



RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE

Liberté  
Égalité  
Fraternité

AGENCE  
NATIONALE  
DE LA COHÉSION  
DES TERRITOIRES



**Petites villes**  
*de demain*



**Petites villes** *de demain*

Novembre 2022

# LE VAL D'HAZEY, petite ville de demain

Feuille de route du programme



**seine  
eure**  
agglo

**Petites villes** *de demain*

## Convention cadre Petites villes de demain

Agglomération Seine Eure, Gaillon, Val d'Hazey, Pont de l'Arche

ANNEXES 1, 2, 3

## Identité



La commune du Val d'Hazey est une commune nouvelle créée en 2016. Elle est constituée de 3 communes déléguées : Sainte Barbe sur Gaillon, Vieux-Ville et Aubevoye. Elle compte 5 620 habitants (dont environ 5000 sur la commune principale d'Aubevoye) ce qui en fait la 4e commune la plus peuplée de l'Agglomération Seine Eure.

La commune est située entre la boucle de la Seine et les coteaux et son développement est contraint par cette réalité géographique. Elle jouxte la commune de Gaillon. Le tissu urbain de la commune est très imbriqué avec celui de la commune de Gaillon et les échanges sont nombreux (services, commerces, équipements etc).

La proximité d'axes importants de circulation a contribué au développement d'un tissu économique important (ZA d'une superficie de 400 ha dont une partie est en friche). Par ailleurs la gare d'Aubevoye-Gaillon, située à 1 heure de Paris, a favorisé le développement résidentiel de la commune. Le passage prochain de la Seine à vélo à proximité ainsi que le développement du château de Gaillon dont une partie des jardins se situe sur la commune constituent des enjeux pour le développement à venir.

## • UNE FORTE ATTRACTIVITÉ RÉSIDEN- TIELLE

L'évolution démographique entre 2006 et 2016 est très importante (+16,9% contre + 5,9% pour l'Agglomération et +3,8% sur Gaillon) et le solde migratoire y est beaucoup plus important que sur le reste du territoire (+9,2% contre -0,6% pour l'Agglomération et - 7,9% sur Gaillon). La commune attire essentiellement des familles (58% de ménages ayant emménagé en 2015 comptaient plus de 2 personnes). 23% des ménages s'installant sur le territoire en 2015 ont emménagé dans un logement social ce qui est équivalent à l'Agglomération.

Les morphologies familiales sont assez similaires à celles de l'Agglomération, de même que la structure par âge. Pour autant, comme sur Gaillon la part de familles monoparentales est beaucoup plus importante que sur les communes de l'espace de vie

**La moyenne d'âge est légèrement inférieure à celle du département.**

## • UNE FRAGILISATION DE L'ÉCONOMIE ET DE L'EMPLOI

La ville s'inscrit dans le bassin d'emploi de Vernon, marqué par la crise économique et la désindustrialisation. Pour autant, l'indice de concentration de l'emploi y est de 111 (supérieur à celui de l'Agglomération) mais avec une évolution défavorable de - 31 points entre 2006 et 2016. Une forte baisse de la part des emplois salariés est intervenue sur la même période.

En 2016, le revenu médian des ménages est inférieur de plus de 1 000 € à celui constaté au niveau départemental (20 783€). La part des revenus fiscaux imposés est de 48 % en 2016 et taux de pauvreté 13 %.

Le taux de chômage des jeunes est de 33% avec une très forte augmentation de façon générale entre 2009 et 2018, pour un taux de chômage global de 15,4 %.

36,6% de la population est sans diplôme.

## • LA NÉCESSAIRE INTERVENTION SUR LES LOGEMENTS

La ville comptait 2296 logements en 2016. La part de logement individuel est importante du fait d'un développement de type pavillonnaire.

La part de logements locatifs sociaux est de 25,5% ce qui est légèrement supérieur au taux moyen sur l'Agglomération mais largement inférieur aux 3 autres villes principales. L'indice de construction entre 2015 et 2017 est largement inférieur à celui de la moyenne de l'Agglomération, ce qui s'explique notamment par les contraintes naturelles au développement.

Le taux de vacance est relativement faible en 2016 (5,6%). Pour autant l'offre de logement n'est pas adaptée aux besoins : le parc tant social que privé est vieillissant et impose des enjeux de rénovation énergétique. Par ailleurs, la part de grands logements est très importante ce qui nuit à un parcours résidentiel approprié.

Améliorer les performances thermiques des logements, afin de lutter contre la précarité énergétique, est un des enjeux des travaux qui devront être entrepris sur ces logements dont le potentiel énergivore n'est pas à démontrer. Plus généralement un travail sur l'adaptation du parc de logements à l'évolution des besoins et des parcours résidentiels est à engager.

Certains quartiers devront attirer une attention particulière telle que la copropriété « horizontale » du quartier des Acacias.



## Identité

### • DES ATOUTS A DÉVELOPPER CONTRE LA DÉPRISE COMMERCIALE

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi valant SCoT, l'ancienne communauté de communes Eure-Madrie-Seine (CCEMS) a défini des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) pour les commerces.

Dans cette OAP, le centre-bourg du Val d'Hazey est identifié comme localisation préférentielle de centralité. Cette orientation autorise la création, l'extension des commerces existants de moins de 300m<sup>2</sup> et répondant à des besoins hebdomadaires. Le centre-bourg du Val d'Hazey en tant que pôle principal pour les commerces avec la ville de Gaillon joue un rôle important dans le maillage commercial du territoire.

**Les pratiques commerciales sont très interdépendantes avec Gaillon (cf. navette marché, banques, etc...).**

Il existe actuellement 18 commerces (commerces alimentaires et services). Ils ne se sont cependant pas constitués autour d'une polarité commerciale permettant de renforcer leur attractivité. Par ailleurs, il n'y a pas de charte d'enseignes donnant une image cohérente. Enfin l'adaptation de ces commerces aux nouvelles pratiques (e-commerce, circuits courts etc) reste à engager.

Les commerces du centre-ville sont aussi le reflet de la popu-

lation qui les pratique. En effet, en majorité à faibles revenus, elle a donc un pouvoir d'achat limité. La transformation des logements dégradés dans l'ancien ainsi qu'une incitation à la création d'un parc de logements destiné à l'accession à la propriété, peuvent être un atout de mixité sociale et d'amélioration des achats en centre-ville

### • LA MOBILITÉ : DES ENJEUX POUR DEMAIN

Le Val d'Hazey, comme Gaillon, profite d'une situation privilégiée en termes d'accès. En effet, outre l'importante desserte routière (A13, D6015 et D316), on peut aussi citer les dessertes ferroviaires (gare de Gaillon-Aubevoye), fluviales et bientôt cyclables avec l'arrivée de la vélo-route « Seine à Vélo », dont les liaisons restent à penser.

Néanmoins, dans le centre-ville, restent des dysfonctionnements ponctuels mais persistants (flux automobiles, stationnement, signalétique...). Le réseau viaire, bien que dense, est ancien et s'avère parfois peu adapté aux circulations partagées. La place de la voiture reste importante et l'absence de solutions alternatives empêche un transfert modal. Les voies douces sont quasi inexistantes entre les différents quartiers des villes ou entre les établissements scolaires.

Même si les cheminements sont majoritairement agréables et sécurisés, le manque de signalétique nuit aux circulations piétonnes. De plus certains espaces restent insuffisamment accessibles aux personnes à mobilité réduite.

Des enjeux importants existent donc en matière de mobilités douces et actives, de raccordement à la gare ainsi qu'aux principales zones d'emploi.

### • PRÉGNANCE DE LA NATURE

Le bourg du Val d'Hazey, bordé au Nord par la Seine, à l'Ouest par des coteaux boisés, au Sud par la commune de Gaillon et à l'Est par la zone agricole et industrielle, se trouve enclavé.

Ces contraintes ne lui laissent que peu de possibilités d'extension et le territoire est largement soumis à un aléa fort inondation.

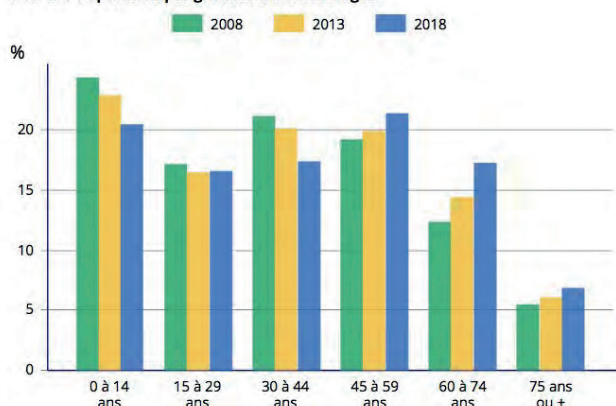
**Cela dit, il paraît intéressant d'utiliser ces éléments naturels pour mettre en œuvre une stratégie de développement qui changerait le regard sur la nature, la considérant ainsi comme un atout principal du territoire.**

### POP T1 - Population en historique depuis 1968

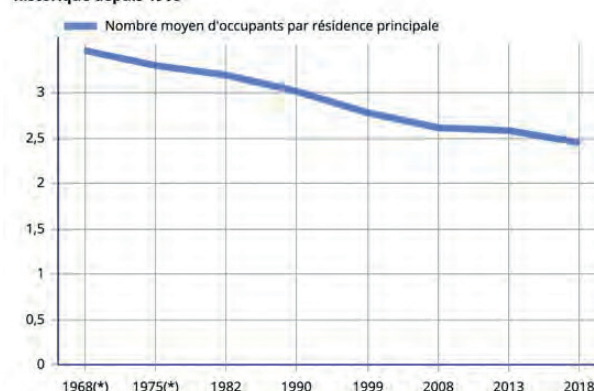
	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2008	2013	2018
Population	2 062	2 505	2 956	4 231	4 209	4 992	5 491	5 451
Densité moyenne (hab/km²)	143,5	174,3	205,7	294,4	292,9	347,4	382,1	379,3

### Population, un vieillissement avéré

### POP G2 - Population par grandes tranches d'âges



### FAM G1 - Évolution de la taille des ménages en historique depuis 1968



**Sur la commune, la population est en augmentation continue entre 1968 et 2013.**

**Elle a plus que doublé en 50 ans.**

- Augmentation des 3 tranches 45 ans et +
- Diminution des tranches 30-44 ans et par conséquence de la tranche 0-14 ans
- La taille des ménages a diminué dans les 50 dernières années : à ce jour un peu moins de 2,5 pers/foyer.
- Petits ménages : 55,2 %  
dont Ménages d'1 pers : 29,1 %  
Ménages de 2 pers : 26,1 % -
- Familles monoparentales : 14,7%
- Couples avec enfants : 29,1 %

	Nombre de ménages						Population des ménages		
	2008	%	2013	%	2018	%	2008	2013	2018
<b>Ensemble</b>	1 899	100,0	2 112	100,0	2 228	100,0	4 989	5 494	5 464
<b>Ménages d'une personne</b>	430	22,6	511	24,2	649	29,1	430	511	649
Hommes seuls	176	9,3	224	10,6	218	9,8	176	224	218
Femmes seules	254	13,4	287	13,6	431	19,3	254	287	431
<b>Autres ménages sans famille</b>	31	1,6	59	2,8	21	0,9	65	127	42
<b>Ménages avec famille(s) dont la famille principale est :</b>	1 438	75,7	1 543	73,0	1 558	69,9	4 494	4 856	4 773
Un couple sans enfant	491	25,9	525	24,9	582	26,1	1 005	1 060	1 174
Un couple avec enfant(s)	700	36,9	777	36,8	649	29,1	2 835	3 171	2 659
Une famille monoparentale	247	13,0	241	11,4	327	14,7	654	625	940

## Logements, une diversité de statuts d'occupation

**En lien avec la forte augmentation de la population, le nombre de logements a également fortement augmenté.**

Le desserrement des ménages entraîne au besoin de nouveaux logements ne serait-ce que pour maintenir la population de la commune.

En 2018, 5,6% des logements étaient vacants à taux « normal ». On observe une faible diversification de la taille des logements.

73,8 % des logements sur la commune sont des 4 pièces ou plus.

Il y a très peu de petits logements (7,7 %).

On observe une diversité des statuts d'occupation sur la commune :

60,9 % de propriétaires

37,4 % de locataires dont

29,6 % en logements sociaux.

Cependant, assez peu de renouvellement de la population va dans le sens d'une inadéquation entre l'offre et les besoins, les petits logements font défaut.

## 2297 logements en 2016 :

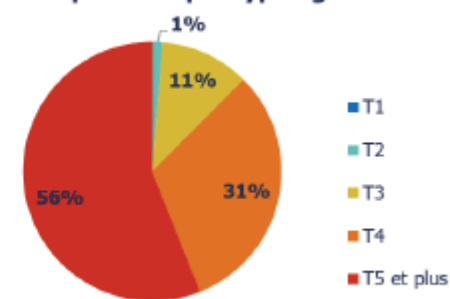
Source : INSEE 2016

Occupation	Total	%	Moyenne Agglo Seine-Eure
<b>Résidences principales</b>	<b>2130</b>	<b>93%</b>	<b>90%</b>
• <i>dont propriétaires occupants</i>	<i>1268</i>	<i>60%</i>	<i>60%</i>
• <i>dont locataires du parc privé</i>	<i>292</i>	<i>14%</i>	<i>16%</i>
• <i>dont locataires du parc social</i>	<i>537</i>	<i>25%</i>	<i>22%</i>
<b>Résidences secondaires</b>	<b>37</b>	<b>2%</b>	<b>3%</b>
<b>Logements vacants</b>	<b>130</b>	<b>6%</b>	<b>7%</b>

### Parc propriétaires occupants

**1268 logements occupés en 2016**  
soit 60% du parc des résidences principales

#### Répartition par typologie

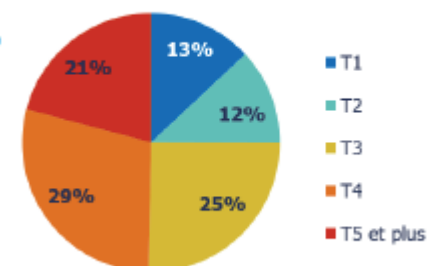


Source : INSEE 2016

### Parc locatif privé

**292 logements occupés en 2016**  
soit 14% du parc des résidences principales

#### Répartition par typologie



Source : INSEE 2016



## Habitat, une accélération de la consommation foncière

En matière d'habitat, le Val d'Hazey dispose d'une grande majorité de lotissements avec des emprises importantes dédiées à la circulation.

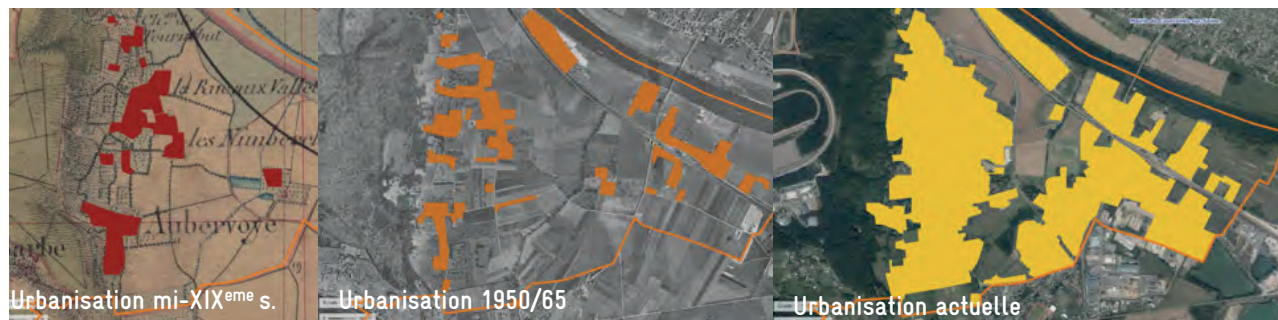
On y trouve également du petit collectif et un secteur de bâti plus ancien au niveau du presbytère et de l'église.

Des logements spécifiques pour les seniors sont installés dans le centre-ville, à proximité des commerces et services. Ceux-ci sont aménagés de plain-pieds et disposent d'un espace extérieur.

La majorité des logements se trouve au sud du chemin de fer bien que quelques maisons organisées en cités ouvrières se trouvent encore au nord. L'évolution de l'emprise foncière dédiée à l'urbanisation, habitat comme activité, montre l'accélération de l'étalement urbain sur la seconde moitié du XX<sup>e</sup> s. (de 500 habitants en 1950/1965 à plus de 5000 habitants de nos jours)

**En prenant en compte les risques liés aux inondations, les sites historiques et les espaces naturels, il reste très peu d'emprise foncière disponible sur la commune.**

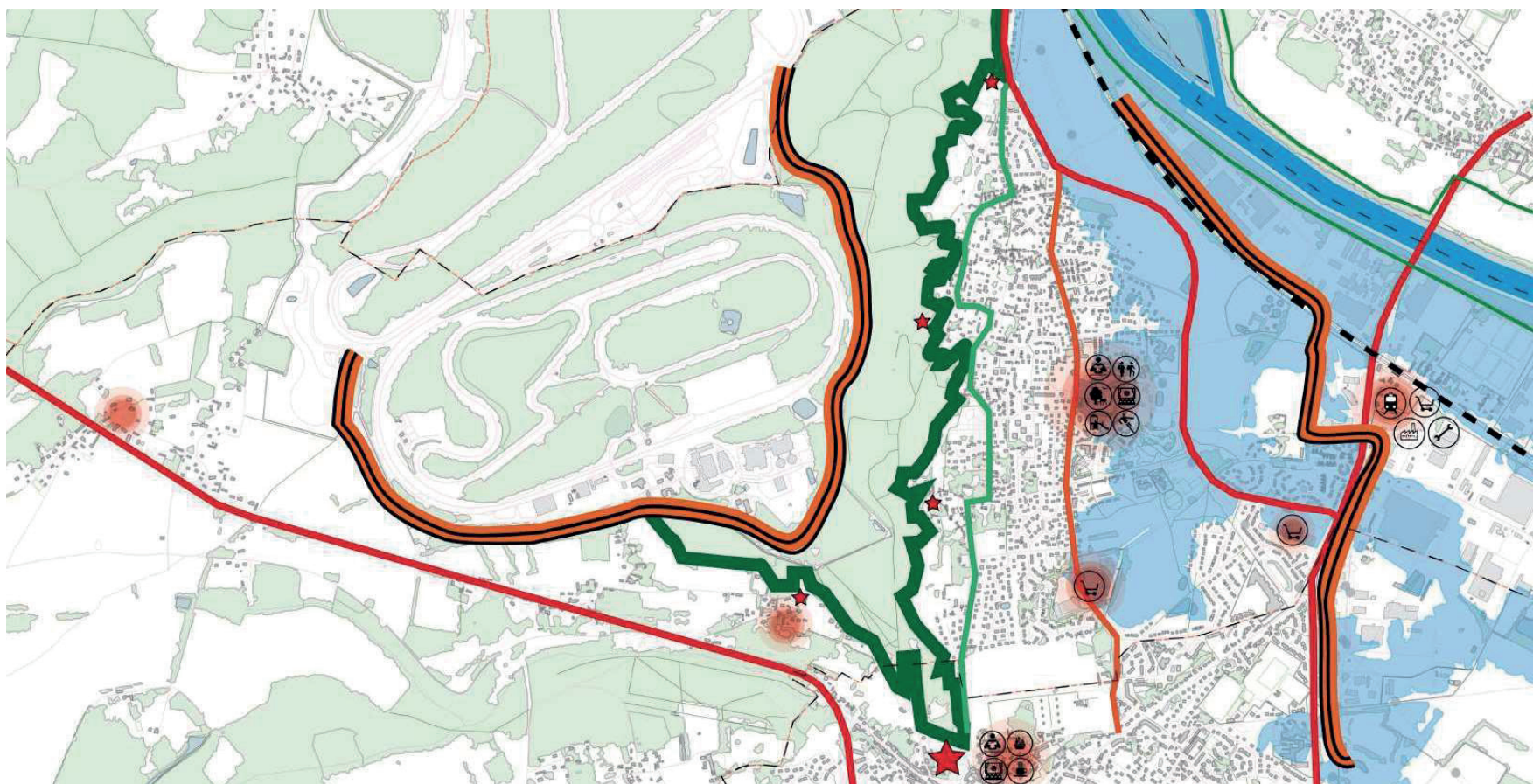
« De plus, le tissu pavillonnaire existant, au vu de l'implantation du bâti en milieu de parcelle, est très peu mutable, il est donc difficile de réinvestir le tissu déjà bâti ».



source CAUE, lecture du territoire



## Synthèse du fonctionnement urbain



source Champ Libre, étude urbaine 2022

Les **emprises boisées** (coteau) dominent Aubevoye et Sainte-Barbe, alors que **la Seine**, **peu** visible en raison des **implantations industrielles de la ZAE**, est très présente par les emprises soumises à risque d'inondation.

