



REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT DU CALVADOS

**COMMUNAUTE DE COMMUNES
INTERCOM DE LA VIRE AU NOIREAU**

Délibérations

Conseil Communautaire
☎☎☎☎☎☎

Séance du **Jeu**di 18 Novembre 2021

Nombre de membres en exercice : 61
Nombre de membres présents : 34
Nombre de membres ayant
donné pouvoir : 13
Nombre de membres excusés : 6
Nombre de membres absents : 8

Date de convocation :
12 novembre 2021

**Acte rendu exécutoire après visa du
contrôle de légalité le :**

26 NOV. 2021

et affichage le :

26 NOV. 2021

8 - Domaines de compétences par thèmes
8.5 - Politique de la Ville-Habitat-Logement

**Objet : Petites Villes de Demain – Signature de l'Opération Revitalisation Territoriale (ORT) de
Noues-de-Sienne**

L'an 2021, le 18 novembre à 20h30, le conseil communautaire de l'Intercom de la Vire au Noireau s'est réuni en salle des mariages de l'Hôtel de Ville de Vire, lieu habituel choisi pour la tenue de ces séances, sous la présidence de M. Marc ANDREU SABATER, Président.

Les convocations individuelles et l'ordre du jour ont été transmis par mail et par courrier aux conseillers communautaires le 12 novembre 2021.

La convocation et l'ordre du jour ont été affichés sur le site internet et au siège de l'Intercom de la Vire au Noireau le 12 novembre 2021.

Mme Annie ROSSI a été nommée secrétaire de séance conformément aux dispositions de l'article L.2121-15 du CGCT applicable à l'EPCI en vertu de l'article L. 5211-1 du CGCT.

| Noms des Conseillers | Présents | Excusés | | | Absents |
|-----------------------------|----------|--|--|--|---------|
| | | * Représenté(e) par : (en vertu de l'article L5211-6) | *A donné pouvoir à : (article L. 2121-20, applicable en vertu de l'article L. 5211-1 du CGCT) | N'étant ni représenté par un suppléant et/ou n'ayant pas donné pouvoir | |
| CONDE-EN-NORMANDIE | | | | | |
| M. Xavier ANCKAERT | | | X : M. Pascal DALIGAULT | | |
| Mme Nathalie BOUILLARD | | | X : M. Jean ELISABETH | | |
| Mme Catherine CAILLY | | | X : Mme Valérie DESQUESNE | | |
| M. Pascal DALIGAULT | X | | | | |
| M. Sylvain DELANGE | | | X : M. Jean-Pierre MOURICE | | |
| Mme Valérie DESQUESNE | X | | | | |
| M. Jean ELISABETH | X | | | | |
| Mme Najat LEMERAY | | | | X | |
| LA VILLETTE | | | | | |
| M. Daniel BREARD | X | | | | |
| PERIGNY | | | | | |
| Mme Jean-Christophe MEUNIER | X | | | | |

| Noms des Conseillers | Présents | Excusés | | | Absents |
|----------------------------------|----------|--|--|--|---------|
| | | * Représenté(e) par : (en vertu de l'article L5211-6) | *A donné pouvoir à : (article L. 2121-20, applicable en vertu de l'article L. 5211-1 du CGCT) | N'étant ni représenté par un suppléant et/ou n'ayant pas donné pouvoir | |
| PONTECOULANT | | | | | |
| M. Jean-Pierre MOURICE | X | | | | |
| SAINT-DENIS-DE-MERE | | | | | |
| M. Manuel MACHADO | | | | X | |
| TERRES-DE-DRUANCE | | | | | |
| M. Jean TURMEL | X | | | | |
| BEAUMESNIL | | | | | |
| M. Gilles PORQUET | X | | | | |
| CAMPAGNOLLES | | | | | |
| Mme Catherine GOURNEY LECONTE | X | | | | |
| LANDELLES-ET-COUPIGNY | | | | | |
| M. Denis JOUAULT | | | X : M. Gilles PORQUET | | |
| LE MESNIL-ROBERT | | | | | |
| M. Jean-Claude RUAULT | X | | | | |
| NOUES-DE-SIENNE | | | | | |
| Mme Coraline BRISON- VALOGNES | X | | | | |
| M. Olivier JEANNEAU | X | | | | |
| Mme Colette JOUAULT | X | | | | |
| Mme Bernadette LEROY | X | | | | |
| M. Georges RAVENEL | X | | | | |
| PONT-BELLANGER | | | | | |
| M. Christian MARIETTE | | X : Mme Martine TREMPU | | | |
| SAINT-AUBIN-DES-BOIS | | | | | |
| M. Maurice ANNE | | | | | X |
| SAINTE-MARIE-OUTRE-L'EAU | | | | | |
| Mme Catherine GARNIER | X | | | | |
| SOULEUVRE-EN-BOCAGE | | | | | |
| Mme Annick ALLAIN | | | X : M. Alain DECLOMESNIL | | |
| M. Alain DECLOMESNIL | X | | | | |
| M. Régis DELIQUAIRE | X | | | | |
| M. Didier DUCHEMIN | | | X : M. Régis DELIQUAIRE | | |
| M. Marc GUILLAUMIN | X | | | | |
| M. Francis HERMON | X | | | | |
| Mme Marie-Line LEVALLOIS | X | | | | |
| M. Eric MARTIN | | | | X | |
| Mme Natacha MASSIEU | | | | X | |
| Mme Sandrine SAMSON | X | | | | |
| Mme Cyndi THOMAS | | | | | X |
| VALDALLIERE | | | | | |
| M. Jean-Paul ANGENEAU | X | | | | |
| Mme Isabelle BACHELOT | | | | X | |
| M. Frédéric BROGNIART | X | | | | |

| Noms des Conseillers | Présents | Excusés | | | Absents |
|--|-----------|--|--|--|----------|
| | | * Représenté(e) par : (en vertu de l'article L5211-6) | *A donné pouvoir à : (article L. 2121-20, applicable en vertu de l'article L. 5211-1 du CGCT) | N'étant ni représenté par un suppléant et/ou n'ayant pas donné pouvoir | |
| Mme Caroline CHANU | | | X : M. Serge COUASNON | | |
| M. Gilles FAUCON | X | | | X | |
| Mme Brigitte MENNIER | | | | | |
| Mme Sabrina SCOLA | X | | | | |
| VIRE NORMANDIE | | | | | |
| M. Marc ANDREU SABATER | X | | | | |
| Mme Marie-Noëlle BALLE | X | | | | |
| Mme Cindy BAUDRON | | | | | X |
| M. Lucien BAZIN | X | | | | |
| Mme Marie-Ange CORDIER | | | | | X |
| M. Serge COUASNON | X | | | | |
| Mme Nicole DESMOTTES | | | X : Mme Annie ROSSI | | |
| M. Corentin GOETHALS | | | | | X |
| Mme Catherine MADELAINE | | | | | X |
| M. Gilles MALOISEL | | | X : M. Guy VELANY | | |
| M. Pascal MARTIN | X | | | | |
| M. Gérard MARY | | | X : M. Lucien BAZIN | | |
| Mme Marie-Odile MOREL | | | | | X |
| Mme Valérie OLLIVIER | | | X : Mme Marie-Noëlle BALLÉ | | |
| M. Régis PICOT | | | | | X |
| Mme Jane PIGAULT | | | X : M. Pascal MARTIN | | |
| Mme Annie ROSSI | X | | | | |
| M. Guy VELANY | X | | | | |
| TOTAL | 33 | 1 | 13 | 6 | 8 |
| Nombre de Membres en exercice | | 61 | | | |
| Nombre de conseillers présents | | 34 | | | |
| Quorum En raison de la période de crise sanitaire liée à la pandémie de la COVID-19, le quorum est fixé à un tiers des membres en exercice présents (article 2 de l'Ordonnance n°2020-391 du 1er avril 2020 IV de l'article 6 de la Loi n°2020-1379 du 14 novembre 2020 V de l'article 10 de la Loi n°2021-1465 du 10 novembre 2021) | | 21 | | | |
| Nombre de votants (conseillers présents + pouvoirs*) *En raison de la période de crise sanitaire liée à la pandémie de la COVID-19, et jusqu'à la fin de l'état d'urgence sanitaire, un conseiller peut-être porteur de deux pouvoirs (article 2 de l'Ordonnance n°2020-391 du 1er avril 2020 IV de l'article 6 de la Loi n°2020-1379 du 14 novembre 2020 V de l'article 10 de la Loi n°2021-1465 du 10 novembre 2021) | | 47 | | | |

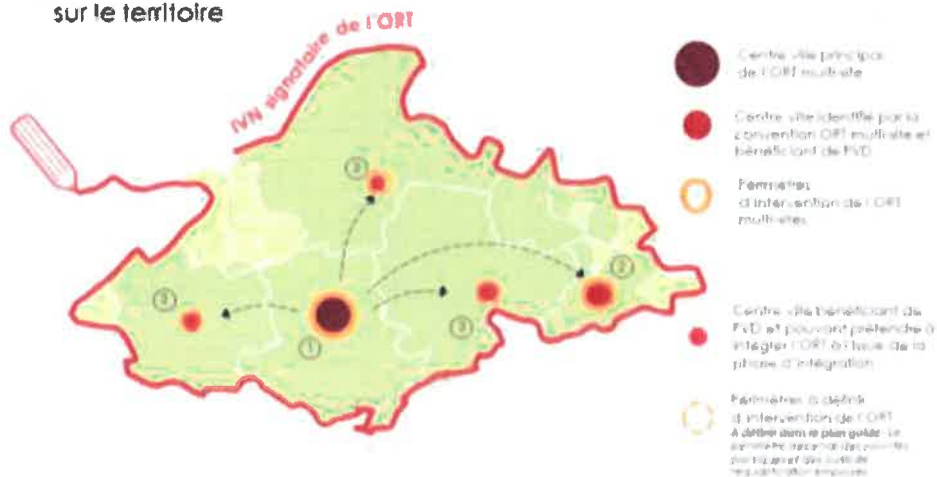
M. Marc ANDREU SABATER, Président donne lecture du rapport suivant :

Chers collègues,

Créée par la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Elan) du 23 novembre 2018, l'**Opération Revitalisation Territoriale (ORT)** est un outil à disposition des collectivités locales pour coordonner et mettre en œuvre un projet de territoire dans les domaines urbain, économique et social, pour lutter prioritairement contre la dévitalisation des centres-villes.

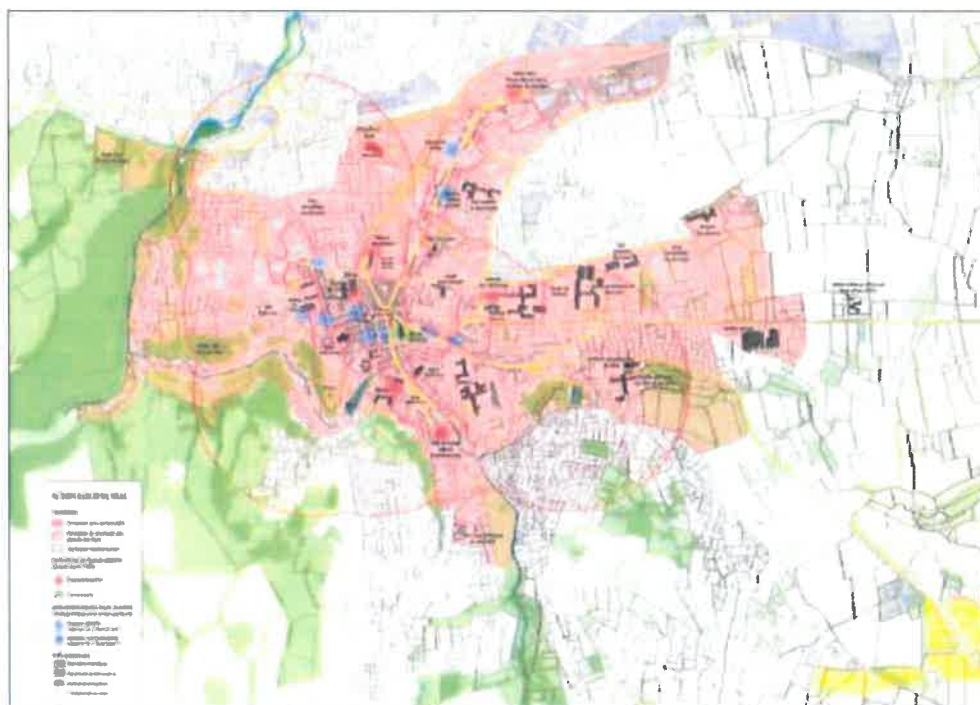
Cet outil a pour objectifs de moderniser le parc de logements et de locaux commerciaux ou artisanaux, ainsi que le tissu urbain des centres villes et centres bourgs des territoires signataires. Il doit permettre de lutter contre la vacance et l'habitat indigne, de réhabiliter l'immobilier et les friches mais également de valoriser les espaces publics et le patrimoine bâti et maintenir et développer le commerce de proximité.

Application de l'ORT sur le territoire



Ainsi l'Intercom de la Vire au Noireau et Vire Normandie ont été signataires d'une ORT, par délibération du 28 juin 2018, dont le premier périmètre d'action est établi sur la ville centre de Vire Normandie, au travers du programme d'action « ACTION CŒUR DE VILLE » :

Périmètre d'Action Cœur de Ville / Vire-Normandie :



Afin d'assurer la mise en œuvre de l'Opération de Revitalisation du Territoire et de la stratégie de notre Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) sur l'ensemble de son périmètre, la présente convention d'Opération de Revitalisation du Territoire propose une convention Cadre afin d'élargir l'ORT de la ville centre conclue en 2018 à l'ensemble du territoire de l'Intercom de la Vire au Noireau.

Ainsi, en parallèle du programme « **Action Cœur de Ville** » dont est Lauréate la ville centre, l'Intercom de la Vire au Noireau a coordonné pour 4 de ses communes « pôles » la réponse à l'appel à projet « **Petites Villes de demain** ». En effet, La loi ELAN précise que le périmètre peut également inclure un ou plusieurs centres villes d'autres communes membres de l'EPCI signataires.

Ainsi les communes de Condé-en-Normandie, Noues-de-Sienne, Valdallière et Souleuvre-en-Bocage sont lauréates de « **Petites Villes de Demain** » et chacune d'entre elles va travailler sur un projet de revitalisation de son territoire sur les axes cadrés par l'appel à projet.

Ce délai intègre une phase d'**initialisation de 18 mois** maximum visant à réaliser ou compléter un diagnostic de la situation et à détailler un projet de redynamisation de chaque commune intéressée par la mise en place d'un projet de redynamisation de leur cœur de bourg.

Les communes de Condé-en-Normandie et de Saint-Sever ont déjà travaillé leur diagnostic et leur plans guide sont finalisés.

Objet de la Convention :

L'Intercom de la Vire au Noireau est actuellement compétente en matière d'Habitat (PLH sur l'ensemble de son territoire et pour partie sur les Opération Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) et le protocole « Habiter Mieux »), en matière d'urbanisme et de développement économique. Elle se doit d'assurer la complémentarité entre les projets de revitalisation des communes, et la cohérence avec son projet de territoire.

Les secteurs d'interventions, dans lesquels les effets de l'ORT seront mobilisables, sont définis pour chacune des communes et s'appuieront notamment sur les périmètres d'intervention thématiques « habitat » et « commerce » définis conjointement par les communes et l'Intercom de la Vire au Noireau, dans les avenants de déploiement.

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 projets de territoire.

Les parties s'entendent pour signer une convention ORT cadre, permettant ainsi d'individualiser les conventions « Action Cœur de Ville » de Vire Normandie et « Petites Villes de Demain » de Condé-en-Normandie, Noues-de-Sienne, Valdallière, et Souleuvre-en-Bocage.

A cet effet, la commune de Noues-de-Sienne a mis en œuvre en 2019 une étude de revitalisation de son centre-bourg. A la date de signature de la présente convention cadre d'ORT, la commune de Noues-de-Sienne a finalisé son plan-guide document de programmation et de planification urbaine détaillant sa stratégie de revitalisation de centre-bourg avec l'aide de l'Etablissement Public Foncier de Normandie (EPFN),

Ce plan-guide sera complété par une étude pré-opérationnelle sur l'habitat pour fixer les objectifs quantitatifs et qualitatifs ainsi que les secteurs concernés par une action sur l'habitat. Cette étude, menée par l'Intercom, doit plus particulièrement permettre de fixer les modalités d'une intervention visant à lutter contre la vacance, l'insalubrité, la précarité énergétique et la perte d'autonomie dans l'habitat du centre-bourg, avec une action ciblée sur les co-propriétés. Elle a pour but de proposer, à la suite d'un diagnostic, des objectifs quantitatifs et qualitatifs adaptés, des montages financiers et des actions qui constitueront les engagements contractuels entre la commune de Noues-de-Sienne, l'Intercom de la Vire au Noireau, l'Etat, l'ANAH, et tous les autres partenaires publics concernés, au titre d'une OPAH RU (Opération Programmation d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain).

Ainsi, en parallèle de la convention cadre, la convention de déploiement de l'ORT sur la commune de Noues-de-Sienne est proposée à la signature, afin de permettre à la commune de bénéficier dès à présent de l'Éligibilité au dispositif « Denormandie » dans l'ancien. (Avenant n°2 à la convention Cadre)

D'autres communes pourront être intégrées à la présente convention dans les mêmes conditions, par voie d'avenant

Selon l'exposé de ces motifs, et suivant les avis favorables de la commission « Urbanisme/Habitat » réunie le 02 novembre 2021 et du Bureau communautaire réuni le 08 novembre 2021, il est proposé au Conseil communautaire de bien vouloir :

- Autoriser M le Président, ou son représentant, à signer la convention « ORT de Noues-de-Sienne » dont le projet est joint en annexe, et tous les documents afférents.

Deux documents de synthèse, relatifs à l'Etude pré-opérationnelle d'urbanisme pour le repérage des facteurs d'attractivité du centre-bourg Noues-de-Sienne, sont également joints en annexe.

VOTE

Vote ordinaire à main levée :

Pour : 47 Contre : 0 Abstentions : 0
 Adopté à la majorité Adopté à l'unanimité Non adopté

Arrêté en séance le jour, mois et an susdits
Au registre suivent les signatures.

Le Président,
M. Marc ANDREU SABATER





Convention d'Opération de Revitalisation du Territoire de NOUES DE SIENNE

Valant :

Avenant n° 2 à l'ORT Multi-sites IVN

Table des matières

| | |
|--|----|
| Table des matières | 2 |
| Préambule | 4 |
| A/ Les enjeux de l'ORT pour l'intercom de la vire au Noireau | 5 |
| B/ Les enjeux de l'ORT pour la commune de NOUES DE SIENNE | 9 |
| Article 1 : Objet de la convention | 11 |
| Article 2 : Engagement général des parties | 11 |
| Article 3 : Organisation des collectivités | 14 |
| Article 4 : Comité de pilotage de l'ORT | 15 |
| Article 5 : Durée, évolution, fonctionnement général de la convention | 16 |
| Article 6 : Le diagnostic territorial et les orientations du projet de revitalisation de Noues de Sienna | 17 |
| 1) Diagnostic – Noues de Sienna | 17 |
| Article 7 : Programme d'actions de Noues de Sienna | 20 |
| Article 8 : Suivi et évaluation | 24 |
| Article 9 : Traitement des litiges | 24 |
| Article 10 : Signataires de la présente Convention | 25 |
| Annexes : fiches action, bilan financier, autres annexes | 26 |
| Autres annexes | 26 |
| • Bilan financier détaillé des actions | 26 |

Déploiement de l'ORT à la Commune de NOUES DE SIENNE



CONVENTION
« OPÉRATION DE REVITALISATION DE TERRITOIRE (ORT) »
DE NOUES DE SIENNE

Avenant n°2 à l'ORT Multi-site de l'IVN

ENTRE

- L'Intercom de La Vire au Noireau (IVN) représentée par son président, Marc ANDREU-SABATER;
- La Commune de Noues de Siemie représentée par son maire, Georges RAVENEL

Ci-après, les « Collectivités » ;

ET

L'État représenté par le Préfet du département du Calvados,

AINSI QUE

- Le Conseil Départemental, représenté par son Président, Jean Léonce DUPONT
- Le groupe Banque des Territoires représentée par Céline SENMARTIN,
- L'Agence Nationale de l'Habitat représentée par le Préfet du département du Calvados,
- INOLYA, bailleur social sur le territoire, représenté par son Président, Jean Léonce DUPONT
- L'EPFN, Etablissement public Foncier de Normandie , , représenté par M GAL

Il est convenu ce qui suit :

Préambule

L'opération de revitalisation de territoire (ORT) créée par l'article 137 de la loi ELAN est un outil au service de la mise en œuvre d'un projet global de revitalisation de centre-ville.

L'objectif est de mettre en œuvre un projet territorial intégré et durable, pour moderniser le parc de logements et de locaux commerciaux et artisanaux ainsi que le tissu urbain de ce territoire, afin d'améliorer son attractivité.

L'ORT prévoit notamment de lutter contre la vacance des logements et des locaux commerciaux et artisanaux ainsi que contre l'habitat indigne, de réhabiliter l'immobilier de loisir, de valoriser les espaces publics et le patrimoine bâti et de réhabiliter les friches urbaines, dans une perspective de mixité sociale, d'innovation et de développement durable.

Élaboré en concertation et en partenariat avec les élus du territoire, les acteurs économiques, techniques et financiers, ce programme est au service des territoires. Il vise à leur donner les moyens d'inventer leur avenir, en s'appuyant sur leurs atouts, à travers la prise en compte de leurs dimensions économique, patrimoniale, culturelle et sociale, et en adaptant la nature et l'intensité des appuis en fonction des besoins.

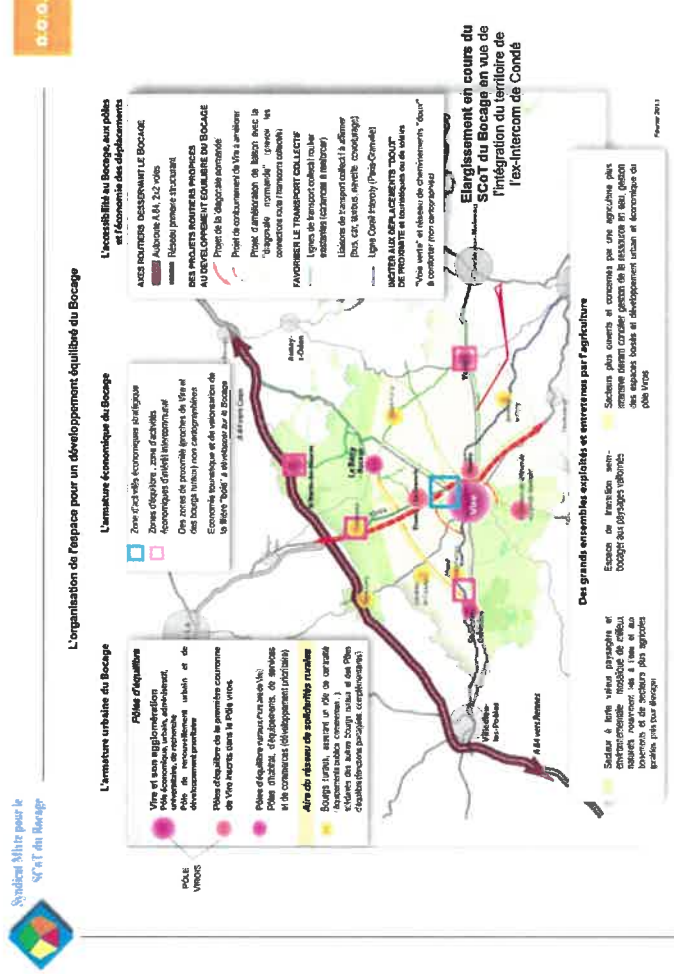
Contexte local :

L'Intercom de la Vire au Noireau et la commune de Vire Normandie sont cosignataires d'une convention d'Opération revitalisation territoriale. Par délibération du 28 juin 2018, le conseil communautaire a autorisé M le Président à signer la convention dite 'Action Cœur de ville'.

Cette convention socle évolue dorénavant vers une ORT Multi-site, dont la convention ORT Noues de Siemie-IVN-Etat en est le deuxième avenant de déploiement.

A/ Les enjeux de l'ORT pour l'intercom de la vire au Noireau

Pour consolider son armature urbaine, l'intercom de la Vire au Noireau a décidé en 2018 de réviser son SCOt (le SCOt du Bocage) afin de réétendre sur l'ensemble du territoire en intégrant l'ex-Intercom du Pays de Condé et de la Druance qui appartenait au SCOt de la Suisse Normande.



Le SCOt en cours de révision met en avant les constats suivants :

- Entre 2012 et 2017, le territoire perd 1213 habitants, soit un taux de variation annuel moyen de la population de -0,5 % (contre + 0,2% à l'échelle du Calvados). Cette décroissance démographique s'explique par un rapport entre les naissances et les décès négatif (366 naissances en 2018 pour 552 décès) et le fait que davantage de ménages quittent le territoire au regard des naissances venant s'y installer. Plusieurs incidences sont corrélées en matière d'attractivité :
 - Une perte d'actifs occupés induisant une tension sur le marché de l'emploi local et des difficultés de recrutement et de développement pour les entreprises. Dans le même temps, l'emploi s'est érodé au même rythme que la population : -0,6% par an en moyenne entre 2012 et 2017.
 - Une déprise du parc de logements (11,7% des logements sont vacants en 2017 sur l'IVN contre 6,9% à l'échelle du Calvados et 8,2% à l'échelle régionale). Au-delà de la masse de ces

logements (environ 3000 en 2017), c'est le rythme de progression de la vacance qui est préoccupant : + 41% en 10 ans (entre 2007 et 2017).

Cette décroissance démographique peut donc aller de pair avec une perte de vitalité, d'autant qu'elle touche encore davantage le pôle principal de Vire ainsi que la commune historique de Condé-sur-Noireau. Le Plan « Action Cœur de Ville » sur Vire-Normandie comme l'étude de requalification du centre-ville sur Condé-en-Normandie constituent des stratégies pour revitaliser ces territoires.

Dans le même temps, le territoire vit des dynamiques paradoxales. Alors que la population est stable entre 2007 et 2012, et décroît entre 2012 et 2017, la transformation de terres agricoles, naturelles et forestières en espaces urbanisés est importante sur cette période (989 hectares entre 2009 et 2018). Si ces espaces ne sont pas nécessairement imperméabilisés, leur vocateur agricole ou naturel initial ne peut plus être restituée. C'est essentiellement pour les besoins de l'habitat que de nouvelles parcelles ont été urbanisées (85% de la consommation d'espace).

Il est donc indispensable de retrouver des centralités attractives, par leur offre de logement de qualité, mais aussi par une offre de commerces et de services diversifiés.

Face aux enjeux de revitalisation du territoire, les communes s'organisent et changent d'échelle de gouvernance en adoptant la possibilité introduite par la Loi Notre de créer des communes nouvelles. Entre 2016 et 2017, six communes nouvelles et l'intercommunalité de la Vire au Noireau sont créées. Le territoire intercommunal passe ainsi de 72 à 17 Communes, tout en intégrant 6 communes sur le secteur de Condé-en-Normandie, qui ne faisaient pas partie du SCOt du Bocage : Terres de Druance, Condé-en-Normandie, Périgny, La Vilette, Pontécoulant et Saint-Denis-du-Mésier.

Si à l'échelle de l'ancienne intercommunalité, le SCOt du bocage approuvé en 2013, inscrivait un projet commun et des ambitions en matière de développement et d'économie foncière, la jeune intercommunalité créée en 2017 consolide petit à petit son projet sur un nouveau territoire.

Cette mise en commun des moyens d'action au travers de communes de taille plus importante et / ou au travers de l'action intercommunale doit permettre une meilleure efficacité de l'action collective face aux nouveaux enjeux émanant de la crise sanitaire de 2020, des transitions environnementales et écologiques et des évolutions législatives et réglementaires qui marquent cette décennie : la résilience du territoire, sa capacité d'adaptation, la sécurité des populations, la modification des aspirations et des modes de vie, la résistance de l'économie locale, la sobriété foncière, la gouvernance territoriale ...

Noues de Siemie va conserver dans le SCOt son rôle de pôle urbain. La revitalisation de 4 communes pôles (Noues de Siemie, Noues de Siemie, Souleuvre en Bocage et Valdallière) est indispensable au maintien de l'équilibre du territoire.

C'est à ce titre que l'intercom de la Vire au Noireau a pour rôle d'accompagner la politique de revitalisation des communes, au titre de ses compétences propres (Urbanisme, Habitat, Développement économique ...), afin de mettre en œuvre une politique d'aménagement harmonieuse et cohérente en lien avec son SCOt.

De même, Le Plan Climat, autrement appelé Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) de l'intercom de la Vire au Noireau a été approuvé le 30 janvier 2020 par le Conseil Communautaire.

Adopté pour une durée de 6 ans, le Plan Climat est un plan d'actions regroupant 36 actions. 136 sous actions en fonction de 9 axes stratégiques.

Les actions interviennent sur diverses thématiques : la planification, l'aménagement, les déchets, l'habitat, les bâtiments publics, les réseaux publics, la mobilité, les entreprises, l'agriculture et l'environnement.

La concrétisation de ces actions a pour ambition de réduire les émissions de gaz à effet de serre de 17% d'ici à 2050.

Ainsi ce dernier précise dans son programme l'action suivante :

| P2.2 : Réhabiliter les collèges-bourgs et pôles urbains | | | |
|---|---|-------------------------------|------------|
| maître d'ouvrage | partenaires | dépense prévisionnelle en TTC | calendrier |
| communes | Etat, Région, Maison de l'Architecture, DRAC, EPRF, CAUE, Conseil départemental, ADEME, Intercom, Calaso des Départs, groupe action territorial, ANAH | | 2019/2020 |
| | Indicateurs | | Objectifs |
| <p>Objectif de l'action, précision : Cette mesure consiste à rendre plus attractifs les ouvrages et pôles urbains. Cela passe par l'amélioration du bâti. La construction de nouveaux logements au cœur de la ville, ou la réhabilitation des logements vacants ou vétustes contribue à sa dynamisation et crée l'équilibre urbain sur les terres agricoles, en périphérie. Les logements sont à proximité des services, ce qui permet d'accueillir de nouvelles populations tout en limitant l'accroissement des besoins de mobilité. Mais cette mesure a aussi à repenser le fonctionnement du bourg dans sa globalité (services, commerces, modes de déplacements et circulation...).</p> <p>Des actions sont menées (et doivent le poursuivre) par exemple sur Condé-en-Normandie, Vire Normandie avec le programme Caléo - Action cœur de ville - Valdeliers, Noues de Siemie.</p> | | | |

Le PCAET confonde aussi des actions déjà mise en place en matière de réhabilitation de l'habitat et notamment celles inscrites à la Convention ORT

L'intercom en partenariat avec ses communes-membres travaille sur de nombreuses thématiques déclinées en plan d'actions pour favoriser les transitions du territoire communautaire comme :

| Thématiques | Objectifs | Plages d'action |
|-----------------------|---|--|
| Mobilité au quotidien | Faciliter l'accès matériel à l'emploi | <ul style="list-style-type: none"> Accompagner les étudiants, demandeurs d'emplois, actifs et les entreprises dans la recherche et la mise en oeuvre de solutions de mobilité durable pour les trajets domicile/travail Elargir l'expérimentation du service de covoiturage régional au territoire de l'intercom de la Vire au Noireau |
| Formation | Favoriser la formation initiale et continue en proximité | <ul style="list-style-type: none"> Aide à la mise en place d'une antenne CNAM Aide à la mise en place d'un plan de programmation des emplois et des compétences l'échelle de l'IVN |
| Environnement | Renforcer la sobriété foncière Réduire la dépendance énergétique des entreprises Réduire la production de déchets | <ul style="list-style-type: none"> Renforcer l'aide à la reconversion des friches y compris commerciales. Accompagner la transition énergétique des entreprises Favoriser le développement de solutions collectives de valorisation dans le cadre d'une démarche d'Ecologie Industrielle et territoriale |
| Proximité | Fixer l'activité au plus des territoires | <ul style="list-style-type: none"> Création de tiers lieux d'activités (espaces de télétravail ruraux) Renforcer la consommation en local via le développement du numérique (création d'une marketplace) |

Création d'un projet alimentaire territorial PAT avec valorisation des circuits courts

D'autres projets sont déjà en cours sur le territoire de l'IVN :

Le Projet Alimentaire Territorial de l'intercom de la Vire au Noireau « Allons au plus court ! Mangeons local ! » :

L'intercom de la Vire au Noireau a lancé, début 2020, en partenariat avec la Chambre d'Agriculture de Normandie et l'Agence Normande de la Biodiversité et du Développement Durable, un Projet Alimentaire Territorial. Ce projet est financé par la Région Normandie et le FEADER (Fonds Européen de Développement de l'Economie Rurale). Il est également lauréat de l'édition 2018 de l'Appel à Manifestation d'Intérêt « Economie circulaire en Normandie », lancé par le Comité Régional de l'Economie Circulaire.

Ces pistes de réflexion et de travail vont amener la communauté de communes à revoir ses compétences en termes statutaires :

-La prise de compétence communautaire « Mobilité » est à l'étude en partenariat avec la Région Normandie et permettra de mieux comprendre et maîtriser les déplacements sur le territoire. Une réflexion est menée à différents niveaux, d'une part au niveau économique avec des actions menées par notre intercom labellisée « Territoire d'industries ». Nous sommes lauréats de l'appel à projet, baptisé « Mobi Pro », visant à accompagner un groupe d'une quinzaine d'entreprises volontaires dans la recherche de solutions individuelles et/ou collectives destinées à faciliter les déplacements domicile-travail de leurs salariés.

L'élargissement de la compétence Habitat : après un exercice de la compétence de manière territorialisée (ex pays de Condé /et ex intercom de st Sever) en matière d'OPAH, la réflexion se porte sur l'élargissement de la compétence à l'ensemble du territoire ainsi que sur la création d'un service commun HABITAT. Projets également d'OPAH RU sur le territoire de Noues de Siemie...

La formation est au cœur des réflexions également afin de répondre aux besoins économiques (via le campus connecté / antenne CNAM).

Un travail conjoint avec les communes est mené en matière de compétence partagée « commerce » (foncière commerciale, market place ...) - l'observatoire du commerce communautaire permet de situer et mesurer la vacance commerciale sur chacune des communes. A titre d'illustrations, nous pouvons apporter à cette convention les chiffres suivants sur la vacance commerciale 2019, les taux de vacance de chaque centre-ville/centre bourg des 5 pôles de proximité de l'IVN :

- 1-Noues de Siemie : 14% (16 cellules vacantes)
- 2-Vassy : 19% (5 cellules vacantes)
- 3-Saint Sever Calvados : 16% (5 cellules vacantes)
- 4-Souleuvre en Bocage : 6% (2 cellules vacantes) dont Saint Martin des Besaces : 17% (2 cellules vacantes).

B/ Les enjeux de l'ORT pour la commune de NOUES DE SIENNE

NOUES DE SIENNE est née de la fusion de dix communes de l'ancien canton de Saint-Sever-Calvados (Champ du Boul, Courson, Fonteniermont, Le Gast, Le Mesnil- Benoist, Le Mesnil-Caussois, Mesnil-Clinchamp, Saint-Manvieu-Bocage, Saint-Sever-Calvados, Sept-Frères).

Le territoire est relié par deux grands axes de communication : la ligne TER et la RD524 reliant les deux grands pôles locaux que sont Vire-Normandie et Villiedieu-les-Poêles.

Le territoire du pôle de proximité incluant Noues de Sienna présente une densité très faible, majoritairement comprise entre 1 à 10 habitants par carreau de 200 mètres selon l'INSEE.

La population est globalement répartie sur le territoire avec des concentrations plus importantes au centre et à l'est, à proximité de la commune nouvelle de Vire-Normandie.

Ceci s'explique en partie par la présence de deux axes de communications : la RD 524 et la voie ferrée (ligne Argentan-Granville) sur cette portion de territoire. Seule la forêt domaniale de Saint-Sever ne comprend pas ou peu d'habitants, d'où une zone grise au cœur de la commune nouvelle de Noues de Sienna.

Le territoire du pôle de proximité de Saint-Sever est situé dans le Pays du Bocage Virois qui tire son nom de ses caractéristiques paysagères. Les territoires ruraux autour de Vire étaient composés de « bocages » - regroupement de parcelles irrégulières séparées par des haies en bordure de chemins creux.

- La région ne fut que très peu peuplée avant le Xème siècle de par son climat et son relief boisé : seule une voie romaine reliait Vieux à Avranches. C'est à Saint-Sever-Calvados, le bourg le plus important, qu'Hugues le Loup, neveu de Guillaume Le Conquérant fonda l'abbaye de Notre-Dame-de-Saint-Sever au XIème siècle qui persiste encore aujourd'hui.
- Malgré une très faible démographie, les espaces boisés ont néanmoins été le refuge des chouxans au XVIIIème siècle durant la chouannerie normande. Le territoire intercommunal actuel connu des soulèvements et insurrections dû au passage de Froité leader du mouvement - notamment à Saint-Sever-Calvados (Noues de Sienna). Les sièges de certaines légions de l'Armée catholique et royale de Normandie étaient portés par des notables locaux tels que Charles du Rosel de Courson (Légion de Villiedieu-les-Poêles et Saint-Sever) et Druces de Campagnolles (Légion de Vire).
- L'industrialisation du XIXème siècle ne toucha pas spécifiquement les petites villes et villages locaux. Cette période est toutefois marquée par le développement des lignes de chemin de fer dans le département de Calvados : la ligne Argentan-Granville en passant par Saint-Sever-Calvados et le Mesnil-Clinchamps se mit en service en 1870.

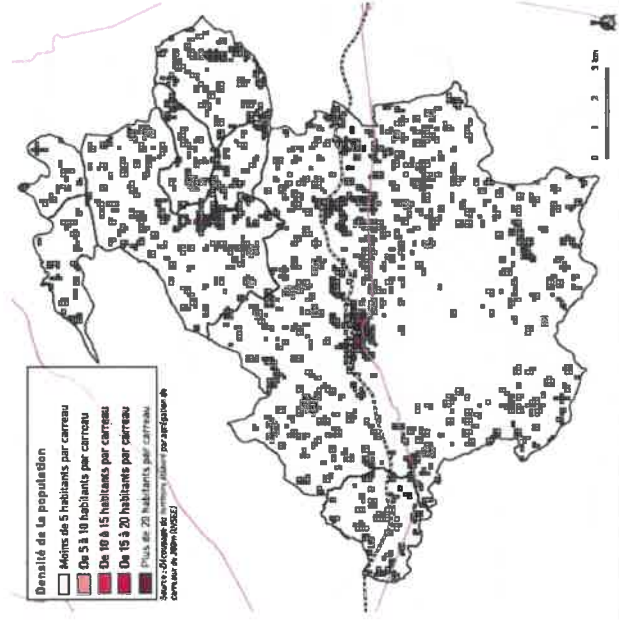
Noues de Sienna est une commune nouvelle située à l'extrême sud-ouest du Calvados, de 4 465 habitants, composée de 10 des 18 communes de l'ancienne Intercom Séverine autour de la commune « centre » : Saint-Sever-Calvados (1 225 habitants).

