et le droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce, les baux commerciaux et les terrains faisant l'objet de projets d'aménagement commercial.

ARTICLE 8 – PILOTAGE, ANIMATION ET EVALUATION DE L'OPERATION

8.1 Pilotage

8.1.1 Gouvernance

La gouvernance de l'ORT est assurée par la Communauté de communes des 4 Rivières, en partenariat avec les communes signataires, l'Etat et ses établissements publics et les partenaires associés à l'Opération de Revitalisation du Territoire.

La CC4R s'assurera de la bonne coordination des partenaires et dispositifs sur le territoire, et notamment de la cohérence et de la complémentarité des projets de revitalisation de centres bourgs avec le projet de territoire de la CC4R. L'EPCI aura ainsi pour rôle de territorialiser, d'articuler et de faire converger ces objectifs dans un projet d'ensemble à l'échelle du territoire.

8.1.2 Instances de pilotage

Le pilotage de l'ORT est assuré au niveau local par un comité local de l'ORT composé des membres signataires de la convention, sous la co-présidence de l'EPCI et des communes signataires, en présence du Sous-Préfet de Dieppe, représentant de l'Etat.

Les partenaires financeurs et les partenaires locaux y sont représentés.

Pourront également être associés au comité local de l'ORT, selon l'ordre du jour, des partenaires des actions.

Le comité local de l'ORT valide les orientations, suit l'avancement de l'opération et valide, le cas échéant les modifications qui feront l'objet d'avenant. Il supervise les bilans annuels.

Il se réunit de façon formelle à minima une fois par an, mais ses membres sont en contact permanent pour garantir la bonne dynamique de l'ORT.

8.2 Animation

Pour assurer le suivi général du projet et le pilotage de la stratégie intercommunale décrite dans la présente convention, les collectivités s'engagent à mettre en place une direction de projet transversale entre la CC4R et les communes signataires.

La composition de la direction de projet pourra évoluer en fonction des collectivités signataires de la présente convention.

La direction de projet se réunira au moins 3 fois par an. Elle informera de ses ordres du jour les référents identifiés à la DDT et à la sous-préfecture et les associera régulièrement afin d'assurer un lien entre l'équipe locale et les services de l'Etat accompagnant les collectivités.

La direction de projet ORT pourra solliciter les référents techniques identifiés des partenaires privés et publics en fonction des ordres du jour : services urbanisme des communes, CCI, CMA, Banque des Territoires, délégation locale de l'ANAH, Action logement, bailleurs sociaux, ...

8.3 Evaluation

L'ORT fera l'objet d'un bilan annuel en comité de pilotage et d'une évaluation tous les cinq ans.

Le suivi effectué lors du déploiement du projet se conclura par une phase d'évaluation afin de juger des effets de l'Opération de Revitalisation du Territoire.

ARTICLE 9 – MODIFICATION DE LA CONVENTION

La présente convention peut être révisée par avenant, après accord des parties, notamment dans l'objectif d'intégrer une commune du territoire à l'Opération de Revitalisation du Territoire

La modification de la présente convention par avenant devra être validée en amont par le comité local de l'ORT et par délibération des collectivités signataires.

il est précisé que le contenu de la présente convention pourra être modifié en fonction de la publication des décrets d'application encadrant la mise en œuvre opérationnelle des dispositifs décrits dans la présente.

ARTICLE 10 – TRAITEMENT DES LITIGES

Les éventuels litiges survenant dans l'application de la présente convention seront portés devant le Tribunal administratif de Rouen.

Signatures :

<p>Le Président de la Communauté de Communes des Quatre Rivières</p> 	<p>Le Maire de la Commune de Gournay en Bray</p> 
<p>Le Préfet du Département de Seine Maritime</p> 	<p>Le Pôle d'Equilibre Territorial et Rural du Pays de Bray</p> 
<p>La Directrice Régionale d'Action Logement Normandie</p> 	

ANNEXES

Plans

Plan périmètre habitat insalubre

Plan périmètre habitat dégradé

Plan périmètre Commerce

Etudes

ITHÉA conseil Septembre 2019

Restitution Résidence des architectes Septembre 2019

Territoire Site et Cités de 2007

Sitadel 2019

Fiches action

Pré-étude opérationnelle portée par l'EPFN

Diagnostic Habitat dégradé