**L'emprise Renault** marque également le territoire, sans fonctionnement avec le reste.

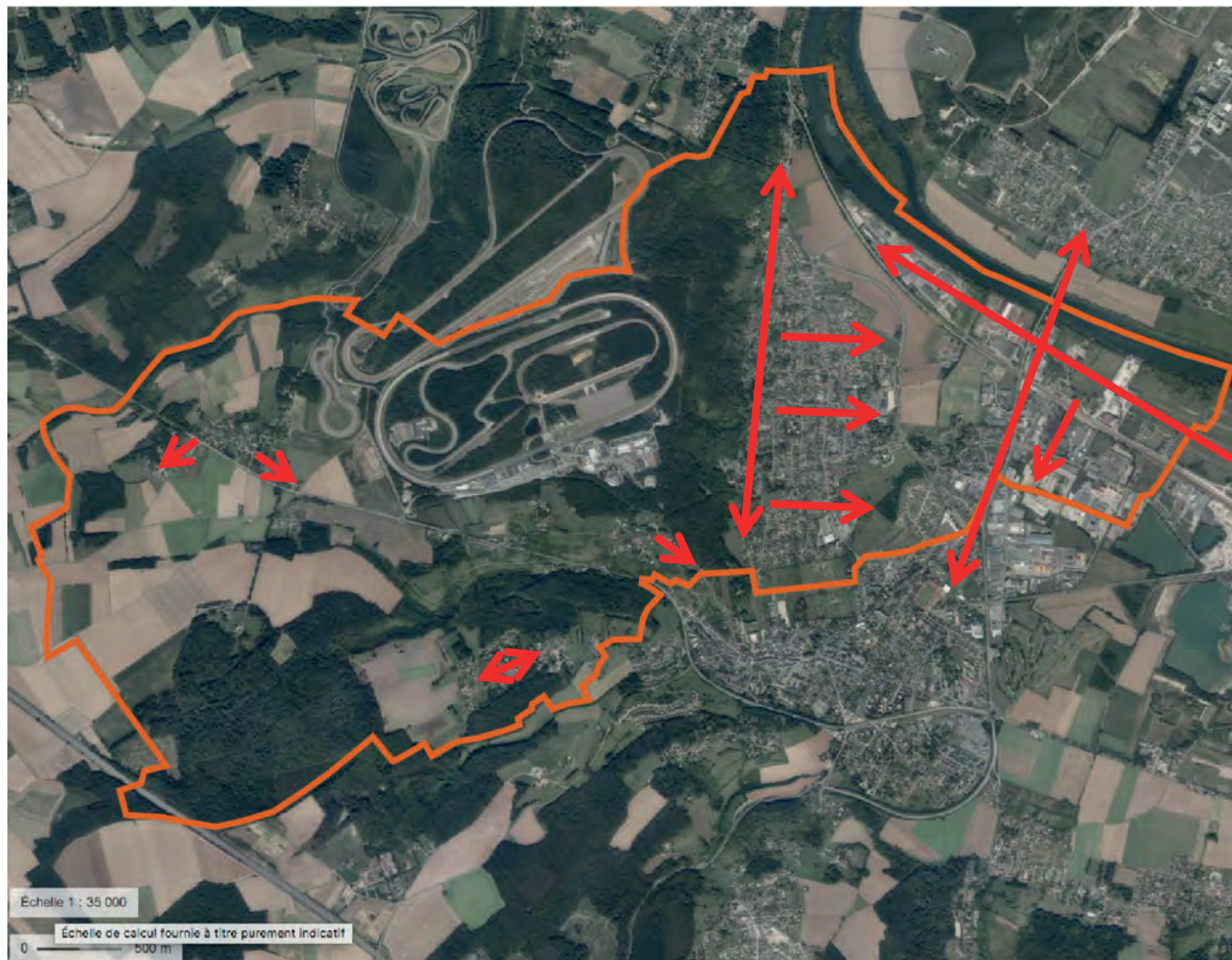


## Fonctionnement urbain, trois communes fusionnées

En terme d'organisation spatiale, le centre-bourg s'adosse au coteau, alors la proximité de la Seine et du chemin de fer a permis le développement d'une zone d'activités, qui s'étend le long de la départementale permettant de traverser la Seine.

**>> Développement sur deux axes à centralité.**

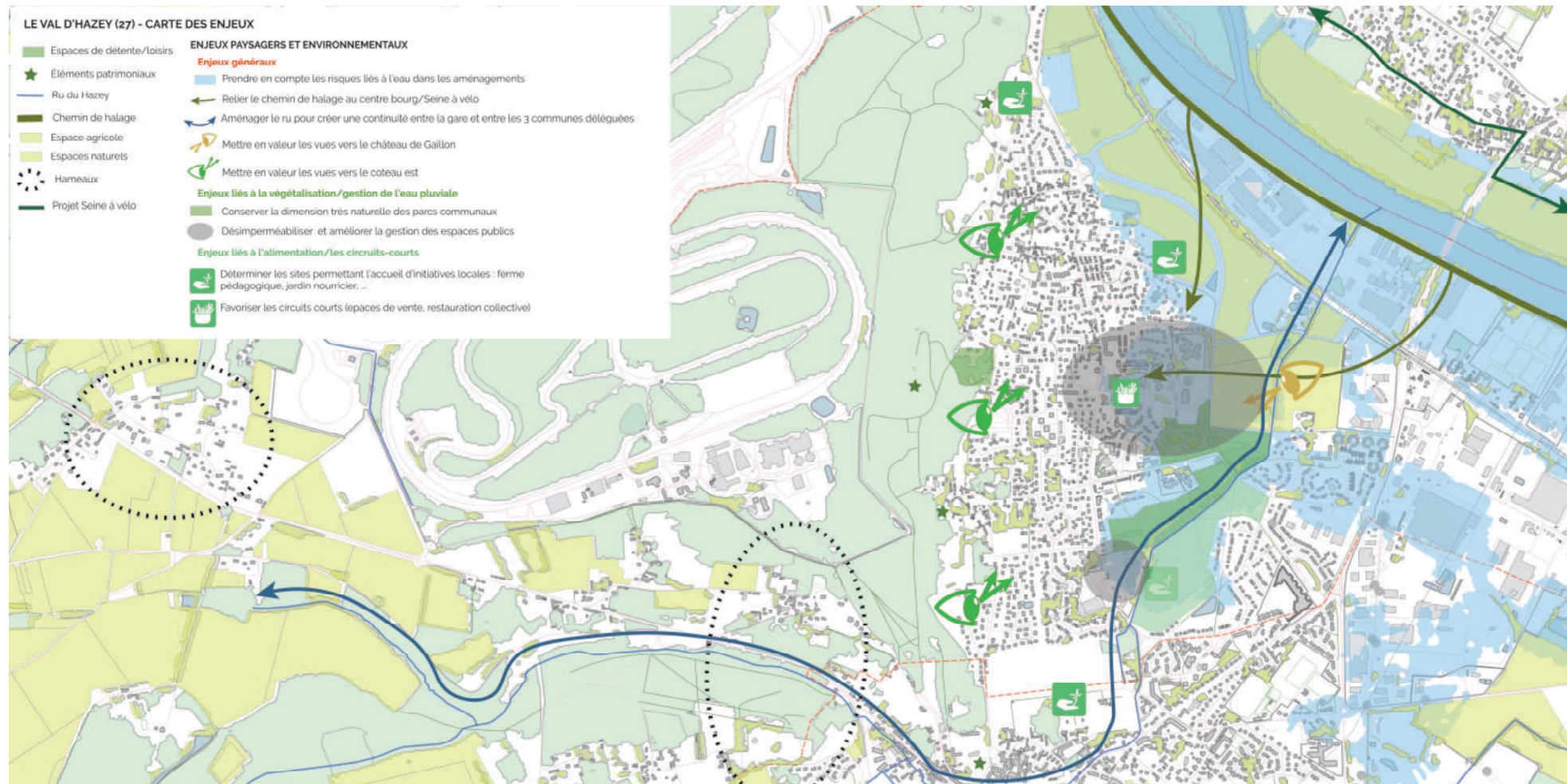
>> Développement plus modéré des communes déléguées de Vieux- Villez et Sainte-Barbe par extension des hameaux agricoles existants.



source CAUE, lecture du territoire - 2022



## Définition des enjeux : paysage, environnement



source Champ Libre, étude urbaine 2022



## Définition des enjeux : paysage, environnement, sentes piétonnes

Ces sentes étaient historiquement parallèles aux coteaux. Celles-ci ont été interrompues par les développements de lotissements.

Leur organisation en cul-de-sac fermé ne permet pas de les traverser.

De nouvelles sentes sont aménagées dans les nouveaux lotissements, notamment afin de traverser les espaces paysagers.

Le rû ressort également avec le tracé des sentes, mais pas sur la totalité de son passage.



source CAUE, lecture du territoire



Carte des aléas (hauteurs\*vitesses) pour la crue de type 1910, crue de référence du PPRI (remblais non effondrés et remanée de nappe).

**VAL D'HAZEZ**

The map shows the Val d'Hazez area, with a red box highlighting the study site. The map includes labels for various locations such as Valenciennes, Arras, and Compiègne, and a red box indicating the study area.

**ET**  
**EURE**

■ Aireport  
□ Limite parcellaire  
□ Limite communale  
○ Réseau de transport - 1500  
— Côte de référence

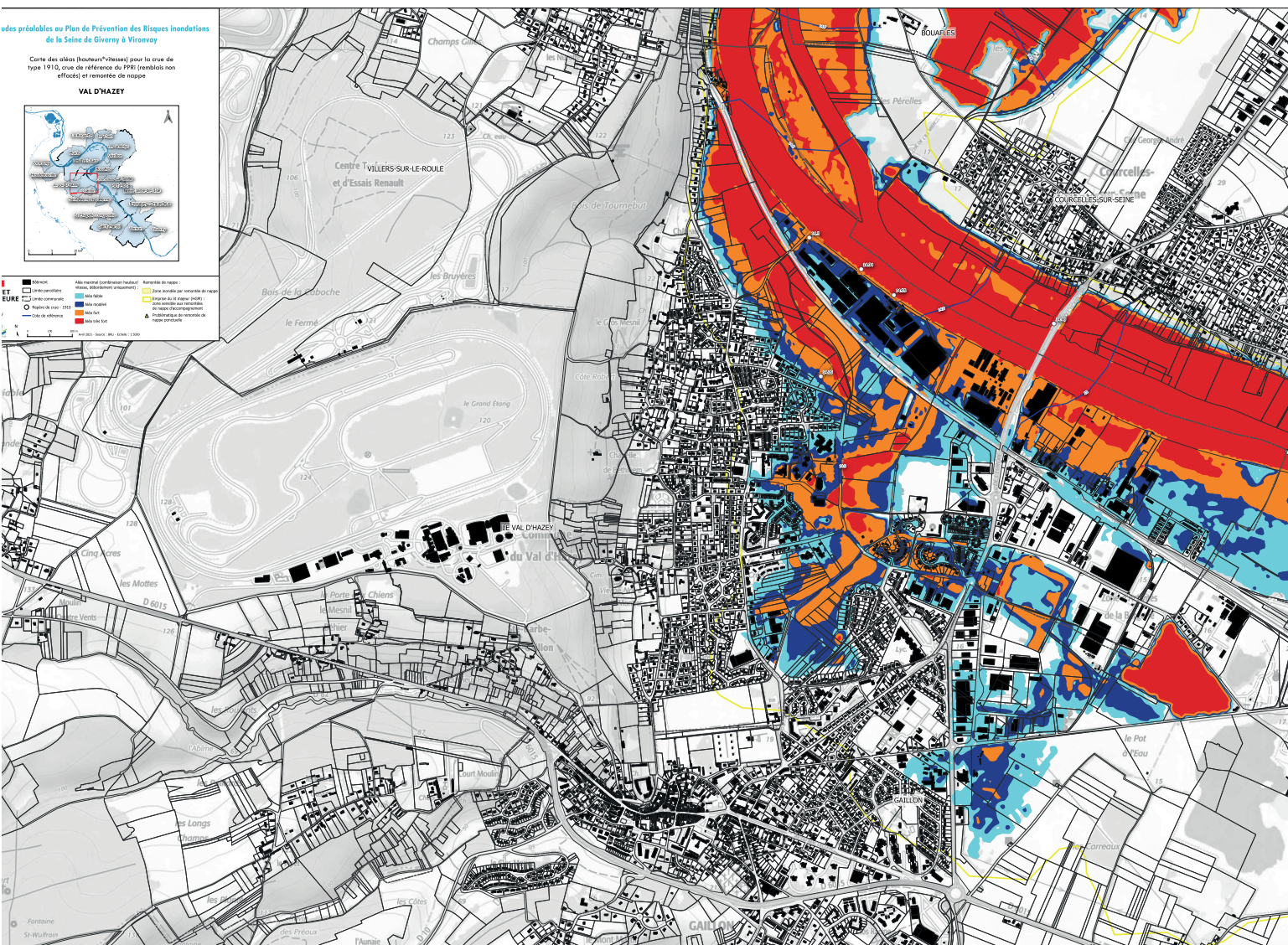
Aire maximale (combinaison hauteur / situation, déformable uniquement)  
Aire faible  
Aire modérée  
Aire forte  
Aire très forte

Répartition de la nappe :  
Zones isolées par remblais de rochers  
Empierre du lit majeur (PM10)  
Zones sensibles aux remontées de nappe d'accompagnement  
Problématiques de remontées de nappe ponctuelle

M 0 120 200 m  
Rég. 2021, Source : BRG, © Erable, © VIGNO

This is a detailed topographic map of the area around Fontaine St-Wulfran. The map shows a network of roads, including a main road labeled 'D 6015'. Several place names are visible, such as 'les Mottes', 'les Longs', 'les Verts', 'Cing'acres', 'Fontaine', and 'St-Wulfran'. Contour lines indicate elevation, with labels like '101', '120', and '126'. The map also shows various land parcels, some of which are numbered (e.g., 101, 120, 126). The terrain is depicted with hachures and contour lines, showing a mix of open land and wooded areas.

Une des volontés de la municipalité de rattacher la nature au centre ville, notamment à travers le ru présent sur le territoire.





## Zone stratégique d'activité économique

source Champ Libre étude secteur Gare

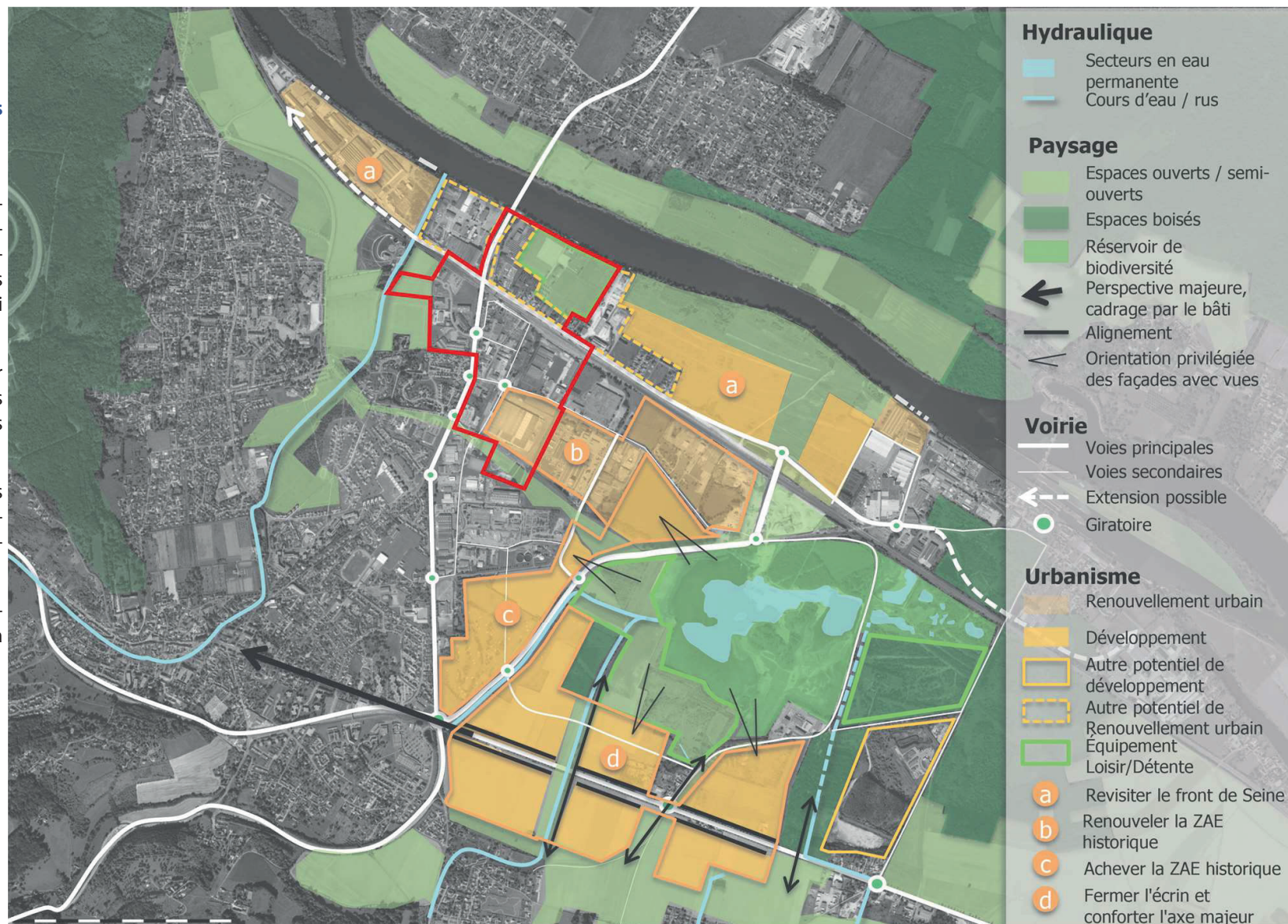
**Le territoire du Val d'Hazey fait partie d'un bassin de vie historiquement industriel et accueille de nombreuses activités économiques et industrielles.**

D'une part, on trouve des activités logistiques situées principalement au nord du chemin de fer. Certaines friches industrielles sont aujourd'hui en cours de mutation.