A ce titre, c'est cette commune « centre » qui est repérée comme pôle d'équilibre au regard du SCoT du Bocage, approuvé en 2013. Ce dernier a pour objectif de renforcer la vitalité démographique et urbaine.

Elle fait partie de la Communauté de Communes « Intercom de la Vire au Noireau » créée le 1er janvier 2017, qui rassemble 17 communes pour 48 674 habitants.

Noues de Sienna se situe à 13 km à l'ouest de Vire et à 14 km à l'est de Villiedieu-les-Poêles. Son territoire est en grande partie occupée par la forêt de Saint-Sever, paysage du Bocage Virois, d'une superficie de 11 758 ha. Elle se caractérise par :

- Une baisse et un vieillissement de la population
- La part des personnes de 60 à 74 ans résidant sur la commune est supérieure à celle de la France (17% contre 15%). De plus, le pourcentage des personnes âgées de 75 ans et plus est nettement supérieur à la moyenne nationale (14% contre 9%).
- Une commune nouvelle dont la perte démographique s'explique par un solde naturel négatif : A l'échelle de la nouvelle commune, la baisse démographique s'explique principalement par un solde migratoire négatif. En revanche, pour Saint-Sever-Calvados le solde migratoire était positif sur la même période 2009-2014 et la perte de population était due à une mortalité plus importante que les naissances.
- Des ménages à revenus modestes :
 - Malgré un bon taux d'activité, supérieur de 3 points à la moyenne régionale, la population de Noues de Sienna et de sa zone de chalandise reste plus modeste qu'en moyenne en Normandie
- Le logement individuel fortement représenté : - 98% du parc mobilier de la commune de Noues de Sienna est composée de maisons composées de 4,4 pièces en moyenne. La vacance des logements est présente sur la commune, puisqu'elle représente 11% du parc mobilier.
- Une activité économique à conforter :
 - Le tissu commercial de Saint-Sever-Calvados reste assez dynamique mais présente plusieurs points de fragilité avec notamment un certain nombre de cellules commerciales vides. (10 cellules commerciales sur 33).
- L'aspect commercial :
 - La hausse de la vacance des logements engendre une perte d'attractivité commerciale. L'offre commerciale, bien que réduite, est diversifiée et bien répartie avec une offre en commerce de bouche bien développée (1 boucherie, 1 boulangerie, 1 restaurant ...). De plus le bourg de Saint Sever est doté d'une locomotive alimentaire (Carrefour Contact de 670 m2).
 - Des équipements publics de qualité :
 - La commune dispose d'équipements publics dont un collège de 10 classes, une salle multi-activités et un pôle socio-culturel (Médiathèque, école de musique, France Services labellisé) récemment construits, un nouveau groupe scolaire en cours de construction, une piscine et un atelier relais qui appartient à l'Intercom et doit faire l'objet d'une extension,
 - Le centre-bourg de Saint-Sever-Calvados :
 - Pour renforcer l'attractivité de son bourg et assoier sa centralité, la commune qui vient d'être labellisé « Village de caractère du Calvados » va insister sur l'aspect environnemental et préservé de son cadre de vie. Elle va travailler à la dynamisation de son bourg, à rendre l'habitat du centre-bourg attractif et créer du lien social tout en garantissant une cohérence et un paysage (visuel et sonore) adapté pour les espaces résidentiels."



La Caisse des Dépôts, par l'intermédiaire de sa direction de la Banque des Territoires, propose de contribuer à la mise en œuvre effective du programme Petites Villes de Demain en mobilisant d'ici 2026 des moyens visant notamment à :

- Accompagner la ville de Noues de Siemie et l'intercommunalité de la Vire-au-Noireau en matière de soutien méthodologique et d'ingénierie de projet, adaptés aux problématiques de centralité décrites dans la présente convention et répondant aux enjeux de redynamisation et d'attractivité. Ces moyens pourront prendre la forme d'un cofinancement d'un poste de chef de projet dans le cadre national défini avec l'Agence Nationale de la Cohésion Territoriale qui intermédiaire ce soutien. Ils pourront également prendre la forme de cofinancement d'études nécessaires pour élaborer et mener à bien le projet global de redynamisation, et, le cas échéant, de prise en charge d'assistances techniques en cas d'éligibilité ;
- Contribuer à l'expertise portant sur les montages dédiés à la mise en œuvre opérationnelle des investissements ou des solutions de portage d'actifs immobiliers aux côtés des acteurs économiques (la Caisse des Dépôts ne subventionne pas les investissements publics) ;
- Financer sous forme de prêts, en particulier le Prêt Rénovation Urbaine Petites Villes de Demain, les opérations des personnes morales publiques ou privées situées dans le périmètre de l'opération de Revitalisation Territoriale (ORT) de Noues de Siemie

Pour les territoires qui pourraient ultérieurement rejoindre la présente opération de revitalisation territoriale multiste mais n'étant pas retenus au titre du dispositif « Petites Villes de Demain », l'accompagnement de la Banque des Territoires pourra prendre la forme d'un soutien à l'ingénierie au cas par cas, en fonction des besoins de la collectivité et des possibilités de la Banque des Territoires. Par ailleurs, la Banque des Territoires proposera un financement sous forme de prêt en mobilisant l'ensemble de ses dispositifs à destination des collectivités, à l'exception des prêts Rénovation Urbaine Action Coeur de Ville et Petites Villes de Demain.

➤ Pour chaque sollicitation financière (prêt, ingénierie, investissement), l'accompagnement de la Banque des Territoires sera subordonné aux critères d'éligibilité de ses axes d'intervention ainsi qu'à l'accord préalable de ses organes décisionnels compétents.

Les porteurs de projets publics comme privés ont, à travers le comité local de projet Petites Villes de Demain, une instance de proximité au sein de laquelle ils pourront faire examiner les possibilités de saisine de l'offre du programme Petites Villes de Demain de la Banque des Territoires selon les modalités qu'elle définit avec ses partenaires.

L'Etablissement public Foncier de Normandie (EPFN) est un partenaire :

Dans l'équilibre de ses ressources et avec l'accord de ses partenaires, le cas échéant, l'EPFN pourra mettre en œuvre les dispositifs qu'il a développés, au service de la stratégie d'attractivité qui sera définie, à travers les conventions opérationnelles qui la déclineront, en favorisant l'innovation et les collaborations avec les autres acteurs de la démarche.

Le Département du Calvados, garant des solidarités territoriales, s'engage à accompagner les collectivités dans le cadre de ses différentes politiques d'aides aux territoires :

Un appui technique pourra être apporté par la mobilisation de Calvados Ingénierie en amont du lancement des études. Les experts départementaux associés aux services du CAJE, de Calvados attractivité, d'INGÉCAU ou de l'UAMC apporteront leurs connaissances et savoir-faire aux collectivités afin de les accompagner dans le montage opérationnel des projets.

Le réseau intervient gratuitement (sauf exception réglementaire ou interventions spécifiques) dans 15 domaines comme par exemple, le sport, la culture, les circulations douces, les aménagements routiers, le tourisme, la

Article 1 : Objet de la convention

La présente convention pluriannuelle d'opération de revitalisation de territoire multistades (« la convention »), a pour objet de définir la stratégie territoriale de Noues de Siemie dans la continuité du programme labellisé au niveau national « Petites Villes de Demain » et de décrire les modalités de mise en œuvre de l'opération de revitalisation du territoire :

Article 2 : Engagement général 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 :

1/ L'État rappelle que la convention d'opération de revitalisation du territoire permettra notamment :

- aux investisseurs de bénéficier d'une défiscalisation de leurs investissements pour les opérations d'acquisition de logement accompagnées de travaux de rénovation (dispositif Denormandie dans l'ancien) ;
- aux commerçants de bénéficier d'assouplissements quant à leurs conditions d'installations dans le centre-ville de Noues de Siemie, cette mesure étant accompagnée d'une régulation plus forte des implantations commerciales en périphérie.

- L'État s'engage à désigner au sein de ses services un référent départemental chargé de coordonner l'instruction et le suivi des projets ; à étudier le possible co-financement des actions inscrites dans le plan d'action de la convention qui seraient éligibles aux dotations et crédits de l'État disponibles ;

- L'État s'engage à mobiliser les aides de l'ANAH selon le cadrage défini dans le cadre d'études pré-opérationnelles et les aides au logement social sur des opérations de revitalisation de centre-ville (acquisition-amélioration, renouvellement urbain dans le tissu existant).

L'État s'engage à

- animer le réseau des partenaires du programme afin de faciliter l'élaboration et la mise en œuvre du projet ;
- à désigner au sein de ses services un référent départemental et un référent régional chargés de coordonner l'instruction et le suivi des projets ;
- à étudier le possible co-financement des actions inscrites dans le plan d'action de la convention qui seraient éligibles aux dotations et crédits de l'État disponibles.

2/ Les collectivités territoriales concernées que sont l'intercom de la Vire au noireau et la commune de Noue de Siemie s'engagent à

- mobiliser autant que possible les moyens humains et financiers nécessaires pour assurer le pilotage et la mise en œuvre efficace de l'opération sur leur territoire ;
- à travailler en étroite collaboration sur leur domaine de compétences respectifs,
- à ne pas engager de projet de quelque nature que ce soit (urbanisme réglementaire, opération d'aménagement en matière d'habitat, économique, commercial ou autre, etc.) qui viendrait en contradiction avec les orientations du projet.

3/ Les partenaires financeurs s'engagent à :

- instruire dans les meilleurs délais les propositions de projet et d'actions qui seront soumises par les collectivités ;
- mobiliser leurs ressources humaines et financières pour permettre la réalisation des actions entrant dans leur champ d'intervention et qu'ils auraient préalablement approuvées dans le cadre de leurs instances d'engagement respectives.

modernisation, l'aménagement d'espaces et d'équipements publics... les collectivités pourront faire appel au réseau à travers le formulaire de demande d'expertise disponible sur www.calvados-ingenierie.fr

Par ailleurs, le financement des opérations d'investissement, dès lors qu'elles sont éligibles, pourra se faire à travers les dispositifs d'aide départementaux, dans les conditions définies par le Département au moment du dépôt de la demande.

INOLYA est un partenaire qui s'engage auprès des partenaires de l'ORT, à adapter au mieux, l'offre à la demande, à construire des produits attractifs, en particulier à proximité du centre-ville, des commerces et des services, à être à l'écoute des besoins du territoire.

Les partenaires associés s'engagent à mobiliser leurs ressources pour permettre la réalisation d'études qualitatives complémentaires et le montage de dossiers de co-financement.

Article 3 : Organisation des collectivités

Pour assurer l'ordonnancement général du projet, le pilotage efficace des études de diagnostic, de la définition de la stratégie et d'élaboration du projet ainsi que la coordination et la réalisation des différentes actions, les collectivités (communes et intercommunalité) s'engagent à mettre en œuvre l'organisation décrite ci-après :

Pour la ville de Noues de Stienne

La Direction Générale des Services

Pour l'intercom.

La Direction générale des services, et notamment le service Développement économique, directement rattaché

La Direction en charge de l'Aménagement (Habitat et Urbanisme)

La Direction Générale de l'Environnement

Le/la ou les chef.f.e.s de projet « Petites Villes de Demain », porté(s) par l'intercom de la Vire au Noireau, et basé(s) au siège de l'IVN. La répartition du plan de charge du chargé de projet entre les communes lauréates de l'EPCI est prévue ainsi : la commune de Noues de Stienne bénéficiera à minima de 25% du temps de travail du ou des chefs de projets « Petites Villes de Demain ». La répartition du plan de charge des chefs de projet entre les communes lauréates de l'EPCI. Cependant la répartition définitive de la charge de travail du ou des chefs de projets sera effectuée en fonction des priorités définies par le comité de pilotage :

En complément, les techniciens de l'intercom seront mis à disposition des différentes instances (COPI/COTECH) en fonctions de l'ingénierie nécessaire à chaque territoire.

La mise en place d'une équipe-projet, sous la supervision du chef de projet Petites villes de demain, assurant la maîtrise d'ouvrage des études et actions permettant de mettre en œuvre la stratégie de l'ORT ;

La présentation des engagements financiers des projets en Comité régional des financeurs ;

L'usage de méthodes et outils garantissant l'ambition et la qualité du projet tout au long de sa mise en œuvre :

- o L'intégration des enjeux et des objectifs de transition écologique au projet, notamment au travers des engagements pris par l'IVN pour mettre en œuvre son PCAET, au travers des tableaux de suivi de chaque action
- o Le respect des objectifs de modération de la consommation de l'espace pris lors de la révision du SCoT du Bocage

L'association de la population et des acteurs du territoire dans la définition et la mise en œuvre du projet :

Concernant le projet de revitalisation de la commune de Noues de Stienne, dont la phase d'initialisation et la rédaction du programme d'action sont déjà réalisés :

Une enquête consommateur a été réalisée sous la forme d'un stand sur le marché le 04 juillet 2020 pour informer et intéresser la population au projet de revitalisation (Diagnostic p36). L'enquête a ensuite été mise à disposition sur le site internet de la commune et dans les mairies déléguées

Une deuxième réunion publique conjointe avec l'exposition du PLUi a été réalisée en septembre 2021, sur le marché de Saint Sever

Une exposition publique conjointe avec le PLUi a été réalisée du 4 septembre au 02 octobre à la médiathèque de Noues de Stienne a permis de présenter le diagnostic et le plan d'action, en parallèle du PLUi.

- l'Etat,
- les thématiques traitées :
- les partenaires institutionnels (Chambre des métiers, CC : ANAH,)
- autres acteurs techniques

Le Cotech communal :

- Travail techniquement sur les dossiers
- Fait le relais auprès du COPIL intercommunal de l'état d'avancement des actions communales
- Le Cotech se réunit à minima une fois par trimestre

Le chef de projet PVD aura aussi pour rôle la coordination des actions communales et communales, puisqu'il participera à toutes instances de travail et de décision liées au programme « Petites Villes de Demain ». Il sera le référent du programme.

- Il a notamment pour mission de réunir le comité de pilotage de l'ORT, en concertation avec la DGS de Noyes de Siemie et de l'IVN, de fixer l'ordre du jour, et d'assurer le suivi des actions menées et leur cohérence avec la stratégie globale de redynamisation du centre-ville de Noyes de Siemie.

Article 5 : Durée, évolution, fonctionnement général de la convention

La présente convention est signée pour une durée de 6 ans, à savoir jusqu'au 02 décembre 2027.

L'OPAH RU de Noyes de Siemie n'a pas encore été lancée et l'étude pré-opérationnelle doit être lancée en 2022, soit à l'échelle de l'IVN, si la compétence Habitat est prise sur l'ensemble du territoire, soit à l'échelle de du territoire du Pôle de proximité de Noyes de Siemie si la compétence Habitat reste territorialisée.

Toute évolution de l'économie générale de la convention ou d'une de ses annexes, à l'exception des fiches action, sera soumise à approbation préalable de l'ensemble des signataires de la convention.

Chaque année, les parties se rapprocheront en vue de préciser les actions à mettre en œuvre pour l'année, permettant ainsi une gestion évolutive du plan d'actions, en fonction de la préparation effective des opérations par rapport au calendrier prévisionnel initial. Les fiches action sont validées et révisées uniquement par le maître d'ouvrage et les éventuels partenaires financiers, à l'exception de l'évolution d'une action structurante qui a des conséquences sur d'autres actions.

À tout moment, les collectivités peuvent proposer au Comité de projet de l'ORT installé l'ajout d'une action supplémentaire au plan d'actions. Après analyse de la proposition d'action, au regard de sa cohérence et de sa contribution à la mise en œuvre du projet, les partenaires concernés par l'action et les collectivités s'engageront réciproquement par la signature d'une fiche action qui sera alors annexée à la convention.

La modification d'une action est proposée et validée parallèlement.

La durée de la présente convention pourra être prorogée par accord des parties.

Communication :

Le chargé de mission « Petites Villes de Demain » sera en charge de la coordination de la communication pour l'IVN et ses communes candidates.

L'IVN se chargera d'organiser la communication au travers de l'utilisation de ses propres supports de communication (Site Internet, Pages Facebook, page LinkedIn) mais aussi d'organiser des points « presse » réguliers pour informer la population de l'avancée des projets « Petites Villes de Demain ».

L'ensemble des publications seront proposées aux communes pour une insertion dans les bulletins communaux ou sur leur sites internet.

Article 4 : Comité de pilotage de l'ORT

Pour assurer la coordination et la réalisation des différentes actions, les collectivités (Ville et intercommunalité) s'engagent à mettre en œuvre l'organisation décrite ci-après :

La **gouvernance du projet** est définie entre l'IVN et la commune de Noyes de Siemie comme suit, en s'inscrivant dans la démarche commune avec les 3 autres communes Lauréates de l'appel à Manifestation d'intérêt « Petites Villes de Demain » :

Un **Comité de pilotage** sera composé du président de l'IVN, 4 des élus Intercommunaux issus des communes candidates, des élus communaux référents et des représentants des partenaires institutionnels identifiés par le programme Petites Villes de Demain (la DDTM, la Sous-préfecture, la banque des territoires, les chambres consulaires ...). L'organisation de ce comité de pilotage sera réalisée par le chef de projet « Petites Villes de Demain ». Le Comité valide les orientations et suit l'avancement du projet. Il se réunit de façon formelle à minima de façon semestrielle, mais ses membres sont en contact permanent afin de garantir la bonne dynamique du projet.

Ce Comité de pilotage :

- Décide et valide les orientations proposées par les Cotech
- Partage les expériences des communes les unes par rapport aux autres au sein de l'IVN
- Transmet le compte-rendu des instances liées aux études à l'ensemble des délégués communaux et municipaux
- Présente les actions communales aux différents instances partenaires et fait le lien entre les projets intercommunaux et communaux.
- Invite d'autres acteurs si nécessaire
- Est l'instance de dialogue avec les partenaires institutionnels

Une équipe projet sera composée de :

- du chargé de mission « Petites Villes de Demain »,
- du DGS de chaque commune Candidate. Cette équipe projet coordonne les 4 Cotech communaux (gestion des planning, interactions avec les autres acteurs ...)

Pour Noyes de Siemie, 1 **Cotech communal** composé des élus communaux et communales et le chargé de missions :

- du DGS,
- du chef de projet « Petites Villes de Demain »,
- des techniciens communaux et IVN

Article 7 : Programme d'actions de Noyes de Siennes
 Les parties s'entendent pour que la mise en œuvre du projet puisse se faire par les actions décrites ci-après. Elles pourront être complétées ou révisées conformément aux dispositions de l'article 2.

| AXE de l'O.R.T. | Enjeux | Actions ou pistes d'actions | Actions ou Etudes réalisées ou en cours |
|--|---|--|---|
| A. Noyes de Siennes | <p>AXE 1 : De la réhabilitation à la réduction des activités de centre-bourg</p> | <p>Développer une offre diversifiée de logements, en prenant une attention particulière aux personnes vieillissantes, autonomes et en perte d'autonomie.</p> <p>Mettre en place une action forte et différenciée sur le parc résidentiel aux abords de la place Albert Lebrun, qui soit complémentaire aux dispositifs généraux existants (type OPAH...)</p> <p>Améliorer la mixité de l'habitat</p> | <p>Etude OPAH avec volet pré-opérationnel sur cette partie de l'ilot</p> <p>Etude OPAH réalisée</p> |
| | | <p>Ilôt 1, partie sud – restructuration de l'ensemble de logements, curatage et remembrement pour développer une offre d'habitat accessible en cœur de ville et à proximité de la maison de santé, commerces, etc.</p> <p>Améliorer la qualité de l'habitat par la renance d'une OPAH, prévue en 2021 par l'IVM</p> <p>Ilôt 1 : implanter la maison de santé en renouvellement de la partie nord de l'ilot</p> | <p>Etude EPN réalisée</p> <p>PLU en cours</p> <p>Etudes complémentaires</p> |
| AXE 2 : Accroître les logements et équipements développés au nord du bourg. | <p>Faciliter la création d'espaces extérieurs pour les logements</p> <p>(?)-financer les diagnostics en vue de la démolition des fonds de parcelles pour créer des jardins ? notamment sur l'ilot 8</p> | <p>Ilôt 1 : implanter la maison de santé en renouvellement de la partie nord de l'ilot</p> | <p>Etude OPAH</p> |
| | | <p>Maîtriser le rythme de production de logements et la synchronisation de la production avec la revalorisation du bourg, de l'habitat existant, l'aménagement des espaces publics, l'amélioration des cheminements et la reconquête du parc ancien</p> | <p>PLU en cours d'élaboration</p> |

Convention Adhésion « Petites Villes de Demain » - Avril 2021

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|--|---|---|---|---|--|
| <p>Accompagner un développement commercial équilibré</p> <p>Identifier des solutions de reconversion pour les locaux commerciaux vacants, dans une logique de conciliation de l'offre sur le côté nord de la place Albert Lebrun : si commercées en dehors du circuit marchand ou isolés, envisager la reconversion en logement</p> | <p>Accompagner les commerçants et artisans</p> <p>Accompagner les commerçants lors des réflexions de façades pour gagner en cohérence (couleurs, hauteurs, enseignes, etc.)</p> <p>Accompagner les commerçants pour la modernisation ou rénovation des locaux par une aide directe et/ou la création d'une chambre des devannes et vitrines vitrées à un R+P et annexé au PLU</p> | <p>Extension de l'Atelier relais</p> <p>Création d'une cellule commerciale présentant les communes déléguées de Noyes de Sierny, expositions...</p> | <p>Commercer l'impact visuel de la vacance commerciale pour valoriser le dynamisme du bourg plutôt que sa porte de vitesses</p> <p>Reconversion commerciale pour offrir des locaux adaptés (en partenariat avec l'EPFN)</p> | <p>Création d'une cellule commerciale adaptée avec 2 cellules inadaptes, notamment sur la pointe de l'Îlot 8</p> <p>Transformation des RD commercialisés en logements ou autres sur le trottoir sud, notamment en levant la production des linéaires commerciaux sur ce trottoir</p> | <p>Accompagner l'implantation de la caviste</p> <p>Tranche Granimarbre</p> <p>Îlot 2 : remembrer 3 cases commerciales et logements pour y implanter la pharmacie dans un local adapté, central et visibles depuis la place de la mairie</p> | <p>Requalifier les friches artisanales</p> <p>Fournir du travail engagé avec l'Intercom de la Vre au Noir et l'EPP Normand sur la friche artisanale « Granimarbre » (située à l'entrée nord du bourg)</p> | <p>Poursuivre les efforts faits pour le label « Village de caractère du Calvados » obtenu en 2019</p> <p>Aménager le développement de l'offre d'animation urbaine</p> | <p>Développer l'accessibilité, la mobilité et les connexions</p> <p>Améliorer le partage de l'espace public mais aussi favoriser les mobilités alternatives</p> | <p>Optimiser l'accessibilité et les déplacements ENTRÉ, les équipements pour limiter l'usage de la voiture (et donc sécuriser et abaisser les nuisances sonores),</p> <p>Création chimiquement piétons notamment entre collège et pôle socio</p> |
|---|---|---|---|--|---|---|---|---|--|

Convention Adhésion « Petites Villes de Demain » - Avril 2021

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|--|---|---|---|---|--|
| <p>Favoriser un développement commercial équilibré</p> <p>Identifier des solutions de reconversion pour les locaux commerciaux vacants, dans une logique de conciliation de l'offre sur le côté nord de la place Albert Lebrun : si commercées en dehors du circuit marchand ou isolés, envisager la reconversion en logement</p> | <p>Accompagner les commerçants et artisans</p> <p>Accompagner les commerçants lors des réflexions de façades pour gagner en cohérence (couleurs, hauteurs, enseignes, etc.)</p> <p>Accompagner les commerçants pour la modernisation ou rénovation des locaux par une aide directe et/ou la création d'une chambre des devannes et vitrines vitrées à un R+P et annexé au PLU</p> | <p>Extension de l'Atelier relais</p> <p>Création d'une cellule commerciale présentant les communes déléguées de Noyes de Sierny, expositions...</p> | <p>Commercer l'impact visuel de la vacance commerciale pour valoriser le dynamisme du bourg plutôt que sa porte de vitesses</p> <p>Reconversion commerciale pour offrir des locaux adaptés (en partenariat avec l'EPFN)</p> | <p>Création d'une cellule commerciale adaptée avec 2 cellules inadaptes, notamment sur la pointe de l'Îlot 8</p> <p>Transformation des RD commercialisés en logements ou autres sur le trottoir sud, notamment en levant la production des linéaires commerciaux sur ce trottoir</p> | <p>Accompagner l'implantation de la caviste</p> <p>Tranche Granimarbre</p> <p>Îlot 2 : remembrer 3 cases commerciales et logements pour y implanter la pharmacie dans un local adapté, central et visibles depuis la place de la mairie</p> | <p>Requalifier les friches artisanales</p> <p>Fournir du travail engagé avec l'Intercom de la Vre au Noir et l'EPP Normand sur la friche artisanale « Granimarbre » (située à l'entrée nord du bourg)</p> | <p>Poursuivre les efforts faits pour le label « Village de caractère du Calvados » obtenu en 2019</p> <p>Aménager le développement de l'offre d'animation urbaine</p> | <p>Développer l'accessibilité, la mobilité et les connexions</p> <p>Améliorer le partage de l'espace public mais aussi favoriser les mobilités alternatives</p> | <p>Optimiser l'accessibilité et les déplacements ENTRÉ, les équipements pour limiter l'usage de la voiture (et donc sécuriser et abaisser les nuisances sonores),</p> <p>Création chimiquement piétons notamment entre collège et pôle socio</p> |
|---|---|---|---|--|---|---|---|---|--|

Article 8 : Suivi et évaluation

Les modalités de suivi de la convention, permettant d'établir le bilan annuel prévu par l'article L.303-2 du CCH, et d'évaluation des actions sont les suivantes : un bilan annuel des actions entreprises dans le cadre de l'opération de revitalisation de territoire et de leurs incidences financières sera réalisé en comité de pilotage de l'ORT (voir article 4) puis présenté aux conseils municipaux des communes et à l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre signataires de la convention.

Un bilan annuel et une **évaluation tous les cinq ans des actions entreprises** dans le cadre de l'opération de revitalisation de territoire et de leurs incidences financières sont présentés aux conseils municipaux des communes et à l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre signataires de la convention.

Les modalités de suivi de la convention, permettant d'établir le bilan annuel prévu par l'article L.303-2 du CCH, et d'évaluation des actions sont :
La présentation du bilan annuel se fera en comité local de l'ORT (voir article 4), avant présentation en conseils municipal et communautaire.

Article 9 : Traitement des litiges

Les éventuels litiges survenant dans l'application de la présente Convention seront portés devant le tribunal administratif de Caen.

Article 10 : Signataires de la présente Convention

La présente Convention ayant pour objet « le déploiement de l'ORT sur la commune de Noues de Sienne » est signée en 10 exemplaires, le 02/12/2021

Annexes : fiches action, bilan financier, autres annexes

Voir Annexe 2

| INTERCOM DE LA VIRE AU NOIREAU | Commune de NOUES DE SIENNE |
|--|--|
| Représentée par son Président Marc ANDREU SABATER | Représentée par son Maire Georges RAVENEL |
| Etat | ANAH |
| Représenté par Pierre-Emmanuel SIMON | Représenté par Pierre-Emmanuel SIMON |
| La Banque des Territoires | Le Département |
| Représenté par Céline SENMARTIN | Représentée par Jean-Léonce DUPONT |
| L'EPFN | INOLYA |
| Représenté par M GAL | Représentée par M Christophe BUREAU |

Autres annexes

- Bilan financier détaillé des actions



Étude pré-opérationnelle d'urbanisme pour le repérage des facteurs d'attractivité du centre-bourg NOUES-DE-SIENNE (14)



SOMMAIRE

Inscrire la démarche dans son contexte

1



Introduction

Quels facteurs d'attractivité pour le bourg de Noues-de-Sienne ? p.3

Identifier les usagers et leurs besoins

2



Un bourg habité ?

Une perte d'attractivité liée à divers facteurs, notamment l'adéquation entre les typologies de logements et les besoins contemporains, mais aussi l'absence de pôle d'emploi structurant à proximité : l'enjeu de la mixité renforcée ! p.8



Un bourg commerçant ?

Une offre cohérente mais fragile en raison d'une zone de chalandise peu peuplée et du manque d'attractivité résidentielle et économique de la commune. p.26



Un bourg touristique ?

Un centre-bourg qui se distingue par son patrimoine bâti et sa richesse environnementale, mais qui peine à en valoriser tout le potentiel pour mieux retenir les visiteurs et créer une "expérience complète". p.51



Une topographie singulière !

Une identité forgée par la topographie, qui doit en exploiter tout le potentiel pour développer son caractère... et améliorer le partage de l'espace public mais aussi favoriser les mobilités alternatives. p.57

Qualifier les espaces stratégiques et les atouts/faiblesses du tissu existant

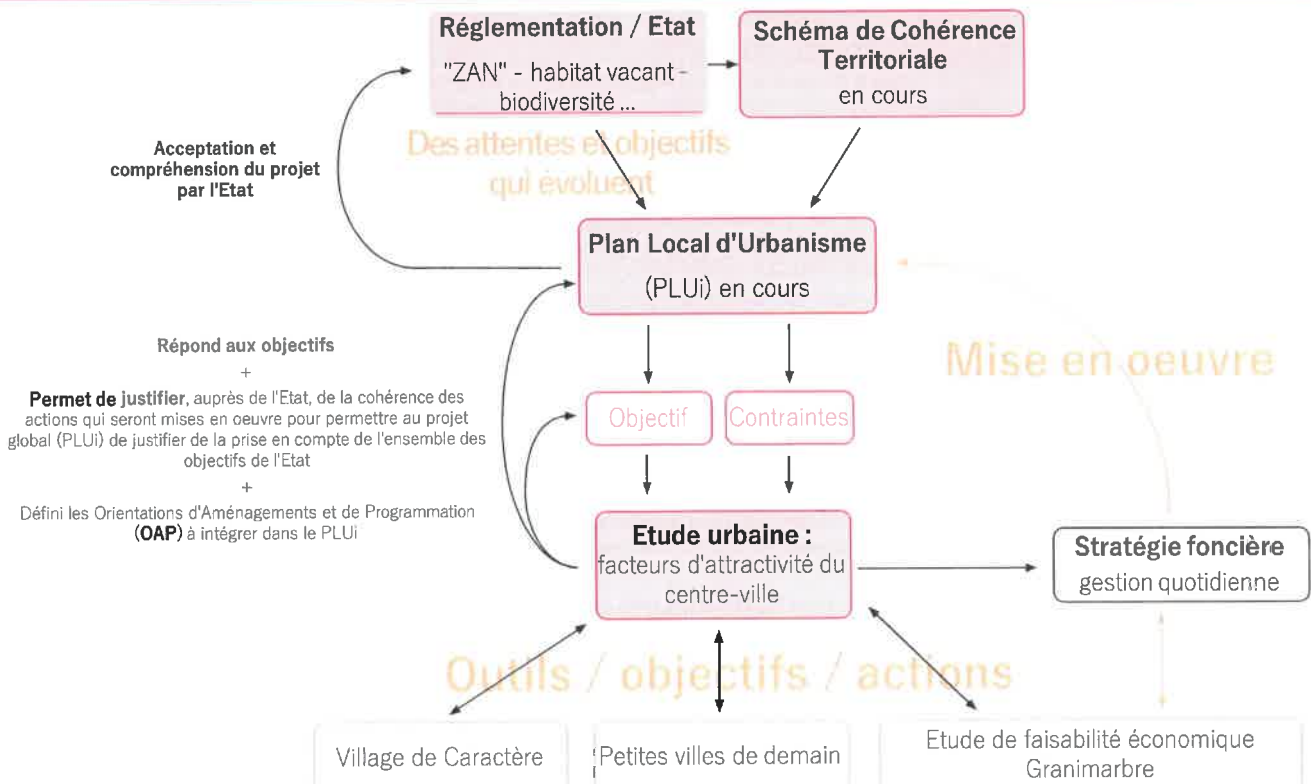
3



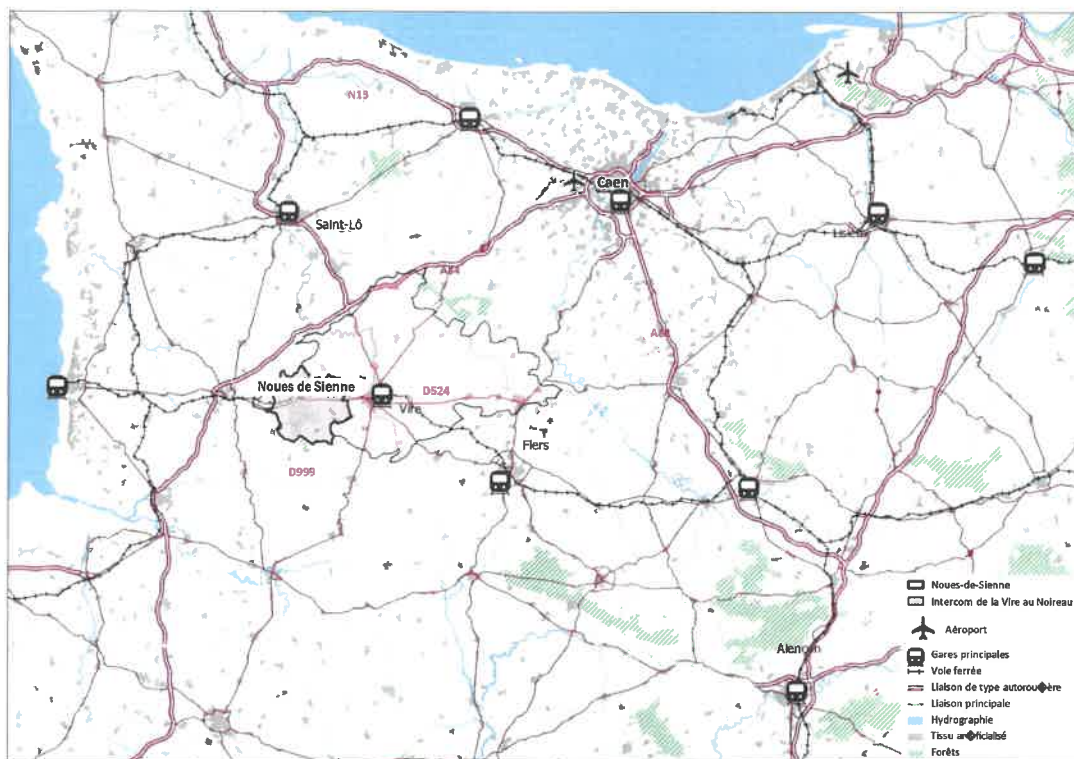
Des orientations stratégiques à débattre p.66

1. INTRODUCTION

Une étude clef pour le projet de la ville mais imbriquée dans un processus et des délais à maîtriser



Noues de Sienne sur le territoire



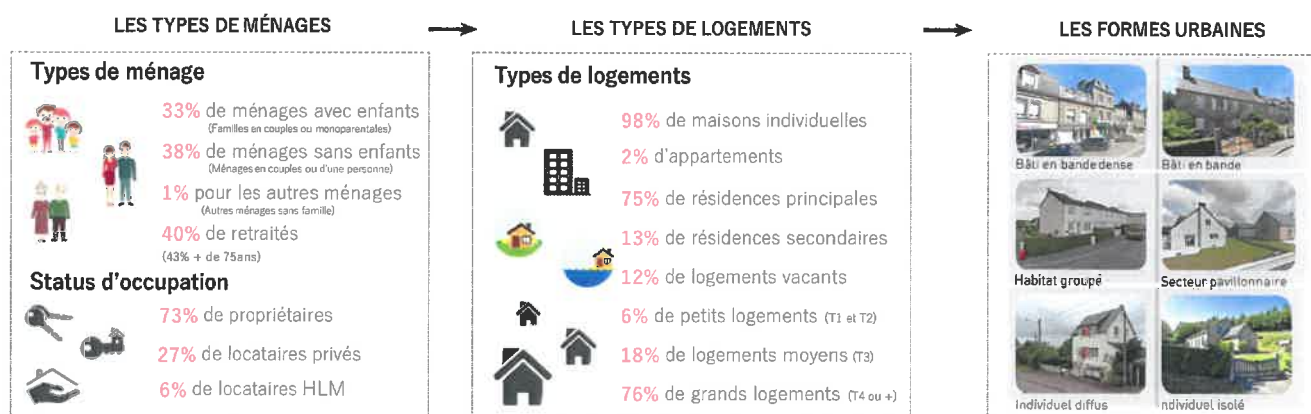
Une commune rurale, au centre d'un **territoire en perte d'attractivité** (déclin démographique, population vieillissante et plus modeste qu'en moyenne en Normandie),

Et un **rayonnement limité** par l'influence du pôle commercial, d'emploi et d'équipements, de Vire-Normandie.

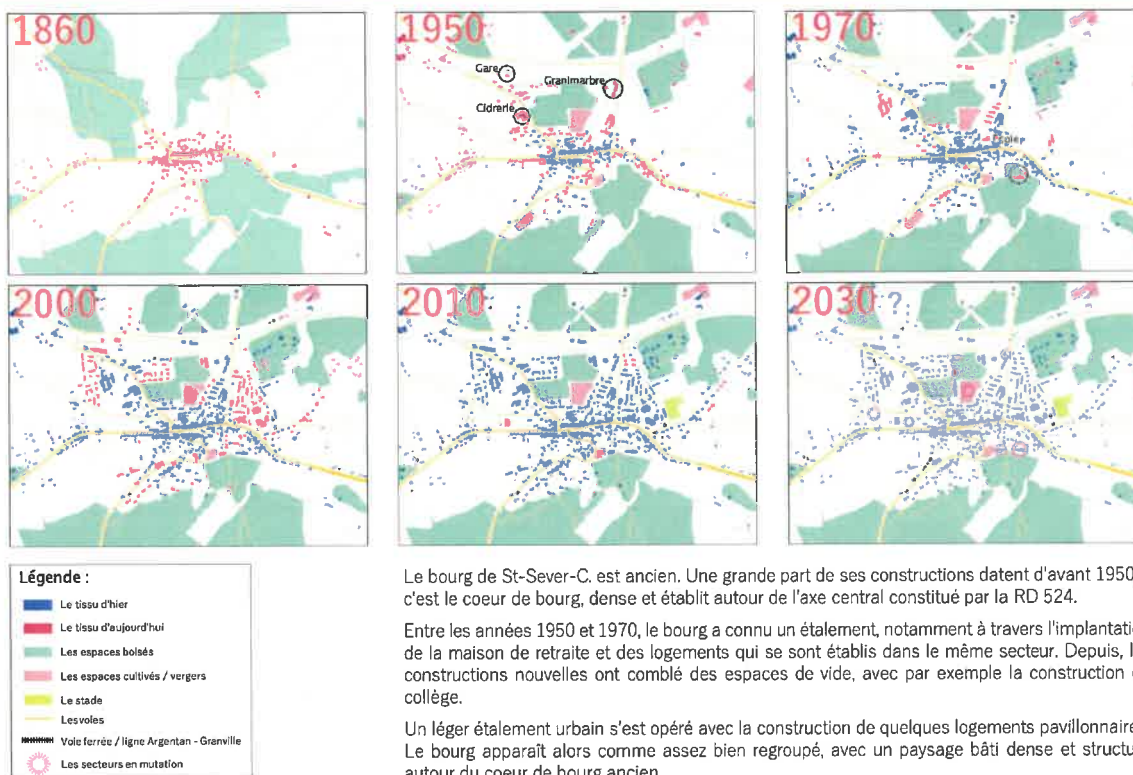
Mais **des projets importants** sur le centre-bourg, destinés à augmenter l'attractivité de celui-ci.