On trouve sur ce secteur quelques logements hérités de l'époque des premières usines implantées sur le site.

D'autre part, on trouve des locaux d'activités et commerciaux plus variés dans le quartier de la gare.

Ces locaux profitent des nombreux flux qui passent par la D316.

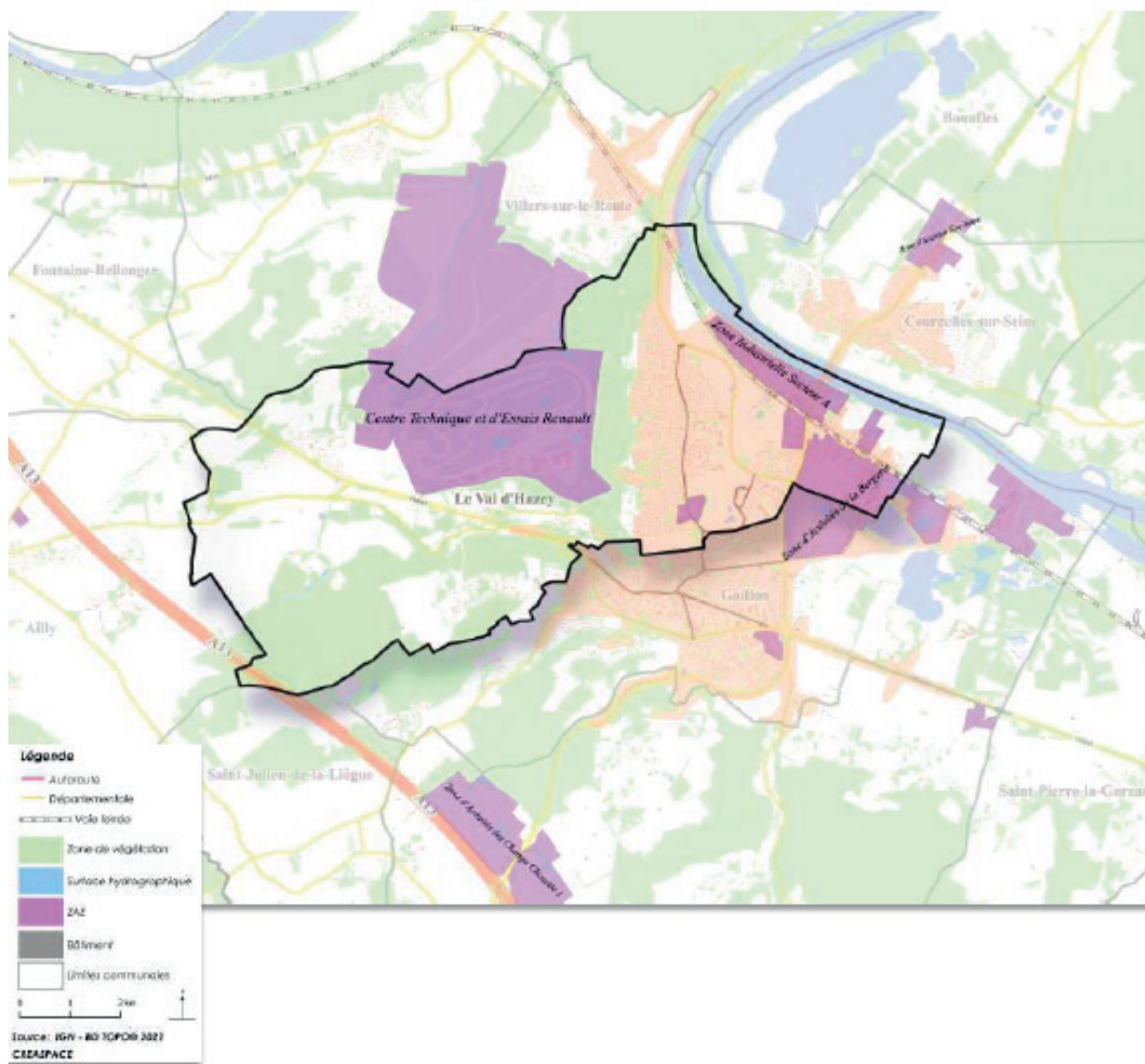


Restructuration urbaine du secteur de la gare | Champ-Libre | Filigrane Programmation | Creaspace | I+A | Indetec

Comité de Pilotage n°2124-02-2022

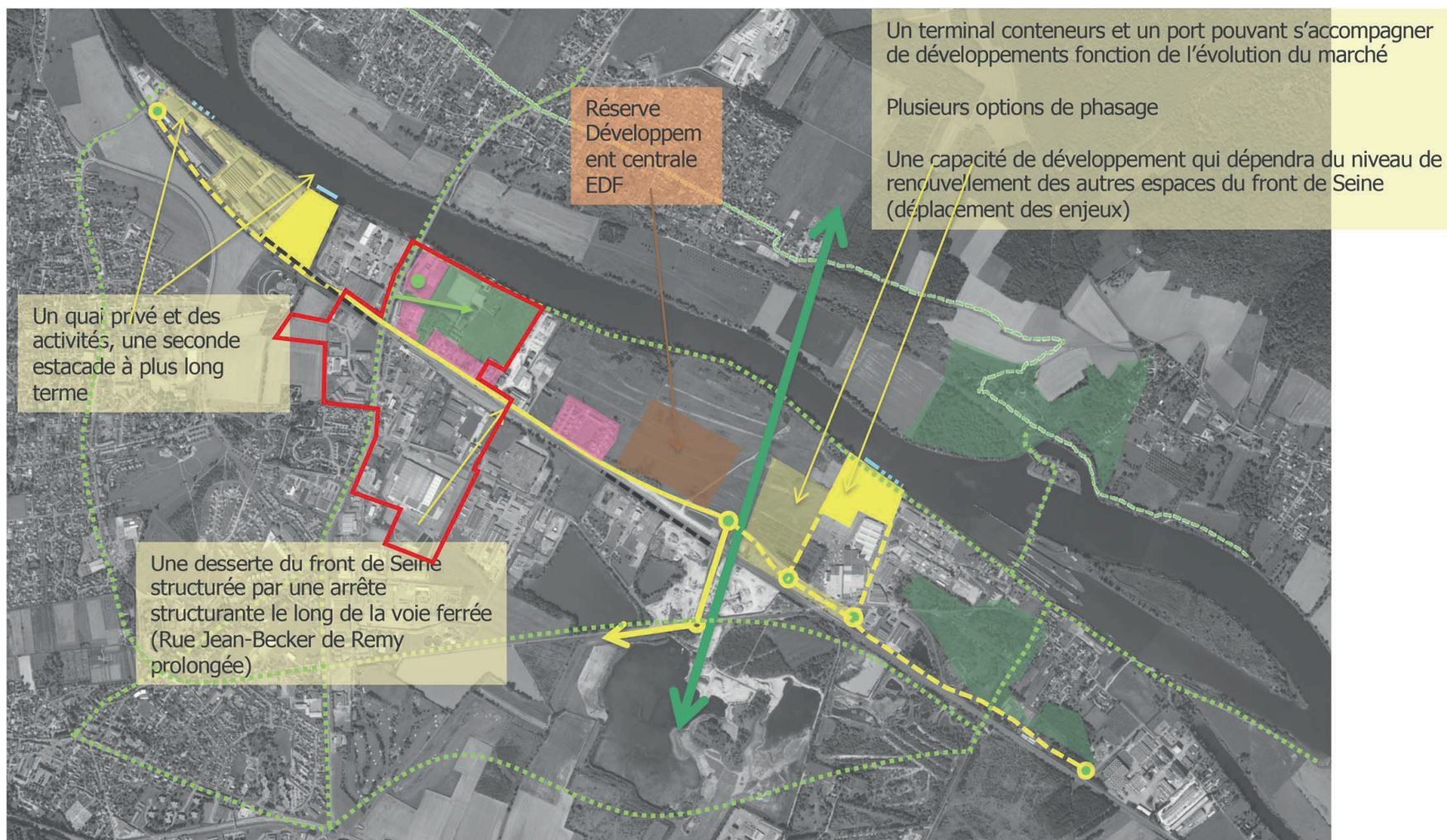


## Les ZAE du Val d'Hazey et des communes voisines



## Zone stratégique d'activité économique, des choix stratégiques

source Champ Libre étude secteur Gare





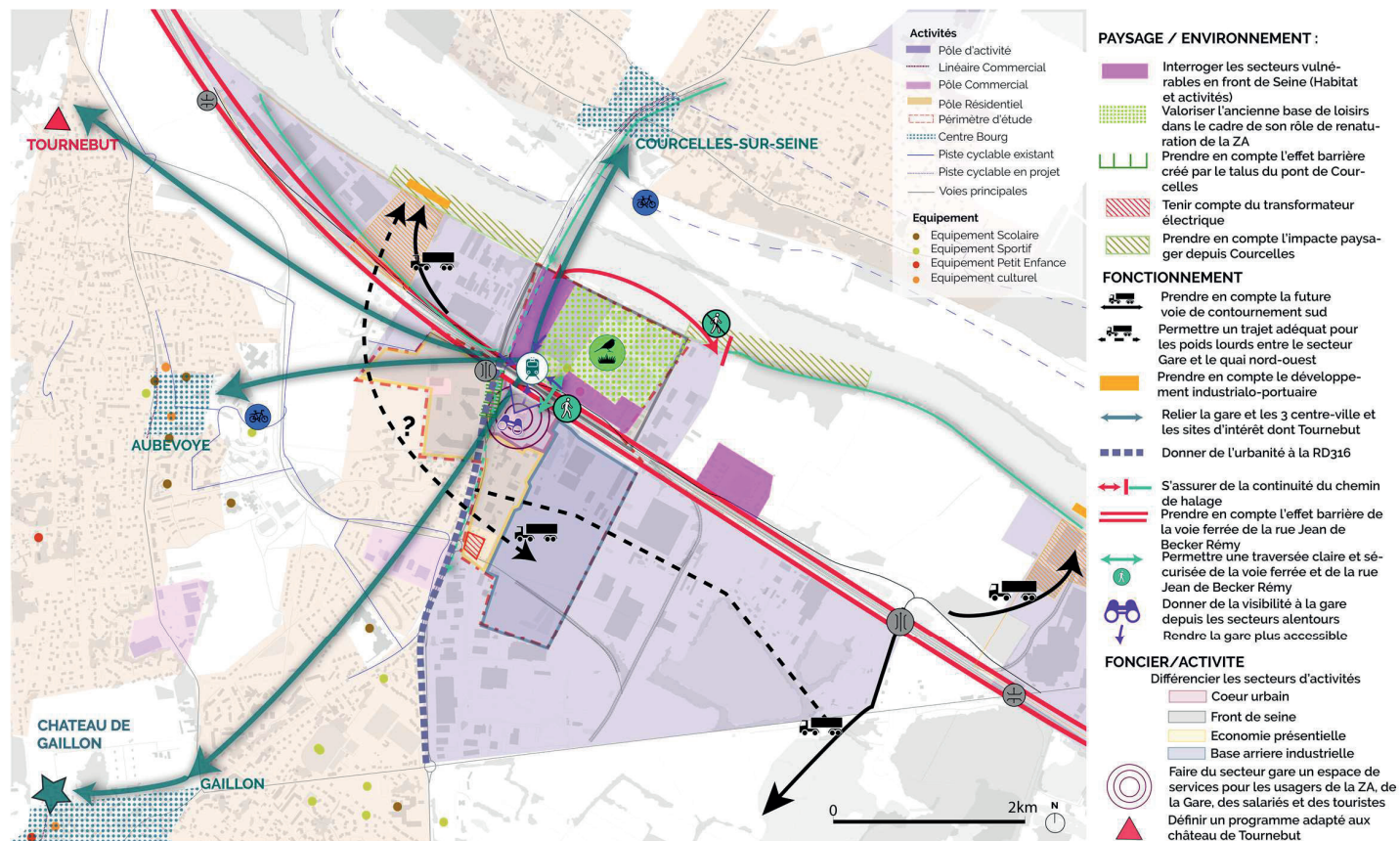
## Secteur Gare, une étude pour affirmer les enjeux de développement

**Le secteur de la gare est un secteur important pour la commune, mais sa connexion avec le centre est à conforter.**

Pour les voitures, l'axe majeur les ramènent vers Gaillon. Pour les piétons et les cycles, il peut être difficile de s'orienter à la sortie de la gare, ou bien de se rendre compte qu'il ne faut que quelques dizaines de minutes pour rejoindre le centre ville, malgré l'existence d'un chemin passant aux abords du ru.

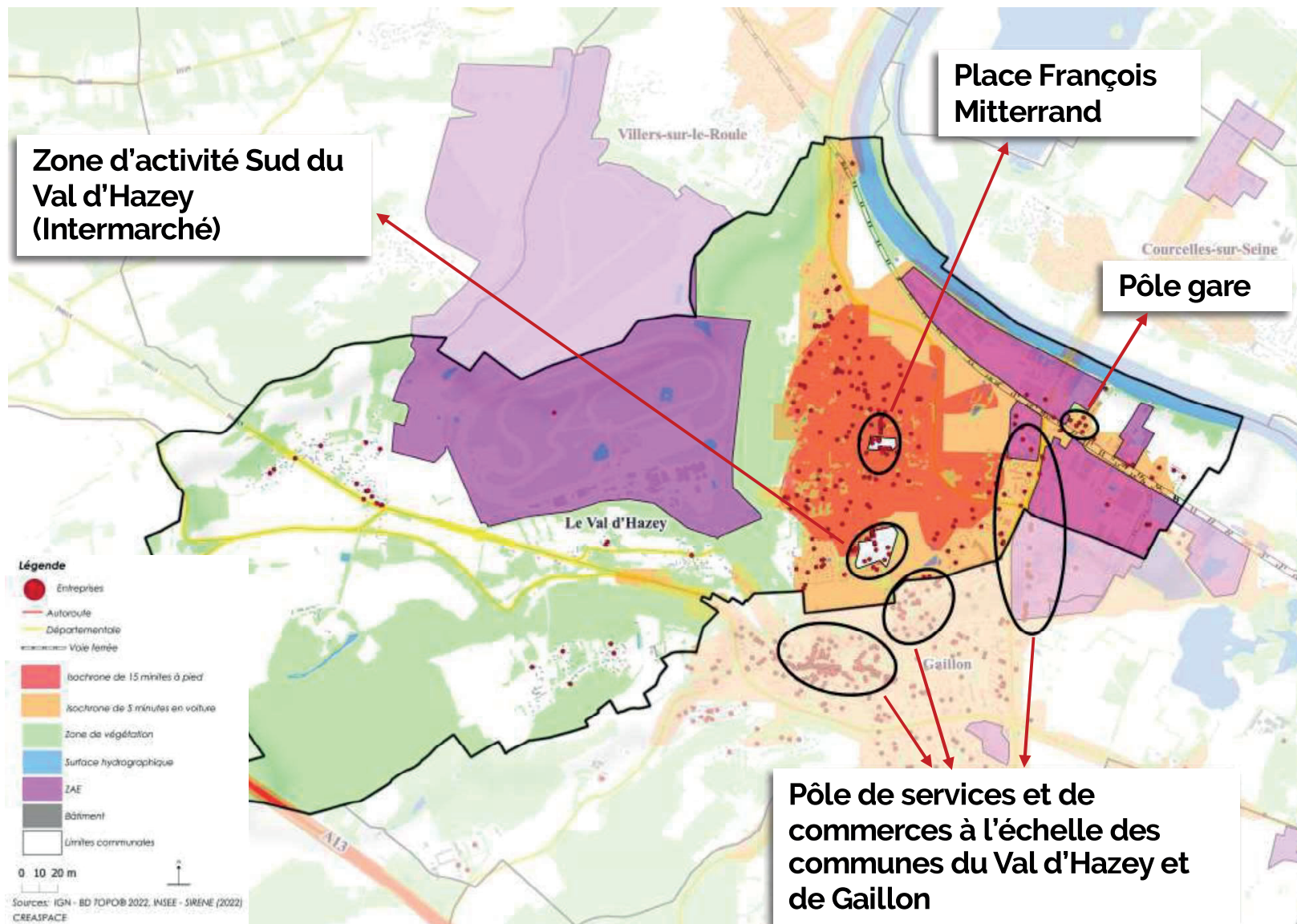
Le territoire dispose de qualité pouvant attirer des touristes : la voie verte de la seine à vélo, la proximité avec le château de Gaillon, la gare permettant d'arriver très facilement depuis Paris ou Rouen...

Une fois de plus, on remarque un manque de lisibilité sur l'accessibilité de ces différents sites, car les trajets sécurisés pour le piéton sont coupés par les espaces routiers et d'activité. L'étude sur le secteur gare propose de retrouver une urbanité au sein du secteur et d'articuler la vocation logistico-industrielle du site et la déclinaison urbaine de la gare en proposant des orientations économiques qui impactent le contexte urbain et une programmation de services (petite enfance et associatif).



source Champ Libre étude secteur Gare

## Définir une centralité au cœur de polarités multiples





## Analyse foncière du centre-bourg

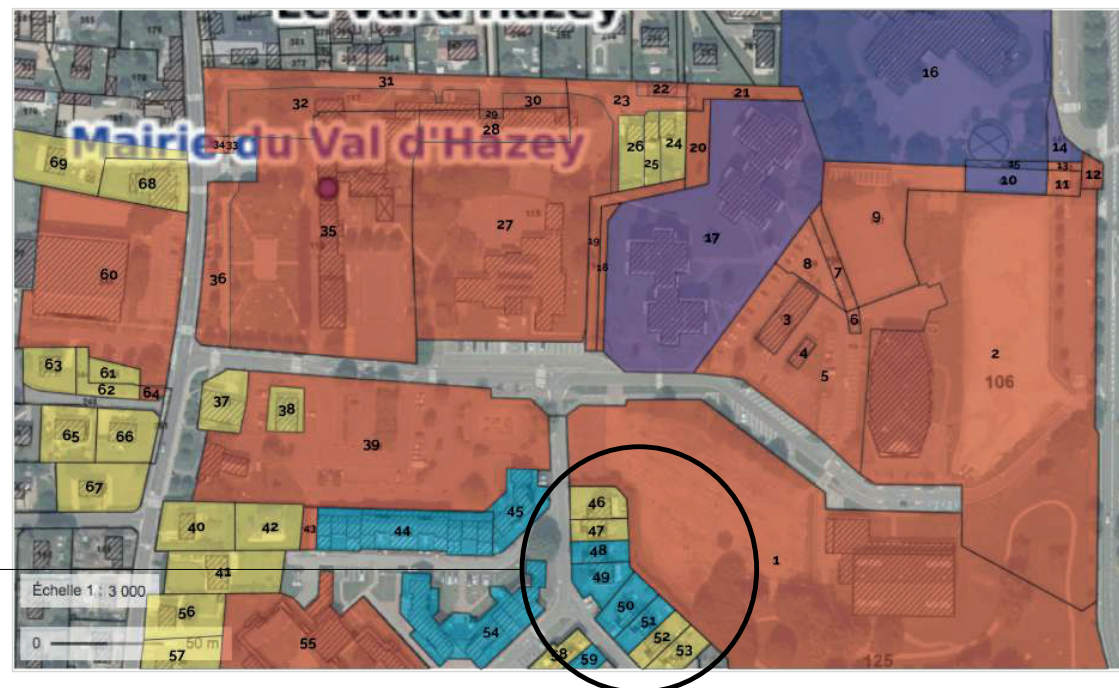
La maîtrise foncière du centre-bourg est répartie entre 4 grands propriétaires :

- **La commune du Val d'Hazey**, pour les équipements et espaces publics
- **Le Conseil Départemental**, pour le collège Simone Signoret
- **LFE**, pour la résidence entre les écoles et **l'espace Marcel Pagnol**
- **MonLogement27**, pour les logements et commerces de la place François Mitterrand ainsi qu'au sud de la place.

**Les propriétaires individuels** le sont de leur logement (pavillon ou maison en bande).

- Une action sur ce secteur sera facilitée par la maîtrise foncière importante de la collectivité et des institutionnels.

ETUDE URBAINE - LE VAL D'HAZEY RELEVÉ PARCELLAIRE - CENTRE-BOURG				
IDENTIFIANT	SECTION CADASTRALE	NUMERO	SURFACE (m2)	PROPRIETAIRE
SOUS-TOTAL commune :		33 parcelles	95 568	Commune du Val d'Hazey
SOUS-TOTAL CD27 :		4 parcelles	16 287	CD 27
SOUS-TOTAL LFE :		1 parcelle	7 295	LFE
SOUS-TOTAL ML27 :		8 parcelles	5 043	Monlogement27
SOUS-TOTAL individuels :		23 parcelles	11 921	individuels
TOTAL		69 parcelles	136 114	



source Champ Libre, étude urbaine 2022



## Définition des enjeux : centralité

### LE VAL D'HAZEY (27) - CARTE DES ENJEUX

- Équipements culturels
- Équipements sportifs/de loisirs
- Espaces de loisirs
- Équipements scolaires/petite enfance
- Espaces publics
- Équipement administratif
- Équipement culturel

#### ENJEUX DE CENTRALITÉ ET D'IDENTITÉ

##### Enjeux liés aux espaces publics

- Engager une réflexion de réaménagement global du centre-bourg
- Développer des liens entre l'offre du centre-bourg et les espaces extérieurs (CRAPA)

##### Participation de l'offre culturelle à l'animation du centre-bourg

- Mettre en valeur et diversifier l'offre culturelle, la faire sortir les équipements de leurs murs
- Développer les partenariats entre les différents équipements (du val d'Hazey et avec Gaillon)
- Développer une offre culturelle pour les adolescents

##### Orientations d'aménagement

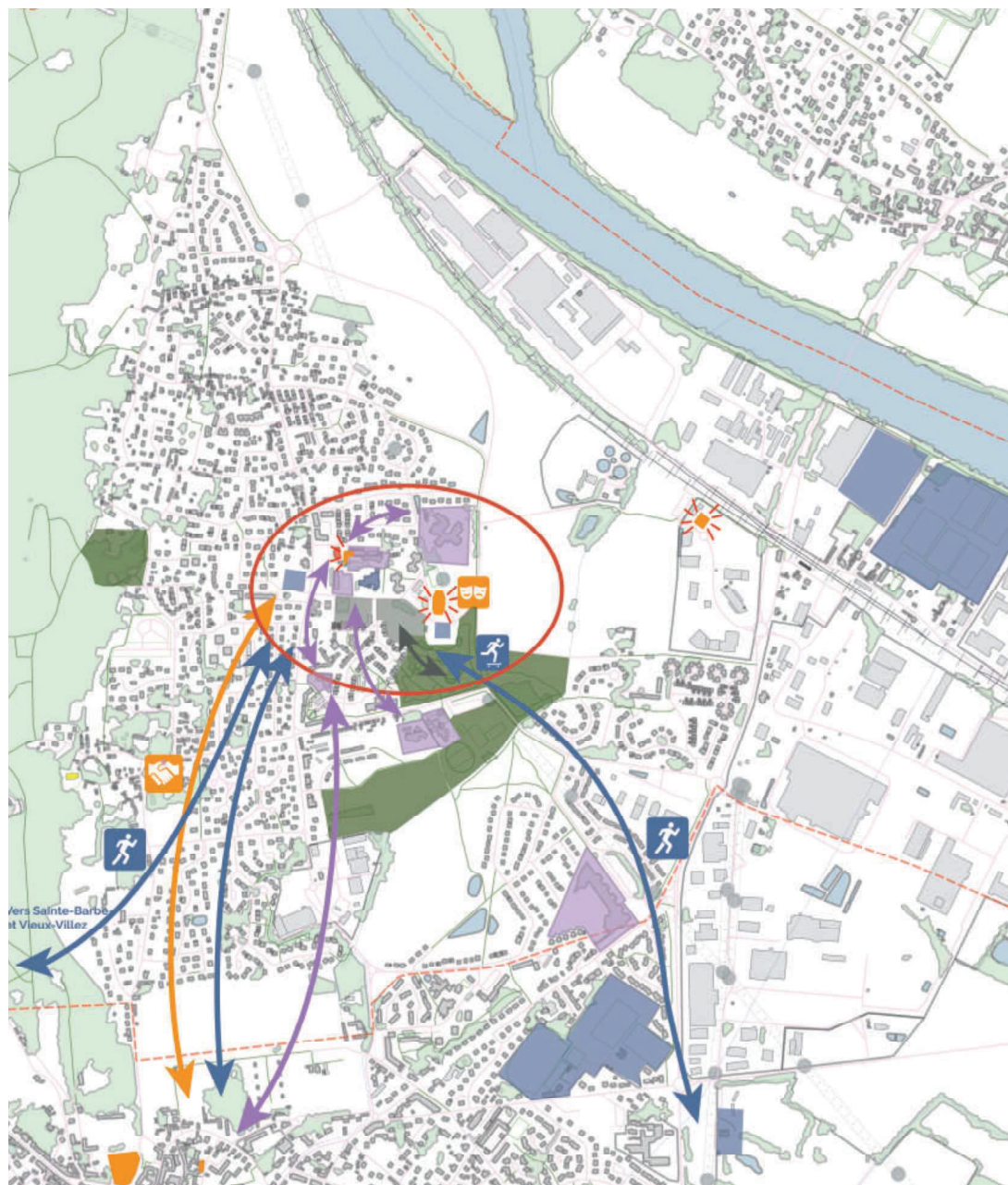
- Élargir la programmation culturelle (cible : enfants, adolescents)
- Créer une synergie entre le conservatoire et les espaces culturels
- Créer un espace de représentations et d'animations de plein air

##### Enjeux liés aux équipements sportifs/loisirs

- Veiller à la complémentarité entre Le Val d'Hazey et Gaillon
- Développer une offre de loisirs pour les adolescents

##### Enjeux liés à l'offre scolaire/petite enfance

- Développer des liens entre l'offre scolaire et l'offre culturelle



source Champ Libre, étude urbaine 2022



## Une «centralité révélée»



Etablissements scolaires



Commerces



Gymnases



Espace culturel



Bibliothèque



CRAPA

La commune du Val d'Hazey est riche en matière d'équipements publics :

- 2 écoles maternelles
- 4 écoles primaires
- 1 collège - 2 gymnases
- 1 espace culturel
- 1 médiathèque
- La mairie
- 1 CRAPA

On peut trouver une offre complémentaire sur Gaillon.



source CAUE, lecture du territoire - 2022

révèle la centralité de la commune.

Au niveau des commerces, on trouve une concentration autour de la mairie, bien que certains commerces se situent plus loin le long de la rue Saint Fiacre.

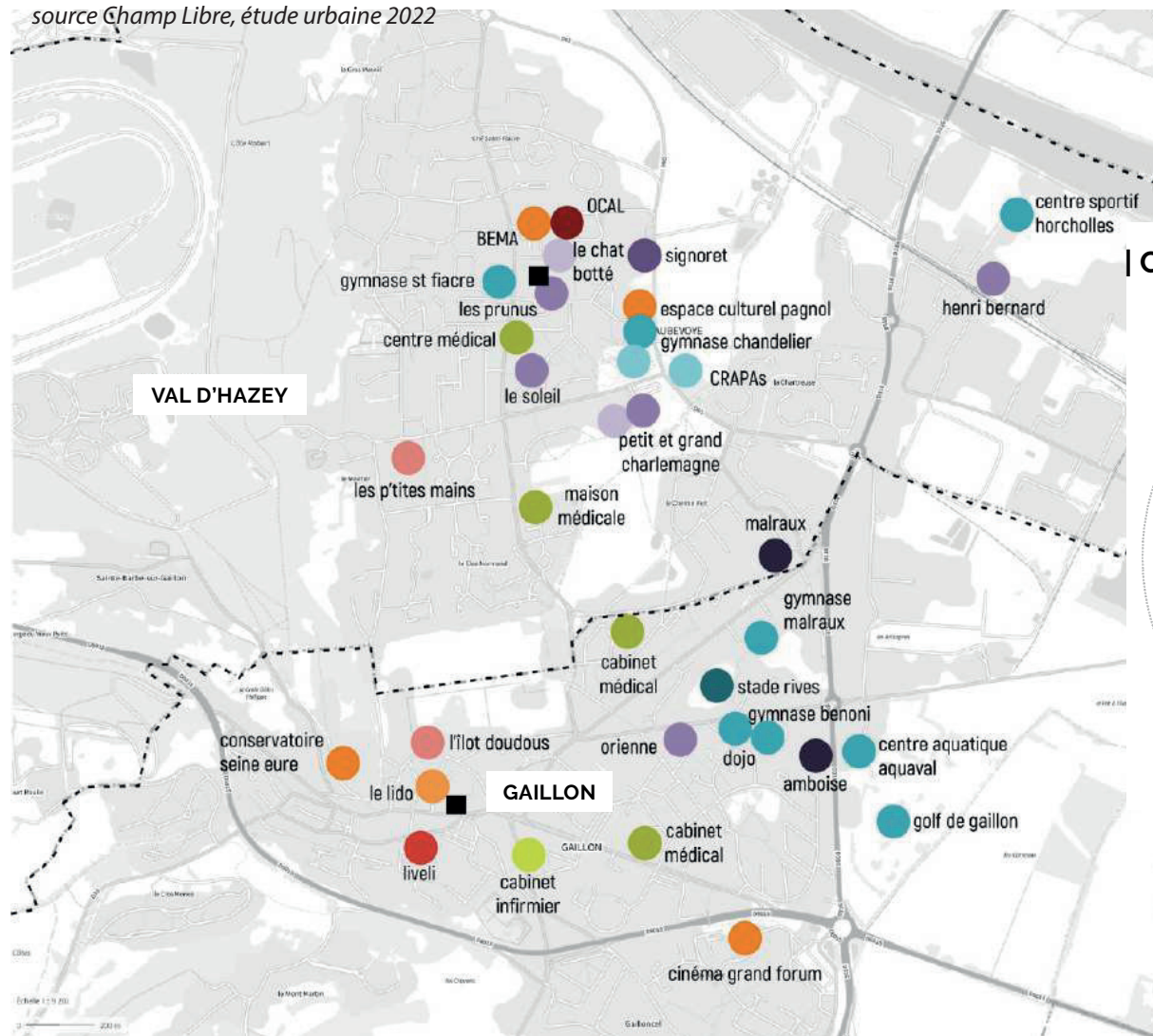
Deux zones commerciales se situent sur le territoire de la commune: une à l'entrée de la ville en venant de Gaillon, une seconde au niveau de la gare.

La concentration d'équipements à proximité de la mairie

Celle-ci ne peut pas concurrencer commercialement les zones en entrée de ville, mais propose une offre complémentaire, notamment en services et espaces verts

## Centralité, enjeux du pôle d'équipements

source Champ Libre, étude urbaine 2022



EQUIPEMENTS EDUCATIFS  
Ecole maternelle  
Ecole élémentaire  
Collège  
Lycée

EQUIPEMENTS SPORTIFS  
Espaces pratique libre  
Gymnase ou centre sportif  
Stade

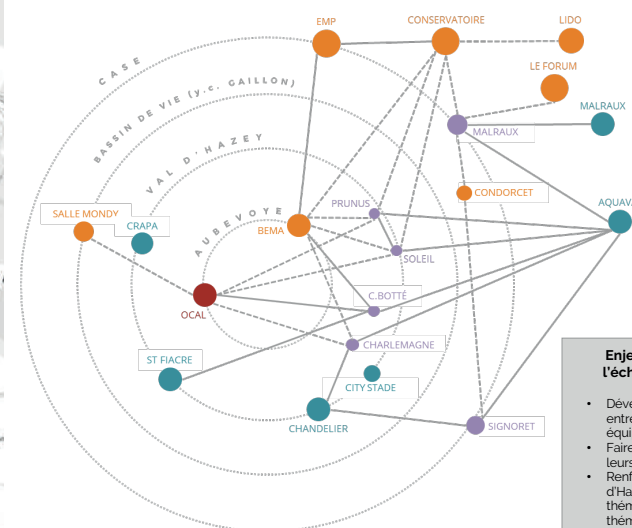
EQUIPEMENTS CULTURELS  
Médiathèque  
Espace culturel  
Cinéma  
Conservatoire

SERVICES ENFANCE  
RAM  
(Micro)crèche  
ALSH

SERVICES DE SANTE  
Cabinet médical  
Autre

ADMINISTRATION  
Mairie  
Limite administrative de la commune

## | Créer des liens entre les équipements du territoire

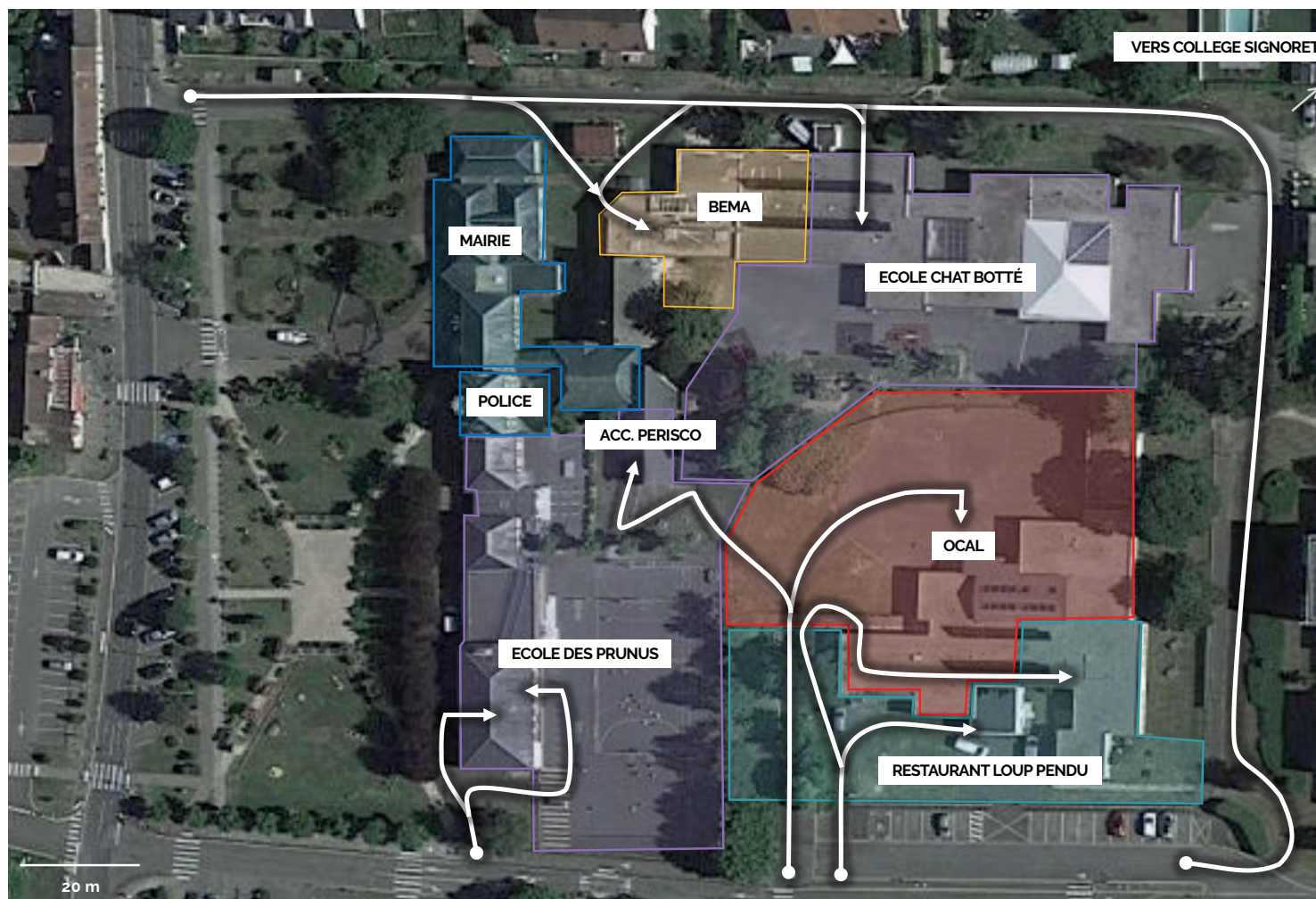


### Enjeux et opportunités à l'échelle du bassin de vie

- Développer les partenariats entre les différents équipements
- Faire sortir les équipements de leurs murs
- Renforcer l'identité du Val d'Hazey autour de la thématique « culture » et la thématique « sport plein air »



## | Imbrication des équipements publics du centre-bourg



➤ Un manque de lisibilité

➤ Parcours piétons vers les équipements

## Centralité, aménagements des espaces publics

source CAUE, lecture du territoire - 2022



### La place de la mairie est un point central de la commune.

De nombreux équipements, commerces et services se situent aux alentours.