Une commune dont l'offre commerciale et de services doit répondre avant tout à une **logique de proximité**, aux besoins courants de la clientèle résidente, et se construire en lien avec les grands équipements construits ou à venir.

Les parcours résidentiels sur le territoire



Un bourg ancien à l'étalement plutôt continu

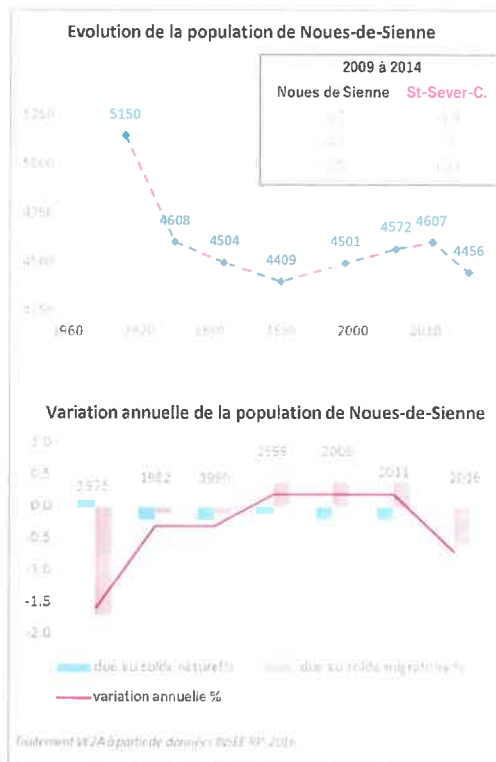
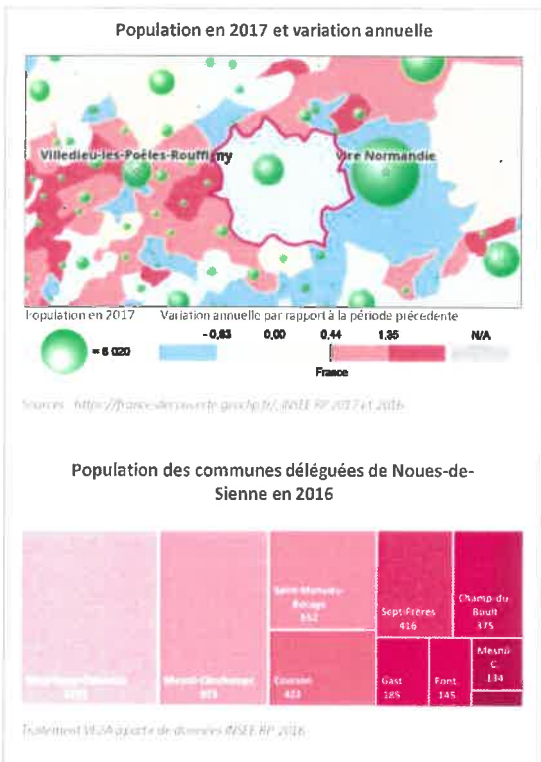


Identifier les usagers et leurs besoins

2. UN BOURG HABITÉ ?

Saint Sever Calvados, un bourg pour QUI ?

Une commune nouvelle dont la perte démographique s'explique par un solde naturel négatif



Un pôle entre Vire et Villedieu-les-Poêles

Noues de Siennes est issue de la fusion de **10 communes** au 01/01/2017.

Saint-Sever-Calvados représente **27%** de sa population avec 1211 habitants en 2016.

Une perte de population...

Les dernières données INSEE disponibles pour la commune déléguée de St-Sever-C. confirme cette tendance : 1244 hab. en 2014 contre 1358 en 2009.

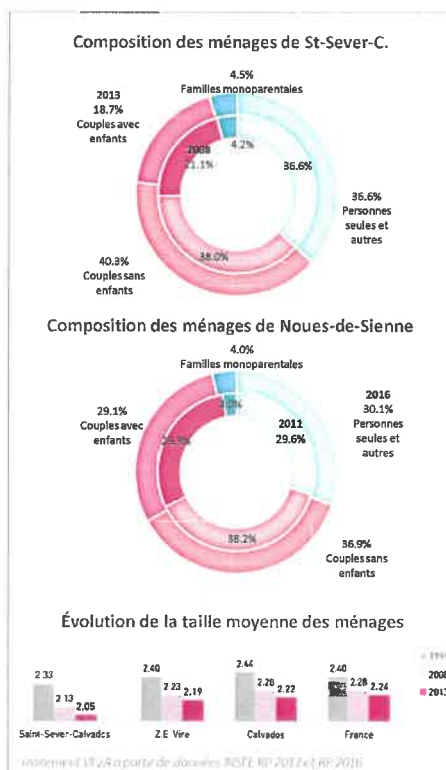
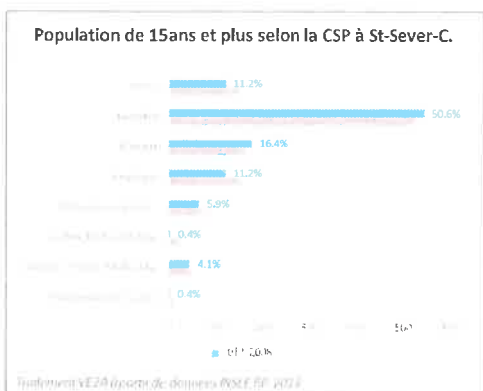
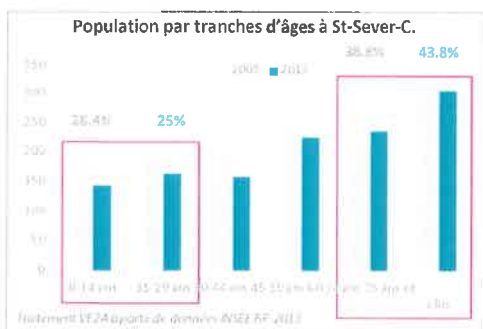
... qui s'explique différemment sur Noues de Sienne et la Commune déléguée St-Sever-C.

À l'échelle de la **nouvelle commune** la baisse démographique s'explique principalement par un **solde migratoire négatif**.

En revanche, pour **St-Sever-C.** le solde migratoire sur la période 2009-2014 était positif et la perte de population était du à une **mortalité plus importante que les naissances**.

Saint Sever Calvados, un bourg pour QUI ?

Sur la commune nouvelle : une population qui vieillit et une taille des ménages qui réduit



Une population qui vieillit

Pour **St-Sever-C.**, en 2008, le taux des + de 60 ans était de 38,8 % pour 43,8 % en 2013 et le taux des moins de 30 ans était de 28,8 % pour 25 % en 2015.

Une augmentation de la part des familles monoparentales et des couples sans enfants

Compte-tenu des pertes démographiques, le nombre de ménages a diminué cependant on constate que le nombre de couple sans enfant et de familles monoparentales n'a pas évolué, leur part a donc augmentée. Par ailleurs, une hausse du nombre de famille monoparentale est observée à Noues de Sienne sur la période 2016-2011 ce qui nécessite de **prévoir de nouveaux logements pour répondre aux besoins**.

Une hausse des retraités et ouvriers

Un territoire bénéficiant d'un nombre d'emploi supérieur au nombre d'actifs

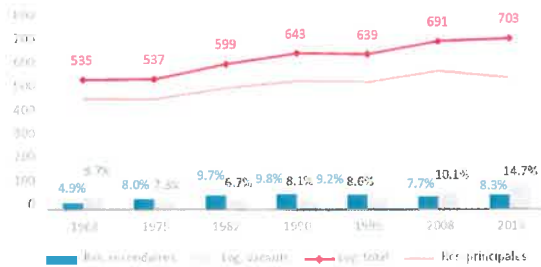
Indicateur de concentration d'emploi : 135,9 en 2013 contre 119,5 en 2008. Une hausse s'expliquant par une perte d'actifs

510 emplois dans la zone pour 375 actifs en 2013
526 emplois pour 440 actifs en 2008

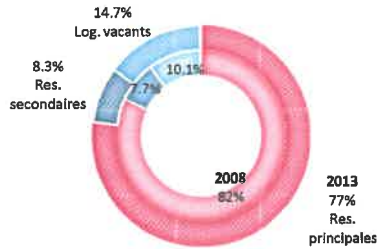
Saint Sever Calvados, un bourg pour QUI ?

L'habitat

Évolution du nombre de logements par catégorie à St-Sever-C.



Catégories de log. à St-Sever-C.

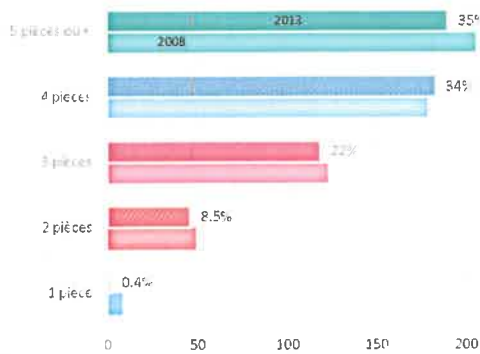


• Un taux de vacance important et en hausse (14.7% à St-Sever-C.; 11.4% à Noues de Siègne)

• Une hausse du nombre de résidences secondaires mais qui reste inférieur à la moyenne de la commune nouvelle (8.3% à St-Sever-C.; 12.4% à Noues de Siègne).

• Un parc de logements essentiellement composés de maisons et de grands logements

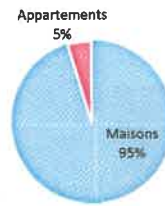
Nombre de pièces des résidences principales à St-Sever-C.



Statuts d'occupation des log. à St-Sever-C.



Types de log. à St-Sever-C.



• Une part de petits logements plus importante que dans l'ensemble de la nouvelle commune (9% de T1/T2 à St-Sever-C. en 2013 contre 6% à Noues de Siègne)

• Une part de logements aidés plus forte à St-Sever-C. que dans l'ensemble de la commune nouvelle (17.2% à St-Sever-C. en 2013 contre 6.7% à Noues de Siègne)

ENJEUX :

- > Baisse de la vacance
- > Travail sur les espaces extérieurs
- > Augmenter la sensation de sécurité
- > Accueillir les jeunes et les familles dans le centre-ville.

Traitement VE2A à partir de données INSEE RP 2013

Noues de Siègne au coeur d'un territoire en perte d'attractivité

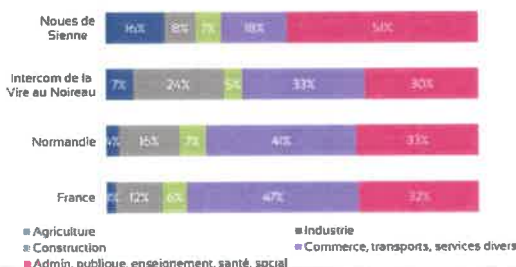
Un flux d'actifs sortant de la commune 3 fois supérieur au flux entrant



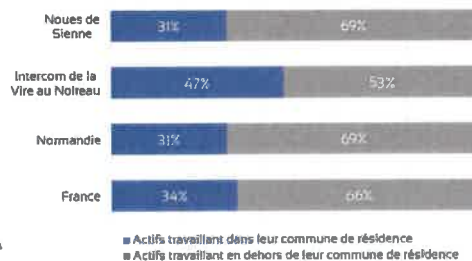
• Noues de Siègne, avec 962 emplois (chiffres INSEE 2016), ne se positionne pas comme un pôle d'emploi à l'échelle de son territoire, encadrée par 2 pôles d'emploi majeurs : Vire (11 100 emplois) et dans une moindre mesure Villedieu-les-Poêles (2 236 emplois).

• Par conséquent, les actifs quittent majoritairement leur commune de résidence pour travailler. Ils sont 1 185 à quitter la commune pour travailler, contre 543 à y rester. Compte tenu du nombre d'emplois sur la commune, le flux entrant est donc de 419 actifs, soit 3 fois moins que le flux sortant.

Répartition des emplois par type d'activités

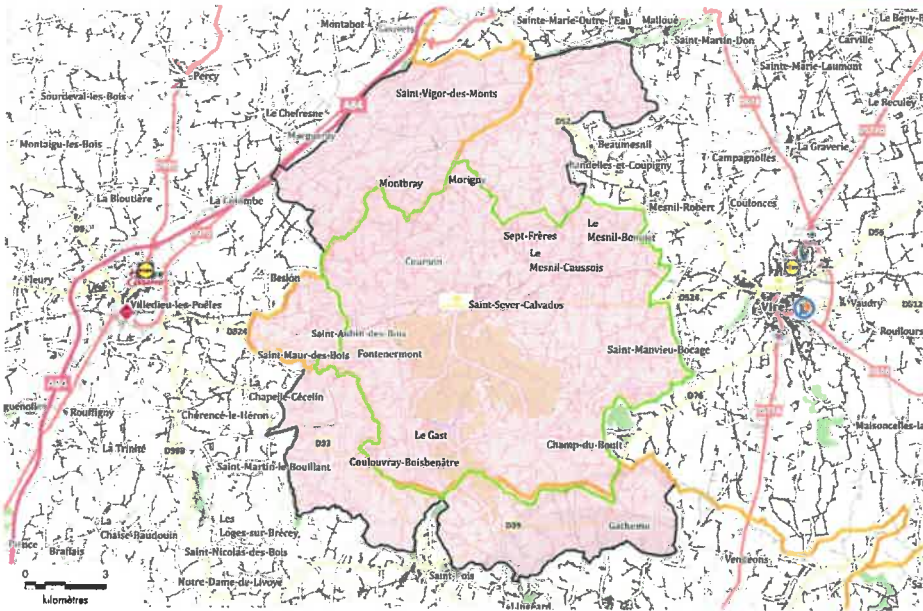


Actifs selon leur lieu de travail



Noues de Sienne au coeur d'un territoire en perte d'attractivité

St-Sever-Calvados rayonne sur une zone de chalandise limitée par l'influence de Vire et Villedieu-Les-Poêles



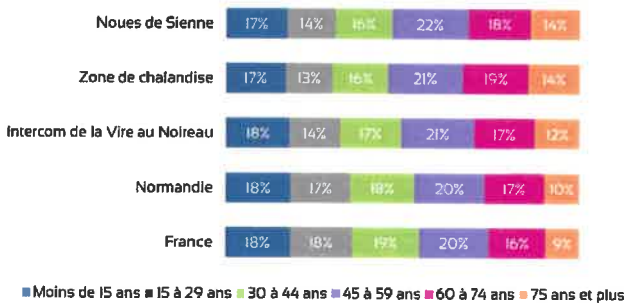
- La zone de chalandise du centre-bourg de Saint-Sever-en-Calvados, commune déléguée de Noues de Sienne, a été définie à 10-15 minutes en voiture.
- Elle est limitée par des barrières urbaines (A84 au nord), mais surtout concurrentielles, en raison de la présence des pôles économiques et commerciaux de Vire- Normandie à l'est et Villedieu-les-Poêles à l'ouest.
- Contrairement à la tendance régionale, la commune de Noues de Sienne et sa zone de chalandise ont connu une **légère baisse de population depuis 2006**, en raison d'un solde migratoire négatif que ne compense pas le solde naturel.

| | Population légale municipale | | | Evolution de la population 2006-2017 | Ménages | | | Evolution des ménages 2006-2016 |
|---------------------------------------|------------------------------|-------------------|-------------------|---|-------------------|-------------------|-------------------|------------------------------------|
| | 2006 | 2011 | 2017 | | 2006 | 2011 | 2016 | |
| Noues de Sienne | 4 572 | 4 607 | 4 423 | -3,3% | 1 866 | 1 951 | 1 878 | 0,6% |
| Zone de chalandise | 7 697 | 7 639 | 7 426 | -3,5% | 3 250 | 3 322 | 3 273 | 0,7% |
| Intercom de la Vire au Noireau | 48 210 | 48 853 | 47 385 | -1,7% | 20 535 | 21 260 | 21 261 | 3,5% |
| Normandie | 3 267 851 | 3 315 077 | 3 330 478 | 1,9% | 1 370 923 | 1 433 462 | 1 475 918 | 7,7% |
| France | 61 399 834 | 63 070 344 | 64 639 133 | 5,9% | 26 065 854 | 27 347 573 | 28 496 794 | 9,3% |

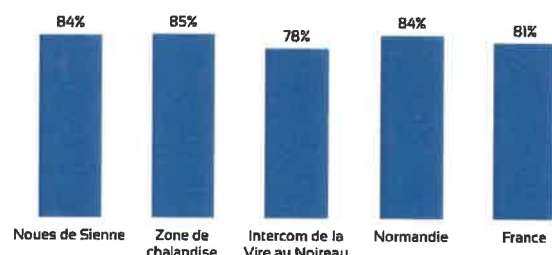
Noues de Sienne au coeur d'un territoire en perte d'attractivité

Une population globalement plus âgée et moins familiale qu'en moyenne en Normandie

Répartition par tranches d'âges



Taux de motorisation

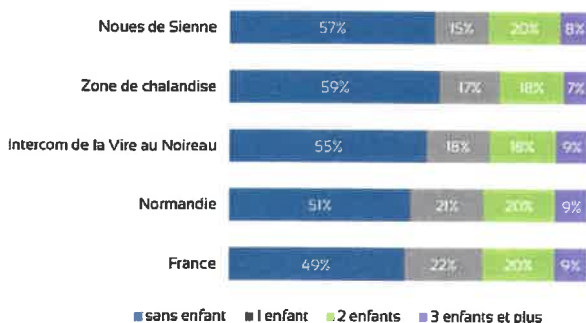


• La population de Noues de Sienne et de sa zone de chalandise est **plus âgée que la moyenne normande** (respectivement 32 % et 33 % de 60 ans et + versus 27 % dans la région).

• Par conséquent, la part des familles avec enfants est moindre.

• L'offre commerciale doit donc s'adapter à cette typologie, **les personnes plus âgées ayant tendance à consommer moins** mais plus proche de chez eux, même si leur taux de motorisation est important.

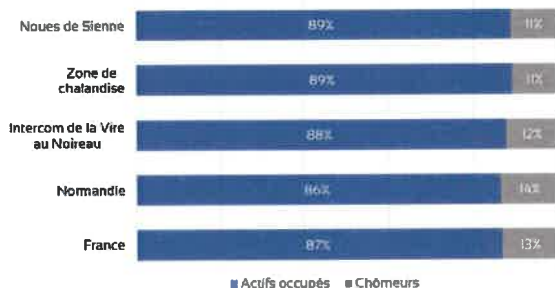
Nombre d'enfants par famille



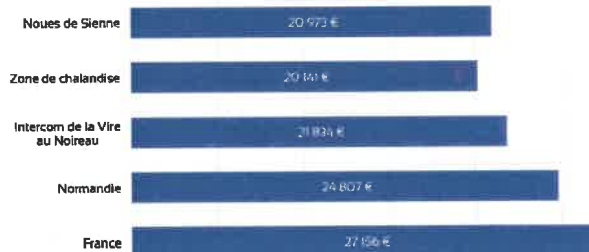
Noues de Sienne au coeur d'un territoire en perte d'attractivité

Une population active mais modeste sur la zone de chalandise

Répartition de la population active de 15-64 ans



Revenus moyens annuels par ménage en 2017

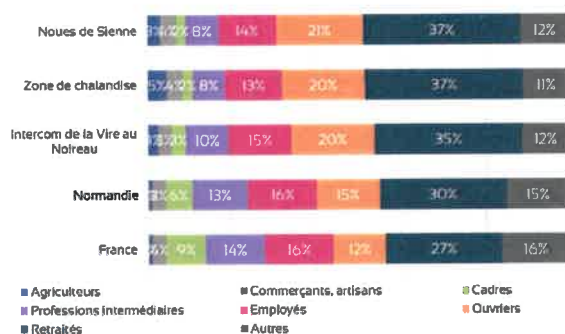


• Malgré un bon taux d'activité, supérieur de 3 points à la moyenne régionale, la population de Noues de Sienne et de sa **zone de chalandise reste plus modeste qu'en moyenne en Normandie**. Une tendance qui s'explique par un taux de CSP modestes plus important (+ 5 à 6 points d'ouvriers, + 2 à 3 points d'agriculteurs) mais aussi une part bien plus élevée de retraités (+ 7 points).

• Par conséquent, les revenus des ménages de la zone de chalandise **sont inférieurs de 4 000 € à la moyenne régionale**.

• **Le potentiel de consommation est donc plus resserré.**

Répartition par catégorie socio-professionnelle



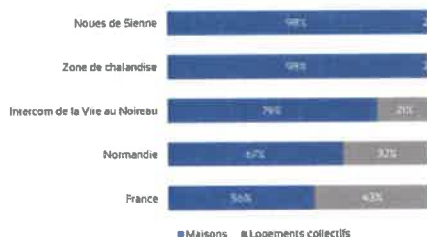
Noues de Sienne au coeur d'un territoire en perte d'attractivité

Une forte part des maisons individuelles et de propriétaires

Type de résidences



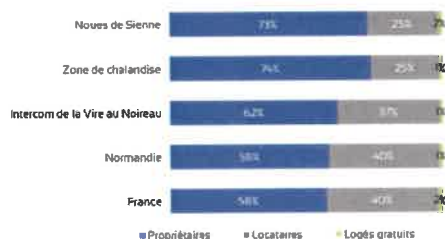
Type de logement



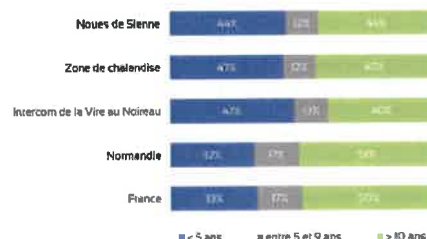
• La zone de chalandise, comme Noues de Sienne, se caractérise par une population majoritairement propriétaire de son logement. La quasi-totalité des logements sont des maisons individuelles. **Cela témoigne d'une population installée**, dont les dépenses en équipement de la maison seront plus élevées que sur d'autres territoires.

• La zone se caractérise également par un **taux de logements vacants important**, signe d'une perte d'attractivité.

Statut d'occupation de logement



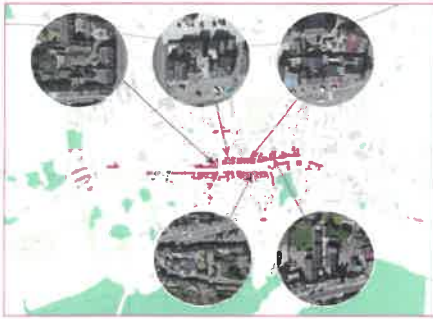
Ancienneté d'emménagement



Le centre-bourg de Noues-de-Sienne : on le reconnaît comment ?

Entre typologies bâties et accessibilités, un habitat existant qui peine à répondre aux besoins d'aujourd'hui et demain.

Les maisons de ville en bande



Quelles caractéristiques ?

- Proximité et attractivité des commerces
- Habitat ancien : architecture grénoise
- Services + commerces près de chez soi
- Mobilité piétonne, voiture ...
- Environnement urbain de caractère

- Trouver des espaces pour stationner, existants/à créer ?
- Reconquérir les commerces et logements vacants ?
- Compenser l'absence de jardins privatifs pour certaines maisons ?
- Dé-densifier certains îlots ? Abaisser la vitesse et gérer l'exposition nord des logements.

Comment habiter le centre-bourg, adapter des logements aux besoins et attentes des habitants, aujourd'hui et demain ?

Les lotissements



Quelles caractéristiques ?

- Une topographie plus douce
- Habitat moderne et adapté au mode de vie : parking & jardin
- Proximité des nouveaux équipements
- Luminosité & grandes fenêtres vers l'extérieur

- Reconnecter ces espaces aux lieux de sociabilité et de centralité du village : identité et qualité des cheminements ?
- Redonner une cohérence urbaine avec l'identité du bourg : les espaces paysagers et les sites touristiques ?

Comment décoïsonner les poches de lotissement et rendre accessibles et lisibles les liens vers le centre et les espaces touristiques et paysagers ?

Les maisons isolées



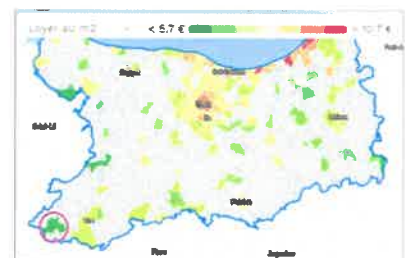
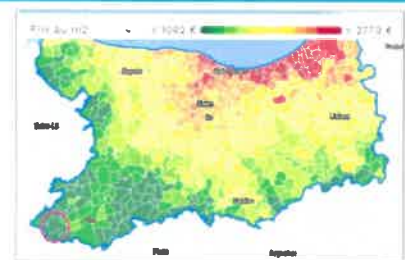
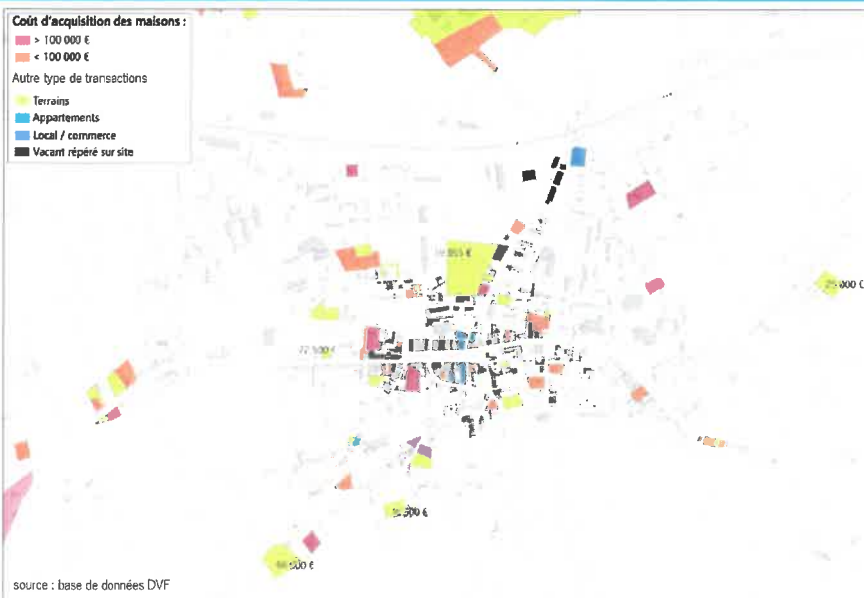
Quelles caractéristiques ?

- Habitat ancien ou pavillon : logements familiaux
- Des vues sur le grand paysage
- Intimité des logements et grands terrains
- Mobilité piétonne, voiture ...
- Grande luminosité
- Stationnement facile

- Rendre l'accès piétons + facile ? bucolique / poétique / lien avec les espaces paysagers alentour ?
- Marquer les connections piétonnes et paysagères vers le centre-bourg ?

Comment rendre plus doux l'accès au "chez soi", parcourir un chemin bucolique depuis le centre-bourg vers la forêt ?

Les dynamiques de marché



Prix de vente moyen des maisons : 95 000 €

Source : données recueillies via une étude de marché et des appels téléphoniques aux agences immobilières locales.

Villedieu-les-Poêles

Prix haut : 1274€
 Prix moyen : 873€
 Prix bas : 683€

Vire

Prix haut : 1364€
 Prix moyen : 1197€
 Prix bas : 961€

Saint-Sever-Calvados

*Prix haut : 1038€
 Prix moyen : 884€
 Prix bas : 779€

*Prix des maisons au m²
 source: Seligier.com

Les dynamiques de marché



Landelles & Coupigny
 15 €/m² (15 €/m²)
 surface : 1 500m²
 Terrain agricole

Saint Sever Calvados
 18 €/m² (18 €/m²)
 surface : 1058m²
 Terrain agricole

Campagnolles
 27 €/m² (27 €/m²)
 surface : 970m²
 Terrain agricole

Saint Sever Calvados
 6 €/m² (6 €/m²)
 surface : 2220m²
 Terrain agricole

Saint Aubin des Bois
 16 €/m² (16 €/m²)
 surface : 1 018m²
 Terrain agricole

Vire
 8 €/m² (8 €/m²)
 surface : 5 628m²
 Terrain agricole

Vire
 84 €/m² (84 €/m²)
 surface : 118m²
 Terrain agricole

La Villette
 47 €/m² (47 €/m²)
 surface : 1 060m²
 Terrain agricole

Au sein de l'intercom de la Vire au Noireau, on trouve quelques terrains à bâtir.

On fait le constat d'un nombre plus important de parcelles disponibles lorsque l'on se rapproche de Vire ou Noyes de Sienna.

Saint Aubin des Bois
 16 €/m² (16 €/m²)
 surface : 1 279m²
 Terrain agricole

Vire
 22,5 €/m² (22,5 €/m²)
 surface : 1 730m²
 Terrain agricole

Vire
 22 €/m² (22 €/m²)
 surface : 1 645m²
 Terrain agricole

La Villette
 21 €/m² (21 €/m²)
 surface : 1 000m²
 Terrain agricole

Le prix médiant au mètre carré avoisine les 39€.

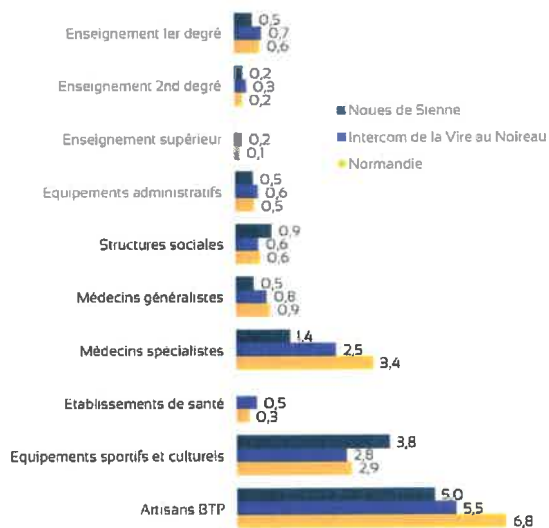
DO : mées pour ce. avendiesouev.fr

À noter qu'aucun programme immobilier neuf n'est recensé dans l'intercom de la Vire au Noireau à ce jour.

Noyes de Sienna au coeur d'un territoire en perte d'attractivité

Un niveau d'équipements dans le secteur de la santé en dessous de la moyenne normande

Densité d'équipements pour 1 000 habitants
 (données : Base Permanente des Equipements INSEE 2018)



• Si le niveau en équipements administratifs, sportifs, culturels et d'enseignement (bibliothèque, école de musique, écoles rassemblant 347 enfants, dont 189 dans le centre-bourg de Saint-Sever-en-Calvados, collège de 220 élèves) est bon pour une commune de cette taille, **la densité en professionnels de santé s'avère nettement inférieure à la moyenne régionale.**

• L'évasion se fait donc de manière forte **vers les communes proches** de Vire Normandie et Villedieu-les-Poêles.

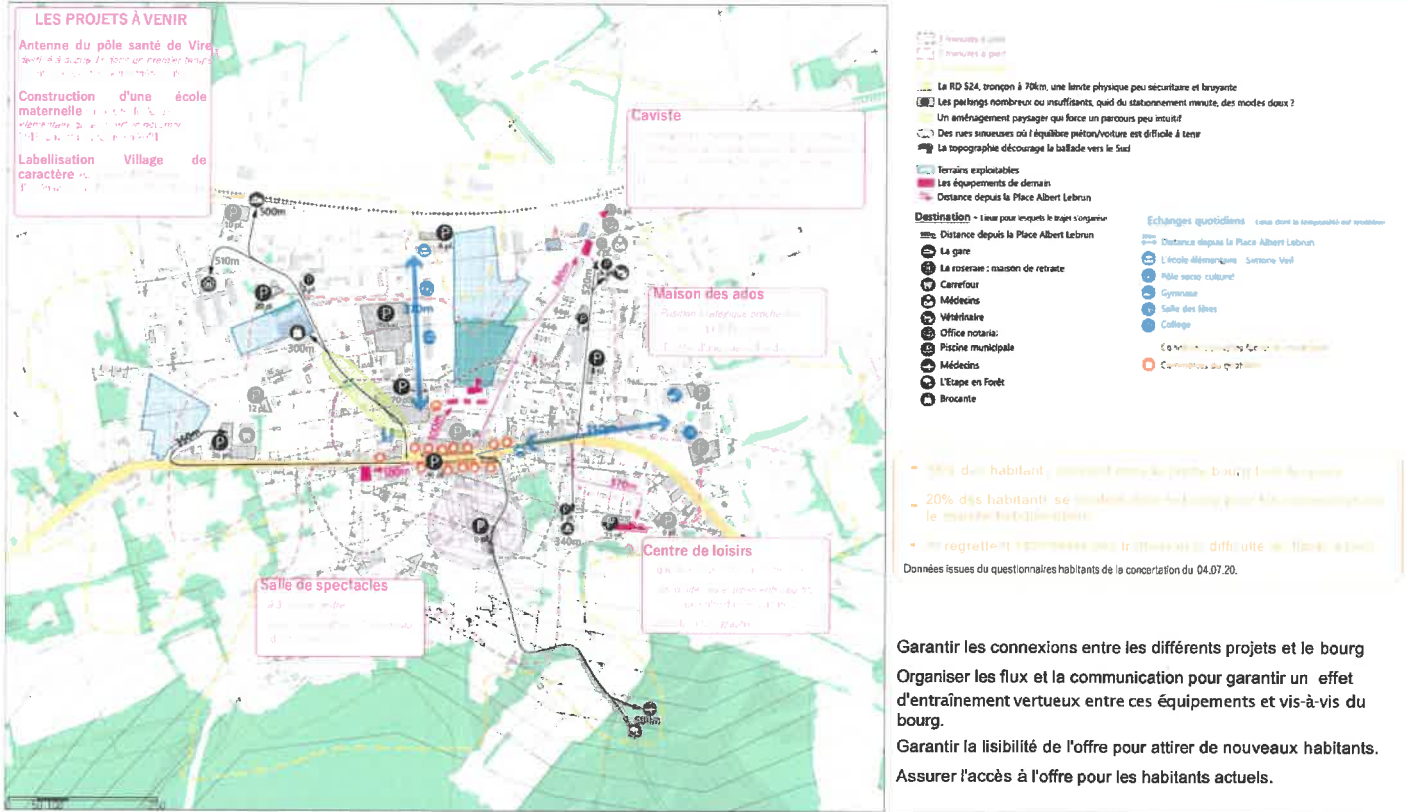
• Ainsi, le projet de Maison de Santé apparaît comme opportun pour **rééquilibrer l'offre en professionnels de santé sur la commune.**

À la question : quels sont les services, équipements ou services manquants que vous aimeriez retrouver ? 15% des habitants ont répondu : aucun (il n'y a pas de projet)

Données issues du questionnaire habitants de la concertation du 04.07.20

Promenons-nous à Noues-de-Sienne

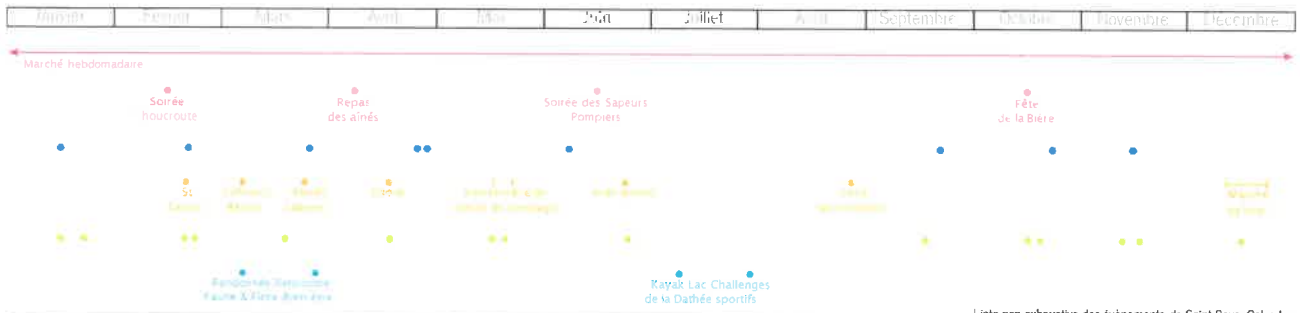
Des projets en cours qui étoffent plutôt la périphérie, au détriment du bourg existant ?



Étude pré-opérationnelle d'urbanisme pour le repérage des facteurs d'attractivité du centre-bourg - NOUES-DE-SIENNE - Diagnostic Septembre 2020 - VE2A | Page 20

Noues-de-Sienne : un centre-bourg porté par ses équipements.

Un centre-bourg qui "bouge" la semaine, le week-end ?



Liste non exhaustive des événements de Saint Sever Calvados

Légende :

- 🔴 Événements culinaires majeurs
- 🟡 Animations culturelles majeures
- 🔵 Expositions organisées par la Médiathèque
- 🟢 Lectures pour enfants organisées par l'École de danse & de musique
- 🟠 Animations sportives organisées par le Base de loisirs et la Vache qui lit

| | Lundi | Mardi | Mercredi | Jeudi | Vendredi | Samedi | Dimanche |
|----------|-------|--------------------------------|---|-----------------------|---|---|----------|
| Netation | | Natation Danse Badminton | Natation Club ados Jardin musical Danse Éveil musical Bien-être Arts-Plastiques | Natation Orchestre | Natation Badminton Bocage animation | Natation Concerts Marché Marché nordique | |



Les habitants notent une offre d'équipements intéressante, mais incomplète, notamment pour les enfants. Données issues du questionnaire habitants de la concertation du 04.07.20.

Les équipements de Noues de Sienne sont nombreux, pour la plupart récents ou en reconstruction. Travailler sur la communication et la signalétique.

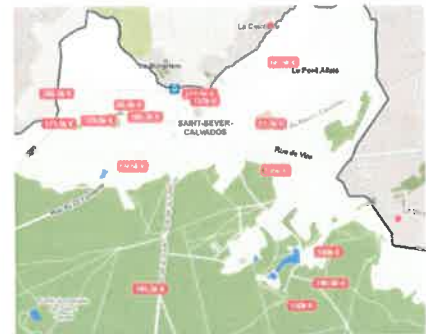
Optimiser le nombre d'événements dans le centre-ville permettant une plus grande appropriation par les habitants et des habitudes d'usages.

Quel potentiel foncier ?

Quelle implantation pour les équipements/commerces/habitats de demain ?



L'Immobilier à vendre



Se déplacer dans le bourg de Noues de Sienne



| Ensemble | 1 728 | 100 | 1 830 | 100 |
|--|-------|------|-------|------|
| Travallent : | | | | |
| dans la commune de résidence | 543 | 31,4 | 619 | 34,2 |
| dans une commune autre que la commune de résidence | 1185 | 68,6 | 1 192 | 65,8 |

La circulation routière est fluide à Noues de Sienne. Les voies sont à double sens. En dehors de la rue de Vire les voies sont moyennes à étroites.

Si la place du piéton est parfois négligée, il est facile de trouver un endroit pour se garer parce que les stationnements sont nombreux.

55% des habitants se rendent et se déplacent dans le cœur de bourg en voiture et les espaces de stationnement privilégiés sont la Place de la Mairie et la Place A. Lebrun.

Données issues du questionnaire AshdAntiv de la concertation du 04.07.20

Améliorer la sécurité et "l'ambiance" des rues sur certains parcours ciblés, afin de favoriser les déplacements piétons ou cycles ?

Installer un relais / location de vélo électrique dans le centre, en lien avec la location de vélos électriques développés par l'Etape en forêt ?

Quid du taxis pour le marché du samedi ?

Se déplacer dans le bourg de Noues de Sienne

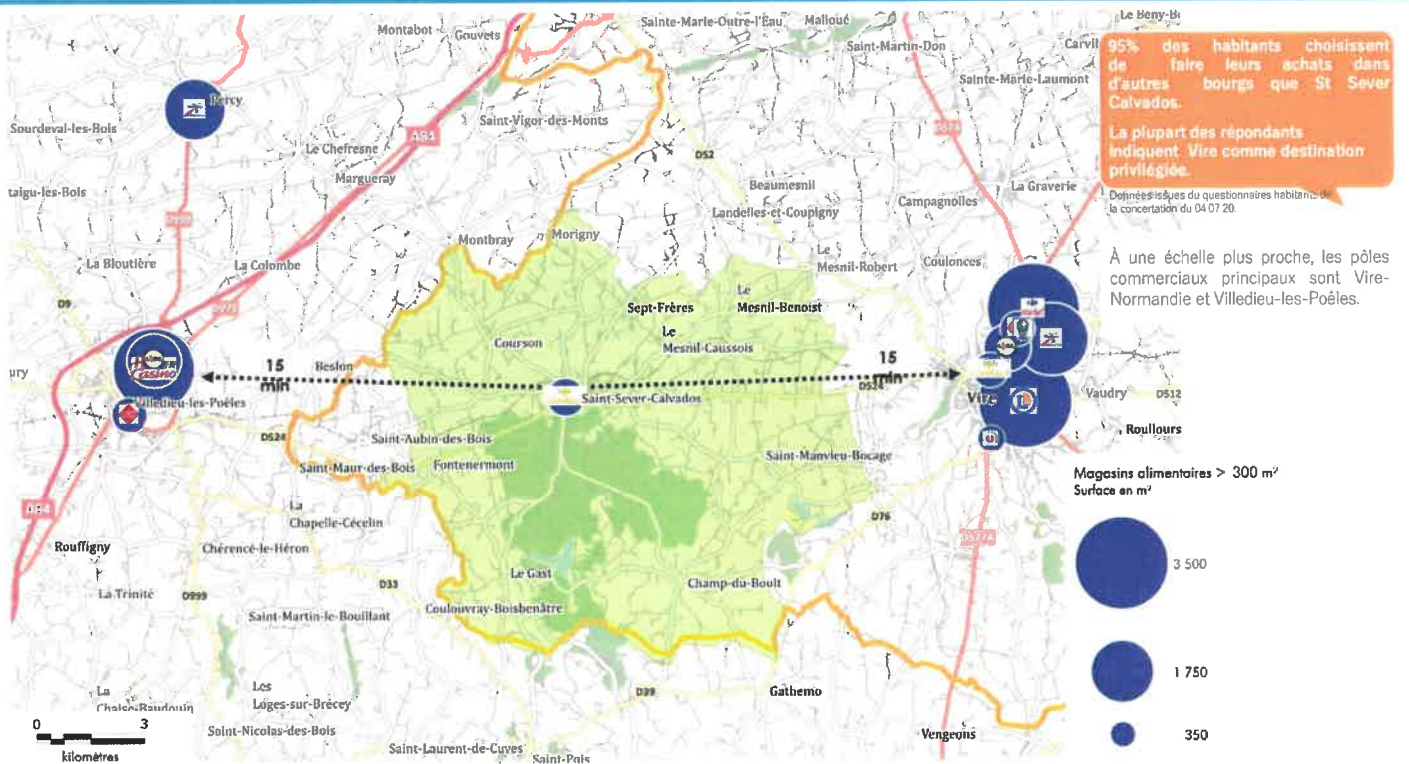


Se déplacer dans le bourg de Noues de Sienne



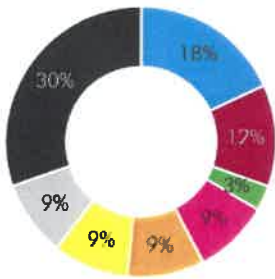
3. UN BOURG COMMERÇANT ?

Noues de Sienne au cœur d'un territoire en perte d'attractivité



Une offre commerciale réduite mais diversifiée et bien répartie

Une offre de proximité très concentrée sur l'axe de passage



- Alimentaire
- Café-Hôtel-Restaurant
- Santé
- Beauté
- Equip. maison
- Services
- Automobile
- Vacant

Au total sur la commune sont recensées **33 cellules commerciales, dont 23 en activité**.

L'offre commerciale, bien que réduite, est diversifiée et bien répartie avec :

- Une offre en **commerces de bouche bien développée**,
 - Une locomotive alimentaire (Carrefour contact de 670 m² de surface de vente),
- Les plus grandes surfaces, et notamment les activités automobiles, positionnées en entrée de bourg.

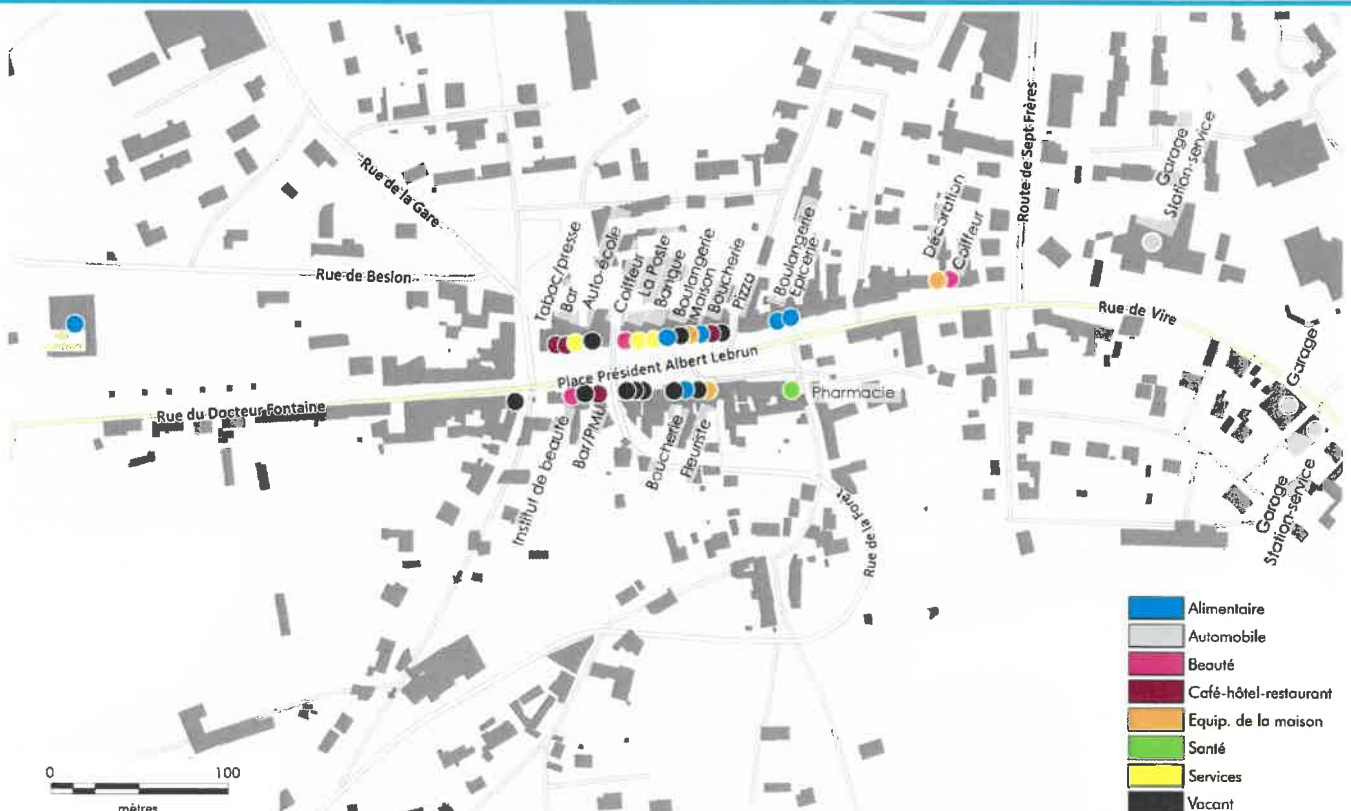
Le taux de vacance est en revanche très élevé, 30 % des locaux commerciaux étant inoccupés. Ils correspondent tous à d'**anciennes activités** ayant fermé (équipement de la personne, coiffeur, hôtel...).

Le côté Sud de la place est davantage touché par la vacance, en raison de la déclivité et du décrochage plus important par rapport aux équipements et cœur de ville de la commune (route passante à traverser).



PLACE ALBERT LEBRUN

Répartition spatiale de l'offre de commerces et de services



- Alimentaire
- Automobile
- Beauté
- Café-hôtel-restaurant
- Equip. de la maison
- Santé
- Services
- Vacant

Focus sur le marché hebdomadaire

Le marché non sédentaire de Noues-de-Sienne a lieu **le samedi matin**.

Il accueille une dizaine de commerçants, majoritairement alimentaires (1 chausseur). Il apporte **une offre complémentaire** à l'offre sédentaire, notamment sur l'alimentaire (fromager, poissonnier, primeurs), apportant et bénéficiant de nombreux flux croisés avec ceux-ci.

Historiquement place Albert Lebrun, de part et d'autre de la D54, le marché s'est déplacé, pendant quelques semaines en 2020 sur **la place de la Mairie**, qui permettait un étalement plus important des étals et une meilleure circulation des chalands.

Cet emplacement a de nombreux atouts pour le marché :

- Cadre beaucoup plus qualitatif, face à la mairie et à l'église,
- Stationnement beaucoup plus aisé,
- Absence de nuisances sonores liées au flux routier,
- Sécurité renforcée pour les commerçants et les consommateurs,
- Étals mieux mis en valeur,
- Confort de circulation amélioré.

Son seul inconvénient reste son **manque de lien avec les commerces sédentaires** et la visibilité réduite depuis la D54, d'où une signalisation indispensable à mettre en place.



La place de la mairie est souvent citée parmi les espaces publics préférés des habitants de Noues de Sienne.

Les principaux critères de commercialité

L'**accessibilité voiture** est le point fort de la commune, traversée par la D524, axe majeur du territoire (reliant Vire Normandie à Villedieu-les-Poêles), à laquelle se raccroche le réseau de routes secondaires. La caractéristique de **village rue** de Noues de Sienne en permet une traversée aisée et rapide, et une parfaite lisibilité de son organisation spatiale. Le positionnement des commerces le long de la D524 renforce cette lisibilité.

L'**accessibilité en transports en commun** est peu présente, représentée par la gare SNCF, avec 2 passages par jour de la ligne Granville <-> Vire et le réseau de bus scolaires vers le lycée de Vire.

L'**accessibilité piétonne** est en **demi-teinte**. Si l'ensemble du réseau viaire est pourvu de trottoirs, on note quelques points de difficulté : la déclivité depuis le sud du bourg, la présence de marches pour la quasi-totalité des commerces, l'étroitesse des trottoirs à certains endroits, la domination de la voiture, avec notamment la traversée peu sécuritaire de la D524.



ACCESSIBILITE
7,00*
*Note sur dix



Les principaux critères de commercialité

- Les flux routiers, de 3 300 véhicules/jour sur la D524 sont modérés, en lien avec la taille de la commune. Cependant, l'axe de la D524, où se trouvent les commerces, reste de loin le plus emprunté par les résidents et les usagers du territoire. La circulation y est d'ailleurs rapide.

- Les flux piétons sont faibles, la logique routière restant prédominante sur la commune, en raison de son étendue et de son environnement rural.

- La zone de chalandise est peu densément peuplée rassemblant 7 426 habitants en 2017, soit une densité de 32 habitants/km². Elle présente un profil plutôt âgé, favorable au commerce de proximité, mais modeste. En termes de commerces de proximité, les consommateurs de la zone de chalandise sont peu soumis à une concurrence directe, l'offre en commerces de base se concentrant sur le centre-bourg de Noues de Sienne.

- Les offres commerciales diversifiées et structurées les plus proches sont celles de Vire Normandie et Villemieu-les-Poêles, toutes deux à environ 15 minutes en voiture du centre-bourg de Noues de Sienne, une distance élevée dans une logique de commerce de proximité.

De plus, les commerces du centre-bourg de Noues de Sienne peuvent bénéficier d'un potentiel de consommation complémentaire à sa clientèle résidente par une clientèle touristique, notamment de résidences secondaires (13 % sur la commune), peu nombreuse mais bien présente.

- Les commerces et services du centre-bourg de Noues de Sienne bénéficient de plusieurs atouts dans leur environnement :
 - Présence de plusieurs équipements locomotives : La Poste, Carrefour Contact, équipements publics.
 - Présence du marché hebdomadaire le samedi matin, petit mais qui reste attractif et complémentaire à l'offre sédentaire.
 - Une offre qui reste relativement diversifiée, permettant de couvrir l'ensemble des besoins courants de la population.

- Cependant, quelques points de vigilance : une locomotive alimentaire déportée par rapport au reste de l'offre, un manque de lien avec les nouveaux équipements, de nombreux locaux vacants, une sous-densité en professionnels de santé et un manque sur quelques secteurs d'activités (restauration, hôtellerie, équipement de la personne).



FLUX
3,20



CLIENTELE
CAPTIVE
4,60



ENVIRONNEMENT
COMMERCIAL
5,80

Les principaux critères de commercialité

- La visibilité des commerces du centre-bourg de Noues de Sienne est leur principal point fort :
 - Une offre très concentrée, placée sur l'axe principal de la commune, avec une vue dégagée,
 - Des commerces aux enseignes clairement affichées et majoritairement qualitatives,
 - Une signalétique présente, même si perfectible (un peu chargée et donc manquant de clarté).

- Le point noir reste les locaux vacants, au nombre de 10 dans le bourg-centre, qui nuisent à l'attractivité du linéaire marchand.



VISIBILITE
7,40



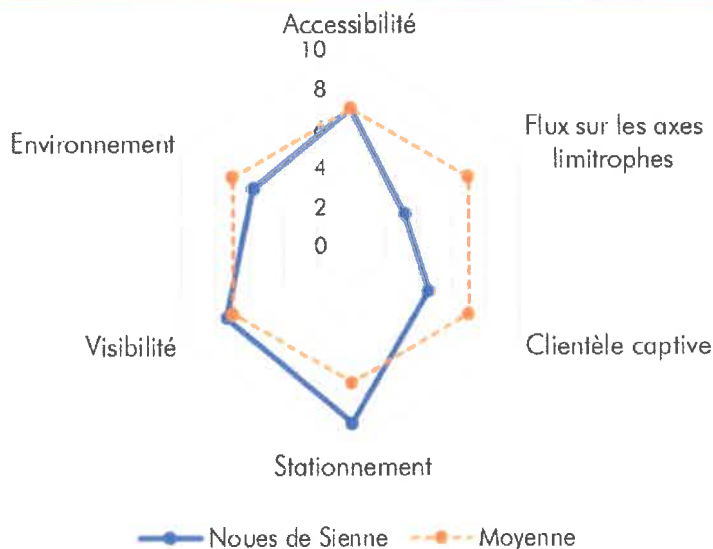
STATIONNEMENT
9,10

- Le stationnement est plus que suffisant sur la commune. Deux poches de stationnement gratuit se situent au contact direct des commerces (40 places au total), auxquelles s'ajoutent du stationnement sur voirie. Seul point négatif : le stationnement en épi sur l'axe très passant peut s'avérer dangereux.

- Les nouveaux parkings aménagés face à la mairie et à l'équipement culturel sont très vastes, pratiques, gratuits et reliés par un cheminement piéton court et direct aux commerces, une signalétique complémentaire pourrait cependant être mise en place.

En synthèse : note globale du centre-bourg de Noues de Sienne : 5.72/10

| | |
|--|-------------|
| Accessibilité au site | 7,00 |
| En voiture | 9 |
| A pied | 5 |
| Transports en commun | 1 |
| Clientèle captive | 4,60 |
| Densité de population, proximité d'habitations | 3 |
| Diversité de la concurrence sur la clientèle | 8 |
| Proximité d'établissements publics, scolaires... | 6 |
| Flux sur les axes limitrophes | 3,20 |
| Flux routiers | 4 |
| Flux piétonniers | 2 |
| Environnement | 5,80 |
| Environnement commercial porteur | 6 |
| Complémentarité de l'offre | 8 |
| Activités ludiques attractives | 2 |
| Visibilité | 7,40 |
| Visibilité des axes principaux | 7 |
| Libilité de l'offre | 8 |
| Stationnement | 9,10 |
| Note globale | 5,72 |



FORCES

- Accessibilité en voiture optimale
- Bonne visibilité, concentration de l'offre
- Présence de locomotives
- Offre réduite mais diversifiée et complémentaire
- Stationnement nombreux, pratique et gratuit
- Proximité des équipements

FAIBLESSES

- Accessibilité en transports en commun très faible
- Zone de chalandise courte et peu peuplée, d'où des flux mesurés
- Vacance commerciale importante (30 % soit 10 locaux)
- Signalétique perfectible

Enquête consommateurs : objectifs et méthodologie

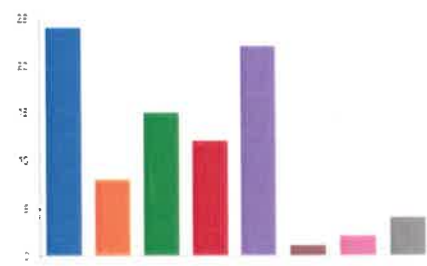
- Mise à disposition d'un questionnaire, en ligne et en version papier, à destination des habitants, sur les mois de juillet et août
- 2020. Complément par des rencontres en face-à-face lors d'une permanence sur le marché le samedi 4 juillet 2020.
- 40 questionnaires ont été complétés.

UN PREMIER ENSEIGNEMENT : LE COMMERCE COMME VÉRITABLE MOTEUR DE LA FRÉQUENTATION DU CENTRE-BOURG

- En effet, plus de la moitié des personnes interrogées viennent dans le centre-bourg de Noues-de-Sienne pour y faire des achats.
- A noter également que la présence d'équipements est un atout pour le centre-bourg.

1. Pour quels motifs venez-vous dans le bourg de Noues-de-Sienne ?

| | |
|---------------------------------------|----|
| ● Pour le marché | 24 |
| ● J'y travaille | 8 |
| ● J'y habite | 15 |
| ● Fréquentation d'un équipement | 12 |
| ● Pour faire des achats dans les ... | 22 |
| ● Je suis venu(e) pour des raisons... | 1 |
| ● Je suis venu(e) rendre visite à ... | 2 |
| ● Autre | 4 |



La proximité comme 1^{ère} raison de fréquentation des commerces du centre-bourg de Noues de Sienne

Les usagers du centre-bourg s'y rendent autant à pied qu'en voiture. Le centre-bourg rayonne en effet sur les communes limitrophes et sur un territoire rural assez étendu, d'où la forte part de déplacements voiture.

Les lieux de stationnement privilégiés restent la place Albert Lebrun, la plus pratique (sur l'axe principal et à proximité immédiate des commerces) et la place de la Mairie.

2. Comment vous déplacez-vous dans le bourg ?



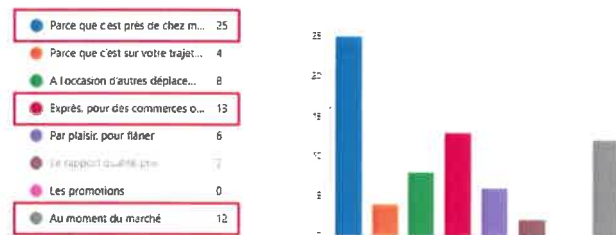
La fréquence d'achat dans les commerces du centre-bourg de Noues-de-Sienne est très élevée (92 % de fréquentation hebdomadaire), en lien avec la typologie des commerces, de proximité à usage quotidien ou hebdomadaire (boulangerie, boucherie, primeur, presse...).

D'ailleurs, la proximité reste la principale raison de fréquentation de ces commerces. A noter l'importance du marché et l'émulation de celui-ci avec les commerces sédentaires. Le marché est un atout indéniable, à valoriser.

14. A quelle fréquence vous rendez-vous dans les commerces du centre-bourg de Noues-de-Sienne ?



15. Pour quelles raisons ou occasions vous rendez-vous dans ces commerces ?



Une diversité de l'offre plébiscitée par les consommateurs

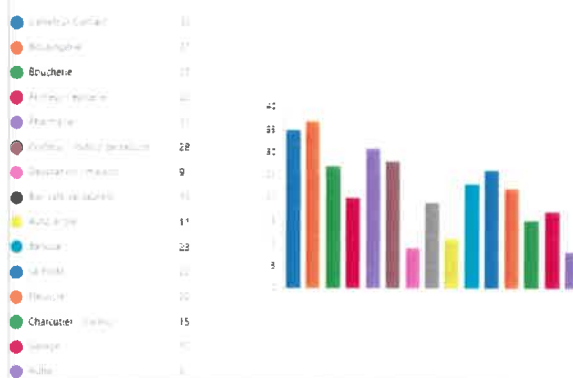
S'il existe quelques locomotives clairement identifiées (Carrefour Contact, boulangeries, pharmacie), les taux de fréquentation par type de commerces montrent que l'ensemble de l'offre est bien utilisée par les consommateurs.

L'offre semble bien calibrée pour répondre à une large palette des besoins courants de la population.

La diversité de l'offre, sur un format de proximité, et la mixité des activités alimentaires / non alimentaires / services sont donc de vrais atouts pour le centre-bourg.

La crise sanitaire de la Covid-19, au dire des consommateurs, n'a pas impacté négativement les commerces de Noues-de-Sienne. En effet, si la majorité n'a pas changé ses habitudes, quelques-uns consomment aujourd'hui davantage dans le centre-bourg. Cela s'explique par le fait que la majorité des commerces sont des commerces alimentaires ou nécessaires (pharmacie) qui n'ont pas été obligés de fermer pendant le confinement.

Précisément, quels commerces et services fréquentez-vous dans le centre-bourg de Noues-de-Sienne ?



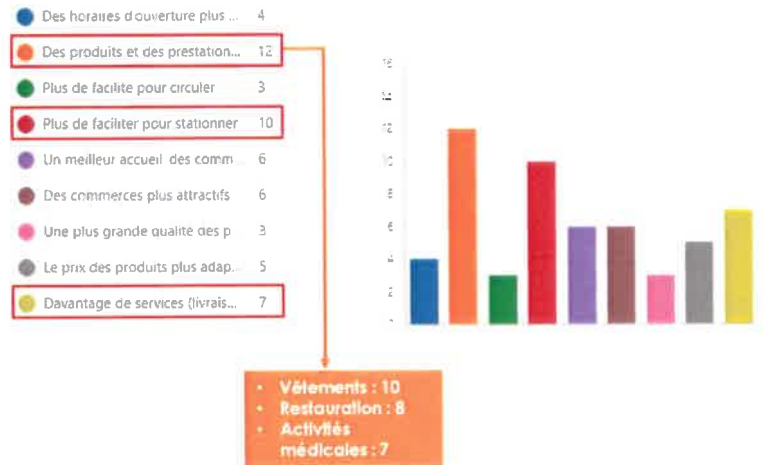
La crise sanitaire de la Covid-19 a-t-elle modifié votre comportement d'achat dans le centre-bourg de Noues-de-Sienne ?



Des leviers à la consommation multiples dans le centre-bourg de Noues de Sienne

- Les raisons qui feraient davantage consommer dans le centre-bourg de Noues-de-Sienne sont variées, avec une attente vis-à-vis de davantage de diversité (surtout vêtements et restauration).
- Malgré le nombre important de places et la praticité des aires de stationnement sur le centre-bourg, la facilité de stationner est aussi citée. Le stationnement place Albert Lebrun, à proximité immédiate des commerces, est en effet peu pratique et dangereux. Il serait intéressant de développer les liaisons et le fléchage des autres aires de stationnement (mairie, médiathèque).
- Les attentes vis-à-vis du développement de services annexes (commande internet, livraison, point relais, modes de paiement...) sont aussi à noter.

Qu'est-ce qui vous ferait venir ou revenir consommer dans le centre-bourg



Les demandes des consommateurs : des aménagements urbains avant tout !

- Plus que le manque de commerces (excepté activités ciblées comme le prêt-à-porter et la restauration), c'est l'aménagement urbain qui est au cœur des attentes des usagers du centre-bourg :
 - Des liaisons entre la place Albert Lebrun et les équipements (mairie, médiathèque) à valoriser,
 - Des liaisons avec la forêt à développer,
- Des attentes également exprimées vis-à-vis du traitement des vitrines des locaux commerciaux, vides ou occupés : habillage, rénovation, reconversion.

« Il faut repenser l'organisation de la place Albert Lebrun, l'accessibilité des commerces, les liaisons avec les espaces de stationnement et la médiathèque, les écoles. »

« Aménagement de la route pour la forêt. Aménagement des vitrines de commerces fermés. Aménagement de réduction de vitesse à l'entrée du bourg en venant de Vire. »

« Le réaménagement de la place. Projet de commerce ou de logement pour les pas de porte vides. »

« Aménagement de la place Albert Lebrun et de la traversée du centre-bourg qui donnerait davantage l'envie de s'arrêter, et pas seulement de traverser. »

« Devantures de magasins plus modernes et attirantes. »

« Un sentier qui connecte le bourg à la forêt. »

« Aménagement de la place Albert Lebrun. Conserver les commerces et dynamiser le marché sur la place de la mairie. »

« Aménagement pôle de santé, rénovation des façades des commerces vides. »

« Sécurisation du centre bourg. Aménagement de la place Albert Lebrun vers les écoles. »

Des commerçants bien installés, dans des locaux majoritairement en bon état, mais à la surface de vente réduite

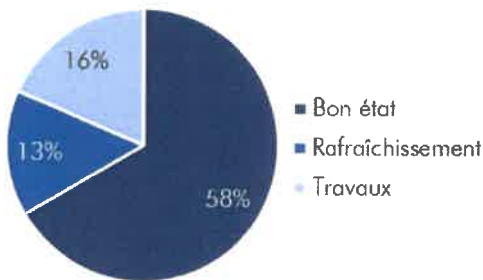
- Aucun projet de cession.
- Seuls 2 commerçants ont une vitrine commerciale sur Facebook (primeur et boucherie).

Age moyen
des
commerçants
45

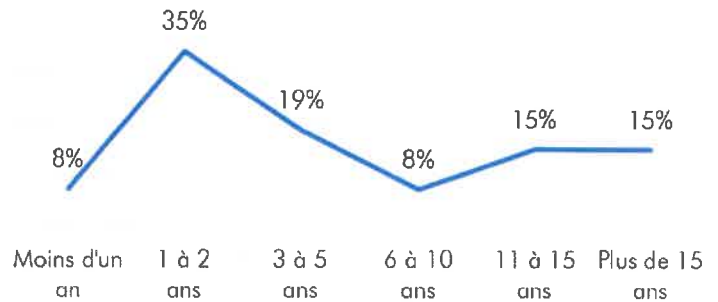
Effectif moyen
5

Surface de
vente
moyenne
40 m²

Etat du local



Ancienneté d'installation dans le local



Synthèse

Forces

- Bonne accessibilité voiture,
- Commune bien équipée, pôle relais bien identifié sur le territoire,
- Environnement commercial positif, offre réduite mais variée et complémentaire, présence de locomotives (Carrefour Contact, La Poste) et d'un petit marché,
- Bonne visibilité des commerces : devantures et vitrines majoritairement qualitatives,
- Commerces en bonne santé, aucun projet de cession,
- Consommateurs réguliers et fidèles, une offre qui couvre l'ensemble des besoins courants de la population,
- Stationnement nombreux, pratique et gratuit.

Opportunités

- Projets d'équipements sur la commune (maison de santé),
- Fléchage de plusieurs bâtiments en cœur de bourg pouvant accueillir des activités économiques,
- Projet de labellisation « Village de caractère ».

Faiblesses

- Zone de chalandise courte et peu peuplée,
- Flux réduits,
- Logique routière prédominante, accessibilité piétonne contrainte et peu sécuritaire à certains endroits, quasi-absence de transports en commun,
- Signalétique perfectible,
- Manque de liaison avec les nouveaux équipements,
- 10 locaux vacants, soit 30 % des locaux commerciaux.

Menaces

- Progression de la vacance,
- Déclin démographique et vieillissement de la population.

Composition commerciale optimale

Au vu de la composition commerciale actuelle et du marché disponible selon les secteurs d'activités, nous pourrions préconiser la composition commerciale suivante sur le centre-bourg de Noues-de-Sienne.

| | Composition actuelle | Composition optimale | Observations |
|------------------------------------|----------------------|----------------------|---|
| Nombre de boutiques en activité | 23 | 26 | Peu de potentiel de développement de l'offre dans le centre-bourg de Noues-de-Sienne. Maintien de l'ensemble de l'offre en place et accompagnement du projet de la caviste et à la création de 2 commerces : prêt-à-porter et restauration. |
| Type d'enseigne alimentaire | | | |
| Supérette | | | |
| Hard discount | | | |
| Supermarché | 1 | 1 | |
| Activités | | | |
| Boulangerie/ pâtisserie | 2 | 2 | |
| Boucherie/charcuterie | 2 | 2 | |
| Poissonnerie | | | |
| Crèmerie | | | |
| Primeur/épicerie | 1 | 1 | |
| Caviste | | 1 | Projet de la caviste, aujourd'hui isolée, de se rapprocher du centre-bourg, à accompagner (aide à trouver un local adapté, loyer préférentiel, communication et signalétique). |
| Pharmacie | 1 | 1 | |
| Optique/ audition | | | |
| Coiffure/ esthétique | 3 | 3 | |
| Restauration | 1 | 2 | Vigilance sur la création d'une restauration, au potentiel restreint. S'appuyer sur un professionnel exerçant déjà, qui souhaiterait développer un second point de vente ou agrandissement de la pizzeria existante en centre-bourg. |
| Café/ bar | 2 | 2 | |
| Tabac/presse | 1 | 1 | |
| Équipement de la personne | | 1 | Potential pour création d'une boutique prêt-à-porter / accessoires / chaussures adulte mixte, à accompagner (aide à trouver un local adapté, loyer préférentiel, communication et signalétique). |
| Équipement de la maison | 2 | 2 | |
| Fleuriste | 1 | 1 | |
| Automobile | 3 | 3 | |
| Services | 3 | 3 | |

Le potentiel économique ci-contre est la situation optimale de développement et pérennisation des activités.

Préconisation

La redynamisation **commerciale** du centre-bourg de Noues-de-Sienne doit passer par 3 axes prioritaires :

1) Aménagements urbains

- Accentuer les liaisons entre l'offre commerciale et les nouveaux logements et équipements développés au nord du bourg.

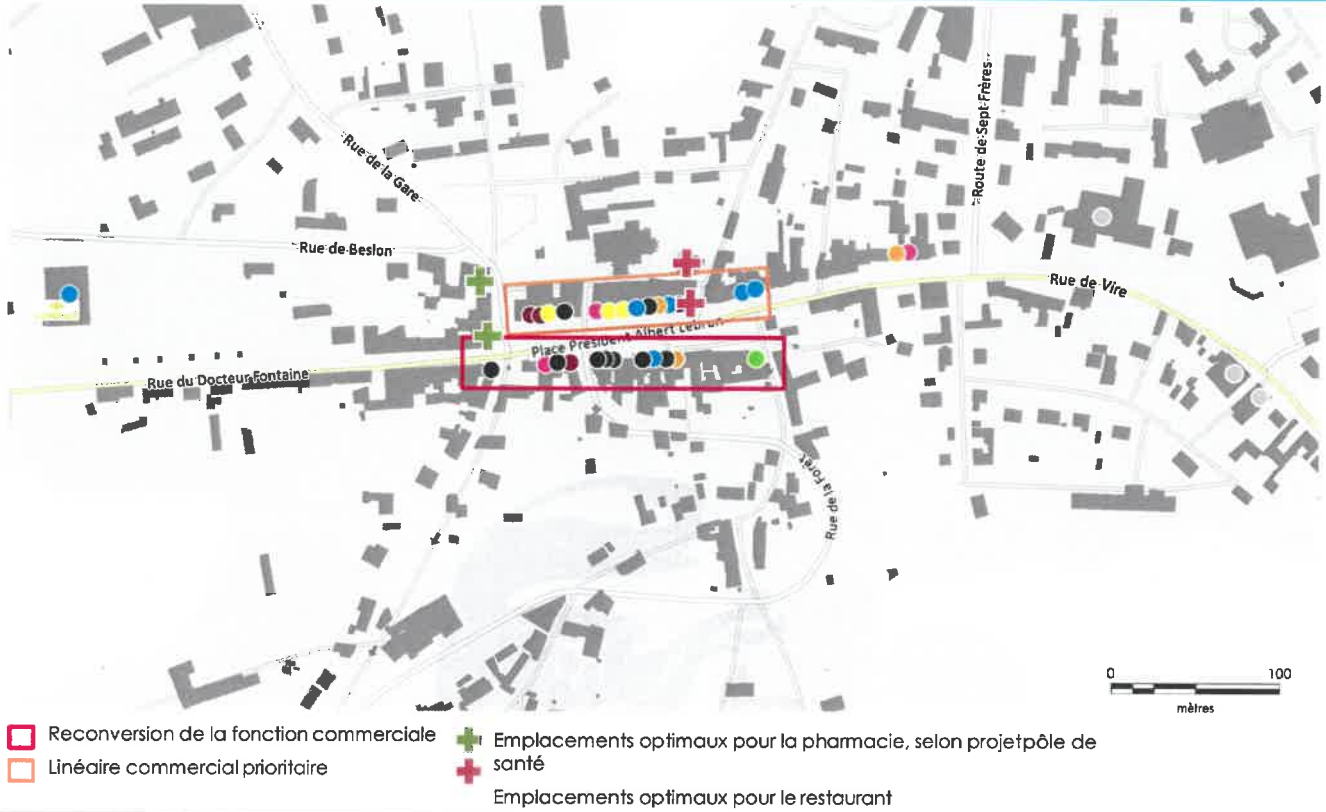
2) Accompagnement des commerçants

- Accompagner les commerçants pour la modernisation ou rénovation des locaux, la digitalisation,
- Identifier des solutions de reconversion pour les locaux commerciaux vacants, dans une logique de concentration de l'offre sur le côté nord de la place Albert Lebrun : si commerces en dehors du circuit marchand ou isolés, envisager la reconversion en logement.

3) Remembrement commercial

- Au regard de la vacance, concentrer l'offre sur le côté nord de la place Albert Lebrun,
- Proposition de déplacer la pharmacie à un emplacement plus visible, au plus proche du futur pôle de santé (selon projet),
- Proposition création restaurant dans cellule vacante de l'ancien hôtel ou sur l'arrière avec vue sur l'église et possibilité de terrasse. S'appuyer sur un professionnel avec activité existante pour assurer le potentiel : une « étape en ville » après « une étape en forêt » ?

Récapitulatif



Identifier les usagers et leurs besoins

4. UN BOURG TOURISTIQUE ?

Le centre-ville de Noues de Sienne : on le reconnaît comment ?

Un village de caractère qui se démarque des villages de la reconstruction !



A débattre

Promenons-nous à Noues-de-Sienne

Accéder à la forêt !



- Légende :**
- Espaces paysagers «sauvages» de qualité
 - Passage/chemin piéton existant
 - Concessions piétonnes à créer
 - ☀ Place A. Lebrun, vers un centre dynamique ?
 - ☀ Vues dégagées sur le paysage alentour
 - ☀ Maisons isolées avec jardin, parking → vues sur le paysage
 - ☀ Vers la base de loisirs du lac de la Dathè
 - ☀ L'Etape en Forêt
 - ☀ Une topographie «habitée» qui scinde le territoire en deux parties : Nord et Sud
 - ☀ Des rues sinueuses et dont les vues sont limitées
 - ☀ Une voie dangereuse dont le manque de visibilité rend le parcours dangereux
 - ☀ Façades urbaines denses et opaques
 - ☀ Vues dégagées sur le paysage alentour
 - ☀ La place Royale : quel statut ? Parking plein air ? Chemin bucolique ?
 - ☀ Direction vers les centres-bourgs à proximité
 - ☀ Distance par rapport au centre
 - ☀ Les programmes de demain
 - ☀ La piscine en reconstruction



Un espace urbain entre la forêt et le centre-bourg qui pourrait se dessiner comme l'entrée bucolique vers le centre-bourg, la vue sur le paysage, les maisons et les jardins confortables ...

Aujourd'hui, un cheminement piéton inexistant ou dangereux !

Reconnecter les espaces majeurs de la forêt au centre-ville en travaillant sur l'ambiance et l'accessibilité de ces espaces aux noms évocateurs et qui mènent aux espaces naturels qui drainent de nombreux visiteurs !