Néanmoins, cette centralité est peu lisible dans l'aménagement tel qu'il existe aujourd'hui. Les plantations masquent une partie de cette centralité. L'omniprésence de la voirie circulée sur ces espaces de centre ville ne permettent pas de comprendre qu'il s'agit d'un endroit où l'on peut s'arrêter et réaliser des activités.



### La circulation automobile est très présente dans la commune.

Malgré l'aménagement d'un contournement du centre ville, le caractère très routier de la rue Saint Fiacre (trottoirs étroits, peu de végétalisation...) incite les visiteurs à l'emprunter sans réaliser le détour prévu par le contournement.

L'aménagement des entrées au nord et au sud de la rue Saint Fiacre sont particulièrement importantes pour faire comprendre ces changements. La centralité de bourg se trouvant le long de cet axe, il paraît intéressant d'étudier les propositions issues de l'étude afin de:

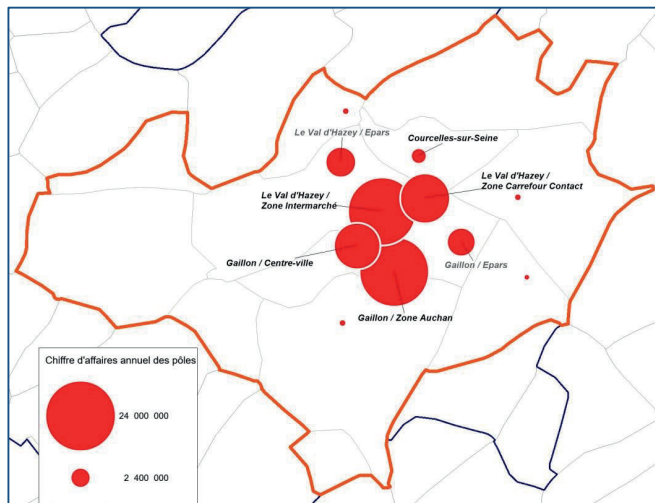
- Faciliter les mobilités actives en leur donnant plus d'espace.
- Sécuriser les carrefours.
- Végétaliser et désimperméabiliser le long de la rue.

Ces interventions auraient un effet positif sur l'attractivité du centre ville.



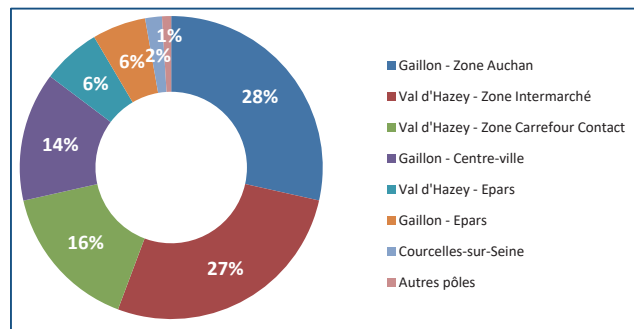
## L'appareil commercial

### Les pôles commerciaux



Source : Observatoire de la demande, enquête ménages réalisée par le Cabinet AID Observatoire, Octobre 2016

### Répartition du CA des pôles commerciaux

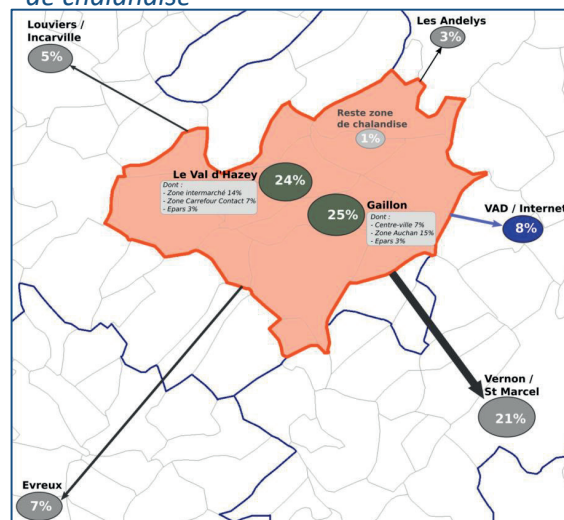


- Les communes de **Gaillon** et du **Val-d'Hazey** (Aubevoye) se partagent de manière égale le chiffre d'affaires commercial de la zone de chalandise.
- Gaillon est le principal pôle commercial de centre-ville de la zone de chalandise.

• L'évasion commerciale sur le territoire de la zone de chalandise reste mesurée (41 % dans l'alimentaire, 59 % en non alimentaire) en raison d'une offre relativement dense et diversifiée.

• Le potentiel de croissance du commerce d'ici 2028 lié à l'évolution de la population s'évalue entre 14 et 18 M€ (entre 2 000 et 3 000 m<sup>2</sup> en grande surface et 6 à 11 commerces de moins de 300 m<sup>2</sup>).

### Destination des dépenses sur la zone de chalandise



Source : Observatoire de la demande, enquête ménages réalisée par le Cabinet AID Observatoire, Octobre 2016

### Emprise et évasion commerciale sur la zone de chalandise

Famille de produits	Taux d'emprise	Taux d'évasion
<b>Alimentaire</b>	<b>59 %</b>	41 %
<b>Non alimentaire</b>	<b>41 %</b>	59 %
Dont Équipement de la personne	36 %	64 %
Dont Équipement de la maison	43 %	57 %
Culture/loisirs	37 %	63 %
Santé/beauté	52 %	48 %
<b>TOTAL</b>	<b>50 %</b>	<b>50 %</b>

• Les établissements commerciaux de la zone de chalandise captent **59 % des dépenses alimentaires** des ménages du territoire et seulement **41 % des dépenses non alimentaires**.

• L'agglomération de **Vernon** est le premier pôle d'évasion commercial.

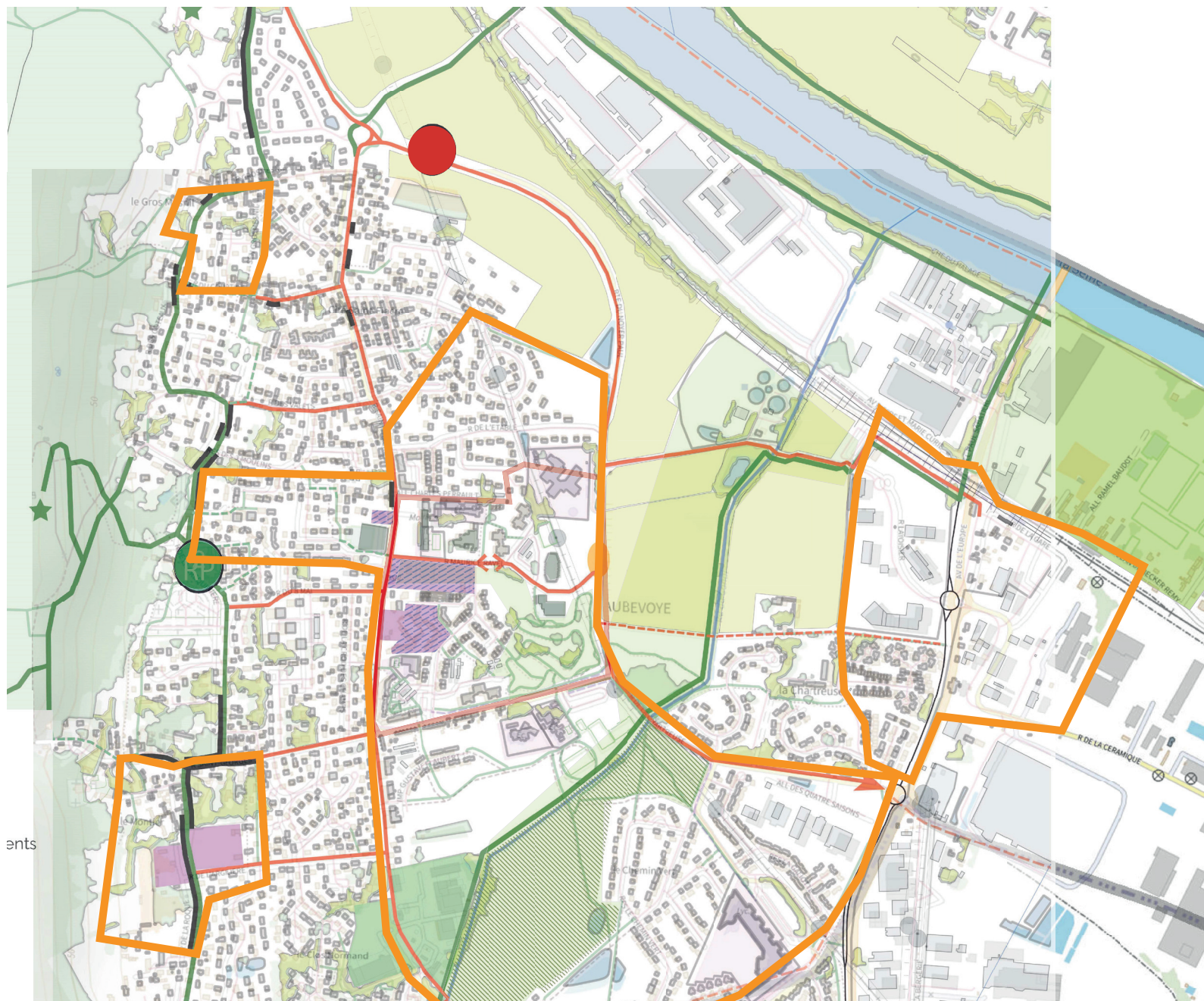
• Fin 2016, 8 % des dépenses des ménages du territoire se faisaient par Internet soit davantage qu'en moyenne dans l'Eure (6 %).



## **ANNEXE 2 - PÉRIMÈTRE DE L'OPÉRATION DE REVITALISATION DE TERRITOIRE (ORT)**

---







## ORIENTATIONS STRATÉGIQUES ET ZOOM ACTIONS

---

# I Transitions et résilience

Gestion des eaux et risque inondation / PPRI

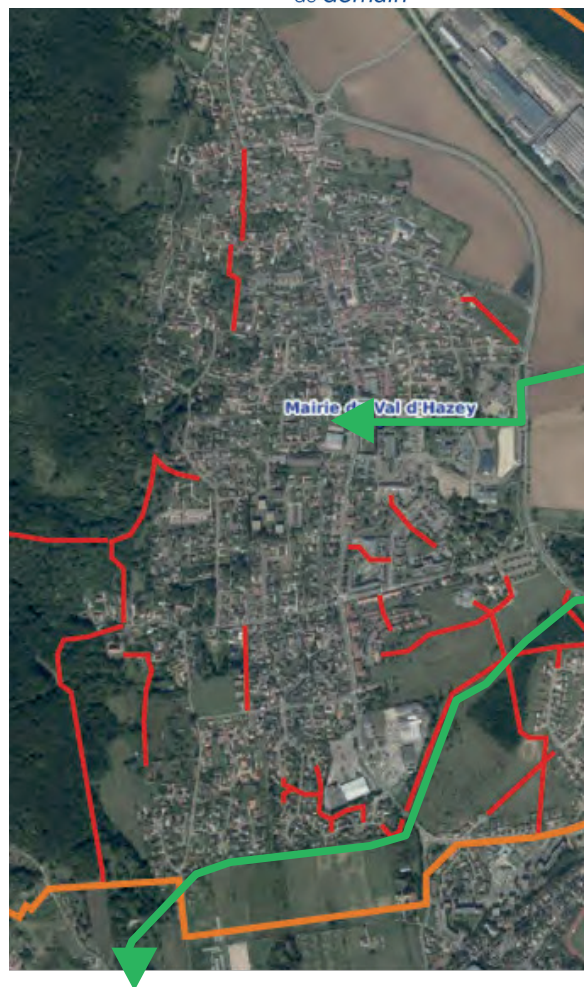
Stles Natura 2000 et zone d'activités résiliente

Trame de biodiversité : Maillage espaces verts, patrimoines naturels

Gestion des fluides et énergies, dé-carbonatation

Développement des mobilités actives





# I Transitions et résilience

Dans la droite ligne du Contrat de transition et de relance écologique et du projet de territoire de Seine Eure Agglo, la Ville décide de porter un développement d'actions et de projets pour assurer une résilience territoriale.

Au cœur d'enjeux liés à l'eau et à la biodiversité, la Ville veut maîtriser son développement de façon à maintenir et à améliorer la qualité de vie des habitants dans un avenir impacté par les aléas climatiques.

## • DES ZONES NATURELLES ET RÉSERVES DE BIODIVERSITÉ

Le rapport environnemental du territoire décrit de nombreuses zones inconstructibles propices au développement et à l'installation de la biodiversité.

La présence de pelouses silicicoles > un habitat herbacé ras - extrêmement rare - des terrasses alluviales représentent un exemple unique de ce type de végétation dans le Nord de la France ou encore les oiseaux dont 126 espèces (18 inscrites à l'Annexe I de la Directive Européenne « Oiseaux ») qui implique, pour un maintien des habitats des espèces une quiétude du site, indispensable à la nidification... ou autres espèces d'amphibien rares et menacés le Pélodyte ponctué et le Crapaud calamite impliquent un maintien des continuités écologiques (réservoirs et corridors) = maintien des services écosystémiques apportés par la biodiversité.

La préservation de l'écosystème impacte de nombreux domaines : l'agriculture > contrôle biologique des ravageurs de culture (une larve de coccinelle consomme 61 pucerons par jour, gratuitement). Notons que 72,2% des espèces végétales cultivées pour l'alimentation humaine dépendent de la pollinisation. (Coût de la pollinisation : 2,9 milliards d'euro en France)

La vie humaine > Les chauve-souris consomment les mouches et moustiques (600 moustiques par heure)  
La gestion des eaux > Dépollution de l'eau par les zones humides : on estime que la préservation d'un hectare de zone humide = 11 300 €/an d'économies pour l'épuration de l'eau.

Au cœur de ces enjeux, la Ville souhaite entreprendre des projets qui vont dans le sens de la préservation de ses milieux naturels.

## • DÉVELOPPEMENT DES MOBILITÉS ACTIVES ET DES CONNEXIONS AU CADRE NATUREL

L'étude urbaine menée par le cabinet Champ Libre conclut dans le sens d'une valorisation des cheminements et un développement accru des mobilités actives. Ces actions ont vocations à raccorder le paysage urbain au cadre naturel mais aussi à sensibiliser les populations au sens sacré des espaces qui les entourent et à mieux comprendre l'impact des activités humaines sur un tel environnement.

### • L'AMÉNAGEMENT DE COURS D'EAU POUR LA GESTION DES RISQUES

Pour favoriser l'écoulement des eaux en cas d'inondation, l'Agglomération entreprend l'aménagement du rû du Hazey qui aura vocation à accueillir un surplus. Cet aménagement sera encore l'occasion d'offrir un cadre attractif et agréable au promeneur, tout en donnant accès à l'eau en cas de sécheresse et en sensibilisant encore au risque inondation.

### • UNE GESTION RESPONSABLE DES ÉNER- GIES

Conscientes des enjeux énergétiques, l'Agglo et la Villes cherchent à anticiper les pénuries en accompagnant les particuliers dans la rénovation énergétique de leur habitat (OPAH Maison de l'Habitat) mais également en prévoyant un plan d'investissements pluriannuel de rénovation énergétique des bâtiments.

L'étude de déploiement d'un réseau de chaleur à énergie bois ou miscanthus est relancée. Et la Ville souhaite reprendre et mettre en œuvre une gestion raisonnée de son éclairage public.

### • DES AMÉNAGEMENTS PAYSAGERS POUR INTÉGRER LA VILLE DANS LE GRAND PAY- SAGE

L'étude urbaine réalisée par le cabinet Champ Libre préconise de nombreux aménagements évoquant la désimper-méabilisation de surfaces de stationnement, la plantation d'arbres et la création de poches paysagées pour aller vers un maillage naturel de l'espace public.



# I Transitions et résilience

## 1 Préserver

De la biodiversité > maillage des espaces naturels et verts

des zones protégées > haltes et panorama, pédagogie, observation

de la gestion des inondations > désimperméabiliser et aménager les cours d'eau

## 2 Valoriser

Reconnecter aux éléments naturels > une signalétique lisible

Cheminer à mobilités actives > recréer, rendre lisibles, aménager les cheminements piétons, valoriser les sentes, un véritable plan de mobilité cyclable

Se poser, observer

## 3 Accompagner

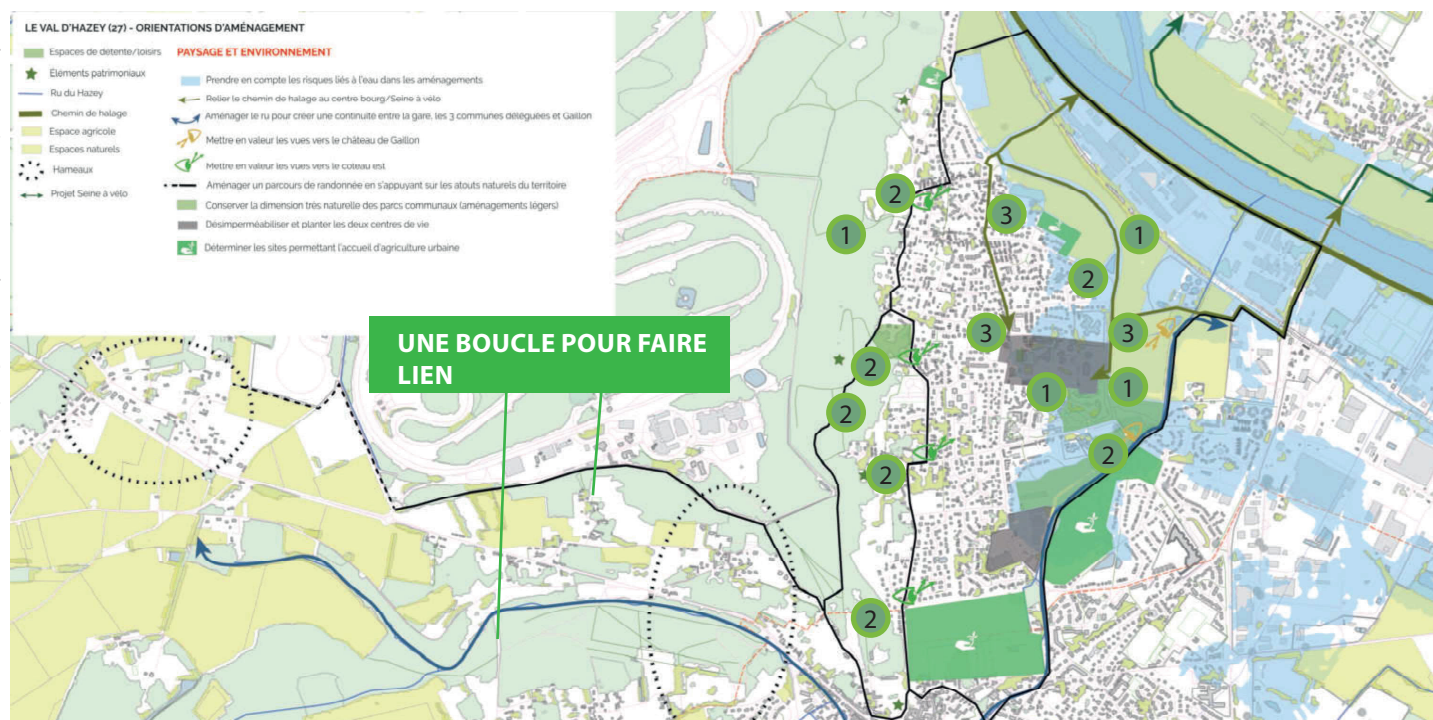
Une gestion efficace des énergies

Des terres nourricières

Un gestion responsable des déchets

Sensibilisation et pédagogie

## | Orientations d'aménagement *Paysage et environnement*



Favoriser les circuits courts (espaces de vente restauration collective)