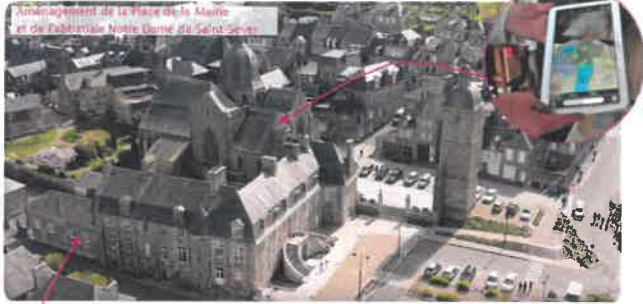
La piscine municipale n'est pas visible depuis la Place A. Lebrun.
Envisager un accès piéton plus direct et moins impacté par la topographie en utilisant l'Impasse du Vieux Lavoir et les fonds de parcelles des propriétés à proximité ?

Saint-Sever-Calvados : un Village de Caractère ?

Une démarche engagée qui doit donner de l'épaisseur à l'ensemble du bourg ?

VILLAGE DE CARACTÈRE le projet en développement

L'abbatiale Notre Dame
en visite virtuelle



Raconquête des bâtiments
annexes de la Mairie



Reforme de la signalétique
directionnelle

En 2020 ce sera le 950^{ème}
anniversaire de la création
de l'abbatiale !



Aménagement de la Place A. Lebrun
dessiné par l'Atelier du Marais

DES PISTES POUR ALLER PLUS LOIN ? Quelques images de références

Mise en valeur du patrimoine bâti ?



Rue du D. Fontaine



Une harmonie des façades
commerçantes ?



Un potentiel touristique
mis en valeur ?

Lac de la Dathde

L'abbaye et son jardin gagneraient à être plus connus.
Les habitants expriment leur désir de mieux connaître l'artisanat et le savoir-faire local.



Vers un village aux rythmes plus doux ?



Des rues bucoliques et
appropriées par les habitants ?

Gerheroy

L'appellation "Village de Caractère" renvoie à l'image d'un bourg aux grandes qualités paysagères. Un village qui offre des parcours de visite touristique, de belles surprises découvertes au fil des déambulations curieuses, mais aussi l'artisanat et la communication nécessaire à la mise en valeur du patrimoine et des activités.

Un village de caractère ?

Une commune bien équipée et pleine de richesses ... à découvrir (et à chercher...!)



Lavoir
rue de Vire



Lavoir
rue Margerie



Des cônes de vue à préserver

Un patrimoine à mettre en valeur!

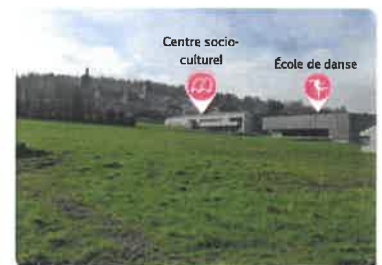
Des aménagements paysagers
qualité à renforcer !



Des amorce de liens piétons dans le paysage



Le jardinage, la ferme ... une identité ?



Centre socio-
culturel

École de danse

Vue dégagée sur les nouveaux équipements

Un village de caractère ?

Des contraintes urbaines et paysagères subies qui ternissent l'expérience villageoise ?



Des points de vue marqués par la présence des voitures...



Quelle place pour les enfants ?



Mobilier urbain mal positionné ou rare



Un centre morné, des commerces vacants.



La place Royale : Quelle fonction ?



Signalétique hétérogène, rare ou trop abondante!



La RD524, bruyante et peu sécurisée !



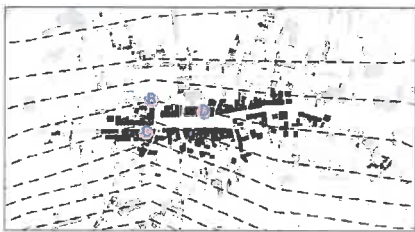
Un atout mal indiqué !

Identifier les usagers et leurs besoins

5. UNE TOPOGRAPHIE SINGULIÈRE !

Promenons-nous à Noues-de-Sienne !

Un réseau d'équipements "éclaté" qui encourage le recours à la voiture ?



Légende :
 — Les bâtiments de bourg
 - - - l'usage dense & resserré
 La topographie
 - - - limite visuelle & physique



Légende :

- ▲ Vues dégagées
- ▲ Vues entravées
- Parc de la Rivière (1870-1900)
- Parc de la Rivière (1900-1950)
- Parc de la Rivière (1950-2000)
- Parc de la Rivière (2000-2010)
- Parc de la Rivière (2010-2020)
- Parc de la Rivière (2020-2030)
- Parc de la Rivière (2030-2040)
- Parc de la Rivière (2040-2050)
- Parc de la Rivière (2050-2060)
- Parc de la Rivière (2060-2070)
- Parc de la Rivière (2070-2080)
- Parc de la Rivière (2080-2090)
- Parc de la Rivière (2090-2100)
- Parc de la Rivière (2100-2110)
- Parc de la Rivière (2110-2120)
- Parc de la Rivière (2120-2130)
- Parc de la Rivière (2130-2140)
- Parc de la Rivière (2140-2150)
- Parc de la Rivière (2150-2160)
- Parc de la Rivière (2160-2170)
- Parc de la Rivière (2170-2180)
- Parc de la Rivière (2180-2190)
- Parc de la Rivière (2190-2200)
- Parc de la Rivière (2200-2210)
- Parc de la Rivière (2210-2220)
- Parc de la Rivière (2220-2230)
- Parc de la Rivière (2230-2240)
- Parc de la Rivière (2240-2250)
- Parc de la Rivière (2250-2260)
- Parc de la Rivière (2260-2270)
- Parc de la Rivière (2270-2280)
- Parc de la Rivière (2280-2290)
- Parc de la Rivière (2290-2300)
- Parc de la Rivière (2300-2310)
- Parc de la Rivière (2310-2320)
- Parc de la Rivière (2320-2330)
- Parc de la Rivière (2330-2340)
- Parc de la Rivière (2340-2350)
- Parc de la Rivière (2350-2360)
- Parc de la Rivière (2360-2370)
- Parc de la Rivière (2370-2380)
- Parc de la Rivière (2380-2390)
- Parc de la Rivière (2390-2400)
- Parc de la Rivière (2400-2410)
- Parc de la Rivière (2410-2420)
- Parc de la Rivière (2420-2430)
- Parc de la Rivière (2430-2440)
- Parc de la Rivière (2440-2450)
- Parc de la Rivière (2450-2460)
- Parc de la Rivière (2460-2470)
- Parc de la Rivière (2470-2480)
- Parc de la Rivière (2480-2490)
- Parc de la Rivière (2490-2500)
- Parc de la Rivière (2500-2510)
- Parc de la Rivière (2510-2520)
- Parc de la Rivière (2520-2530)
- Parc de la Rivière (2530-2540)
- Parc de la Rivière (2540-2550)
- Parc de la Rivière (2550-2560)
- Parc de la Rivière (2560-2570)
- Parc de la Rivière (2570-2580)
- Parc de la Rivière (2580-2590)
- Parc de la Rivière (2590-2600)
- Parc de la Rivière (2600-2610)
- Parc de la Rivière (2610-2620)
- Parc de la Rivière (2620-2630)
- Parc de la Rivière (2630-2640)
- Parc de la Rivière (2640-2650)
- Parc de la Rivière (2650-2660)
- Parc de la Rivière (2660-2670)
- Parc de la Rivière (2670-2680)
- Parc de la Rivière (2680-2690)
- Parc de la Rivière (2690-2700)
- Parc de la Rivière (2700-2710)
- Parc de la Rivière (2710-2720)
- Parc de la Rivière (2720-2730)
- Parc de la Rivière (2730-2740)
- Parc de la Rivière (2740-2750)
- Parc de la Rivière (2750-2760)
- Parc de la Rivière (2760-2770)
- Parc de la Rivière (2770-2780)
- Parc de la Rivière (2780-2790)
- Parc de la Rivière (2790-2800)
- Parc de la Rivière (2800-2810)
- Parc de la Rivière (2810-2820)
- Parc de la Rivière (2820-2830)
- Parc de la Rivière (2830-2840)
- Parc de la Rivière (2840-2850)
- Parc de la Rivière (2850-2860)
- Parc de la Rivière (2860-2870)
- Parc de la Rivière (2870-2880)
- Parc de la Rivière (2880-2890)
- Parc de la Rivière (2890-2900)
- Parc de la Rivière (2900-2910)
- Parc de la Rivière (2910-2920)
- Parc de la Rivière (2920-2930)
- Parc de la Rivière (2930-2940)
- Parc de la Rivière (2940-2950)
- Parc de la Rivière (2950-2960)
- Parc de la Rivière (2960-2970)
- Parc de la Rivière (2970-2980)
- Parc de la Rivière (2980-2990)
- Parc de la Rivière (2990-3000)
- Parc de la Rivière (3000-3010)
- Parc de la Rivière (3010-3020)
- Parc de la Rivière (3020-3030)
- Parc de la Rivière (3030-3040)
- Parc de la Rivière (3040-3050)
- Parc de la Rivière (3050-3060)
- Parc de la Rivière (3060-3070)
- Parc de la Rivière (3070-3080)
- Parc de la Rivière (3080-3090)
- Parc de la Rivière (3090-3100)
- Parc de la Rivière (3100-3110)
- Parc de la Rivière (3110-3120)
- Parc de la Rivière (3120-3130)
- Parc de la Rivière (3130-3140)
- Parc de la Rivière (3140-3150)
- Parc de la Rivière (3150-3160)
- Parc de la Rivière (3160-3170)
- Parc de la Rivière (3170-3180)
- Parc de la Rivière (3180-3190)
- Parc de la Rivière (3190-3200)
- Parc de la Rivière (3200-3210)
- Parc de la Rivière (3210-3220)
- Parc de la Rivière (3220-3230)
- Parc de la Rivière (3230-3240)
- Parc de la Rivière (3240-3250)
- Parc de la Rivière (3250-3260)
- Parc de la Rivière (3260-3270)
- Parc de la Rivière (3270-3280)
- Parc de la Rivière (3280-3290)
- Parc de la Rivière (3290-3300)
- Parc de la Rivière (3300-3310)
- Parc de la Rivière (3310-3320)
- Parc de la Rivière (3320-3330)
- Parc de la Rivière (3330-3340)
- Parc de la Rivière (3340-3350)
- Parc de la Rivière (3350-3360)
- Parc de la Rivière (3360-3370)
- Parc de la Rivière (3370-3380)
- Parc de la Rivière (3380-3390)
- Parc de la Rivière (3390-3400)
- Parc de la Rivière (3400-3410)
- Parc de la Rivière (3410-3420)
- Parc de la Rivière (3420-3430)
- Parc de la Rivière (3430-3440)
- Parc de la Rivière (3440-3450)
- Parc de la Rivière (3450-3460)
- Parc de la Rivière (3460-3470)
- Parc de la Rivière (3470-3480)
- Parc de la Rivière (3480-3490)
- Parc de la Rivière (3490-3500)
- Parc de la Rivière (3500-3510)
- Parc de la Rivière (3510-3520)
- Parc de la Rivière (3520-3530)
- Parc de la Rivière (3530-3540)
- Parc de la Rivière (3540-3550)
- Parc de la Rivière (3550-3560)
- Parc de la Rivière (3560-3570)
- Parc de la Rivière (3570-3580)
- Parc de la Rivière (3580-3590)
- Parc de la Rivière (3590-3600)
- Parc de la Rivière (3600-3610)
- Parc de la Rivière (3610-3620)
- Parc de la Rivière (3620-3630)
- Parc de la Rivière (3630-3640)
- Parc de la Rivière (3640-3650)
- Parc de la Rivière (3650-3660)
- Parc de la Rivière (3660-3670)
- Parc de la Rivière (3670-3680)
- Parc de la Rivière (3680-3690)
- Parc de la Rivière (3690-3700)
- Parc de la Rivière (3700-3710)
- Parc de la Rivière (3710-3720)
- Parc de la Rivière (3720-3730)
- Parc de la Rivière (3730-3740)
- Parc de la Rivière (3740-3750)
- Parc de la Rivière (3750-3760)
- Parc de la Rivière (3760-3770)
- Parc de la Rivière (3770-3780)
- Parc de la Rivière (3780-3790)
- Parc de la Rivière (3790-3800)
- Parc de la Rivière (3800-3810)
- Parc de la Rivière (3810-3820)
- Parc de la Rivière (3820-3830)
- Parc de la Rivière (3830-3840)
- Parc de la Rivière (3840-3850)
- Parc de la Rivière (3850-3860)
- Parc de la Rivière (3860-3870)
- Parc de la Rivière (3870-3880)
- Parc de la Rivière (3880-3890)
- Parc de la Rivière (3890-3900)
- Parc de la Rivière (3900-3910)
- Parc de la Rivière (3910-3920)
- Parc de la Rivière (3920-3930)
- Parc de la Rivière (3930-3940)
- Parc de la Rivière (3940-3950)
- Parc de la Rivière (3950-3960)
- Parc de la Rivière (3960-3970)
- Parc de la Rivière (3970-3980)
- Parc de la Rivière (3980-3990)
- Parc de la Rivière (3990-4000)
- Parc de la Rivière (4000-4010)
- Parc de la Rivière (4010-4020)
- Parc de la Rivière (4020-4030)
- Parc de la Rivière (4030-4040)
- Parc de la Rivière (4040-4050)
- Parc de la Rivière (4050-4060)
- Parc de la Rivière (4060-4070)
- Parc de la Rivière (4070-4080)
- Parc de la Rivière (4080-4090)
- Parc de la Rivière (4090-4100)
- Parc de la Rivière (4100-4110)
- Parc de la Rivière (4110-4120)
- Parc de la Rivière (4120-4130)
- Parc de la Rivière (4130-4140)
- Parc de la Rivière (4140-4150)
- Parc de la Rivière (4150-4160)
- Parc de la Rivière (4160-4170)
- Parc de la Rivière (4170-4180)
- Parc de la Rivière (4180-4190)
- Parc de la Rivière (4190-4200)
- Parc de la Rivière (4200-4210)
- Parc de la Rivière (4210-4220)
- Parc de la Rivière (4220-4230)
- Parc de la Rivière (4230-4240)
- Parc de la Rivière (4240-4250)
- Parc de la Rivière (4250-4260)
- Parc de la Rivière (4260-4270)
- Parc de la Rivière (4270-4280)
- Parc de la Rivière (4280-4290)
- Parc de la Rivière (4290-4300)
- Parc de la Rivière (4300-4310)
- Parc de la Rivière (4310-4320)
- Parc de la Rivière (4320-4330)
- Parc de la Rivière (4330-4340)
- Parc de la Rivière (4340-4350)
- Parc de la Rivière (4350-4360)
- Parc de la Rivière (4360-4370)
- Parc de la Rivière (4370-4380)
- Parc de la Rivière (4380-4390)
- Parc de la Rivière (4390-4400)
- Parc de la Rivière (4400-4410)
- Parc de la Rivière (4410-4420)
- Parc de la Rivière (4420-4430)
- Parc de la Rivière (4430-4440)
- Parc de la Rivière (4440-4450)
- Parc de la Rivière (4450-4460)
- Parc de la Rivière (4460-4470)
- Parc de la Rivière (4470-4480)
- Parc de la Rivière (4480-4490)
- Parc de la Rivière (4490-4500)
- Parc de la Rivière (4500-4510)
- Parc de la Rivière (4510-4520)
- Parc de la Rivière (4520-4530)
- Parc de la Rivière (4530-4540)
- Parc de la Rivière (4540-4550)
- Parc de la Rivière (4550-4560)
- Parc de la Rivière (4560-4570)
- Parc de la Rivière (4570-4580)
- Parc de la Rivière (4580-4590)
- Parc de la Rivière (4590-4600)
- Parc de la Rivière (4600-4610)
- Parc de la Rivière (4610-4620)
- Parc de la Rivière (4620-4630)
- Parc de la Rivière (4630-4640)
- Parc de la Rivière (4640-4650)
- Parc de la Rivière (4650-4660)
- Parc de la Rivière (4660-4670)
- Parc de la Rivière (4670-4680)
- Parc de la Rivière (4680-4690)
- Parc de la Rivière (4690-4700)
- Parc de la Rivière (4700-4710)
- Parc de la Rivière (4710-4720)
- Parc de la Rivière (4720-4730)
- Parc de la Rivière (4730-4740)
- Parc de la Rivière (4740-4750)
- Parc de la Rivière (4750-4760)
- Parc de la Rivière (4760-4770)
- Parc de la Rivière (4770-4780)
- Parc de la Rivière (4780-4790)
- Parc de la Rivière (4790-4800)
- Parc de la Rivière (4800-4810)
- Parc de la Rivière (4810-4820)
- Parc de la Rivière (4820-4830)
- Parc de la Rivière (4830-4840)
- Parc de la Rivière (4840-4850)
- Parc de la Rivière (4850-4860)
- Parc de la Rivière (4860-4870)
- Parc de la Rivière (4870-4880)
- Parc de la Rivière (4880-4890)
- Parc de la Rivière (4890-4900)
- Parc de la Rivière (4900-4910)
- Parc de la Rivière (4910-4920)
- Parc de la Rivière (4920-4930)
- Parc de la Rivière (4930-4940)
- Parc de la Rivière (4940-4950)
- Parc de la Rivière (4950-4960)
- Parc de la Rivière (4960-4970)
- Parc de la Rivière (4970-4980)
- Parc de la Rivière (4980-4990)
- Parc de la Rivière (4990-5000)

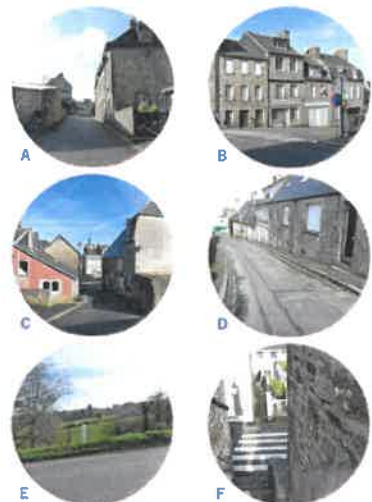
La topographie et les différents types d'architecture modifient notre appréhension visuelle du site.

Comment mettre le parcours piéton au cœur de la logique de liens entre les espaces majeurs du centre-bourg et les espaces de déambulation? Quelles connexions, quels appels et entre quels équipements/services/habitat ?

Quelle position stratégique donc, pour les futurs équipements/habitats ?

Promenons-nous à Noues-de-Sienne !

Un centre-bourg accessible ? La topographie comme limite ?



La topographie favorise et cadre les vues sur le paysage au Nord. Quel sort pour le paysage au Sud ?

Les rues dans la pente se font étroites et tortueuses. La place Royale est-elle accessible aux piétons ?

Quels dispositifs sont à mettre en place pour favoriser la promenade dans l'épaisseur du centre-bourg ? De la plaine au Nord à la forêt au Sud ?

Un village de caractère ?

Un maillage d'espaces remarquables à compléter.

Les chemins piétons



Des amorces de cheminements piétons, lien dans le paysage du Sud vers le Nord à conforter, prolonger ?

Les trottoirs - les rues



Des rues où la place du piéton/du paysage est à travailler

Les espaces publics

| La place Royale | La Place du Lavoir | L'ancienne école primaire | Le Square ? | Le Champs de foire | La Place de la Mairie |
|---|--|--|--|---|---|
| | | | | | |
| | | | | | |
| <p>La place royale est à l'abri de la rue de la Forêt : large, rapide et peu sécurisée. La topographie y forme un "plateau", cette place est le point d'accroche depuis la forêt vers le centre-bourg. Une voie partagée, plantée et où se mêlent les usages?</p> | <p>Les habitants regrettent le manque de communication autour du lavoir pourtant proche du cœur de bourg. On constate d'une absence de parvis ou de signalétique particulière visant à mettre en valeur ce patrimoine remarquable. (groupes recueillis suite à la permanence du 4 07.20)</p> | <p>L'ancienne école présente beaucoup d'avantages : > état général très bon > bonne visibilité > proximité avec les équipements (médiathèque, nouvelle école, mairie... Elle donne sur un espace dégagé avec vue.</p> | <p>Le square pose la question de la place de l'enfant et du jeu dans le centre-bourg. La situation de cette aire de jeux n'est pas judicieuse, en hauteur, avec un manque de visibilité, peu de jeux et en face de garages. Retrouver la place du jeu dans le centre-ville ?</p> | <p>Depuis la place de la Mairie on aperçoit la place du Champs de foire. Au quotidien elle se présente plutôt comme un grand parking. Sa proximité avec les nouveaux équipements est un véritable atout pour son développement.</p> | <p>La place de la Mairie est un espace public que les habitants ont l'air d'apprécier. Cependant les franchissements ne sont pas toujours évidents. Une signalétique adaptée et une meilleure communication sur les usages possibles pourrait sans doute être envisagée ?</p> |

Étude pré-opérationnelle d'urbanisme pour le repérage des facteurs d'attractivité du centre-bourg - NOUES-DE-SIENNE - Diagnostic Septembre 2020

VE2A | Page 59

Le centre-bourg de Noues-de-Sienne : on le reconnaît comment ?

Des contraintes urbaines et paysagères subies qui ternissent l'expérience villageoise ?

La RD524, bruyante et peu sécurisée : une rue séquencée, des aménagements inégaux qui complexifient les cheminements piétons. Comment transformer cette rupture en un axe apaisé qui irrigue le village et qui bénéficie de la richesse de son patrimoine naturel et architectural ?

Entrée depuis Villiedieu

- Front bâti dédoublé
- Impression de calme
- Ralentissement
- Aménagement de qualité
- Chemins piétons corrects

Si la plupart des habitants trouvent l'accès au centre-ville facile ils notent cependant une forte vitesse, du bruit, trop de poids lourds et un manque général de sécurité.

Proximité du centre-bourg

- Front bâti dédoublé
- Impression de calme
- Ralentissement
- Aménagement de qualité
- Chemins piétons corrects

Ralentir à l'approche du centre ? Concilier aménagement paysager/chemins Mettre en valeur les vues au loin

Centre-bourg

- Front bâti dense -> peu de vue
- Impression d'un espace étroit
- Topographie chahutée
- Chemins piétons inégaux

Zone partagée en centre ? Equilibrer les déplacements ? Faire la part de l'automobile ? Mettre en valeur les chemins vers les atouts paysagers et touristiques ?

Proximité du centre-bourg

- Front bâti dédoublé
- Impression d'un paysage plus vaste
- Vues sur le paysage
- Chemins piétons inégaux

Réduire la vitesse Equilibrer les cheminements piétons Quel des modes doux ?

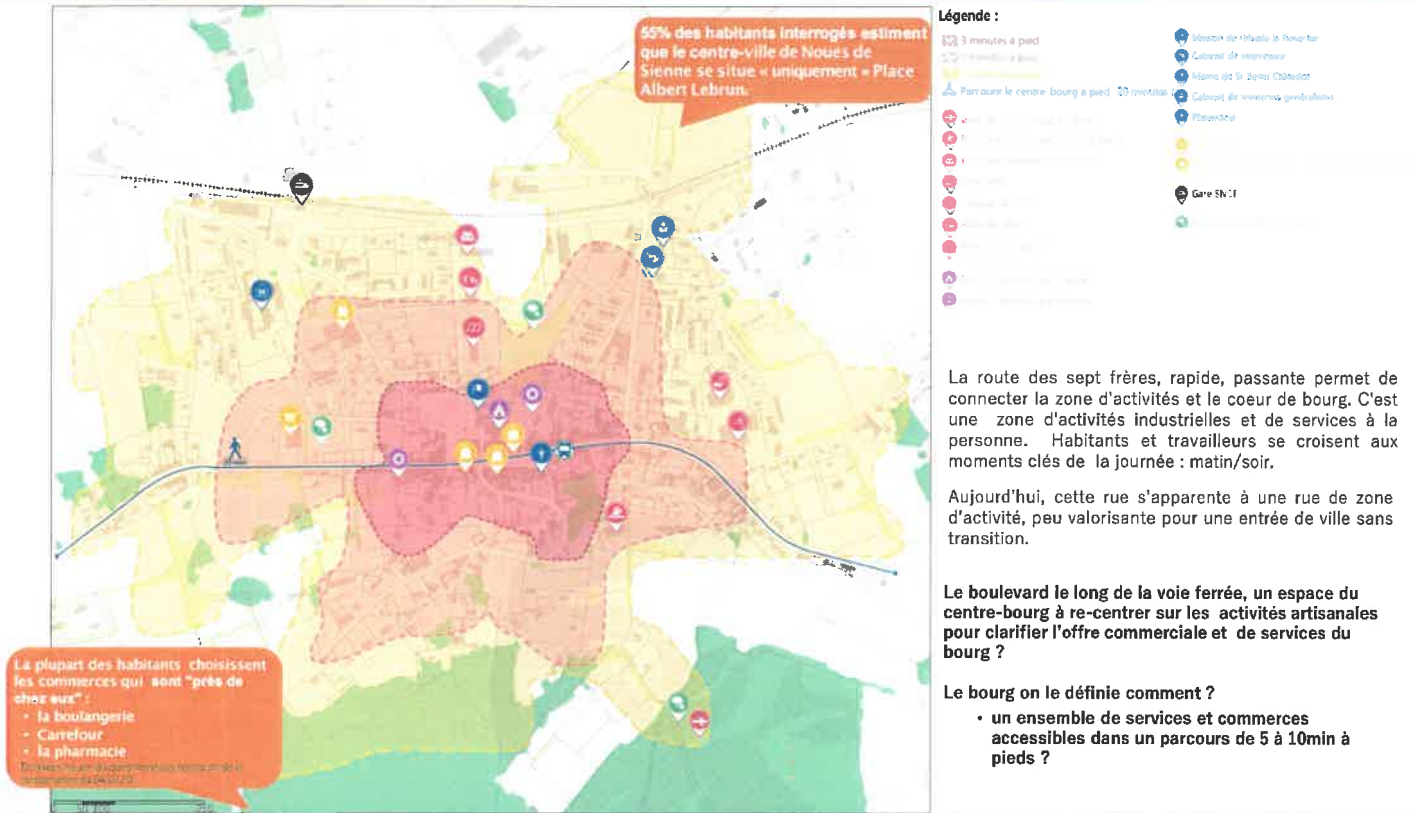
Entrée depuis Vire

- Front bâti dédoublé
- Impression d'un paysage plus vaste
- Vues sur le paysage
- Chemins piétons inégaux

Réduire la vitesse Equilibrer les cheminements piétons Identifier les atouts de l'entrée dans le bourg

Promenons-nous à Noues-de-Sienne !

Une topographie et une trame urbaine qui, aujourd'hui, cloisonne les espaces du bourg équipé ?



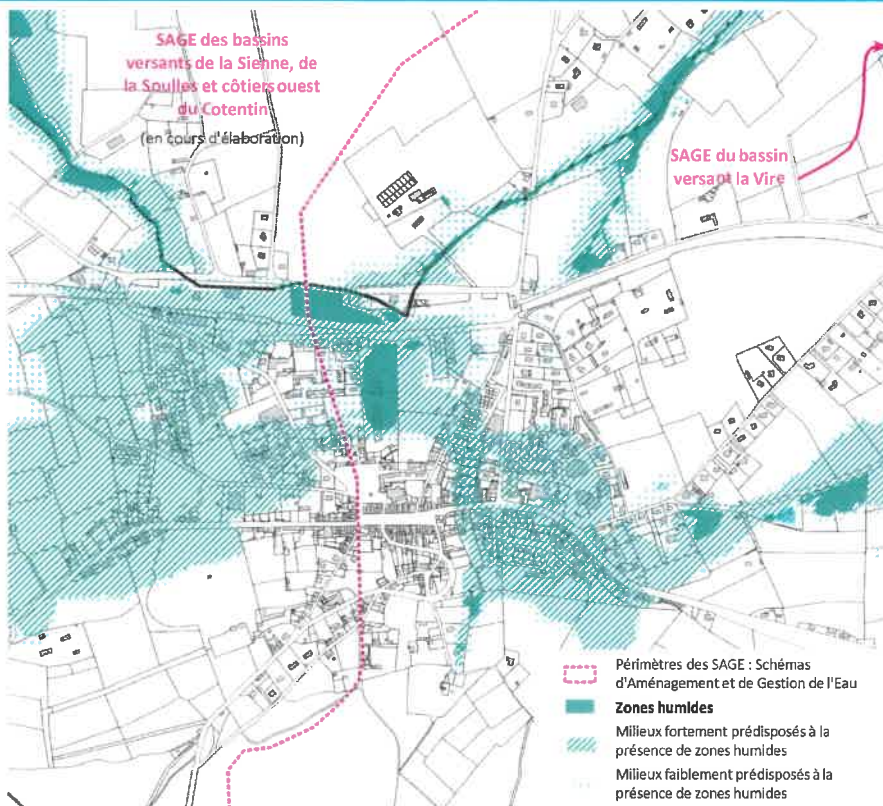
Étude pré-opérationnelle d'urbanisme pour le repérage des facteurs d'attractivité du centre-bourg - NOUES-DE-SIENNE - Diagnostic Septembre 2020

VE2A | Page 61

Une topographie singulière !

Approche environnementale

Des contraintes liées aux zones humides



L'objectif B.2. r6 du règlement est d'améliorer la **fonctionnalité des milieux aquatiques**, avec comme moyen prioritaire d'**agir sur les zones humides**.

Le destruction des zones humides est interdite

Sauf s'il existe un projet autorisé par **déclaration d'utilité publique**.

QUID des études zones humides sur les zones fortement prédisposés ?

Étude pré-opérationnelle d'urbanisme pour le repérage des facteurs d'attractivité du centre-bourg - NOUES-DE-SIENNE - Diagnostic Septembre 2020

VE2A | Page 62

Une topographie singulière !

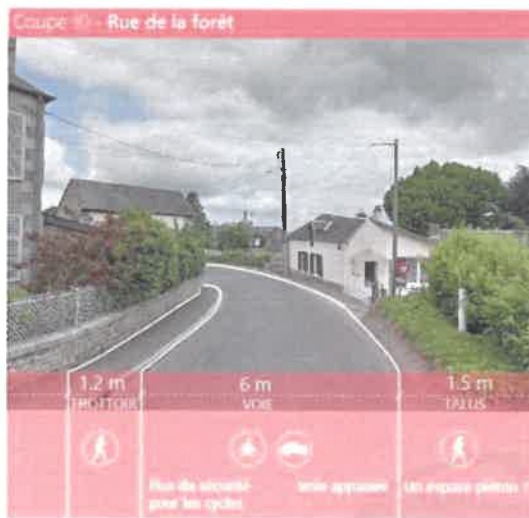
Se déplacer dans le bourg de Noues de Sienne



Se déplacer dans le bourg de Noues de Sienne



Se déplacer dans le bourg de Noues de Sienne



Qualifier les espaces stratégiques et les atouts/faiblesses du tissu existant

















DES ORIENTATIONS STRATÉGIQUES À DÉBATTRE



Les secteurs stratégiques

Quel potentiel foncier ?

Quelle implantation pour les équipements/commerces/habitats de demain ?

| | | | | | | |
|---|---|---|--|---|--|--|
|  <p>Parcelle : AD 281 1040m² + 791m² Propriétaire : Société l'Éclairier Gérant : M. Pinard 6 000€ (2012) Usage : Brocante</p> |  <p>Parcelle : AD 281 160m² + 680m² Propriétaire : Julien Lancoureux Vanessa Guillemet Coût d'acquisition : 209 000€ (2016) Usage : Habitation</p> |  <p>Parcelle : AD 281 154m² + 63m² Propriétaire : Sci La Peyronie Usage : Habitation</p> |  <p>Parcelle : AD 68 - AC 69 68m² + 90m² Propriétaire : Daniel Engerhard Josiane Legent (AC 68) + Alain Gasteblet (AC 69) Usage : Habitation</p> |  <p>Parcelle : AD 44 - 95 m² Propriétaire : Marc LeRay Usage : Habitation</p> <p>Parcelle : AD 46 - 79 m² Propriétaire : Yves Saint Usage : Habitation</p> <p>Parcelle : AD 11 - 85 m² Propriétaire : Jacky Leguedois Usage : Habitation</p> | <p>Parcelle : AC 58 + AC 59 + AC 79 68 m² + 11 m² + 54 m² Propriétaire : Jean Yves Lepilleur Usage : Habitation</p> <p>Parcelle : AC 113 - 65 m² Propriétaire : Alexandra Coudret Gérant : Marc Coudret Usage : Habitation</p> | |
|  <p>Parcelle : AD 44 - 95 m² 40m² + 71m² + 169m² Propriétaire : Famille Borrows (AC 81) Vivien Michel (AC 83) Valentin Hicquel (AC 85) Coût d'acquisition : 83 - /2 500€ (2015) 85 - 78 350€ (2018) Usage : Habitation</p> |  <p>Parcelle : AD 118 - 62 m² Propriétaire : Nicole Brunet Jean Lebarbay Usage : Habitation</p> |  <p>Parcelle : AD 11 - 94 m² Propriétaire : Commune de 112 Noues de Siemie Usage : Bureau d'aide sociale</p> |  <p>Parcelle : AD 107 112m² - 94 m² Propriétaire : Crédit Agricole (AC 108) Sandrine Herbert (AC 107) Usage : Banque et boulangerie</p> |  <p>Parcelle : AD 139 - AC 147 - AC 148 47 m² - 64 m² - 188 m² Propriétaire : Edwige Raoult (AC 146) Francine Musso (AC 147) AZUR invest (AC 167) Stéphane Morel (AC 149) Usage : Commerces + habitation</p> |  <p>Parcelle : AD 553 - AC 559 59 m² - 288 m² Propriétaire : Christian Goureau (AC 553) Coût d'acquisition : AC 553 - 25 000€ (2018) AC 167 - 41 950€ (2016) Usage : Commerces + habitation</p> |  <p>Parcelle : AD 111 - 59 m² Propriétaire : Christophe Bergeron Marie Line Moreau Usage : Commerces + habitation</p> |
|  |  <p>Parcelle : AD 585 - AD 124 200m² - 93 m² Propriétaire : Vincent Beirnaert (AD 595) Malcolm Dent (AD 176) Usage : Commerces + habitation</p> |  <p>Parcelle : AD 100 - 292 m² Propriétaire : Emile Lehodey Coût d'acquisition : 70 000 € (2017) Usage : Local</p> |  <p>Parcelle : AD 31 - 31 m² Propriétaire : Angelique Soyier Usage : Habitation</p> |  <p>Parcelle : AD 110 - 49 m² Propriétaire : Noëlle Tiphaine Usage : Habitation</p> |  <p>Parcelle : AD 49 - 49 m² Propriétaire : Yves Couet Coût d'acquisition : 46 000 € (2016) Usage : Habitation</p> |  <p>Parcelle : AD 40 - 575 1450 m² (S&B) Propriétaire : Scie Granimembre Estimation du bilan : 225 000 € Usage : Usine</p> |

Des secteurs stratégiques aux enjeux hétérogènes

Place Albert Lebrun, une évolution de la vacance à anticiper / maîtriser

- Propriété bâtie appartenant à une commune
- Propriété bâtie appartenant à une société, association, caisse...
- Propriétés bâties avec au moins 1 propriétaire occupant d'au moins 70 ans
- Bâtiments vacants
- Bâtiments à vendre
- Foncier en copropriété
- Foncier en indivision simple
- Local commercial vacant



- Ilots stratégiques d'intervention
- Ilots stratégiques vigilance

Des secteurs stratégiques aux enjeux hétérogènes

Place Albert Lebrun, une évolution de la vacance à anticiper / maîtriser



Les unités foncières :

- Unités foncières
- Bâtiments vacants
- Bâtiments à vendre

Des secteurs stratégiques aux enjeux hétérogènes

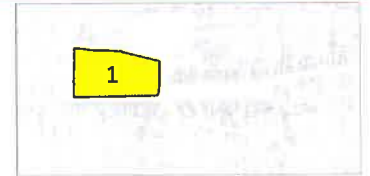
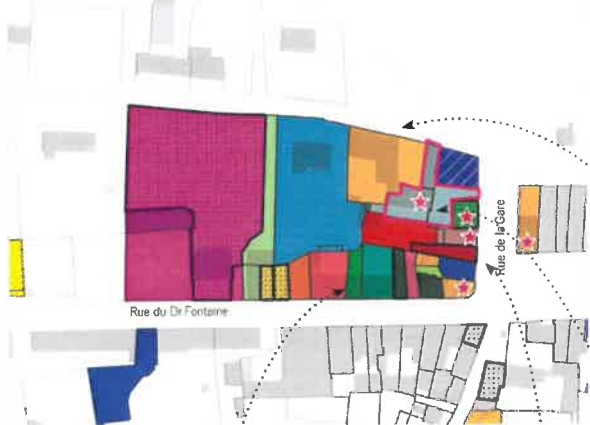
Place Albert Lebrun, une évolution de la vacance à anticiper / maîtriser

ÎLOT N° 1



Les unités foncières :

- Unités foncières
- Bâtiments vacants
- ★ Bâtiments à vendre



De nombreux bâtiments vacants et/ou en vente, sans jardin + des propriétaires vieillissants : difficile remise sur le marché à anticiper

Un îlot à retenir? Une opportunité pour maison de santé et logements seniors autonomes au cœur du bourg ?

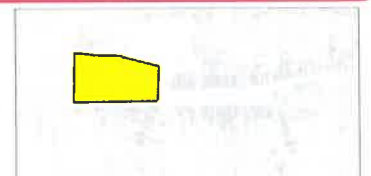


Bâtiment vacant, à l'abandon et en mauvais état : milieu d'autres bâtiments, attention à la méréule

Des secteurs stratégiques aux enjeux hétérogènes

Place Albert Lebrun, une évolution de la vacance à anticiper / maîtriser

ÎLOT N° 1

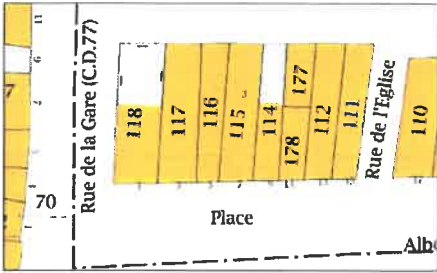
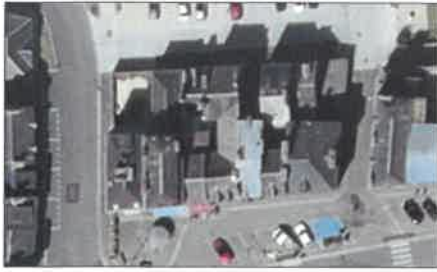


| Propriétaire foncier | Parcelles | Nature du propriétaire | Nature de la propriété | Nombre de propriétés sur la parcelle | Type de bâti | Statut |
|----------------------|-----------|------------------------|-------------------------|--------------------------------------|------------------|----------------|
| H00128 | AC0048 | Usufruitier | | 1 | maison | vacant |
| | AC0049 | | | | | |
| | AC0403 | | | | | |
| M00224 | AC0512 | Propriétaire | Indivision | 1 | maison | prop. occupant |
| | AC0404 | | | | | |
| L00440 | AC0409 | Propriétaire | | 1 | maison | prop. occupant |
| | AC0451 | | | | | |
| M00300 | AC0465 | Propriétaire | | 2 | maison | vacant |
| | AC0588 | | | | | |
| L00302 | AC0589 | Propriétaire | | 1 | maison | prop. occupant |
| | AC0054 | | | | | |
| L00376 | AC0450 | Propriétaire | | 5 | appartement | loué |
| S00052 | AC0056 | Propriétaire | | 1 | maison | prop. occupant |
| | AB0118 | | | | | |
| L00211 | AC0410 | Propriétaire | Indivision | 1 | maison | prop. occupant |
| | AC0410 | | | | | |
| 39 | AC0063 | Propriétaire | SCI | 2 | local commercial | vacant |
| | AC0064 | | | | | |
| G00139 | AC0069 | Propriétaire | | 1 | maison | vacant |
| | AC0069 | | | | | |
| L00124 | AC0055 | Propriétaire | | 1 | maison | prop. occupant |
| M00433 | AC0067 | Propriétaire | Indivision | 1 | maison | vacant |
| | AC0072 | | | | | |
| C00136 | AC0072 | Propriétaire | Pera morale droit privé | 1 | dépendances | vacant |
| | AC0519 | | | | | |
| L00321 | AC0520 | Usufruitier | | 2 | maisons | prop. occupant |
| | AC0070 | | | | | |
| L00281 | AC0143 | Propriétaire | | 1 | maison | vacant |
| | AC0058 | | | | | |
| S00058 | AC0073 | Propriétaire | | 1 | maison | loué |
| | AC0529 | | | | | |
| 224 | AC0057 | Propriétaire | | 1 | maison | prop. occupant |
| | AB0111 | | | | | |
| E00026 | AB0112 | Propriétaire | Collectivités locales | 7 | | |
| | AB0114 | | | | | |
| | AC0059 | | | | | |
| | AC0069 | Propriétaire | Indivision | 1 | maison | prop. occupant |

Des secteurs stratégiques aux enjeux hétérogènes

Place Albert Lebrun, une évolution de la vacance à anticiper / maîtriser

ÎLOT N° 2



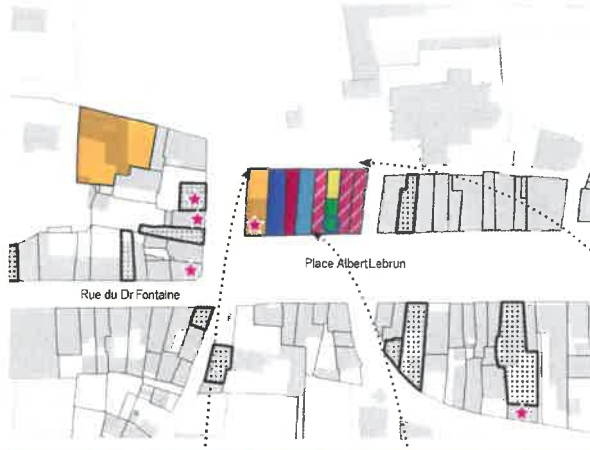
Les unités foncières :

Unités foncières

Bâtiments vacants

Bâtiments à vendre

Local commercial vacant



Un îlot très dense, avec des logements sans extérieurs, une façade nord composée de garages, ou cours humides. Des propriétaires vieillissants, commerces vacants et des maisons à vendre.

Des opportunités à venir pour remettre la place de la mairie au cœur du bourg ?

Des secteurs stratégiques aux enjeux hétérogènes

Place Albert Lebrun, une évolution de la vacance à anticiper / maîtriser

ÎLOT N° 2

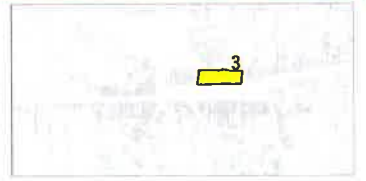
| Propriétaire foncier | Parcelles | Nature du propriétaire | Nature de la propriété | Nombre de propriété sur la parcelle | Type de bâti | Statut |
|----------------------|-----------|------------------------|------------------------|-------------------------------------|----------------------------|------------------------|
| L00156 | AB117 | Propriétaire | Indivision | 2 | local commercial maison | prop. occupant loué |
| H00122 | AB116 | Propriétaire | | 2 | local divers maison | loué |
| L00401 | AB115 | Propriétaire | | 2 | local commercial | prop. occupant |
| *00001 | AB0177 | Propriétaire | Copropriété | 1 | | |
| *00004 | AB0178 | Propriétaire | SARL | 1 | local divers | loué |



Des secteurs stratégiques aux enjeux hétérogènes

Place Albert Lebrun, une évolution de la vacance à anticiper / maîtriser

ÎLOT N° 3



Un îlot très dense, avec des logements sans extérieurs, une façade nord composée de garages, ou cours humides.
Des propriétaires vieillissants, commerces vacants et des maisons à vendre.

Des opportunités à venir pour remettre la place de la mairie au cœur du bourg ?



Les unités foncières :

- Unités foncières
- Bâtiments vacants
- Bâtiments vacants
- ★ Bâtiments à vendre
- Local commercial vacant

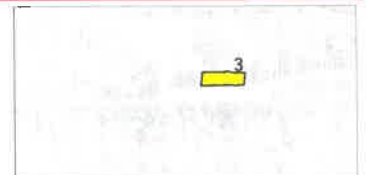


Des secteurs stratégiques aux enjeux hétérogènes

Place Albert Lebrun, une évolution de la vacance à anticiper / maîtriser

ÎLOT N° 3

| Propriétaire foncier | Parcelles | Nature du propriétaire | Nature de la propriété | Nombre de propriété sur la parcelle | Type de bâti | Statut |
|----------------------|-----------|------------------------|-----------------------------|-------------------------------------|-------------------------|----------------|
| G00110 | AB0110 | Propriétaire | | 1 | local divers | loué |
| | AB0109 | Propriétaire | Collectivités territoriales | 1 | appartement dépendances | vacant |
| 231 | AB0108 | Propriétaire | Crédit agricole | 1 | local commercial | prop. occupant |
| | AB0106 | Propriétaire | Indivision | 1 | maison | prop. occupant |
| F00050 | AB0107 | Propriétaire | Indivision | 1 | local commercial | prop. occupant |
| | AB0105 | Propriétaire | Indivision | 1 | maison | loué |
| A00106 | AB0104 | Propriétaire | Indivision | 2 | maison | prop. occupant |
| | AB0103 | Propriétaire | Indivision | 1 | local divers | loué |
| B00078 | AB0103 | Propriétaire | Indivision | 1 | maison | loué |
| | AB0240 | Propriétaire | Indivision | 2 | local divers | loué |
| B00033 | AB0240 | Propriétaire | Indivision | 2 | local divers | loué |
| | AB0239 | Propriétaire | Indivision | 1 | maison | loué |
| L00038 | AE0101 | Propriétaire | Indivision | 2 | local divers | vacant |
| | AB0239 | Propriétaire | Indivision | 1 | local divers | vacant |



Des secteurs stratégiques aux enjeux hétérogènes

Place Albert Lebrun, une évolution de la vacance à anticiper / maîtriser

ÎLOT N° 4

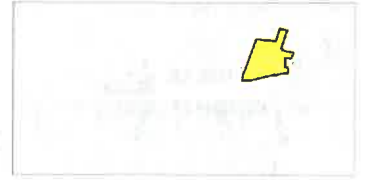


Les unités foncières :

■ Unités foncières

■ Bâtiments vacants

★ Bâtiments à vendre



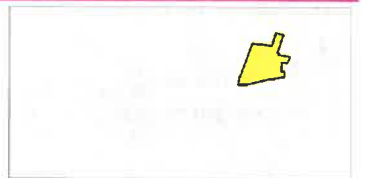
Des propriétaires occupants vieillissants, une vacance émergente. Néanmoins, **des typologies de logements plus adaptées aux besoins**. Des ventes difficiles de manière générale sur la commune (cf. entretiens agents immo.)



Des secteurs stratégiques aux enjeux hétérogènes

Place Albert Lebrun, une évolution de la vacance à anticiper / maîtriser

ÎLOT N° 4

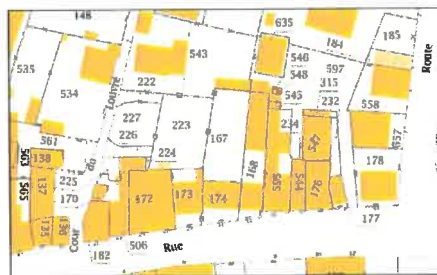


| Propriétaire foncier | Parcelles | Nature du propriétaire | Nature de la propriété | Nombre de propriété sur la parcelle | Type de bâti | Statut |
|----------------------|---------------------------------|------------------------|------------------------|-------------------------------------|------------------------------|----------------|
| D00132 | M Desrier Claude AD0128 | Propriétaire | | 1 | maison dont 1 appartement | prop. occupant |
| T00014 | AD0505 AD0128 | Propriétaire | Copropriété | 2 | | |
| H00115 | Mme HENRI TRILLA AD0504 | Propriétaire | | 1 | maison dont 1 appartement | prop. occupant |
| L00191 | M. Lebeuvin Patrick AD0130 | Propriétaire | Indivision | 1 | maison | prop. occupant |
| P00134 | M. PIGNON Jean-Luc AD0636 | Propriétaire | Indivision | 2 | maison | loué |
| G00143 | M. GASSIER Raphaël AD0141 | Propriétaire | | 3 | local commercial | loué |
| L00127 | Mme Catherine JASSIER AC0173 | Usufruitier | | 1 | appartement | loué |
| | AC0174 | | | 1 | maison | prop. occupant |
| | AC0175 | | | 1 | maison | prop. occupant |
| | AD0637 | | | 1 | dépendances | |
| R00188 | AD0133 | Propriétaire | | 1 | maison | vacant |
| | AD0570 | | | 1 | maison | vacant |
| | AD0576 | | | 2 | maison local commercial | loué loué |
| H00106 | M. HENRI STAN AD0565 | Propriétaire | | 2 | maison | prop. occupant |
| | AD0135 | | | 1 | dépendance | |
| | AD0136 | | | 1 | maison | |
| O00029 | M. Olivier BENOIST AD0137 | Usufruitier | | 2 | maison | loué |
| | AD0170 | | | 1 | appartement | loué |
| | AD0138 | | | 1 | appartement | loué |
| | AD0561 | | | 1 | dépendances | |
| T00061 | M. Yves MICHAEL AD0535 | Propriétaire | | 1 | maison | vacant |
| | AD0561 | | | 1 | dépendance | prop. occupant |
| | AD0563 | | | 2 | local divers | loué |

Des secteurs stratégiques aux enjeux hétérogènes

Place Albert Lebrun, une évolution de la vacance à anticiper / maîtriser

ÎLOT N° 5

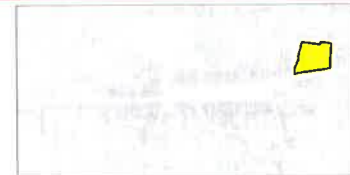
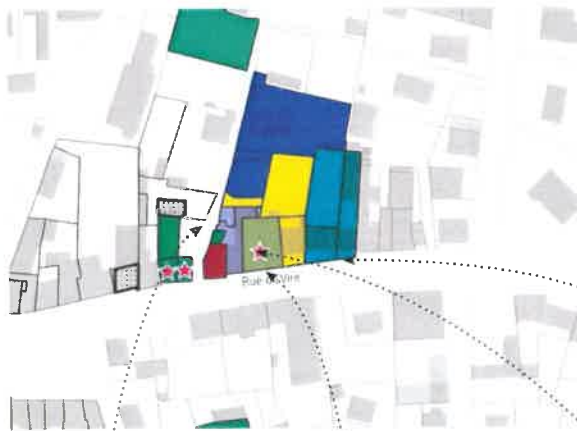


Les unités foncières :

■ Unités foncières

□ Bâtiments vacants

★ Bâtiments à vendre



Des secteurs stratégiques aux enjeux hétérogènes

Place Albert Lebrun, une évolution de la vacance à anticiper / maîtriser

ÎLOT N° 5

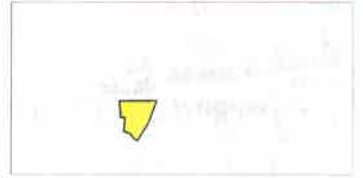
| Propriétaire foncier | Parcelles | Nature du propriétaire | Nature de la propriété | Nombre de propriétés sur la parcelle | Type de bâti | Statut |
|----------------------|--------------------|------------------------|------------------------|--------------------------------------|--------------|----------------|
| B00189 | M. BERTHIER | Propriétaire | Indivision | 1 | maison | prop. occupant |
| | AD0182 | | | | | |
| L00441 | M. LAURENTIUS | Propriétaire | | 1 | maison | prop. occupant |
| | AD0224 | | | | | |
| M00169 | Mme M. J. B. B. B. | Propriétaire | | 1 | maison | prop. occupant |
| | AD0225 | | | | | |
| T00034 | | Propriétaire | Indivision | 1 | maison | prop. occupant |
| | AD0506 | | | | | |
| E00025 | Mme B. B. B. B. | Usufruitier | | 1 | maison | prop. occupant |
| | AD0172 | | | | | |
| O00159 | Mme CHRISTOPHE B. | Propriétaire | | 1 | maison | loué |
| | AD0222 | | | | | |
| | AD0227 | | | | | |
| | AD0173 | | | | | |



Des secteurs stratégiques aux enjeux hétérogènes

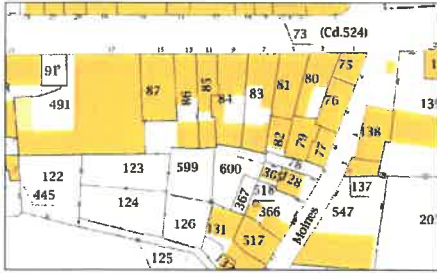
Place Albert Lebrun, une évolution de la vacance à anticiper / maîtriser

ÎLOT N° 6



Des propriétaires occupants vieillissants mais une faible vacance :

Des logements avec jardins et bien orientés.



- Unités foncières
- Bâtiments vacants
- ★ Bâtiments à vendre
- Local commercial vacant

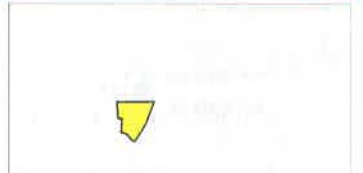


Des secteurs stratégiques aux enjeux hétérogènes

Place Albert Lebrun, une évolution de la vacance à anticiper / maîtriser

ÎLOT N° 6

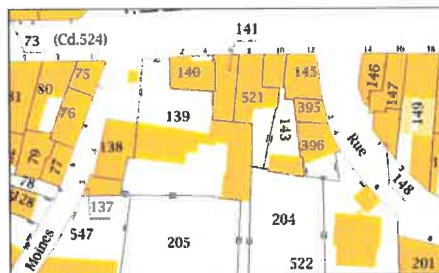
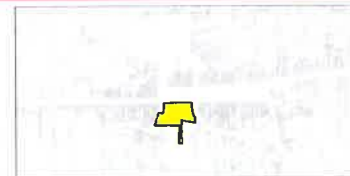
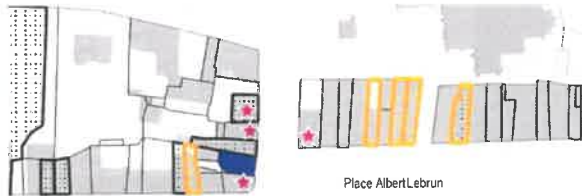
| Propriétaire foncier | Parcelles | Nature du propriétaire | Nature de la propriété | Nombre de propriété sur la parcelle | Type de bâti | Statut |
|----------------------|--|------------------------|------------------------|-------------------------------------|----------------------------|--------------------------------|
| W00005 | AC0097 | Propriétaire | Indivision | 1 | dépendances | prop. occupant |
| L00370 | AC0096 | Usufruitier | | 1 | maison | prop. occupant |
| H00275 | AC0095 AC0999 AC0078 | Propriétaire | | 1 | maison | prop. occupant |
| S00055 | AC0084 AC0600 | Propriétaire | Indivision | 1 | maison | prop. occupant |
| B00216 | AC0083 | Propriétaire | Indivision | 1 | maison | prop. occupant |
| V00039 | AC0081 AC0082 AC0365 | Propriétaire | Indivision | 1 | maison | prop. occupant |
| S00062 | AC0090 | Propriétaire | Indivision | 1 | dépendances | prop. occupant |
| *00007 | AC0079 | Propriétaire | Copropriété | 2 | dépendances maison | loué |
| P00185 | AC0126 AC0131 AC0132 AC0517 AC0518 | Propriétaire | | 1 1 1 | maison maison maison | prop. occupant loué loué |
| L00035 | AC0367 | Propriétaire | | 1 | dépendances | vacant |
| V00034 | AC0076 AC0077 | Propriétaire | Indivision | 1 1 | maison maison | prop. occupant loué |



Des secteurs stratégiques aux enjeux hétérogènes

Place Albert Lebrun, une évolution de la vacance à anticiper / maîtriser

ÎLOT N° 7



- Unités foncières
- ⋯ Bâtiments vacants
- ★ Bâtiments à vendre
- Local commercial vacant



Des secteurs stratégiques aux enjeux hétérogènes

Place Albert Lebrun, une évolution de la vacance à anticiper / maîtriser

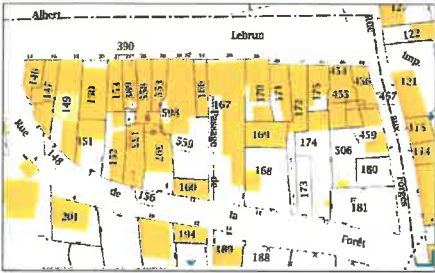
ÎLOT N° 7

| Propriétaire foncier | Parcelles | Nature du propriétaire | Nature de la propriété | Nombre de propriété sur la parcelle | Type de bâti | Statut |
|----------------------|--------------------|------------------------|------------------------|-------------------------------------|--------------|---------------|
| L00322 | M. LEBRUN | Propriétaire | Indivision | 1 | maison | vacant |
| F00055 | Mme Françoise | Propriétaire | indivision | 1 | maison | prop occupant |
| M00430 | M. Marie-Madeleine | Propriétaire | indivision | 1 | maison | prop occupant |
| B00142 | AC0075 | Propriétaire | Indivision | 1 | maison | vacant |
| B00142 | AC0140 | | | 2 | espèrtement | loué |
| B00142 | AC0141 | | | 1 | local divers | |
| B00186 | AC0521 | Propriétaire | | 1 | maison | prop occupant |
| L00321 | AC0970 | Propriétaire | | 1 | maison | prop occupant |
| L00321 | AC0143 | | | 1 | maison | |
| H00049 | AC0145 | Propriétaire | Indivision | 1 | maison | prop occupant |
| H00049 | AC0395 | | | 1 | local divers | loué |
| L00419 | AC0396 | Propriétaire | | 1 | maison | prop occupant |



Des secteurs stratégiques aux enjeux hétérogènes

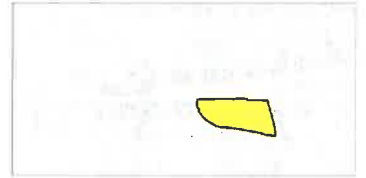
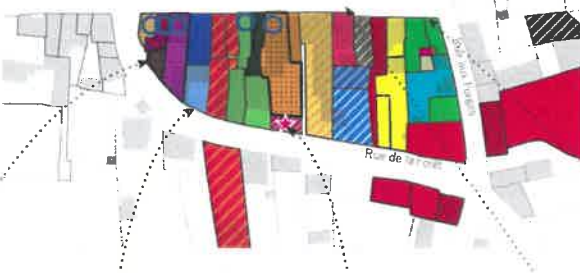
Place Albert Lebrun, une évolution de la vacance à anticiper / maîtriser



ÎLOT N° 8







Place Albert Lebrun



Des propriétaires occupants vieillissants, une vacance résidentielle émergente et commerciale affirmée.

Une orientation qui pourrait être favorable mais des fonds de parcelles occupés par des constructions d'intérêt variable, certaines maisons sans jardins.

Un îlot à cureter et/ou remembrer partiellement ? Un accompagnement des propriétaires à prévoir ? Une re-végétalisation des parcelles à inciter ?

-  Unités foncières
-  Bâtiments vacants
-  Bâtiments à vendre
-  Local commercial vacant

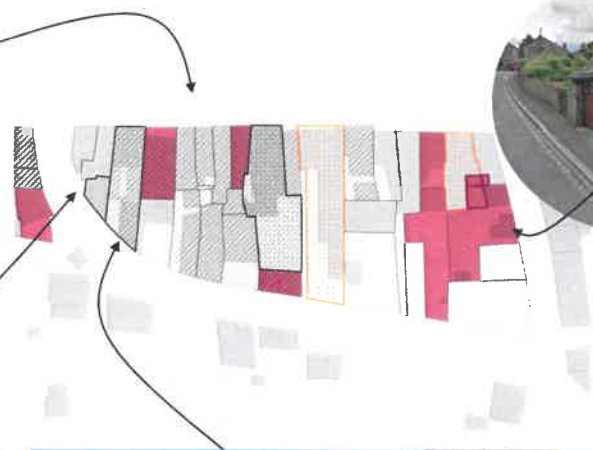


Étude pré-opérationnelle d'urbanisme pour le repérage des facteurs d'attractivité du centre-bourg - NOUES-DE-SIENNE - Diagnostic Septembre 2020
Des orientations stratégiques à débattre

VE2A | Page 81

Des secteurs stratégiques aux enjeux hétérogènes

Place Albert Lebrun, une évolution de la vacance à anticiper / maîtriser

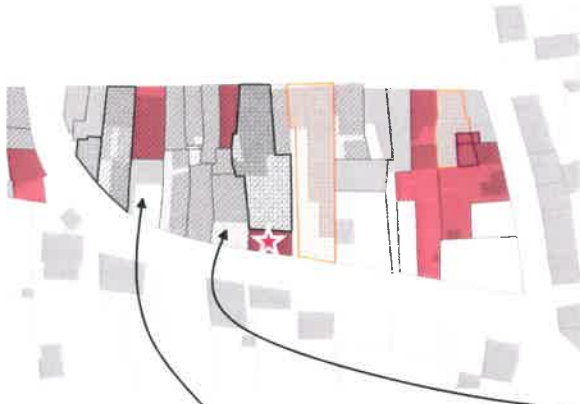


Étude pré-opérationnelle d'urbanisme pour le repérage des facteurs d'attractivité du centre-bourg - NOUES-DE-SIENNE - Diagnostic Septembre 2020
Des orientations stratégiques à débattre

VE2A | Page 81

Des secteurs stratégiques aux enjeux hétérogènes

Place Albert Lebrun, une évolution de la vacance à anticiper / maîtriser



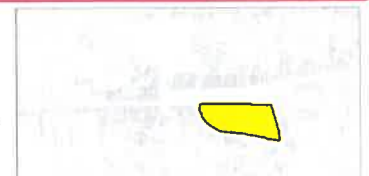
Étude pré-opérationnelle d'urbanisme pour le repérage des facteurs d'attractivité du centre-bourg - NOUES-DE-SIENNE - *Diagnostik* Septembre 2020
Des orientations stratégiques à débattre

VE2A | Page 84

Des secteurs stratégiques aux enjeux hétérogènes

Place Albert Lebrun, une évolution de la vacance à anticiper / maîtriser

ÎLOT N° 8



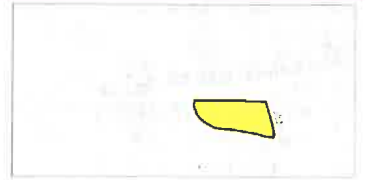
| Propriétaire foncier | Parcelles | Nature du propriétaire | Nature de la propriété | Nombre de propriété sur la parcelle | Type de bâti | Statut |
|----------------------|--|------------------------|------------------------|-------------------------------------|-----------------------------|--------------------------|
| R00112 | Mme Rosal George AC0146 | Propriétaire | | 2 | maison local commercial | loué prop. occupant |
| M00127 | Mme Nicole Fournier AC0147 | Propriétaire | | 2 | maison | loué |
| G00129 | Mme Odette Marie AC0148 | Usufruitier | | 1 | maison | vacant |
| M00207 | M. Michel Stéphane AC0149 | C | Indivision | 2 | local divers | loué |
| V00053 | M. Michel Daniel AC0150 | Propriétaire | Indivision | 1 | maison | prop. occupant |
| M00425 | Mme Marie Christine AC0151 | Propriétaire | | 1 | maison | loué |
| | AC0152 | | | 2 | dépendances maison | |
| G00057 | M. Georges Genevieve AC0153 AC0155 AC0390 | Propriétaire | Indivision | 1 | local divers | prop. occupant |
| | ? | ? | ? | ? | ? | ? |
| | AC0156 | | | | | |
| E00033 | M. Etienne Antoine AC0558 AC0597 | Propriétaire | Indivision | 1 | local divers | prop. occupant |
| | AC0597 | | | 1 | local divers | |
| G00124 | M. Georges Christophe AC0553 | Propriétaire | Indivision | 2 | appartement | prop. occupant |
| | AC0559 | | | | | |
| | AC0166 | | | 2 | local divers appartement | loué |
| R00056 | M. Renard Michel AC0598 | Propriétaire | Indivision | 1 | maison local divers | vacant prop. occupant |
| B00181 | M. Bernard Gilbert AC0160 | Propriétaire | indivision | 1 | appartement | vacant |
| | AC0167 | | | 2 | appartement | loué |
| | AC0167 | | SAS | 1 | local commercial | prop. occupant |
| P00170 | M. Pascal AC0170 | Propriétaire | Indivision | 1 | maison | prop. occupant |
| W00007 | M. Michel Richard AC0171 | Propriétaire | | 1 | maison | prop. occupant |
| G00054 | M. Georges Jean-François AC0172 | Propriétaire | | 1 | maison | prop. occupant |

Étude pré-opérationnelle d'urbanisme pour le repérage des facteurs d'attractivité du centre-bourg - NOUES-DE-SIENNE - *Diagnostik* Septembre 2020
Des orientations stratégiques à débattre

VE2A | Page 85

Des secteurs stratégiques aux enjeux hétérogènes

Place Albert Lebrun, une évolution de la vacance à anticiper / maîtriser



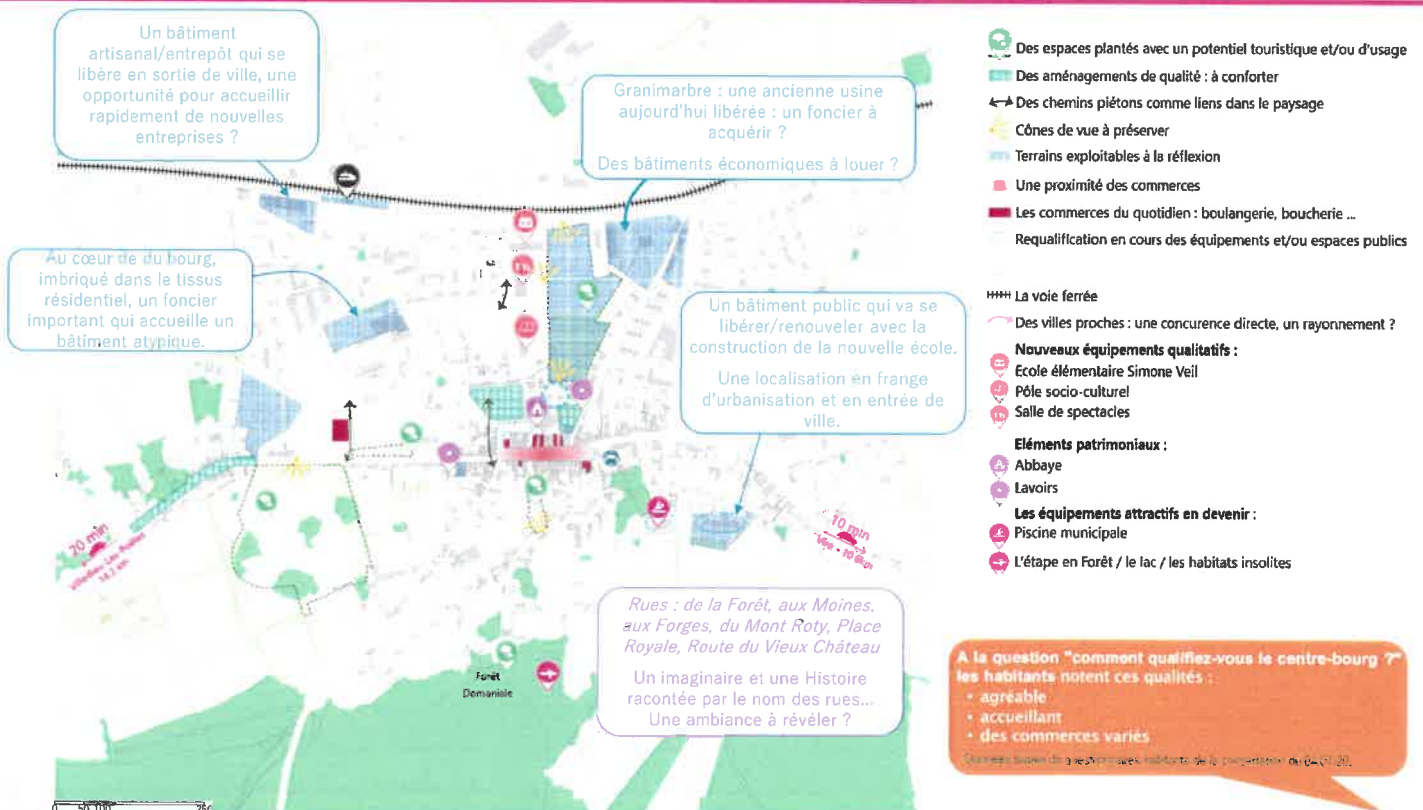
ÎLOT N° 8

| Propriétaire foncier | Parcelles | Nature du propriétaire | Nature de la propriété | Nombre de propriétés sur la parcelle | Type de bâti | Statut |
|--|-----------|------------------------|------------------------|--------------------------------------|------------------|----------------|
| C00157 Mme Céline Joliet | AC0173 | | | 1 | maison | |
| | AC0174 | Usufruitier | | 1 | maison | prop. occupant |
| | AC0175 | | | 1 | dépendances | |
| | AD0637 | | | 1 | local commercial | loué |
| 115 *00011 *00013 *00012 G00087 *00115 C00030 Mme Béatrice Joliet | AC0454 | Propriétaire | SCI | 1 | | |
| | AC0456 | | | 1 | | |
| | AC0455 | Propriétaire | Collectivités locales | 1 | | |
| | AC0457 | Propriétaire | Collectivités locales | 1 | | |
| | AC0459 | Propriétaire | Collectivités locales | 1 | | |
| | AC0506 | Propriétaire | Indivision | 1 | maison | prop. occupant |
| | ? | ? | ? | ? | ? | ? |
| | AC0181 | Propriétaire | | 1 | | |

A débattre

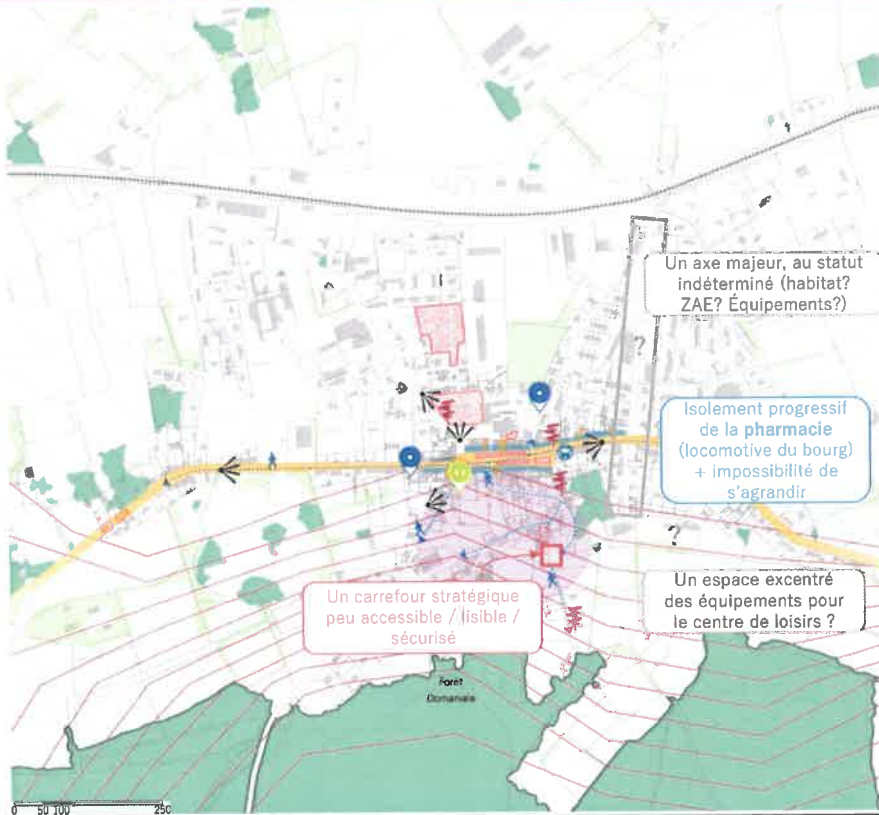
Vers une redynamisation du bourg : quels ATOUTS ?

Une commune bien équipée et pleine de richesses ... à découvrir (et chercher...)!



Vers une redynamisation du bourg : quelles FAIBLESSES ?

Des contraintes urbaines et paysagères subies qui ternissent l'expérience villageoise ?



- La Rd 524 : voie rapide, bruyante & peu sécuritaire
- Espaces commerciaux vacants
- Une façade urbaine et commerciale mitée
- Stationnements : ruptures des vues au loin
- Des grands espaces paysagers mal indiqués/reliés
- Une zone de rues très torturées
- Une aire de jeux pour enfants peu qualitative
- Une topographie comme limite dans les parcours doux
- La circulation piétonne compliquée & interrompue
- Des perspectives de vue peu réjouissantes
- Eléments patrimoniaux délaissés/peu indiqués
- Une signalétique hétérogène

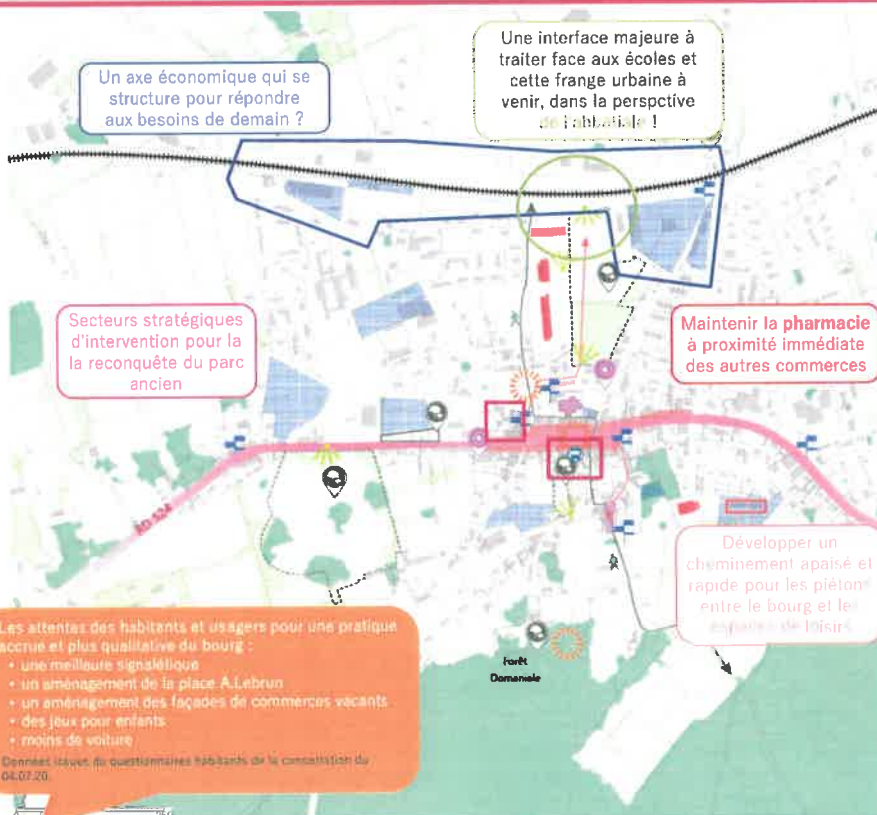
Les faiblesses du bourg exprimées par les usagers :

- bruyant
- peu sécurisé
- habitat vétuste
- vacance des commerces

Données issues du questionnaire habitants de la consultation du 04.07.20.

Vers une redynamisation du bourg : quels ENJEUX ?

Saint-Sever-Calvados vers un "VILLAGE DE CARACTÈRE" dynamique et révéillé !



- Rendre la RD 524 + lente et + sécurisée : priorité aux piétons !
- Une façade commerciale/urbaine plus attractive
- Profiter d'une topographie plane : développer les modes doux
- Renforcer et conforter les vues sur les atouts paysagers
- Renforcer l'attractivité des équipements : connexions / vues
- Éléments patrimoniaux : à indiquer / souligner / faire rayonner !
 - Abbaye & Place Royale
 - Lavoirs
- Chemins existants à prolonger : habitat-équipements-commerces
- Chemins existants à conforter : couture paysagère
- Terrains exploitables : potentiel de densification urbaine
- Identifier les espaces paysagers depuis le centre-bourg
- Renforcer et homogénéiser la signalétique
- Valoriser les lieux d'attractivité touristique et patrimoniale

Une diversité de paysages qui se répondent et se complètent : un fil conducteur pour l'écriture du projet urbain/mobilité ?

Maintenir une cohérence des fonctions (habitat, commerces, artisanat) et limiter l'éclatement des vocations au sein du tissu : harmonie du paysage, facilité d'usage, lisibilité de l'organisation urbaine.

Une échelle de bourg qui permet de traverser le village rapidement à pieds : définir des parcours avec des aménagements cohérents et joiennés, pour guider les visiteurs et cibler les espaces d'intérêt ?

S'appuyer sur les flux (apaisés ?) de la RD pour donner une vitrine dynamique à un bourg qui se développe désormais dans l'épaisseur, autour de l'abbatiale ?

Passer la journée sur place ? Quel lieu pour se restaurer ?

- Les attentes des habitants et usagers pour une pratique accrue et plus qualitative du bourg :
- une meilleure signalétique
 - un aménagement de la place A. Lebrun
 - un aménagement des façades de commerces vacants
 - des jeux pour enfants
 - moins de voiture

Données issues du questionnaire habitants de la consultation du 04.07.20.