Faire du marché un lieu de revente de la production locale

Renforcer l'identité du Val d'Hazey autour de la thématique « sport plein air »

Développer le réseau de sentes et cheminements pour encourager les mobilités douces

## I Transitions et résilience, Focus mobilités actives

### Trajets préférentiels : actifs

Les **trajets actifs** visent l'efficacité :

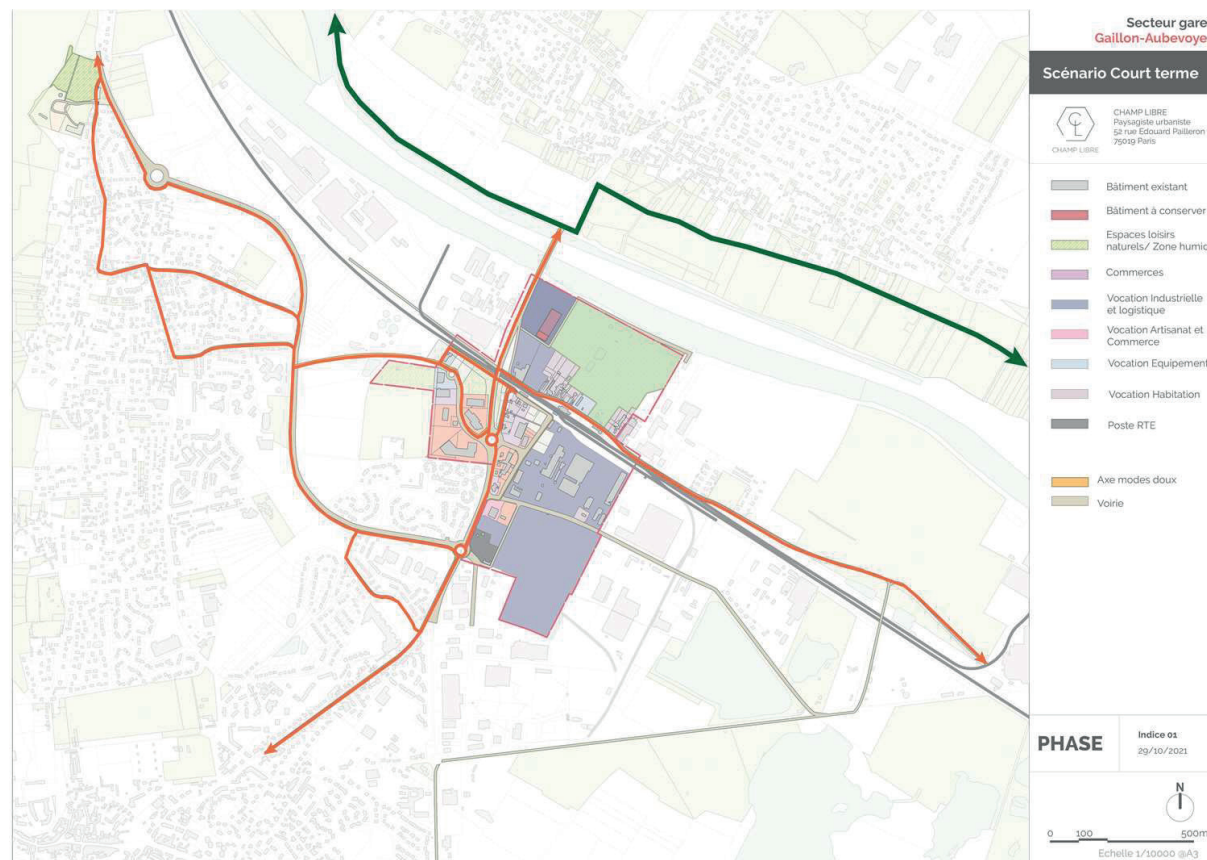
- depuis les centres-villes alentours vers la gare,
- de la gare vers les centres-villes et les lieux d'intérêt (dont Tournebut),

Le **dévoisement du chemin de halage** (temporaire selon activités portuaires) emprunte la rue Jean de Becker Rémy, voie unique au nord de la voie ferrée permettant de l'accueillir.

Le **passage du nord au sud de la voie ferrée** se fait par l'escalier menant sur la RD 316, qui permet de redescendre vers la gare. Ce dévoiement se poursuit en longeant la voie ferrée.

Le trajet depuis la gare vers Tournebut privilégie le **passage par le centre-ville du Val d'Hazey**, permettant d'apporter du flux à la place François Mitterrand.

Le lien avec **la Seine à Vélo** s'effectue à Courcelles-sur-Seine.



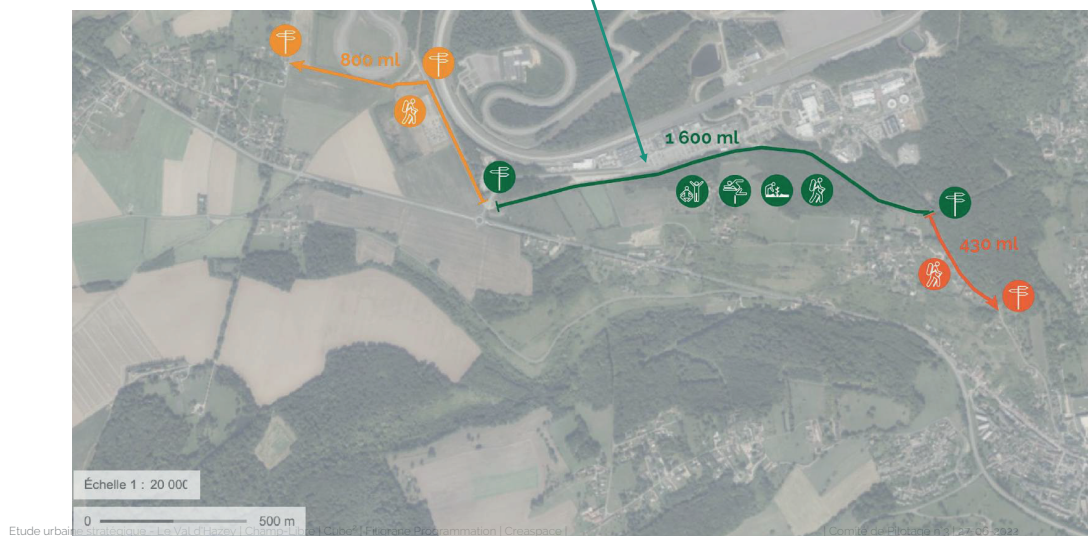
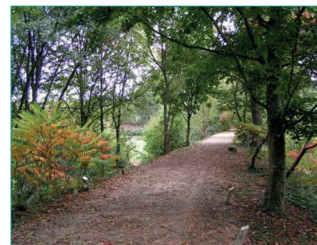
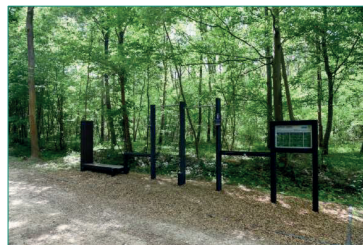
source étude secteur gare champ libre



# La valorisation des cheminements La rue de la Porte aux Chiens

Coût HT (fourniture et pose) d'un agrès sportif :  
3 000 à 4 000 €

Coût HT (fourniture et pose) d'un m2 de grave :  
40 €



## L'objectif, pour les deux cheminements visés, est d'en conserver le caractère naturel actuel.

Il s'agira de réaliser des aménagements très légers, et d'implanter une signalétique adaptée.

Pour la rue de la Porte aux Chiens :

- Cette rue est accessible depuis le château de Gaillon, via le chemin de Sainte-Barbe, ou depuis le boisement.

- Elle est matérialisée par une route de faible emprise entre le chemin de Sainte-Barbe et l'église Sainte-Barbe (linéaire de 430 m environ).

Elle peut devenir une voie verte, avec, ponctuellement (au vu de la configuration du terrain), un aménagement léger le long de la chaussée, en grave par exemple, pour matérialiser le cheminement piéton.

Une signalétique doit accompagner ce cheminement.



Section non carrossable, le long de l'emprise Renault



Lien entre le boisement et la rue de la Porte aux Chiens, via le bike park.

Son emprise est intéressante, de 6 à 10m, permettant de proposer :

- Une largeur de 3,5 à 4m pour le cheminement et le passage des engins d'entretien,

- Le reste de l'emprise permettant d'implanter un arbo-retum, projet d'ores-et-déjà envisagé par la municipalité, ainsi que des agrès sportifs.

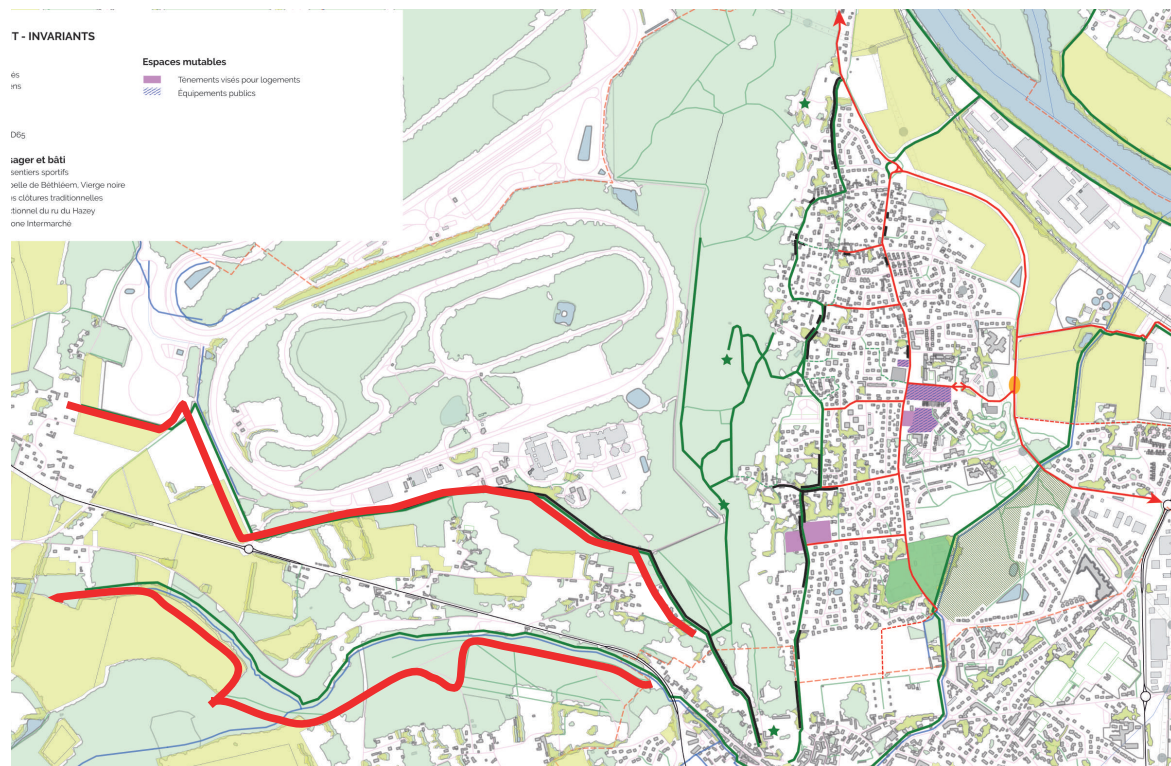
- Au niveau de l'entrée de l'emprise Renault, le chemin remonte pour contourner cette dernière, puis bifurque à l'ouest pour aller à Vieux-Viliez.

- La rue de la Porte aux Chiens n'est plus carrossable entre l'église Sainte-Barbe et l'entrée de l'emprise Renault (sur environ 1,6 km).

**La création de ce sentier permettra de relier les quartiers de Saint-Barbe, Vieux Viliez et Aubevoye.**

**Cela représente 1 km de distance. Il s'agira d'implanter une signalétique aux points stratégiques.**



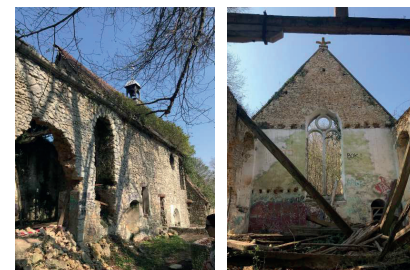


par des aménagements raisonnés et qualitatifs :

## L'aménagement, la mise en valeur des chemins :

La ville réalise déjà l'aménagement paysager et fonctionnel du ru du Hazey, qui mènera de la gare au château.

Le réseau dans le boisement est important : il s'agit de l'identifier par une signalétique dédiée. Il pourra être ponctué de petites haltes (tables, bancs et poubelles),

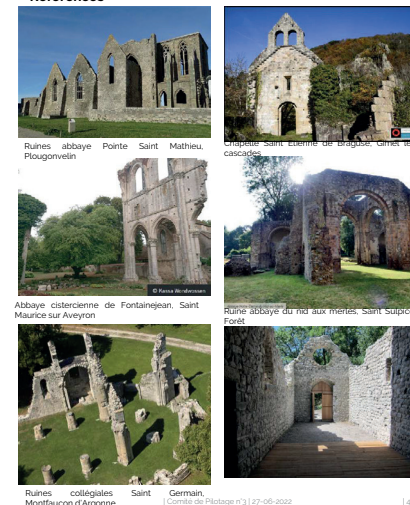


**La chapelle de Bethléem pose plusieurs questions concernant sa valorisation :**

- C'est une propriété privée dans laquelle les promeneurs pénètrent, ce qui pose la question du rachat potentiel de celle-ci ou de la mise en place d'une convention d'occupation par la commune.

- Des investissements mesurés à envisager (nettoyage, sécurisation, installation de mobilier urbain) ?

## Références



Identifier le lien entre les trois communes associées : deux axes à développer, la rue de la Porte aux Chiens et la Côte du Pipet. La valorisation du patrimoine, par des aménagements raisonnés et qualitatifs :

sécurisation des ruines de la chapelle de Bethléem, aménagement autour de la vierge noire, signalétique. La coordination entre Le Val d'Hazey, Gaillon et la CASE



# La valorisation des cheminements

L'identification, la sécurisation, la mise en valeur :

- 1 d'une part des trajets actifs efficaces,
- 2 D'autre part le réseau de promenade.

Deux axes sont ciblés pour recevoir un traitement particulier :

- La rue Louis Blériot, qui va recevoir un trafic vélo et piéton supérieur avec le dévoiement temporaire du chemin de halage,
- L'axe Tournebut – Roque, afin de conforter les trajets de promenade.

## LE VAL D'HAZEY (27) SCÉNARIOS D'AMÉNAGEMENT - INVARIANTS

### Fonctionnement urbain

- Trajets actifs efficaces et sécurisés
- Rue Maurice Ravel en double sens
- Piste cyclable
- Sentes
- Connexion entre les sentes
- Aménagement entrée de ville RD65

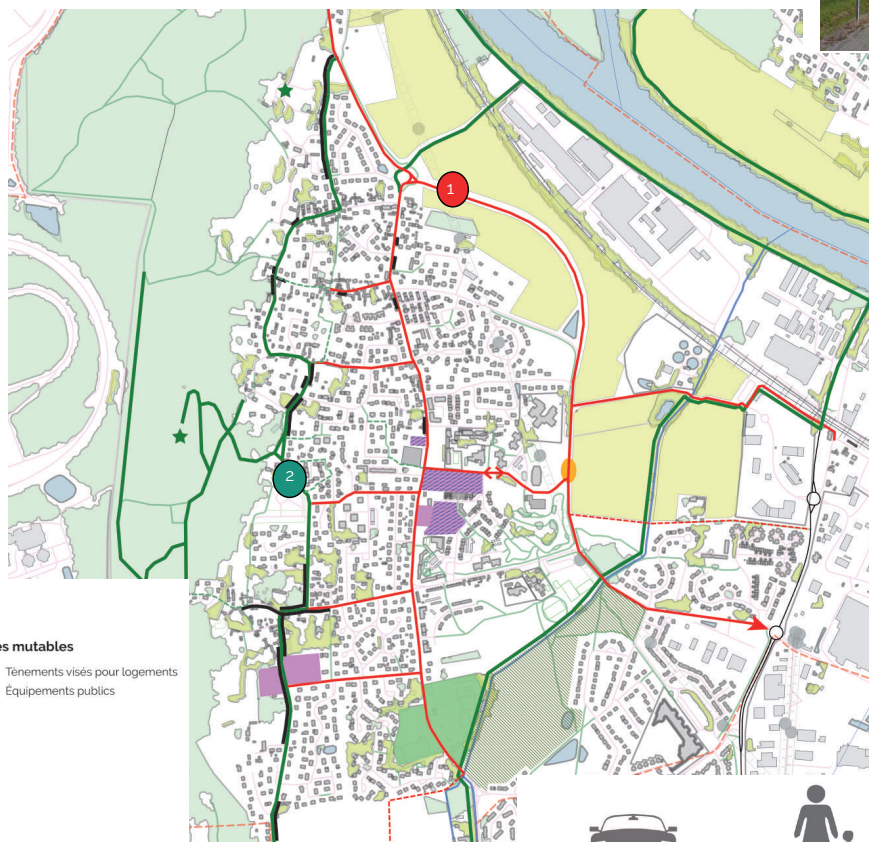
### Espaces mutables

- Ténements visés pour logements
- Équipements publics

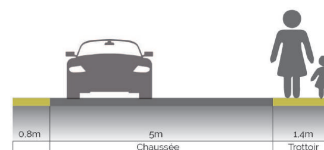
### Mise en valeur du patrimoine paysager et bâti

- Cheminements de promenade, sentiers sportifs
- Valorisation du patrimoine : chapelle de Béthléem, Vierge noire
- Requalification et valorisation des clôtures traditionnelles
- Aménagement paysager et fonctionnel du ru du Hazez
- Aménagement paysager de la zone Intermarché

Etude urbaine stratégique - Le Val d'Hazey | Champ-Libre | Cube² | Filigrane Programmation | Creaspace |



| Comi



## La rue Louis Blériot

La commune est déjà munie d'un réseau cyclable efficace. Il s'agit de le développer sur des tronçons à enjeux. Dans le cadre de l'éventualité du dévoiement du chemin de halage (projet de développement de la ZAE), la rue Louis Blériot est à identifier comme axe d'accès à Aubevoye depuis la Seine à vélo, les étangs de Tosny.