Définition de la stratégie d'aménagement et de développement

Identification des secteurs stratégiques

A débattre

Définition de la stratégie d'aménagement et de développement

Proposition d'actions coordonnées : habitat

Mobilité / mixité / convivialité <- Commerces <- **Habitat** -> foncier -> environnement -> tourisme

- Développer une offre diversifiée de logements, avec une attention particulière aux personnes vieillissante, autonomes et en perte d'autonomie.
- Faciliter la création d'espaces extérieurs pour les logements (type balcons ou terrasses sur rues) ?
- Développer une offre de logements à destination des personnes âgées autonomes au plus près des commerces mais aussi des médecins et des espace publics accueillants :
 - le Département, un financeur possible pour de l'acquisition-amélioration rue du Dr. Fontaine ?
- Mettre en place une action forte et différenciée sur le parc résidentiel aux abords de la place Albert Lebrun, qui soit complémentaire aux dispositifs généraux existants :
 - Pré-financer les diagnostics en vue de la démolition des fonds de parcelles pour créer des jardins ?
 - Préfinancer également la démolition ?
 - La communauté de communes et l'EPF, des partenaires privilégiés ?
- Maîtriser le rythme de production de logement et la synchronisation de la production avec la revalorisation du bourg, de l'habitat existante, l'aménagement des espaces publics, l'amélioration des cheminements et la reconquête du parc ancien afin de :
 - Permettre à la fois l'installation de nouveaux ménages recherchant du neuf ET l'écoulement du parc existant en vente sur la commune
 - Ralentir le phénomène de désaxement du bourg vers le nord qui contribue à la fragilisation du tissu commercial : un commerce fermé ne rouvrira pas ?
 - Justifier auprès de l'Etat la pertinence des choix de développement résidentiel et les inscrire dans les objectifs de zéro artificialisation nette d'une part et de réduction de la vacance d'autre part, les deux principales priorités et points de vigilance de l'Etat dans le cadre de l'établissement des documents d'urbanisme.

Définition de la stratégie d'aménagement et de développement

Proposition d'actions coordonnées

Tourisme <- Habitat <- Patrimoine <- **Paysage / environnement** -> mobilité -> foncier

- **Développer un parti d'aménagement ambitieux en matière de végétalisation, d'environnement, de maîtrise de l'artificialisation des sols, qui équilibre l'urbanisation de la commune**
- Définir une « écriture urbaine » harmonieuse à l'échelle de la commune mais hiérarchisée selon les fonctions de chaque espaces :
 - Espaces résidentiels
 - Entrées de villes
 - Espaces économiques
 - Centre bourg -> quel périmètre retenir pour le bourg de demain ?
 - Cheminements balisés vers les secteurs touristiques
- Tirer parti de la topographie pour mettre en scène les principales vues dégagées depuis le bourg et au fil des cheminements
- Améliorer la **connexion du bourg à la forêt** pour les piétons et les vélos : **la place royale, un espace dégagé des voitures (sauf riverains)?**
- Valoriser la **trame rurale historique** comme élément de **caractère différentiant** du paysage habité : une expérience ressourçante et dépaysante pour tous les usagers -> complémentaire à l'abbatiale et qui étoffe les espaces d'intérêt pour se balader dans la ville, donner envie de prendre le temps !
 - **Organiser le parcours des voitures**, notamment au sud, pour **dégager de la place** pour les **piétons** et le **paysage** ?
- Garantir une cohérence et un paysage (visuel et sonore) adapté pour les espaces résidentiels (cadre de vie) :
 - Maîtriser et organiser la mixité des fonctions (habitat/commerces/artisanat) pour garantir un environnement agréable et attractif, tant pour les habitants que les touristes, et qui soit fonctionnel pour les entreprises (cohabitation).
 - Compenser, via l'espace public, l'orientation nord de certains logements, ou encore l'absence de jardins ou de trottoirs
 - Espaces publics appropriables et végétalisés + Mise en scène des voiries et cheminements

Définition de la stratégie d'aménagement et de développement

Proposition d'actions coordonnées

Equipements <- Paysage <- Habitat <- **Economie / commerces** -> mobilité -> tourisme

- Consolider l'offre commerciale existante par les aménagements, la sécurisation et la structuration de l'offre dans un périmètre et des parcours lisibles pour les clients et porteurs de projets
- Gommer l'impact visuel de la vacance commerciale pour valoriser le dynamisme du bourg plutôt que sa perte de vitesse : Objectif, stabiliser la situation
 - Vitrophanie ?
 - Transformation des RDC commerçants en logements ou autres sur le trottoir sud
- Éviter le déménagement de la pharmacie hors du bourg centre
 - Si projet de maison de santé se confirme, le localiser près du bourg et/ou prévoir l'installation de la pharmacie à proximité (aujourd'hui, la pharmacie ne peut évoluer dans ses murs, elle est par ailleurs excentrée des autres commerces et accessibilité contrainte par la topographie : quels sont ses besoins et ses projets?)
- Compléter l'offre de location de vélo de l'étape en forêt par un point relais dans le bourg (dans une case vacante? Avec un atelier de réparation? Label territoire vélo?)
- Mettre en place une stratégie de communication cohérente, homogène et régulière + signalétique aux endroits stratégiques
- Optimiser l'accessibilité et les déplacements ENTRE les équipements pour limiter l'usage de la voiture (et donc sécuriser et abaisser les nuisances sonores), améliorer la lisibilité du bourg et donc augmenter l'efficacité de son offre et son attractivité/dynamisme
- Accompagner les commerçants lors des réfections de façades pour gagner en cohérence (couleurs, hauteurs, enseignes, etc.)
- Développer une offre de restauration dans un cadre architectural et paysager qualitatif :
 - en s'appuyant sur l'étape en forêt, un acteur reconnu ?
 - en installant une offre nouvelle ?
 - un espace couvert et aménagé mais sans offre de restauration fixe ?

Légende :

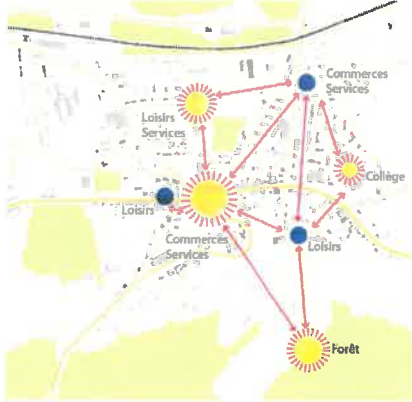
- Le réseau de voirie
- La topographie comme limite / comme support
- La voie ferrée : un marqueur de temporalités
- Les espaces plantés de Noues-de-Sienne : un écran paysager / infiltrer le paysage dans le centre bourg
- Espaces stratégiques, dynamiques et facteur de convivialité
- Liens vers les espaces stratégiques
- Requalifier la façade urbaine comme vitrine d'un «Village de caractère»

Définition de la stratégie d'aménagement et de développement

Proposition de scénarii contrastés

A débattre

(Re)connecter les "pôles" pour profiter de la diversité du village



un système d'archipel

Avantages :

- Mettre en réseau les différents pôles d'attraction du bourg
- Un travail en profondeur et à grande échelle sur le système viarie du bourg

Limites :

- Une animation diffuse et des pôles très segmentés qui ne bénéficieront pas à l'ensemble des habitants : un dynamisme moins lisible !
- Un besoin de mobilité important au quotidien, peu "pratique" et peu optimisé pour les usagers
- Implique de multiplier les secteurs d'interventions

Un réseau d'équipements structurants

Un tissu historique au caractère affirmé, reconquis par les usagers



un village/paysage

Avantages :

- Une départementale apaisée et plus urbaine
- Un maillage paysager qui valorise une trame piétonne transversale structurante
- Facilite le maintien de la pharmacie sur site, locomotive commerciale
- Un réinvestissement important du patrimoine rural qui différencie Noues-de-Sienne au sein du grand paysage

Limites :

- Une départementale qui reste centrale et très empruntée
- Des RDC commerçants difficilement mobilisables au sud de la RD

Faciliter les déplacements piétons

La topographie ? Une opportunité pour un bourg abrité



un centre-bourg contemporain

Avantages :

- La façade commerçante comme vitrine poreuse vers un bourg de caractère!
- Favoriser la convivialité, protégée de l'insécurité / du bruit de la route départementale D524
- Remettre l'abbatiale et son jardin au coeur du bourg

Limites :

- Une départementale qui reste centrale et très empruntée
- Une communication à renforcer pour mettre en lumière ce qui se passe "au coeur" du bourg.
- Quelques commerces à pérenniser au sud de la RD à raccrocher à la dynamique du bourg

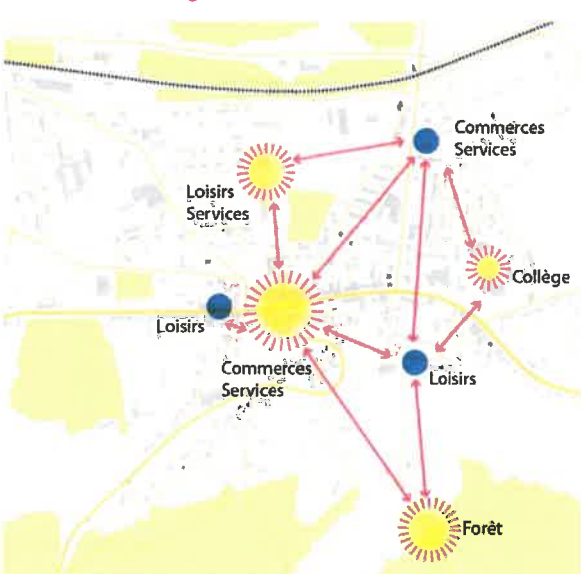
Une centralité au coeur des équipements du quotidien

A débattre

Définition de la stratégie d'aménagement et de développement

scénario 1 : organiser les coups partis

(Re)connecter les "pôles" pour profiter de la diversité du village



Légende :

- Le réseau de voirie
- La topographie comme limite / comme support
- La voie ferrée : un marqueur de temporalités
- Les espaces plantés de Noues-de-Sienne : un écran paysager / infiltrer le paysage dans le centre bourg
- Espaces stratégiques, dynamiques et facteur de convivialité
- Liens vers les espaces stratégiques
- Requalifier la façade urbaine comme vitrine d'un «Village de caractère»

Sites stratégiques développement / foncier :

1. Secteur équipements en densification pour l'habitat + école et salle polyvalente + maison de santé + paysage
2. Granimarbre : commerces et économie
3. Abords de la place Albert Lebrun : habitat / résorption de la vacance

Espaces stratégiques paysages et mobilité

1. Secteur équipement : végétalisation du parking + aménagements paysager des espaces résidentiels à venir + création d'une halle / tables de pique-nique ?
2. Aménagement des mobilités douces pour l'accès à la piscine et centre de loisirs
3. Aménagement de la place Albert Lebrun + apaisement RD
4. Aménagement de la route de Sept frères

Avantages :

- Mettre en réseau les différents pôles d'attraction du bourg
- Un travail en profondeur et à grande échelle sur le système viarie du bourg

Limites :

- Une animation diffuse et des pôles très segmentés qui ne bénéficieront pas à l'ensemble des habitants : un dynamisme moins lisible !
- Un besoin de mobilité important au quotidien, peu "pratique" et peu optimisé pour les usagers

Un réseau d'équipements structurants Un système d'archipel

Définition de la stratégie d'aménagement et de développement

Scénario 2 : réenchanter la Place Albert Lebrun / le tissu du bourg historique

Un tissu historique au caractère affirmé, reconquis par les usagers



- Le réseau de voirie
- ⚡ La topographie comme limite / comme support
- HHH La voie ferrée : un marqueur de temporalités
- Les espaces plantés de Noues-de-Sienne : un écran paysager !
- Infiltrer le paysage dans le centre bourg
- ☀ Espaces stratégiques, dynamiques et facteur de convivialité
- Liens vers les espaces stratégiques
- Requalifier la façade urbaine comme vitrine d'un «Village de caractère»

Sites stratégiques :

1. Secteur équipements en densification pour l'habitat + école et salle polyvalente
2. Abords de la place Albert Lebrun :
 - habitat / résorption de la vacance
 - Création d'une maison de santé
3. Bâtiment vacant rue Margerie : offre de restauration / commerce local saisonnier

Espaces stratégiques paysages et mobilité

1. Aménagement paysager de la voie ferrée
2. Jalonnement des voies radiales qui cheminent vers la place A. Lebrun
3. Mise en sens unique et paysage de la rue aux Forges jusqu'au carrefour de la route de la forêt + place royale
4. Aménagement de la place Albert Lebrun + apaisement RD

Avantages :

- Une départementale apaisée et plus urbaine
- Un maillage paysager qui valorise une trame piétonne transversale structurante
- Facilite le maintien de la pharmacie sur site, locomotive commerciale
- Un réinvestissement important du patrimoine rural qui différencie Noues-de-Sienne au sein du grand paysage

Limites :

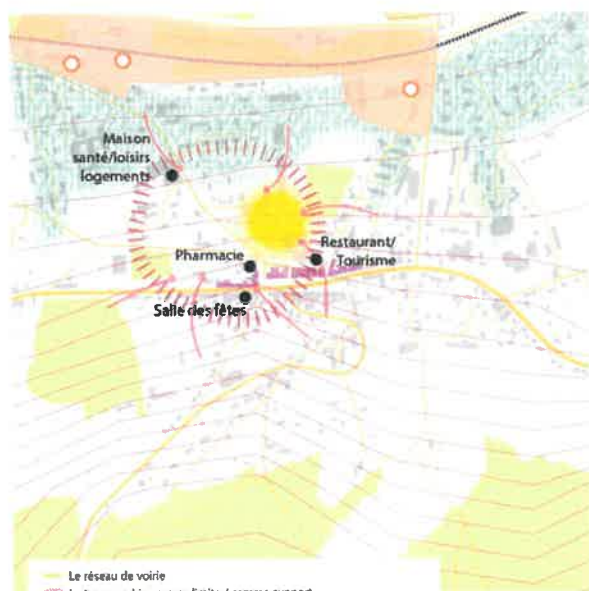
- Une départementale qui reste centrale et très empruntée
- Des RDC commerçants difficilement mobilisables au sud de la RD

Faciliter les déplacements piétons un village/paysage

Définition de la stratégie d'aménagement et de développement

Scénario 3 : Assumer une réorganisation du bourg vers le nord et en assurer la visibilité et la qualité

La topographie ? Une opportunité pour un bourg abrité



- Le réseau de voirie
- ⚡ La topographie comme limite / comme support
- HHH La voie ferrée : un marqueur de temporalités
- Les espaces plantés de Noues-de-Sienne : un écran paysager !
- Infiltrer le paysage dans le centre bourg
- ☀ Espaces stratégiques, dynamiques et facteur de convivialité
- Liens vers les espaces stratégiques
- Requalifier la façade urbaine comme vitrine d'un «Village de caractère»
- Développement d'un secteur économique affirmé et structuré

Sites stratégiques :

1. Bâtiments économiques le long de la voie ferrée
2. Abords de la place Albert Lebrun :
 - habitat / résorption de la vacance
 - Relocalisation de la pharmacie
 - Relocalisation des commerces du trottoir sud dans le linéaire nord
3. Cidrieie :
 - logements personnes âgées
 - Maison de santé
 - Centre de loisirs

Espaces stratégiques paysages et mobilité

1. Paysagement du parking des équipements, création d'une aire d'accueil camping-car ?
2. Aménagement RD stationnement paysager du trottoir sud place A. Lebrun

Avantages :

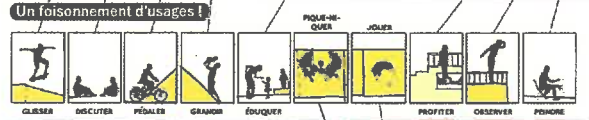
- La façade commerçante comme vitrine poreuse vers un bourg de caractère!
- Favoriser la convivialité, protégée de l'insécurité /du bruit de la route départementale D524
- Remettre l'abbatiale et son jardin au coeur du bourg

Limites :

- Une départementale qui reste centrale et très empruntée
- Une communication à renforcer pour mettre en lumière ce qui se passe "au coeur" du bourg.
- Quelques commerces à pérenniser au sud de la RD à raccrocher à la dynamique du bourg

Une centralité au coeur des équipements du quotidien un centre-bourg contemporain

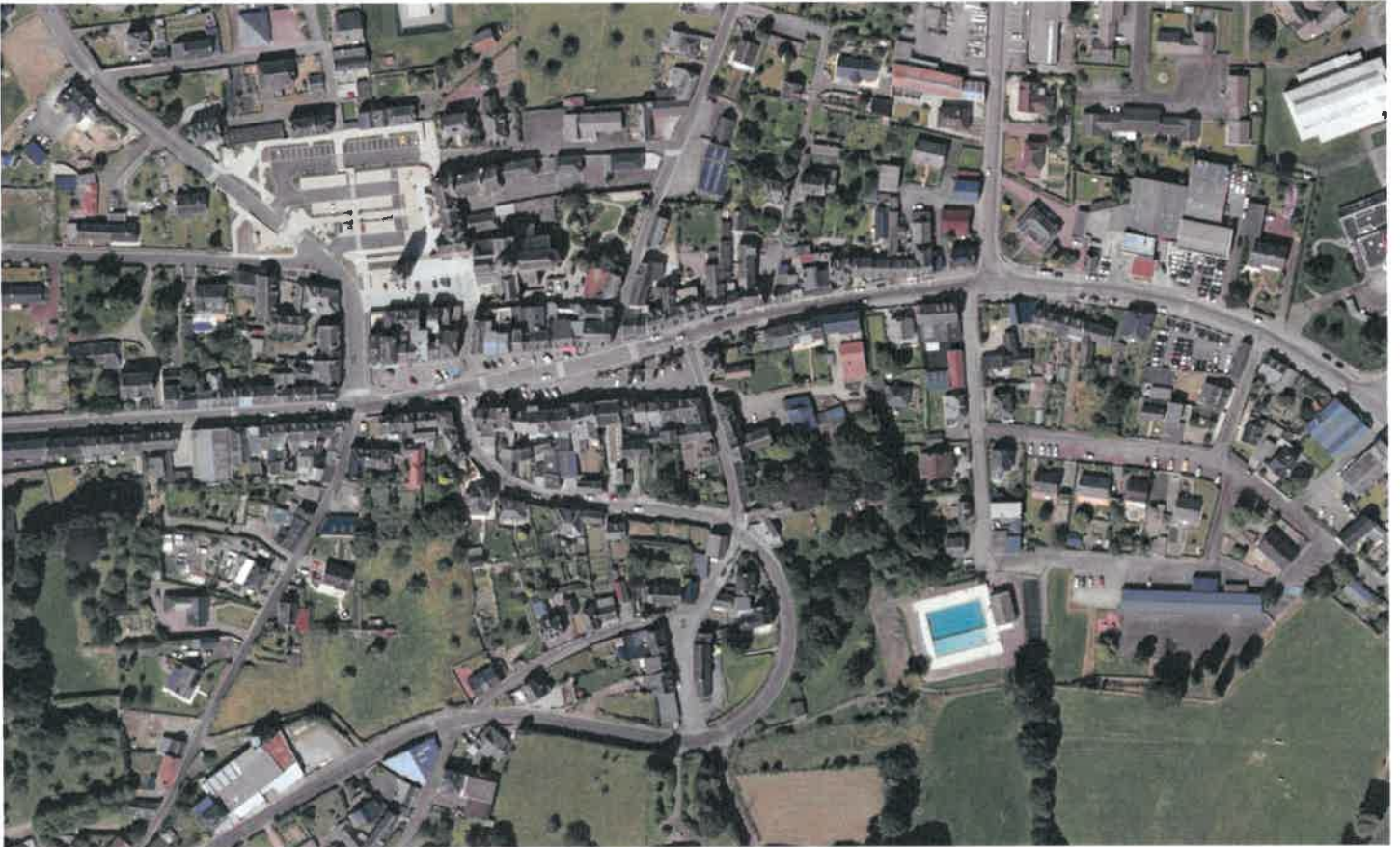
Développer un paysage différenciant et « intimiste », pour valoriser le caractère villageois du bourg ?



6. ANNEXES

Un village de caractère ?

Des espaces sous-exploités



Un village de caractère ?

Des espaces sous-exploités



Un village de caractère ?

Des espaces sous-exploités

Les bâtiments vacants



Les secteurs stratégiques



Légende :

- Espaces paysagers «sauvages» de qualité
- Jardins potagers entretenus
- Boulevard du Nord - Circuit de ballade n°25
- Vues sans obstacle vers le paysage
- Une topographie plane qui laisse filer le regard et le passage
- Stationnements
- Gare SNCF Inutilisée - Voie ferrée : Gramville → Paris
- Direction vers les centres-bourgs à proximité
- Distance depuis la Place A.Lebrun
- Aire de covoiturage - peu d'usage / peu de com'
- Poches résidentielles
- Ecole élémentaire Simone Veil
- Parvis de l'école
- Pôle socio-culturel
- Salle des fêtes
- EPEHAD la Roseraie
- Gîte
- Bâtiments industriels
- Programmes de demain



Le nord du centre-bourg profite d'une zone à fort potentiel.
Le boulevard du Nord constitue une façade "active" : bâtiments industriels, parvis de l'école, jardins potagers, parking de covoiturage.
On pourrait imaginer une voie "partagée" entre piétons, voitures et modes doux ?

A proximité de logements et d'équipements du quotidien, la position de la future école maternelle semble judicieuse, quid des risques d'inondation ?

Quel avenir pour la brocante ?

Les secteurs stratégiques



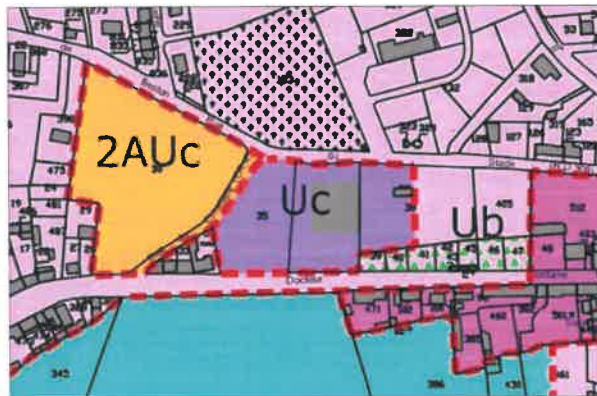
- Légende :**
- Espaces paysagers « panoramiques » de qualité
 - Aménagement paysager de qualité impression de raffinement, de calme « place du piéton respecter
 - Autres protections existantes
 - Vues dégagées sur le paysage alentour
 - Accès direct et facile aux commerces
 - Façades patrimoniales et paysagères
 - Commence le site depuis la RD 524
 - Impression d'une voie qui s'élargit plus étroite et moins sécuritaire pour le piéton
 - Une topographie chahutée qui scinde le territoire en deux parties Nord et Sud
 - Une façade urbaine dense et épaque
 - Vues obstruées par le terrain en pente et l'architecture
 - Parking du Carrefour : problème d'accès
 - Direction vers les centres besoins à proximité
 - Distance par rapport au centre
 - Les programmes de demain



Proximité des commerces
Proximité d'autres lotissements



Une rue patrimoniale



- Zone 2AUc :** Prolongement d'un espace à vocation commerciale, destiné, compte tenu de sa situation, à la création ultérieure d'un secteur à vocation commerciale, tertiaire ou de services.
- Zone Uc :** Zone d'activité commerciale.

L'entrée de ville à l'Ouest offre une impression de calme, de voie apaisée.

Dès lors, qu'on a le centre-bourg dans le champs de vision cette impression s'estompe, laisse place à la vitesse et le chemin piéton s'amenuise.

A Noues-de-Sienne la voiture est un enjeu pour les programmes de demain. Logements, équipements, commerces quelle place pour la voiture ?

Et quel type d'habitat ? Densifier un tissu que devient plus lâche quand on sort du bourg ?



Étude pré-opérationnelle d'urbanisme pour le repérage des facteurs d'attractivité du centre-bourg NOUES-DE-SIENNE (14)

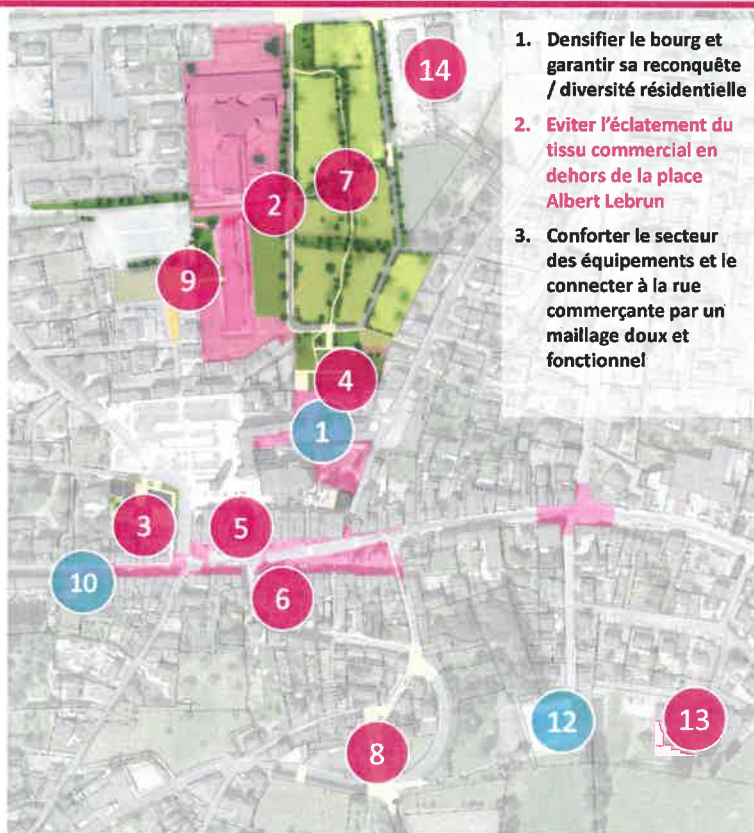


Plan guide



Plan guide

Contribution des actions aux thématiques du projet global



1. **Densifier le bourg et garantir sa reconquête / diversité résidentielle**
2. **Eviter l'éclatement du tissu commercial en dehors de la place Albert Lebrun**
3. **Conforter le secteur des équipements et le connecter à la rue commerçante par un maillage doux et fonctionnel**

| N° | Action | Mobilités | Espaces publics | Habitat | Tourisme | Équipement commerces | économie |
|-----|---|-----------|-----------------|---------|----------|----------------------|----------|
| 1 | Espaces publics place A. Lebrun et village de caractère / mise en valeur des jardins de l'abbatiale (coup parti non détaillé ici) | | | | | | |
| 2 | Aire de jeux | | | | | | |
| 3 | Restructuration de « l'îlot 1 » et création d'une maison médicale (phase 1) | | | | | | |
| 4 | Pôle petit enfance | | | | | | |
| 5 | Remembrement commercial | | | | | | |
| 6 | Reconquête de la pointe de « l'îlot 8 » | | | | | | |
| 7 | Nouveau quartier d'habitat | | | | | | |
| 8 | Requalification de la place Royale et rue aux forges / accès piscine | | | | | | |
| 9 | Réaménagement du parvis des équipements | | | | | | |
| 10 | Création d'une salle de spectacle (coup parti non détaillé ici) | | | | | | |
| 11a | Accompagnement à la digitalisation | | | | | | |
| 11b | Modernisation des devantures et vitrines | | | | | | |
| 11c | Mise à jour de la signalétique | | | | | | |
| 11d | Mise en place de dispositifs de vitrophonie | | | | | | |
| 12 | Rénovation de la piscine | | | | | | |
| 13 | Centre de loisirs | | | | | | |
| 14 | Renouvellement de la friche Granimarbre | | | | | | |
| 15 | Résorption de la vacance et de l'habitat indigne (action transversale intégrant également les actions 3 et 6) | | | | | | |
| 16 | Etude de préfiguration d'une OPAH, menée par l'intercommunalité ET OPAH | | | | | | |

Plan guide

Phasage des actions



1. Densifier le bourg et garantir sa reconquête / diversité résidentielle
2. Eviter l'éclatement du tissu commercial en dehors de la place Albert Lebrun
3. Conforter le secteur des équipements et le connecter à la rue commerçante par un maillage doux et fonctionnel

| N° | Action | Phase 1 0 à 5 ans | Phase 2 5 à 10 ans | Phase 3 10 à 15 ans |
|-----|---|----------------------|-----------------------|------------------------|
| 1 | Espaces publics : place A. Lebrun et village de caractère / mise en valeur des jardins de l'abbatiale (coup parti non détaillé ici) | | | |
| 2 | Aire de jeux (2 phases) | | | |
| 3 | Restructuration de « l'îlot 1 » (2 phases) et création d'une maison médicale en phase 1 | | | |
| 4 | Pôle petite enfance | | | |
| 5 | Remembrement commercial | | | |
| 6 | Reconquête de la pointe de « l'îlot 8 » | | | |
| 7 | Nouveau quartier d'habitat dans le secteur des équipements | | | |
| 8 | Requalification de la place Royale et rue aux forges / accès piscine | | | |
| 9 | Réaménagement du parvis des équipements | | | |
| 10 | Création d'une salle de spectacle (coup parti non détaillé ici) | | | |
| 11a | Accompagnement à la digitalisation (coup parti) | | | |
| 11b | Modernisation des devantures et vitrines | | | |
| 11c | Mise à jour de la signalétique | | | |
| 11d | Mise en place de dispositifs de vitrophanie | | | |
| 12 | Rénovation de la piscine | | | |
| 13 | Centre de loisirs | | | |
| 14 | Renouvellement de la friche Granimarbre | | | |
| 15 | Résorption de la vacance et de l'habitat indigne (section transversale intégrant également les actions 5 et 6) | | | |
| 16 | Etude de préfiguration d'une OPAH, menée par l'intercommunalité ET OPAH | | | |



ESPACES PUBLICS

Action n° 2

Phase : **1** **2** **3**

Secteur des équipements – installer une aire de jeux

Objectif : Offrir un espace polyvalent et mutualisables pour les plus jeunes



Contexte

Les terrains vides qui se trouvent aujourd'hui derrière le secteur des équipements et aux pieds du belvédère doivent faire l'objet d'un projet d'urbanisation. Pensé dans une logique d'écoquartier, celui-ci intègre une frange paysagée qui accompagnera les mobilités douces entre l'Abbaye (depuis le belvédère), le pôle petite enfance (au pied du belvédère), et les équipements existants (centre culturel, salle polyvalente, écoles).

Par ailleurs la commune est faiblement dotée en espaces de jeux (toutes tranches d'âge confondues), notamment dans le bourg.

Cet espace a vocation à accompagner et compléter le pôle de vie majeur que constitue cet espace. Il est également une vitrine importante pour la ville.

Objectifs

- Développer de nouveaux usages dans le bourg, notamment pour les enfants et ados.
- Accompagner les équipements par des espaces de loisirs extérieurs en libre accès
- Etoffer les espaces d'intérêt pour les visiteurs et touristes pour conforter l'attrait de Noues-de-Sienne comme destination touristique locale.

Public cible :

Public principal : Habitants et notamment les familles, les jeunes, les enfants et l'école.
Public secondaire : touristes et visiteurs occasionnels

Programme

Un ensemble de jeux dans la cours mutualisée de l'école/salle polyvalente, type city stade ou aire de jeux.

Un ensemble au pieds du belvédère et pôle petite enfance, pensé en s'appuyant sur le dénivelé (à définir, tobogan, mur ou filet d'escalade, etc.) et qui pourra être complété par des agrès sportifs ou mobilier pour adultes derrière le centre culturel.

Acteurs et financements

| | |
|--------------------|---|
| Secteur | Les équipements |
| Maîtrise d'ouvrage | Commune de Noues de Siègne |
| Partenaires | Financements DETR / Programme Petites Villes de Demain / autre |
| Coût estimé : | Commune Environ 80 000 € à 100 000 € |





Contexte

La place Albert Lebrun, actuellement en cours de requalification est bordée par plusieurs îlots historiques très denses, humides et largement impactés par une vacance résidentielle et/ou commerciale.

Le présent îlot, ici nommé « îlot 1 » est largement concerné par cette problématique. Une vacance foncière s'y est installée. La complexité foncière et volumétrique du cœur d'îlot le rend fragile d'un point de vue sécuritaire et sanitaire. Certains bâtiments, abandonnés et/ou non entretenus tendent à engendrer des dégâts sur les bâtiments voisins.

De nombreux bâtiments, de qualités très hétérogènes, y sont aujourd'hui en vente. D'une surface totale d'environ 2120 m², il constitue également une opportunité pour implanter un équipement structurant dans le bourg, permettant d'y renforcer les usages et de capter les flux au bénéfice des commerces de la place. La proximité du parking de la mairie est également un atout, même si la question de l'accessibilité PMR devra être intégrée aux réflexions sur sa reconversion.

Sans jardins, plusieurs de ces logements sont par ailleurs très étroits et difficilement accessibles questionnant les conditions de leur remise sur le marché.

Cependant, cet îlot est situé au cœur du bourg et constitue l'interface majeur entre le bourg commerçant historique, l'abbaye et le secteur récent des équipements. Il clôt par ailleurs la place et structure la perspective vers le nord.

La reconquête de cet îlot est donc stratégique. Tant pour développer un équipement

locomotive permettant de conforter le bourg comme pôle de vie mixte et attractif, que pour y redévelopper du logement en portant une réflexion très fine sur le cœur d'îlot et la création d'espaces verts privés ou partagés au bénéfice des logements.

Objectifs

- Assainir le cœur d'îlot
- Pérenniser les activités du bourg
- Reconvertir cet îlot stratégique
- Garantir une diversité et une mixité d'habitants dans le bourg et maintenir également sa fonction résidentielle en intégrant les questions d'accessibilité et de typologies de logements (y compris aménités associées)

Public cible :

Professionnels de santé, habitants de la commune et communes voisines, nouveaux habitants

Cible indirecte : les commerçants.



ÎLOT N° 1

Les unités foncières :

Unités foncières

Bâtiments vacants

Bâtiments à vendre



Dé nombreux bâtiments vacants et/ou en vente, sans jardin + des propriétaires vieillissants : difficile remise sur le marché à anticiper.

Un îlot à retenir? Une opportunité pour maison de santé et logements seniors autonomes au cœur du bourg ?



Parcelles concernées :

Maison de santé – phase 1 : AC065 / AC063 / AC 410 / AC064 / AC066 / AC409
 Logements – phase 2 : AC376, AC453, AC070, AC069, AC059, AC519 (fond de parcelle), AC073, AC058, AC057 (à vérifier selon projet et OPAH-RU)

Programme

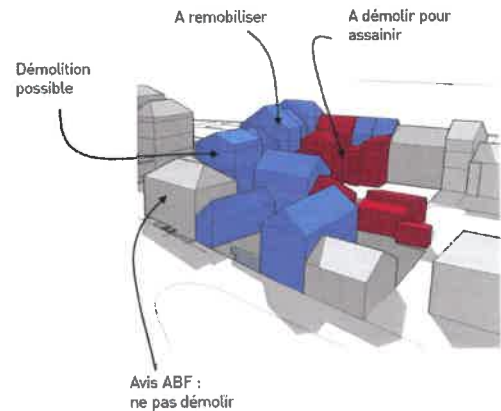
- Maison de santé
- Curetage du cœur d'îlot
- Logements dont une partie à destination de seniors autonomes.
- Remembrement de l'intérieur de l'îlot pour garantir son entretien et limiter les conflits d'usages/voisinages et le mal logement.
- Sécurisation du carrefour Rue de la gare/rue du Stade (inversion des priorités) et sécurisation des traversées piétonnes entre le parking et la maison de santé

Procédure :

Un projet à mener en 2 phases qui peuvent se mener en parallèle, selon les financements et les conclusions de l'OPAH qui sera réalisée et dont cet îlot devra constituer un des secteurs de test opérationnels.

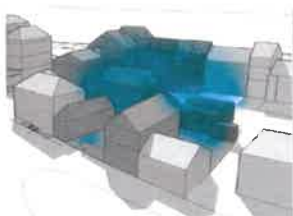
1. Acquisition du foncier phase 1
2. Étude de faisabilité / capacitaire pour la maison de santé : **rendu été 2021**
 + installation des infirmières sur la place Albert Lebrun : amorcer les nouvelles fonctions du secteur et accompagner les professionnels dans ce nouveau fonctionnement
 + diagnostics complémentaires éventuels : **T2/T3 2021**
3. Consultation maîtrise d'œuvre : **T3 2021**
4. Lancement de l'étude de maîtrise d'œuvre : **T4 2021 / T1 2022**
5. Lancement de l'étude de préfiguration de l'OPAH : **T4 2021 / T1 2022**

| Acteurs et financements | |
|---|---|
| Secteur | Place Albert Lebrun / place de la mairie |
| Maîtrise d'ouvrage | Commune de Noues de Sienne |
| Partenaires | Financements Programme Petites Villes de Demain / ARS / intercom' / EPFN / DRAC / ANAH / ADEME / Fond friche/ CRPE/ etc. |
| Coût estimé : | Acquisitions +/- 500 000 € Travaux maison de santé : +/- 1 750 000 € à affiner Logements : +/- 1 500 000 € |
| Mise à disposition d'un local pour les infirmières le temps des travaux | Peinture au sol : 20€/m ² soit environ 1500€ Si commande « artistique » : 5000 à 10 000€ pose incluse |
| Changement du sens de priorité au carrefour Rue de la Gare / Rue du stade | |



Carrefour à sécuriser : Inverser les priorités par un marquage ou « œuvre » au sol

Un cœur d'îlot très humide car exposé plein nord et peu aéré.



Hypothèse 1



| | |
|--|---------|
| Maison de santé (emprise large et possibilité de développement ultérieure) | Phase 1 |
| + Logements individuels et / ou collectifs | Phase 2 |

Maison de santé :
 2500€/m² x 700 m² = 1 750 000 €
 Acquisition terrain (périmètre violet) : 40 000€ + 75 000 €
 Démolition : 8 000 € à consolider

Nb: le besoin aujourd'hui exprimé par les professionnels de santé est d'environ 400 à 500m²

Logements :
 À définir en lien avec l'OPAH-RU

Hypothèse 2



| | |
|--|-----------------------|
| 15 logements logements intermédiaires et maison de ville | À affiner avec l'OPAH |
|--|-----------------------|

Bilan promoteur :
 Acquisition terrain (périmètre rose) : 450 000 €
 Logements -> 13 à 16 : 9 restructurés et 3 à 6 neufs
 Démolition (env. 800m²) : 57 820€ (y. c. préparation terrain)
 Restructuration + neuf : 1 945 000 €
 • Coût de construction moyen : 1700€/m²
 • SDP totale : 1030 m²
 Prix de vente : 1400 à 1500 €/m² SHAB
 Option Pharmacie : 128 à 256 m² -> à déduire des logements possibles
 Marge promoteur : 7% des recettes
Déficit : env. 1 700 000 €



EQUIPEMENTS

Action n° 4

Phase : 1 2 3

Création d'un pôle petite enfance

Objectif : Conforter l'offre du bourg / améliorer le service aux habitants



Contexte

La commune de Noues-de-Sienne observe aujourd'hui un besoin important en matière d'équipements dédiés aux enfants. En cohérence avec les besoins de sa population et pour compléter son offre au cœur du secteur des équipements.

Objectifs

- Conforter l'attractivité de Noues-de-Sienne et son rôle de commune structurante
- Accompagner le développement résidentiel en vue de limiter les besoins de déplacements vers les équipements des pôles voisins
- Regrouper l'offre d'équipements au plus près des secteurs de développement, du bourg commerçant et des équipements solaires et culturels
- Mutualiser une partie du stationnement avec les parkings existants.

Programme :

- Relai d'assistantes maternelles (RAM), Micro-crèche et permanence PMI et médecine du travail.
- Environ 780 m²
- Parking : 4 places de stationnements dédiées + déposes minutes + parking mutualisé

Programme

- RAM + Micro crèche : 46 m² + 65m² extérieurs
- RAM : 90 m²
- Micro-crèche : 207m²
- Ascenseur : étudier la possibilité d'un « ascenseur urbain », permettant de créer un accès PMR entre le secteur des équipements et la rue des écoles.
- Le RAM et le micro-crèche peuvent disposer d'accès différenciés en RDC-haut et RDC-bas.



Acteurs et financements

| | |
|--------------------|---|
| Secteur | Les équipements |
| Maîtrise d'ouvrage | Commune de Noues de Siègne |
| Partenaires | Financements CAF / CPER / communauté de communes/ etc. |
| Coût estimé : | travaux 600 000 € à 1 400 000 € selon programme définitif |



Etude pré-opérationnelle d'urbanisme pour le repérage des facteurs d'attractivité du centre-bourg de Noues de Siègne - Fiches actions - 02/2021

9

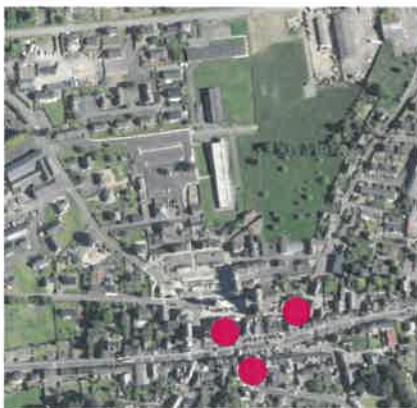
EQUIPEMENTS/COMMERCES

Action n° 5

Phase : 1 2 3

Restructurer des cellules commerciales

Objectif : Compléter l'offre commerciale du centre-bourg



Contexte

La place Albert Lebrun et la rue de Vire constituent le secteur de développement commercial de la commune. Organisé le long des flux et des possibilités de stationnement les commerces localisés place Albert Lebrun sont néanmoins contraints par la topographie qui leur confère un aménagement intérieur peu adapté, notamment sur le trottoir sud. Il s'agit par ailleurs de petites cellules, avec des différences de niveau et une difficulté d'accès. On observe aujourd'hui une tendance des commerces situés sur le trottoir sud à se délocaliser sur le trottoir nord et la rue de Vire.

Le diagnostic a démontré :

- la perte de commercialité d'une grande partie du trottoir sud avec une quasi impossibilité de la reconquérir.
- Un resserrement du potentiel de développement commercial de la commune (chiffre d'affaire, peuplement de la zone de chalandise, concurrence des pôles voisins, niveau de revenu dans la zone)
- Un risque de délocalisation de la pharmacie aujourd'hui à l'étroit dans ses murs. Elle souffre par ailleurs d'une localisation qui nuit à sa visibilité et à son développement (surface limitée), sur un linéaire (sud de la place) qui perd progressivement sa commercialité.
- Un besoin en restauration traditionnelle qualitative et/ou lieu de « pique-nique » pour

de la vente à emporter

- Un besoin pour un local commercial adapté (accessibilité / taille) et bien situé par rapport au reste du linéaire commerçant, permettant d'accueillir de nouveaux porteurs de projets en test ou en boutique partagée
- un potentiel pour la création d'une boutique prêt-à-porter/accessoires/cheussures, activité aujourd'hui totalement absente en centre-bourg. Cette activité est assurée sur le marché forain, mais de façon irrégulière.

Objectifs

- Anticiper tout départ de la pharmacie, cette locomotive du centre-bourg, et lui proposer d'intégrer un projet urbain et de santé plus global lui assurant de meilleures conditions d'exercice de son activité.
- Accompagner la création d'une boutique d'équipement de la personne mixte, sur un positionnement moyenne gamme.
- Permettre l'accueil et le test de nouvelles activités, notamment sur un modèle de boutique partagée, le diagnostic ayant montré un potentiel quasi inexistant pour d'autres activités que restauration et équipement de la personne
- Faciliter la transformation des locaux commerciaux en logements sur le trottoir sud

Etude pré-opérationnelle d'urbanisme pour le repérage des facteurs d'attractivité du centre-bourg de Noues de Siègne - Fiches actions - 02/2021

10



EQUIPEMENTS/COMMERCES

Action n° 5

Phase : 1 2 3

Restructurer des cellules commerciales

Objectif : Compléter l'offre commercial du centre-bourg

Secteurs stratégiques

3 secteurs ont été identifiés bénéficiant d'atouts spécifiques :

1. Remembrement des 2 ou 3 locaux commerciaux en un seul grand local adapté et traversant, pouvant bénéficier d'une entrée secondaire (et livraison) rue de l'Abbaye
 - Pharmacie ou restauration
2. Restructuration du bâtiment pour en faire un espace de restauration
 - Restauration traditionnelle, salon de thé ou espace ouvert de pique-nique,
 - éventuellement, chambre d'hôte ou gîte rural, logement
3. Remembrer une ou deux cases commerciales pour créer un local adapté et polyvalent
 - Equipement de la personne
 - Boutique à l'essai /partagée
4. Acquisition d'un local commercial vacant pour y implanter un atelier réparation/location de vélo/point info tourisme/salon de thé associatif

Procédure et outils

- Acquisition de locaux commerciaux pour disposer d'une offre adaptée et maîtrisée tant en terme de loyer que de « sélection du porteur de projet » : en priorité sur le trottoir sud
- Réalisation des travaux
- Identifier les porteurs de projets en partenariat avec CCI /CMA / CC
- Accompagnement administratif et formation des porteurs de projet (avec CCI /CMA / CC)
- Mettre en place un bilan d'étape à 3ans pour évaluer le regain d'attractivité commerciale de la place Albert Lebrun et décidé du maintien ou non du linéaire de protection commercial sur le trottoir sud.

| Acteurs et financements | | |
|----------------------------|---|------------------------|
| Secteur | Place Albert Lebrun | |
| Maîtrise d'ouvrage | Commune de Noues de Sienne / Communauté de Communes | |
| Partenaires / financements | Commune et communauté de communes / CCI/ CMA / Région / EPFN | |
| Coût estimé : | Secteur 1 : parcelles centrales non maîtrisées par la commune : 50 000€ | |
| | Secteur 2 : 20 000€ | |
| | Secteur 3 : 3 ensembles parcelaires +/- 60 000 € | |
| | Acquisition | |
| | Travaux | 1 500€/m ² |
| | Loyers | 85€/m ² /an |



Etude pré-opérationnelle d'urbanisme pour le repérage des facteurs d'attractivité du centre-bourg de Noues de Sienne – Fiches actions - 02/2021

11

EQUIPEMENTS/COMMERCES

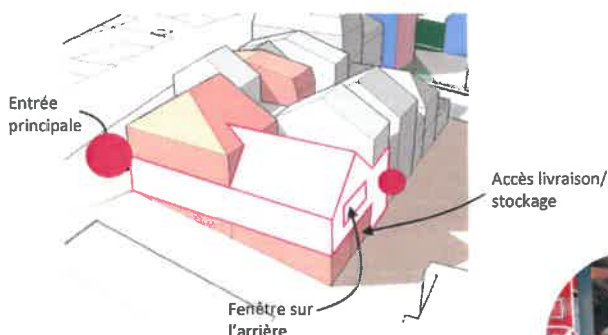
Action n° 5

Phase : 1 2 3

Restructurer des cellules commerciales

Objectif : Compléter l'offre commercial du centre-bourg

Ouvrir une vue sur l'abbatiale, depuis certains commerces



Vue sur la rue arrière depuis l'intérieur du magasin



Exemple d'une pharmacie « traversante »
Façade principale sur rue

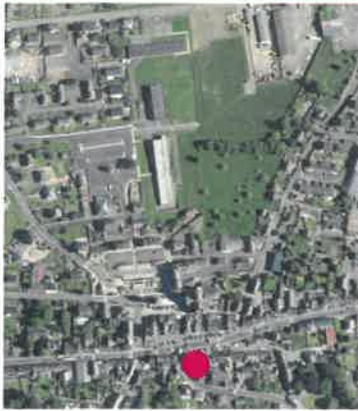


Etude pré-opérationnelle d'urbanisme pour le repérage des facteurs d'attractivité du centre-bourg de Noues de Sienne – Fiches actions - 02/2021

12

Reconquête de la point de l'îlot 8

Objectif : Revaloriser la place et maintenir son attractivité résidentielle



Dédensifier les fonds de parcelles ?



Contexte

Ilôt fragile avec des fonds de parcelles denses et peu qualitatifs qui dévalorisent à la fois les logements, la rue de la Forêt et les maisons en vis-à-vis avec un risque de baisse d'attractivité de ces dernières.

Les revenus des ménages sur la commune sont limités et peuvent être un frein aux investissements/travaux qui permettraient de déclencher une vente ou de réinvestir des logements qualitatifs.

Objectifs

- Sécuriser l'entrée de la rue de la forêt et le carrefour
- Faciliter la remise sur le marché de logements qualitatifs
- Limiter les risques de déprise du secteur
- Faciliter la remise sur le marché des logements vacants ou à vendre (aujourd'hui ou demain)

Procédure et outils

Dédensifier les fonds de parcelles occupés par des vieux garages ou abris ?

Hypothèses possibles en complément et/ou sous-réserve de l'OPAH :

- Accompagnement financier permettant de faire les diagnostics nécessaires
- Accompagnement financier par la ville ou CC pour la démolition des fonds de parcelles afin de retrouver un jardin (interdiction de reconstruire – OAP ou règlement du PLU) : quel objectif ?
 - Remettre le logement en location ?
 - Déclencher une vente ? En cas de vente : clause stipulant le remboursement de tout ou partie de la subvention par le vendeur.

Transformer les RDC commerciaux vacants et les réintégrer aux logements :

- Permettre l'éventuelle relocalisation au nord, de commerces actuellement sur le trottoir sud (reste 3 commerces après relocalisation de l'institut de beauté).
- Travailler sur la vitrophanie en attendant la transformation des commerces.
- Reconstituer 1 grande case commerciale aux normes.
- Dédensifier les fonds de parcelles occupés par des vieux garages ou abris

Développer un nouveau quartier résidentiel

Objectif : Densifier le bourg au plus près des équipements



Contexte

Il s'agit du principal secteur de densification et de développement maîtrisé par la commune. Ce quartier est stratégique par sa localisation à l'interface de plusieurs « enjeux » : paysage, accès aux équipements, gestion hydraulique, touristique / proximité avec l'abbaye.

Objectifs

- Maintenir la population,
- Permettre l'accueil de nouveaux habitants
- Phaser l'opération pour équilibrer l'apport de logements sur le marché en lien avec les opérations de requalification d'habitat sur la place Albert Lebrun
- Concevoir et développer ce quartier dans une logique « d'écoquartier »
- Permettre le développement de nouveaux équipements comme le pôle petite enfance ou l'extension du centre culturel

Programme

- 15 logements à l'hectare minimum
- Une majorité de logements en accession privée type lots libres
- Le pôle petite enfance (fiche action 4)
- L'aire de jeux (action 2)
- Traitement paysager de l'interface ZAE/habitat, de part et d'autre de la voie existante, dédiée, à terme, à la zone d'habitation

Procédure

- Une opération à phaser en tenant compte des projets d'équipements, notamment pour la création des premières dessertes
- Inscrire les grandes lignes du projet dans les OAP
- Anticiper les emplacements réservés, notamment pour la desserte de la partie zone économique / ateliers relais



Contexte

Le versant sud de la ville correspond au secteur historique de Noues-de-Sienne, organisé dans un parcellaire et un système viarie historique qui mène à la forêt. Elle confère à la commune la particularité de ne pas être une ville « entièrement reconstruite ». Le patrimoine de ce « versant sud », comme la toponymie des lieux est évocateur du passé de la ville : Place Royale, Rue des Forges, rue de la forêt, rue aux Moines, passage de la Fontaine, Route du Vieux Château...

Par ailleurs ces rues, qui sont aujourd'hui peu accueillantes pour les piétons voire dangereuses notamment rue de la Forêt, sont aussi celles qui mènent à la forêt et dont la pratique piétonne doit être renforcée.

Objectifs

- Modifier le caractère routier de ces espaces
- Les penser pour les piétons
- Mettre en scène l'esprit vernaculaire qui se dégage des constructions et des noms de rues
- Végétaliser et permettre une appropriation des espaces par les riverains
- Proposer un cheminement sécurisé pour les piétons

Public cible :

Habitants, riverains, touristes, randonneurs...
Piétons et cycles
Usagers de la forêt, de la piscine, du centre de loisirs

Acteurs et financements

| | |
|--------------------|---|
| Secteur | Les équipements |
| Maîtrise d'ouvrage | Commune de Noues de Sienne |
| Partenaires | Financements DETR / Programme Petites Villes de Demain / autre |
| Coût estimé : | Rue aux Forges : environ 10 000 € Commune Place Royale et ralentisseur route de la forêt : Environ 110 000 € |



Un espace (ré)approprié par les riverains ?



Restructuration du parvis des équipements

Objectif : Ancrer le centre culturel dans la ville et paysager son environnement



Contexte

Les espaces publics entre la place Albert Lebrun et le centre culturel sont constitués d'une succession de parking de grand capacité.

Si le parking de la mairie a été paysagé, celui devant le centre culturel est un grande nappes de bitume. Elle est d'autant plus imposante qu'elle précède ou fait suite au parking de la mairie et que le centre culturel ne dispose pas de parvis et que centre culturel est un bâtiment d'architecture contemporaine qualitative et soignée.

Ce parking accueille le marché aux veaux 1 week-end par an.

Objectifs et programme

- Ancrer le centre culturel dans la ville et en identifier l'accès principal
- Constituer un parvis accueillant, en cohérence avec l'écriture urbaine des espaces publics du parking et de la place Albert Lebrun
- Ce parking peut être stationné et la fonction parking « s'efface » lorsqu'il n'y a pas de voitures
- Végétaliser une partie du parking pour améliorer la gestion hydraulique du secteur et limiter le stockage de chaleur en été.
- Mobilier urbain convivial multigénérationnel

Acteurs et financements

| | |
|--------------------|----------------------------|
| Secteur | Les équipements |
| Maîtrise d'ouvrage | Commune de Noues de Siègne |
| Partenaires | Financements |
| Coût estimé : | Commune Environ 412 500 € |

Etude de préfiguration de l'OPAH et OPAH

Objectif : Améliorer le Parc de Logement existant



Contexte :

- Un taux de vacance important et en hausse (14.7% à St-Sever-C.; 11.4% à Noues de Siègne)
- Une hausse du nombre de résidences secondaires mais qui reste inférieur à la moyenne de la commune nouvelle (8.3% à St-Sever-C.; 12.4% à Noues de Siègne).
- Un parc de logements essentiellement composés de maisons et de grands logements
- Une part de petits logements plus importante que dans l'ensemble de la nouvelle commune (9% de T1/T2 à St-Sever-C. en 2013 contre 6% à Noues de Siègne)
- Une part de logements aidés plus forte à St-Sever-C. que dans l'ensemble de la commune nouvelle (17.2% à St-Sever-C. en 2013 contre 6.7% à Noues de Siègne)

Objectifs et programme :

- Lancer une étude pré-opérationnelle qui définira :
- le type d'OPAH (RR ou RU) à lancer
 - les objectifs à atteindre par l'OPAH

Mettre en place une OPAH pour soutenir la rénovation de l'Habitat existant,

Acteurs et financements

| | |
|--------------------|--------------------------------|
| Secteur | Intercom de la Vire au Noireau |
| Maîtrise d'ouvrage | Financements : 50% |
| Partenaires : ANAH | |
| Coût estimé : | 50 000€ |



Description

- Sensibiliser les commerçants pour l'intégration de la digitalisation comme outils de communication et de visibilité indispensable pour leur viabilité et leur pérennité.
- Accompagner les commerçants qui ne maîtrisent pas les outils numériques en faisant appel à des professionnels pour en maximiser l'impact sur leur activité.

Outils et moyens à mobiliser / Dispositifs mobilisables

- Accompagnement de la CCI et de la CMA sur l'utilisation des outils digitaux par des sessions de formation thématiques.
 - Session de formation de 1 à 2 journées selon thématique, avec un coût de 350€/jour.
- Communication à mettre en place par la commune
 - Site internet, panneaux lumineux et affiches dans les commerces
 - Communication auprès des commerçants sur l'existence des formations sur les outils digitaux
- Mobilisation du programme Petites Villes de Demain pour aider au financement des formations :

Contexte

Deux constats croisés :

- Des commerces encore trop peu digitalisés, une présence de quelques commerçants sur les réseaux sociaux mais un outil encore trop peu développé.
- Une place de plus en plus importante du canal internet dans l'acte marchand, vecteur principal de prise de renseignement pour le client, même sans acte d'achat derrière.

Le rôle du digital est d'autant plus renforcé par la crise sanitaire de la covid-19.

Le nombre de commerçants est trop restreint et l'offre trop centrée sur les métiers de bouche et les services pour envisager la création d'un site internet commun, trop coûteux et peu efficient.

Objectifs

- Moderniser les modes de consommation sur le territoire
- Mieux faire connaître les entreprises artisanales et commerciales locales, accroître la visibilité de certaines activités un peu plus excentrées par rapport au centre-bourg (caviste, étape en forêt, petits commerces hors centre-bourg)
- Développer la fréquentation des entreprises artisanales et commerciales locales
- Générer du chiffre d'affaires

Obtenir un cofinancement pour la mise en service d'une solution numérique dédiée aux commerces du centre-ville

PORTEURS D'AIDES
Banque des Territoires

NATURE DE L'AIDE
Aide financière

RÉCURRENCE
Ponctuelle

CALENDRIER
Échéance : 30 juin 2021

Petites villes de demain

Indicateurs de suivi et d'évaluation

- Fréquentation et utilisation des supports digitaux créés
- Augmentation de l'attractivité des commerces du centre-bourg

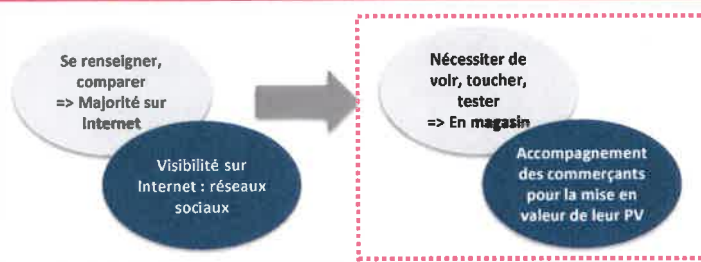
Acteurs et financements

| | |
|--------------------------------------|--|
| Secteur | Les commerces de la commune |
| Maîtrise d'ouvrage | Commune de Noues de Siennne |
| Partenaires | Financements CCI et CMA Programme Petites Villes de Demain |
| Coût estimé : | € |
| Communication auprès des commerçants | € |
| Formation des commerçants | 350 €/jour |

Public cible / enjeu d'association du public : Commerçants et habitants



Etude pré-opérationnelle d'urbanisme pour le repérage des facteurs d'attractivité du centre-bourg de Noues de Siennne – Fiches actions - 02/2021



Contexte

Une qualité hétérogène des devantures et vitrines sur le centre-bourg de Noues de Siennne. Pas d'harmonie dans les couleurs et les enseignes, certaines vitrines sont peu mises en valeur.

Pourtant, le positionnement des commerces le long de l'axe principal en fait la vitrine de la commune entière. Ils doivent donc être qualitatifs et attractifs pour contribuer à l'attractivité globale du centre-bourg.

Objectifs

- Harmoniser le linéaire commercial de la Place Albert Lebrun, en adéquation avec le patrimoine architectural et l'image véhiculée (Abbatiale, patrimoine paysager).

Public cible / enjeu d'association du public : Exploitants et/ou propriétaires des locaux commerciaux.

Description

Cette action permettra de renforcer la visibilité et la qualité des commerces, facteur d'attractivité commerciale sur la commune.

Outils et moyens à mobiliser / Dispositifs mobilisables

- Aides directes pour les travaux.
- Rédaction d'une charte des devantures et vitrines. Cette charte pourra être inscrite en RLP en annexe du PLUI.

| | |
|------------------------------------|--|
| Secteur | Commerces Place Albert Lebrun et rue |
| Maîtrise d'ouvrage | Commune et exploitants/propriétaires des locaux commerciaux |
| Partenaires | Financements CC Vire au Noireau : Aides directes pour les travaux |
| Coût estimé : | € |
| Montant de la subvention | € |
| Elaboration d'un RLP Intercommunal | € |

Suivi de l'action

Empty box for monitoring the action.

Points de vigilance

Empty box for points of vigilance.



Contexte

Absence de signalétique commerciale sur le centre-bourg et à ses entrées. Si l'offre commerciale est lisible dans sa globalité sur la place Albert Lebrun, elle est en revanche invisible depuis les principales poches de stationnement et équipements (mairie, médiathèque, abbatale, marché...).

Objectif

- Aider le chaland (résident, actif, usager et touriste) à identifier l'espace dédié aux activités commerciales.

Public cible / enjeu d'association du public : Habitants, usagers, touristes et commerçants.

Description

- La signalétique doit permettre d'identifier le cœur marchand (entrées de ville) mais aussi chaque activité présente sur le centre-bourg, grâce à des totems et bornes tactiles homogènes.

Outils et moyens à mobiliser / Dispositifs mobilisables

- Mise en place de 3 totems d'entrée de centre-bourg : rue de Vire ; rue de la Gare ; rue du Dr Fontaine.
- Mise en place d'une borne tactile place de la Mairie : cette borne permet de présenter différentes informations comme une carte des stationnements, les parcours piétons, les parcours touristiques, les commerces, les horaires des commerçants ou administrations.
- En complément, la signalétique des équipements et lieux touristiques, y compris signalétique au sol pourra être complétée.

Procédure :

Réaliser un audit du plan de signalétique existant, de sa mise en œuvre et vérifier en cohérence avec le projet porté par l'OT.

Actualiser le plan de signalétique et mettre en place une carte urbaine localisant les secteurs d'intérêt.

Préparer les panneaux complémentaires en lien avec la charte graphique de la ville ou reprendre la charte graphique en lien avec un éventuel repositionnement marketing.

| | | |
|-------------------------|--|-------------------------------------|
| Secteur | | Centre-bourg |
| Maîtrise d'ouvrage | | Commune de Noues de Siègne |
| Partenaires | | Financements |
| | | EPCI |
| | | Commune |
| Coût estimé : | | Entre 15 000 et 21 000 € |
| | | Moyenne de 12 000 € |
| Borne tactile | | 1 000 à 3 000 €/ totem selon modèle |
| Totem d'entrée de ville | | 20€/m ² |
| Marquages au sol | | |



Contexte

Beaucoup de cellules vides les unes à côté des autres sur le sud de la Place Albert Lebrun. Très visible depuis l'axe traversant la commune, elles nuisent à la qualité de la place marchande et à l'attractivité de la commune.

Objectif

En l'absence de potentiel de développement économique pour occuper l'ensemble des locaux vides, il s'agit de mettre en place une solution d'habillage ou d'usage temporaire des locaux vides, afin d'animer la place et de masquer l'impression visuelle de forte perte d'attractivité.

Public cible / enjeu d'association du public : Habitants, usagers, touristes et commerçants.

Description

- Habillage des cellules vides sur le sud de la place Albert Lebrun par vitrophanie
- Mettre en place des usages temporaires en façades pour animer la place

Outils et moyens à mobiliser / Dispositifs mobilisables

- Vitrophanie, en lien avec le patrimoine de la ville, sur la base d'accords avec les propriétaires. Plusieurs thématiques sont envisageables : renvoi vers le patrimoine de la commune (abbatale) ou les activités du territoire (étape en forêt), illustration d'un savoir-faire particulier d'un artisan de la commune, mise en valeur du patrimoine paysager... La vitrophanie doit être une vitrine au service de l'attractivité de la commune.
- Développement d'usages temporaires (conciergerie, circuits courts, boutique éphémère, maison du projet...) : nécessite l'acquisition du local ou la mobilisation active du propriétaire.

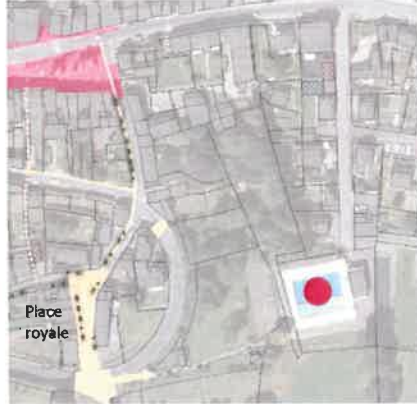
Procédure :

- Prendre contact avec les propriétaires de commerces vacants
- Mettre en place une convention
- Déposer les enseignes et Habiller les vitrines et encadrements colorés pour harmoniser la mise en scène

| | | |
|--------------------|--|--|
| Secteur | | Commerces Place Albert lebrun |
| Maîtrise d'ouvrage | | Commune de Noues de Siègne |
| Partenaires | | Financements |
| Coût estimé : | | Entre 15 000 et 21 000 € |
| Vitrophanie | | De 20 à 30 €/m ² pour du sur-mesure |
| Acquisition locaux | | |

Exemples de vitrophanie :





Contexte

Les élus de Noues de Sienna ont décidé de maintenir l'équipement en lieu et place de la piscine actuelle de Noues-de-Sienne. De fait, le site champêtre et historique invite au maintien de ce service à son implantation initiale.

Le projet de Noues de Sienna s'inscrit dans une dynamique opportune de renforcement de l'attractivité de son territoire selon la mise en œuvre d'une politique pertinente d'éducation à la santé par le sport.

Objectifs

- Etendre la période d'exploitation à une partie de l'année scolaire, afin de permettre l'accueil des établissements scolaires.
- Cette disposition implique que le bâtiment créé soit isolé, chauffé et asservi à un traitement d'air.
- Le projet vise une réhabilitation de la piscine avec la création de nouveaux espaces permettant un fonctionnement toute l'année avec en particulier la mise en œuvre d'une couverture légère amovible.

La Fréquentation Maximale Instantanée envisagée pour l'espace aquatique est de 410 personnes.

La conception du projet devra permettre d'aboutir à une gestion performante devant :

- Optimiser le nombre de postes personnels et les consommations énergétiques,
- Disposer d'espaces de qualité,
- Réduire au maximum les risques d'insécurité pour les usagers en facilitant la surveillance, en évitant les obstacles visuels, etc.
- Permettre de favoriser la qualité de l'accueil, l'ambiance, le confort.

Ces conditions donneront les moyens à l'équipe de gestion de fidéliser les usagers en leur offrant une qualité de service optimale.

| Acteurs et financements | |
|-------------------------|----------------------------|
| Secteur | Piscine |
| Maîtrise d'ouvrage | Commune de Noues de Sienna |
| Partenaires | Financements |
| Coût estimé : | Environ 2 850 000 € |



B. Schéma fonctionnel

Public ciblé

LES FAMILLES

LES SCOLAIRES

LA CLIENTELE « ACTIVITES » : aquagym, aquabike etc.

LES SPORTIFS : besoins d'entraînement

LE PERSONNEL DE LA PISCINE :

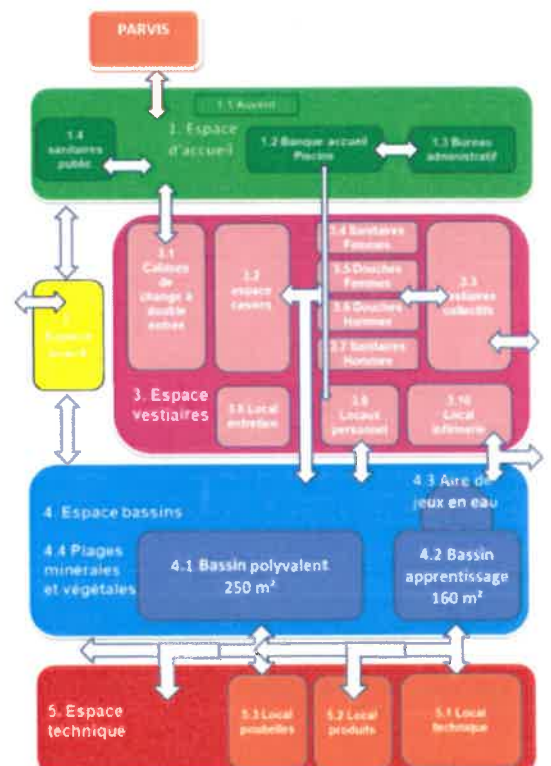
- Il est primordial que le concepteur veille à fournir au personnel chargé de l'animation de la piscine un outil fonctionnel et viable à long terme.

LES USAGERS EPISODIQUES ET REGULIERS (pompiers, médecins, livreurs, etc.) :

- Trop souvent oubliés ces usagers bien qu'épisodiques, doivent pouvoir bénéficier d'un accès facile en cas d'urgence et de moyens pratiques pour leurs interventions.

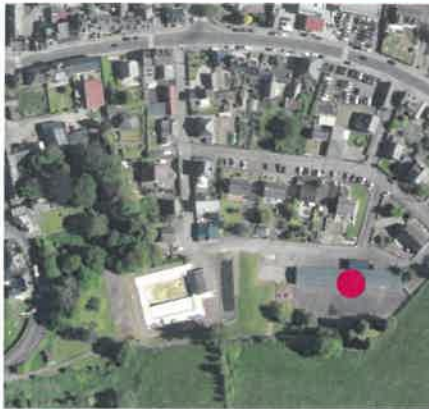
Programme

- Réhabilitation des locaux actuels d'accueil et de vestiaires et mise en conformité de l'accessibilité PMR avec la mise en œuvre d'une isolation et d'un chauffage des espaces permettant une utilisation sur une partie de l'année scolaire.
- Création de nouveaux espaces permettant d'optimiser la future exploitation en répondant d'avantages aux besoins de toute la famille.
- Couverture des bassins avec une structure amovible
- Locaux techniques aménagés pour permettre ces nouvelles dispositions de traitement d'eau (2 bassins séparés) et de traitement d'air.



Déplacement du centre de loisirs

Objectif : Proposer un équipement dédié à l'accueil de loisirs



Contexte

Le bâtiment accueille actuellement l'école maternelle. Celle-ci va déménager dans un bâtiment en construction au cœur du secteur des équipements.

L'installation du centre de loisirs va nécessiter quelques travaux d'aménagements, permettant de consolider un secteur dédié aux loisirs, installé au cœur d'un espace champêtre et en limite d'espaces naturels.

Objectifs et programme

- Un volet amélioration thermique
- Aménagement des espaces extérieurs
- Création de bureaux
- Salles d'animations dédiées
- Salle de travail

Procédure

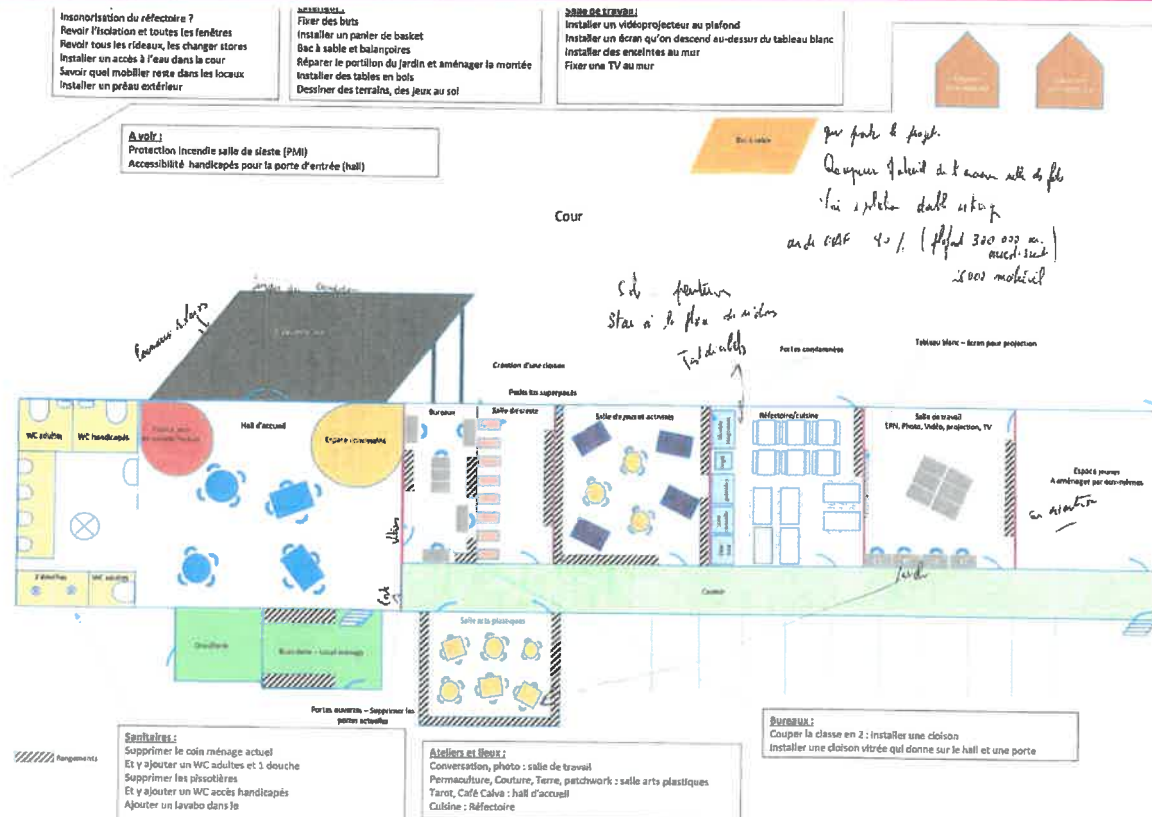
1. Installation de l'école dans ses nouveaux locaux
2. Travaux d'aménagement des locaux ASLH : 2022
3. Installation du centre de loisirs : 2023

| Acteurs et financements | |
|-------------------------|---|
| Secteur | Piscine |
| Maîtrise d'ouvrage | Commune de Noues de Siègne |
| Partenaires | Financements CAF / CPER / communauté de communes/ etc. |
| Coût estimé : | Commune Environ 300 000 € ? À affiner |



Déplacement du centre de loisirs

Objectif : Proposer un équipement dédié à l'accueil de loisirs





Contexte



Procédure



Objectifs et programme

| Acteurs et financements | |
|-------------------------|---|
| Secteur | Entrée de ville Nord |
| Maîtrise d'ouvrage | Communauté de communes |
| Partenaires | Financements |
| Coût estimé : | Acquisition travaux Environ x€ Environ x€ |



6. ANNEXES

Développer un nouveau quartier résidentiel

Objectif : Densifier le bourg au plus près des équipements

Les deux scénarios ci-contre ont été débattus mais aucun n'a été validé, ils seront une base de travail pour les étapes opérationnelles à venir.



Hypothèse de densification étudiée et non retenue : 5 maisons groupées sur l'actuel parking avec relocalisation du parking sur le terrain arrière de la médiathèque et déplacement du marché aux veaux devant l'ancienne gare

| | Scénario 1 | Scénario 2 |
|---------------------------------|--|--|
| Voiries | Partagées Remobilisation des voiries existantes Répartition plus importante des flux voitures au cœur du quartier | Trottoirs et cheminements doux + 1 voie de desserto partagée mise à distance des maisons et activités/équipements voisins |
| Optimisation du foncier | + | +++ |
| | Remobilisation des voies existantes, Faibles emprises de voiries mais 3 rues parallèles Mutualisation des stationnements | Remobilisation des voies existantes 2 voies parallèles Mutualisation des stationnements |
| Phasage des aménagements | Possible en 2 à 4 tranches | Possible en 2 à tranches |
| Largeur des voies | + | ++ |
| Mobilité douce | Qualité : ++ Sécurité : +++ (meilleure répartition des flux) | Qualité : ++ Sécurité : +++ |



Développer un nouveau quartier résidentiel

Objectif : Densifier le bourg au plus près des équipements

Scénario 1



Accès haut aux nouveaux équipements



Scénario 2



Stratégie de gestion pluviale à la parcelle



Scénario 1



Scénario 2

DETAIL DES DEPENSES ET RECETTES HT

| lotissement - Nd 5 | | | | | |
|--|--------------------|-------------------|-----------------|-----------------|----------------------|
| DEPENSES | TOTAL | surf. cessible HA | surf. Bâties m² | coût du foncier | prix moy. ha aménagé |
| Total zones All | 1 000 € | 17890 m² | | | |
| soods1 | 500 € | m² | | | |
| soods2 | 500 € | m² | | | |
| Acquisition de terrains et droits | 1 000 | 2 ha | | | |
| Travaux VRD | 500 920 | | | | |
| Démolitions (y compris honoraires) | 0 | | | | |
| Voies / réseaux / espaces verts/ | 500 920 | | | | 260000 €/ha |
| Honoraires techniques, études | 107 726 | | | | |
| Maîtrise d'œuvre espaces extérieurs (8.5 % VRD) | 42 578 | | | | |
| Dépenses annexes (géomètre, SPS...) (2% VRD) | 10 018 | | | | |
| Etudes - Conseils - Forfait | 50 000 | | | | |
| Divers (5% des honoraires) | 5 130 | | | | |
| Marge (8% recette HT) | 0 | | | | |
| Honoraires/rem gestion maîtrise d'ouvrage | 0 | | | | |
| Honoraires management/pilotage - 6 % des dép. HT | 0 | | | | |
| Frais financiers et Aléas | 56 087 | | | | |
| Frais financiers (4% des dépenses) | 24 386 | | | | |
| Aléas - 5% des dépenses | 31 702 | | | | |
| TOTAL DEPENSES | 665 734 | | | | |
| RECETTES | TTC | Prix unit. TTC | SDP | Nb lots | HT |
| Ventes charges foncières | | | 00 m² | 30 | |
| Individuels 450m² | 620 000 € | 23000 | | 30 | |
| TOTAL RECETTES AMENAGEUR | 620 000,0 € | | | | |
| MARGE DE NEGOCIATION | 24 266,1 € | | | | |
| MARGE en % | 3.6% | | | | |



Scénario préférentiel, base de l'OAP (mix des scénarii étudiés)