La piste cyclable aménagée sur la RD65 pourrait être avantageusement prolongée rue L. Blériot, selon les mêmes principes : une voie dédiée déparée de la chaussée et un alignement d'arbres, tenant compte également du passage sous la voie ferrée, potentiellement dangereux.

La valorisation des cheminements Identification, sécurisation Rue Louis Blériot

L'axe Tournebut – Roque

## I Transitions et résilience, Focus mobilités actives

# | La valorisation des cheminements

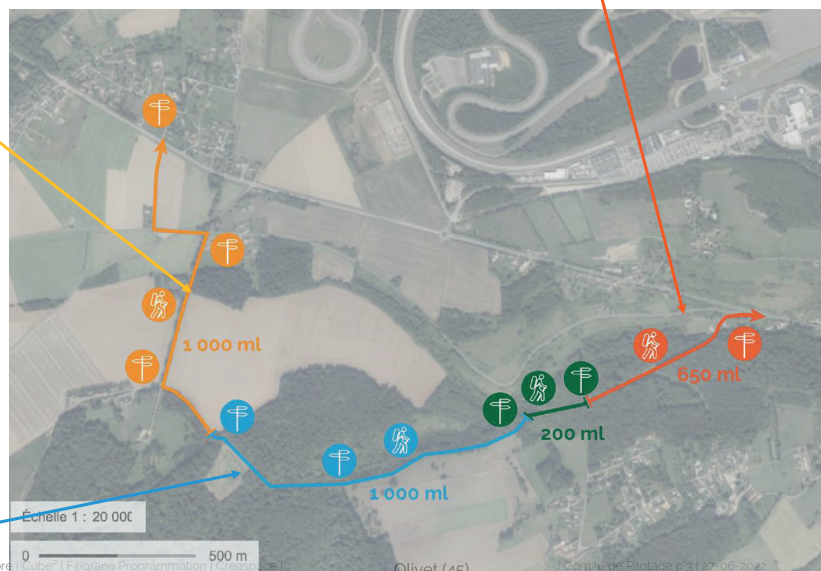
## La côte du Pipet

Coût HT (fourniture et pose) d'un potelet en bois : 200 €

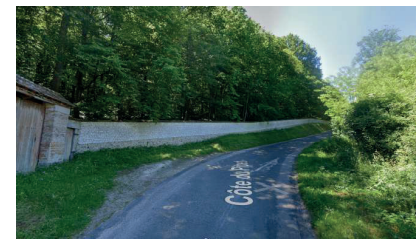
Coût HT (fourniture et pose) d'un m2 de grave : 40 €



Servitude de passage à instaurer

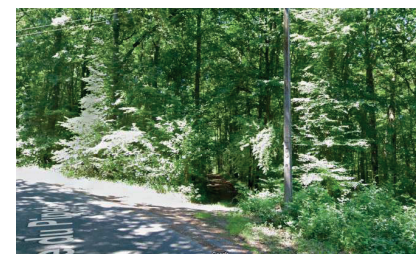


Etude complémentaire ru du Hazey à réaliser



### Pour la côte du Pipet :

- Une partie du cheminement longe la côte du Pipet sur un linéaire d'environ 650 m, avant de se déconnecter dans le boisement. Elle peut devenir une voie verte, avec, ponctuellement (au vu de la configuration du terrain), un aménagement léger le long de la chaussée, en grave par exemple, ou par des potelets de bois, pour matérialiser le cheminement piéton.



- La signalétique est essentielle : la route est peu large, propose des virages relativement importants, donc une visibilité parfois faible.



- Ensuite, le chemin quitte la route, entre dans le boisement, sur une section d'environ 200 m. avant de rejoindre le ru du Hazey Une signalétique est suffisante, pour inciter à entrer et

suivre le sentier balisé.

- Une étude dédiée est à réaliser sur les aménagements possibles le long du ru, afin de permettre de le longer.



## I Transitions et résilience , focus aménagements



source Hydrosphère 2022, aménagements hydrauliques

**Réalisation de travaux d'aménagements écologiques et hydrauliques des berges du Ru du Hazey ,tout en intégrant les objectifs de végétalisation urbaine sur la commune du Val d'Hazey.**

PAYSAGISME

AMÉNAGEMENTS PÉDAGOGIQUES

MARE, JARDINS ET JARDINS FAMILIAUX

### Étude MOE 2022 - Travaux été 2024

Phase 1 : AVant-Projet (AVP) du scénario retenu lors des études antérieures ;

Phase 2 : Modélisation hydraulique du secteur d'étude pour vérifier l'impact des aménagements sur le risque

inondation et la capacité d'expansion des crues ;

Phase 3 : Projet (PRO) du scénario développé sur la base de l'AVP ;

Phase 4 : Assistance à la passation des contrats de travaux (ACT)

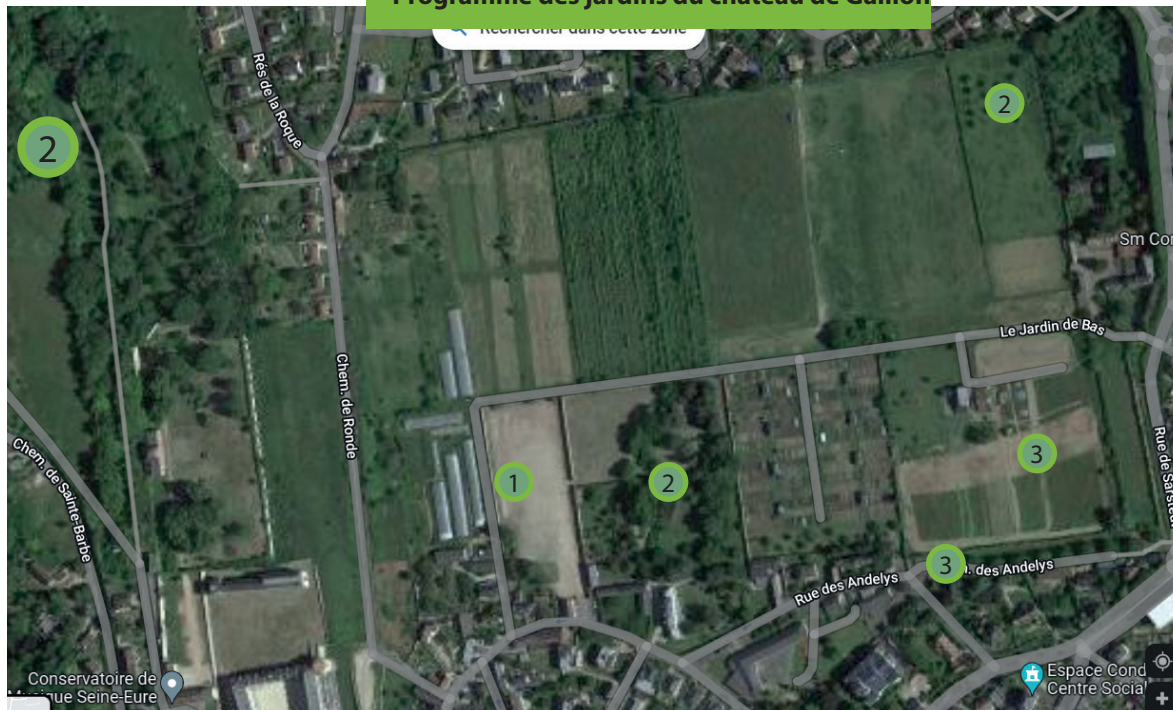
Phase 5 : Maîtrise d'oeuvre (VISA, DET, AOR)

- Le ru du Hazey est à suivre sur environ 1 km, avant de rattraper le lieu-dit Le Hazey (domanialité privée. Servitude de passage à instaurer), puis une petite section de la route d'Ailly, et enfin le chemin de la Plaine. Il s'agit d'environ 800 m de route à emprunter ou longer pour rejoindre Vieux-Ville. Les aménagements à envisager sont les mêmes que pour la côte du Pipet.



## I Transitions et résilience , focus aménagements

### Programme des jardins du château de Gaillon



#### 1 Préserver

De la biodiversité > maillage des espaces naturels et verts

des zones protégées > haltes et panorama, pédagogie, observation

de la gestion des inondations > désimperméabiliser et aménager les cours d'eau

#### 2 Valoriser

Reconnecter aux éléments naturels > une signalétique lisible

Cheminer à mobilités actives > récréer, rendre lisibles,

Aménager les cheminements piétons, valoriser les sentes, un véritable plan de mobilité cyclable

se poser, observer

#### 3 Accompagner

Une gestion efficace des énergies

Des terres nourricières

Sensibilisation et pédagogie

### OBJECTIFS IDENTIFIÉS

Ouvrir le parc pour en faire un lieu de vie, conforter les espaces nourriciers, mettre en œuvre une gestion différenciée avec de l'éco-pâturage, valoriser les sources et cours d'eau et repenser la place de la voiture (jardins et chemin de ronde).

Conforter la connaissance par des études historiques et archéologiques

Restaurer les éléments anciens et intégrer la création de jardins contemporains

Concilier les usages : promenades, maraîchage, visites, réserve de biodiversité...

Concevoir aussi les jardins et le parc comme des espaces de lien entre les entités urbaines : centres bourgs, parkings, gare...

Concilier les usages : promenades, maraîchage, visites, réserve de biodiversité...

Signalétique et sensibilisation au sol pour raconter l'histoire de la ville autour de l'eau. «ici la forêt», «ici passe l'eau», tracés de l'eau sur la chaussée, signalisation des connexions à la forêt, valorisation des arbres remarquables.

Une signalétique propre de valorisation des sites patrimoniaux dont le château. Aménagements stratégiques de cones de vues, panoramas et perspectives.

Expositions, médiations dans l'espace public, cartels.



## I Transitions et résilience , focus aménagements

### SPORTS EN BORDS DE SEINE



Remise en état des terrains de sports pour tous les clubs de football [été]



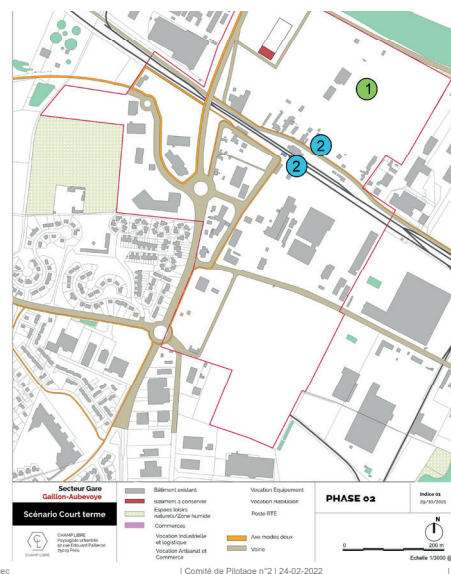
### L'espace naturel de loisirs des bords de Seine :

Un secteur voué à participer à la résilience environnementale de la ZAE,

Un aménagement doux à envisager, en cohérence avec l'objectif de gestion du risque inondation,

Un espace d'aménités « naturelles » appropriable par les usagers de la ZAE et par les habitants,

Un accès à la Seine pour tous dans un contexte de secteur économique industriel-portuaire.



source Champ Libre, étude secteur gare

L'espace naturel de loisirs des bords de Seine, situé au nord de la voie ferrée fera l'objet d'aménagements compatibles avec son caractère inondable.

Une partie des sheds du bâtiment HORIS-CEMA sont potentiellement conservés pour un usage récréatif de type guinguette, halle couverte événementielle.

Le lien piéton avec le cœur serviciel s'effectue via la passerelle existante prolongée.

Les bâtiments du yacht-club et de la pétanque le sont également. Fonctionnement de cet espace avec le bâtiment associatif (ex-école H. Bernard), qui devient une porte d'entrée du site.

Propositions d'implantations :

Terrains de football dédiés à l'entraînement),

### Équipement associatif :

le bâtiment et le parking de l'école Henri Bernard forment une porte d'entrée du futur espace naturel de loisirs.

Dans l'attente de la définition d'un équipement mieux localisé, ce bâtiment peut servir de lieu de réunions, pour le monde associatif local.

>> Un lieu de vie pour les associations



Mobilier submersible, Epinay-sur-Seine (93)



Aménagement des bords de Seine, Vernon (27)



Parc Balzac, Angers (49)



Parc des berges de l'Azergues, Lozanne (69)



Parc des Coteaux de la Mue, Rots (14)



## I Transitions et résilience, focus aménagements

### PAYSAGE EN CENTRE-VILLE

source Champ Libre, étude urbaine 2022

Préconisations  
d'aménagements  
paysagers de la  
place François  
Mitterrand



Au sud de la rue M. Ravel :

- 1 La place François Mitterrand et ses commerces et services,
- 2 La place de l'Agora,
- 3 Le gymnase B. Chandelier,
- 4 Le CRAPA 1.

Au nord de la rue M. Ravel :

- 5 La mairie et son jardin,
- 6 La médiathèque,
- 7 Les écoles Prunus et Chat Botté,
- 8 Le centre de loisirs,
- 9 L'espace Marcel Pagnol,
- 10 Le gymnase Saint-Fiacre.



INSERTIONS PAY-  
SAGÈRES : PLANTA-  
TIONS, CHEMINE-  
MENTS MODES DOUX



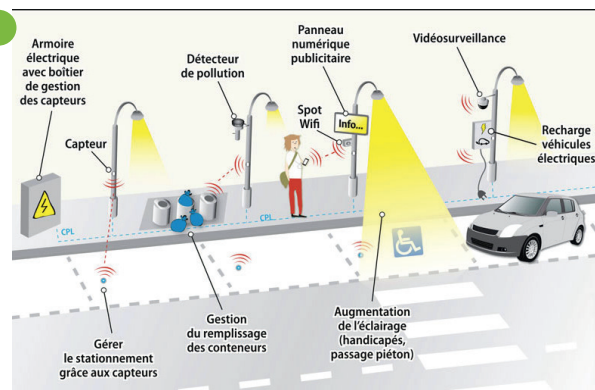
Un paysage multistrat placé sous le thème du paysage gourmand



Gestion aérienne des eaux pluviales - noues gourmandes



## I Transitions et résilience, focus gestion des énergies



### Un plan de gestion de l'éclairage urbain

nouveau marché

Poursuite du plan de modulation de l'éclairage en place. Chaque année, la Ville remplace progressivement les ampoules mercure sodium, en 2022 la commune est équipée en led seulement sur 33% de son parc d'éclairage public. Il est nécessaire de procéder à un diagnostic complet de fonctionnement et de coût d'entretien pour rationaliser les investissements à venir. L'optimisation des temps d'éclairage et d'extinction doit être étudiée en fonction des usages des lieux.

### Besoin de diagnostic territorial



### 5 équipements

#### En PPI rénovation énergétique

\*phase 2 : Marcel Pagnol 60% > d'économies après travaux

\*2023 rénovation thermique de l'école Charlemagne (panneau photovoltaïque) - cout d'étude 120 000

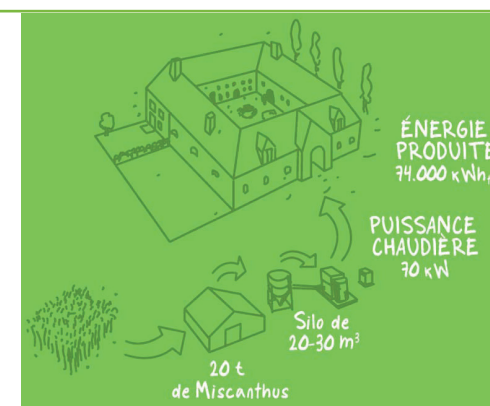
objectif 2030

\* la mairie et la police municipale

\*l'école des prunus

\*la médiathèque

\*l'école du chat botté



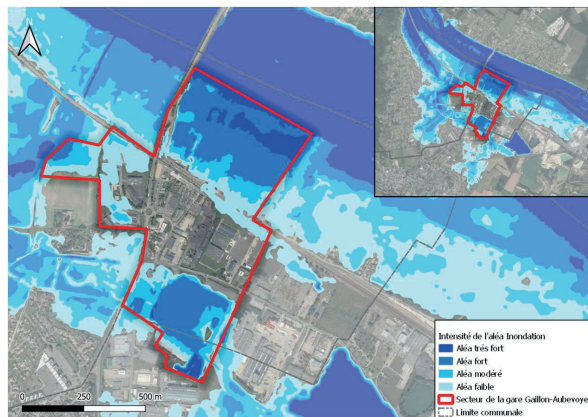
### Étude d'opportunité réseau de chaleur pour le pôle d'équipements publics

Pour les équipements publics en plus d'aquaval complémentaire à l'alimentation méthanisation.

Un scénario a été imaginé par L'association biomasse Normandie par extension du réseau de chaleur jusqu'au pôle d'équipements de Val d'Hazey. Dans le scénario 3, jugé le moins efficace, la mention suivante est faite : « la branche VDH représente un potentiel, mais doit être étudié à part ».

Une étude resserrée sur Val d'Hazey est souhaitable, notamment au regard d'un projet datant de 2012 faisant état d'une hypothèse d'alimentation en miscanthus.

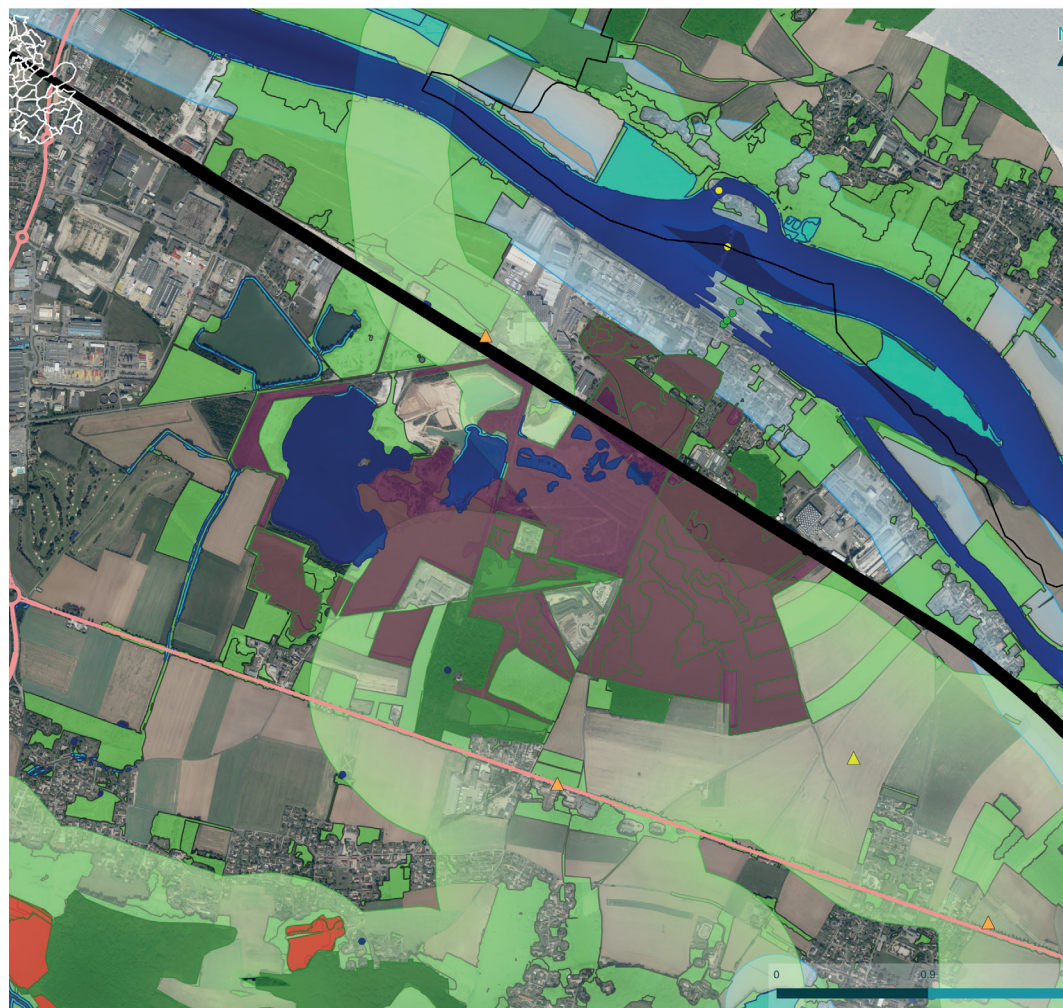
## I Transitions et résilience, le site stratégique CPIER, volet Hydraulique



Cette zone de site stratégique superposée aux cartographies récemment mises à jour du risque inondation permet d'évaluer les contraintes naturelles fortes du site et de son développement déclaré stratégique en 2015 par l'État.

**Ici, il s'agit de la création d'une trame hydraulique et paysagère**

Compensations aux demandes d'exception PPRI : dues au recyclage des friches en existant

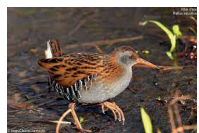
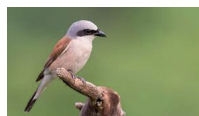


seine-eure  
agglo

### Synthèse du réseau écologique de la trame verte et bleue

Stratégie de conservation et de  
restauration de la trame verte,  
bleue et noire locale.

- ☐ Aire d'étude éloignée
- ☐ Aire d'étude rapprochée
- Continuités**
  - ☐ Continuité de la trame verte
  - ☐ Continuité de la trame bleue
- Réservoirs de biodiversité**
  - ☐ Réservoirs aquatiques
  - ☐ Réservoirs humides
  - ☐ Réservoirs boisés
  - ☐ Réservoirs calcicoles
  - ☐ Réservoirs silicicoles
- Corridors de la Trame verte**
  - ☐ Corridors de la Trame verte
- Fragmentation**
  - ☐ Autoroutes
  - ☐ Dignes
  - ☐ Principales liaisons routières
  - ☐ Projets routiers
  - ☐ Voies ferrées (au moins 2 voies)
  - ☐ Voies ferrées (au moins 2 voies) - souterrain



« Intérêt public  
majeur : pré-  
servation de la  
biodiversité »





## ORIENTATIONS STRATÉGIQUES ET ZOOM ACTIONS

---

# II Bien Vivre au Val d'Hazey

Repenser les espaces/équipements publics

Soutenir le logement et habiter mieux

Dynamiser le commerce en centre-bourg

Réorganiser les mobilités, les circulations

Porter des politiques publiques pour favoriser le lien social et le vivre-ensemble et l'inclusion



### • LA NÉCESSAIRE INTERVENTION SUR LES LOGEMENTS

En 2016, La ville comptait 2296 logements. La part de logement individuel est importante du fait d'un développement de type pavillonnaire.

La part de logements locatifs sociaux est de 29,6% ce qui est supérieur au taux moyen sur l'Agglomération mais largement inférieur aux 3 autres villes principales. L'indice de construction entre 2015 et 2017 est largement inférieur à celui de la moyenne de l'Agglomération, ce qui s'explique notamment par les contraintes naturelles au développement.

## Il bien vivre au Val d'Hazey

**La Ville souhaite créer une centralité et y appuyer le développement commercial. Cela passe par une restructuration de sa place centrale intégrant la création de cases commerciales et le réaménagement de sa rue principale pour ouvrir et mieux desservir cette centralité et y localiser les commerces implantés de façon éparse. Un travail global sur les mobilités et le partage des usages sur la voirie est à réfléchir ainsi que la connexion à la gare, à Gaillon et aux principales zones d'emploi.**

**L'objectif est de permettre à la commune d'établir une feuille de route pour les années à venir en prenant en compte les enjeux commerces, habitat, lien social et qualification des espaces publics.**

Le taux de vacance est relativement faible en 2016 (5,6%). Pour autant, l'offre de logement est peu adaptée aux besoins : le parc tant social que privé est vieillissant et impose des enjeux de rénovation énergétique. Par ailleurs, la part de grands logements est très importante ce qui nuit à un parcours résidentiel approprié.

Améliorer les performances thermiques des logements, afin de lutter contre la précarité énergétique, est un des enjeux des travaux qui devront être entrepris sur ces logements dont le potentiel énergivore n'est pas à démontrer. Plus généralement un travail sur l'adaptation du parc de logements à l'évolution des besoins et des parcours résidentiels est à engager.

*[Piste d'action : Relance de la communication OPAH de la maison de l'Habitat, mise à jour du PLH, densifications sur les dents creuses]*

En matière d'habitat, les questions de rénovation énergétique mais aussi d'adaptation du parc existant tant public que privé aux besoins doit être engagée (grands logements et difficultés à organiser un parcours résidentiel notamment pour les personnes vieillissantes). La commune souhaite renforcer l'offre de services en s'appuyant

sur les équipements structurants de Gaillon mais aussi en améliorant les équipements communaux. Elle engage un travail d'animation de son réseau associatif dans une optique de qualité de la vie sociale locale.

### • DES ATOUTS A DÉVELOPPER CONTRE LA DÉPRISE COMMERCIALE

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi valant SCoT, l'ancienne communauté de communes Eure-Madrie-Seine (CCMS) a défini des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) pour les commerces.

Dans cette OAP, le centre-bourg du Val d'Hazey est identifié comme localisation préférentielle de centralité. Cette orientation autorise la création, l'extension des commerces existants de moins de 300m<sup>2</sup> et répondant à des besoins hebdomadaires. Le centre-bourg du Val d'Hazey en tant que pôle principal pour les commerces avec la ville de Gaillon joue un rôle important dans le maillage commercial du territoire.



# Il bien vivre au Val d'Hazey

Les pratiques commerciales sont très interdépendantes avec Gaillon (cf. navette marché, banques, etc...).

Il existe actuellement 18 commerces (commerces alimentaires et services). Ils ne se sont cependant pas constitués autour d'une polarité commerciale permettant de renforcer leur attractivité. Par ailleurs, il n'y a pas de charte d'enseignes donnant une image cohérente. Enfin l'adaptation de ces commerces aux nouvelles pratiques (e-commerce, circuits courts etc) reste à engager.

Les commerces du centre-ville sont aussi le reflet de la population qui les pratique. En effet, en majorité à faibles revenus, elle a donc un pouvoir d'achat limité. La transformation des logements dégradés dans l'ancien ainsi qu'une incitation à la création d'un parc de logements destiné à l'accession à la propriété, peuvent être un atout de mixité sociale et d'amélioration des achats en centre-ville

## • LA MOBILITÉ : DES ENJEUX POUR DEMAIN

Le Val d'Hazey, comme Gaillon, profite d'une situation privilégiée en termes d'accès. En effet, outre l'importante desserte routière (A13, D6015 et D316), on peut aussi citer les dessertes ferroviaires (gare de Gaillon-Aubevoye), fluviales et bientôt cyclables avec l'arrivée de la vélo-route « Seine à Vélo », dont les liaisons restent à penser.

Néanmoins, dans le centre-ville, restent des dysfonctionnements ponctuels mais persistants (flux automobiles, stationnement, signalétique...). Le réseau viaire, bien que dense, est ancien et s'avère parfois peu adapté aux circulations partagées. La place de la voiture reste importante et le manque de solutions alternatives empêche un transfert modal. Les voies douces restent à développer entre les différents quartiers des villes ou entre les établissements scolaires.

Même si les cheminements sont majoritairement agréables et sécurisés, le manque de signalétique nuit aux circulations piétonnes. De plus certains espaces restent insuffisamment accessibles aux personnes à mobilité réduite.

Des enjeux importants existent donc en matière de mobilités douces et actives, de raccordement à la gare ainsi qu'aux principales zones d'emploi.

# Il bien vivre au Val d'Hazey

## 1 Aménager

Des espaces publics qualitatifs

## 2 Se loger

Améliorer le parcours résidentiel

## 3 Densifier les zones urbanisées

## Se déplacer

## 4 Un plan de circulation à repenser pour sécuriser les usages piétons et vélo et fluidifier le trafic des véhicules

## Services et équipements de proximité

Des commerces accessibles et diversifiés

des équipements publics adaptés aux pratiques et aux usages (CCAS, Gymnase, Espace Marcel Pagnol, citystade, espace de vie sociale...)

### LE VAL D'HAZEY (27) - ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

- Équipements culturels
- Équipements sportifs/de loisirs
- Espaces de loisirs
- Équipements scolaires/petite enfance
- Espaces publics
- Équipement administratif
- Équipements cultuels

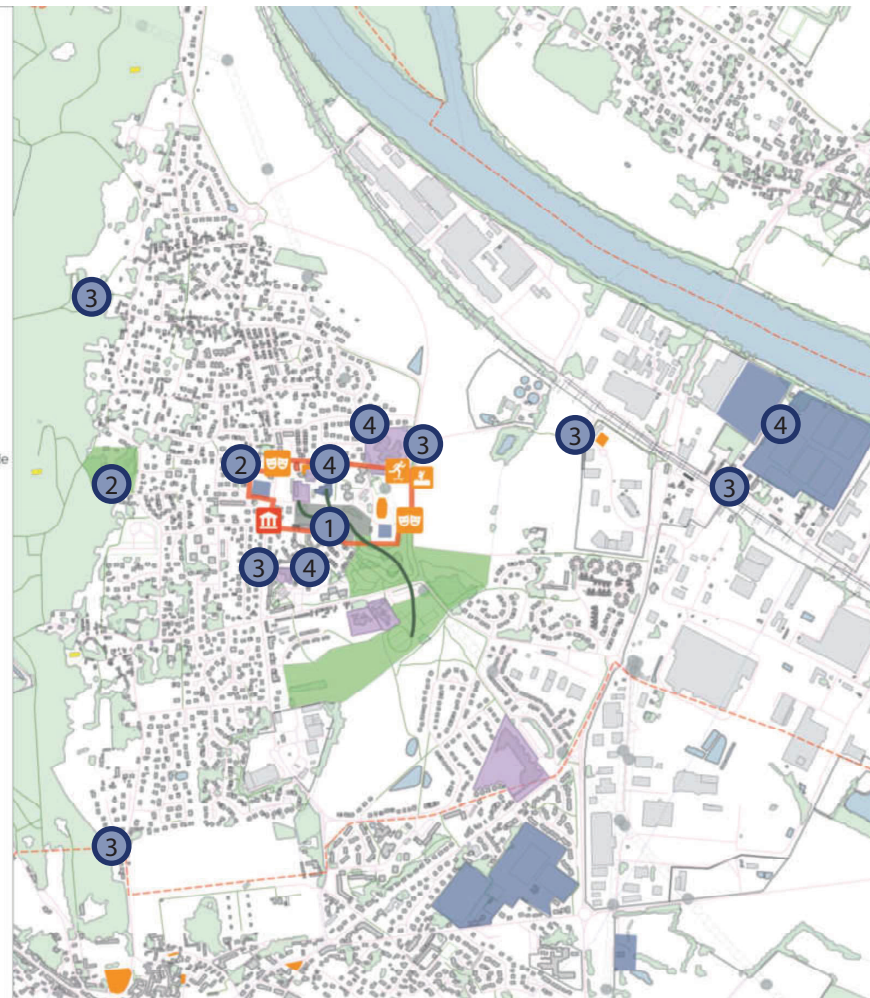
### CENTRALITÉ ET IDENTITÉ

- Proposer des scénarios de réaménagement globaux du centre-bourg
- Développer des liaisons douces entre l'offre du centre-bourg et les espaces extérieurs (CRAPA)
- Créer un espace de représentations et d'animations de plein air
- Proposer un espace pour les jeunes en lien avec le collège (foyer, point numérique, formation, etc.)
- Créer un lieu regroupant des services en lien avec la Maison des Services de Gaillon



Élargir la programmation culturelle et de loisirs

Créer une synergie entre les différentes offres culturelles et l'offre scolaire





## Il bien vivre au Val d'Hazey, aménagements - entrées de ville



Plateau rue Saint Fiacre

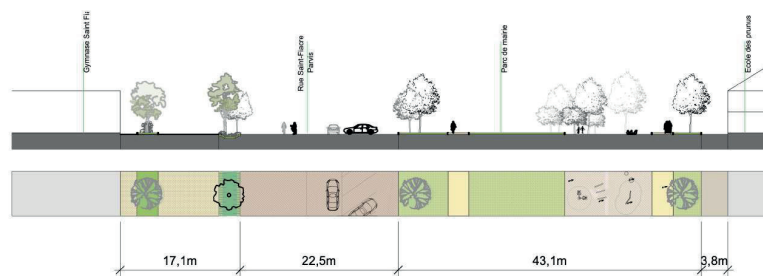


### Rue Saint Fiacre

Certains morceaux de chaussée rétrécis par l'emprise de terrains privés entraînent une baisse de la sécurité piétonne et cycliste.

Actuellement, l'emprise de la chaussée varie de 5 à 6m avec des trottoirs à la largeur minimale d'1,4m :

> perspective de mise en place d'un emplacement réservé au PLUi sur les parcelles jusqu'au droit des maisons (à l'alignement de la rue) pourrait permettre de gagner environ 6 mètres d'emprise de voirie.



L'enjeu principal relevé est sa sécurisation, étant utilisée par tous les modes de transport.

En termes paysagers, il s'agit de proposer un parvis piéton et planté au gymnase, en déplaçant le parking en lieu et place du boulodrome actuel. Ce dernier retrouve sa place dans le jardin de la mairie, réorganisé.

En termes de fonctionnement, un **plateau / zone de rencontre** est créé sur l'ensemble de la section nord du périmètre étudié, intégrant le carrefour Saint- Fiacre – Ravel. Il intègre du stationnement public à l'est de la chaussée, la séparant du jardin de la mairie et sécurisant les déambulations.



## Il bien vivre au Val d'Hazey, aménagements - entrées de ville

### Nouvelle entrée de ville vers rue Maurice Ravel

source Champ Libre, étude urbaine 2022



#### Solution 1B : Une entrée unique identifiée

En un point au niveau actuel

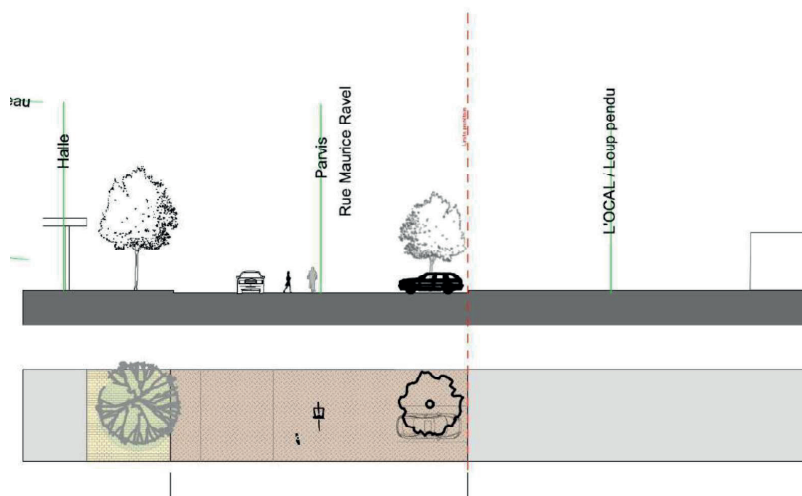
Au sud du carrefour  
Bonne / attention accès EMP PL  
Perte / Intégration à celui de l'EMP  
6 080 m<sup>2</sup>  
Remblai de 290 m<sup>2</sup>  
570 000 € HT

**La rue Maurice Ravel** a pour l'instant une fonction principale de desserte : des écoles, du parking de la place F. Mitterrand (et de ses commerces), du gymnase B. Chandelier et enfin de l'espace Marcel Pagnol.

Sa section Est étant en sens unique, la fonction de transit est relative. L'objectif de la Ville est de la passer en double-sens. Etant accrochée à la RD 65, la rue Ravel deviendra une entrée de ville importante. Il est ainsi nécessaire de sécuriser :

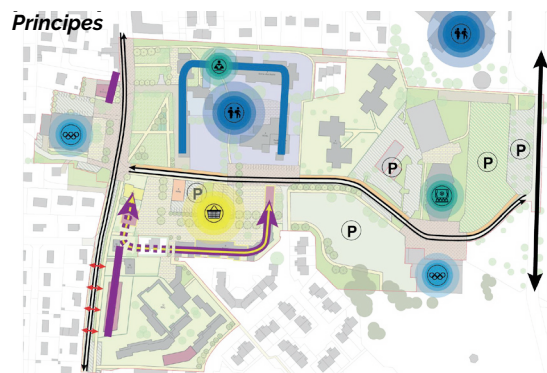
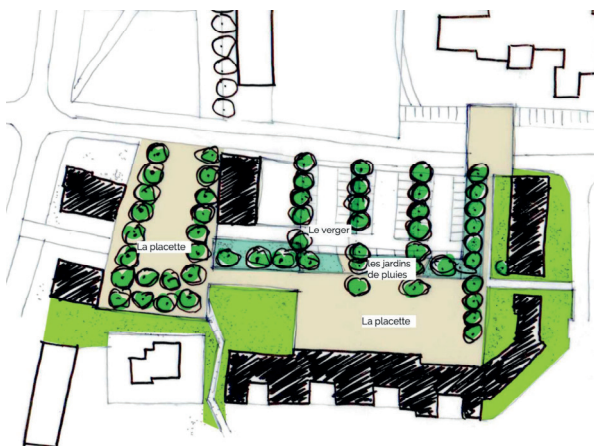
- Les accès à l'EMP et au gymnase Chandelier par un parvis et une zone de rencontre,
- Les accès aux écoles et à L'OCAL (centre de loisirs), également par un parvis sécurisé / zone de rencontre : les matériaux utilisés, les couleurs, le mobilier urbain, permettront de distinguer ce secteur particulier et appeler les automobilistes à la prudence.

*Cet aménagement est préconisé dans l'optique de mise en double sens de la rue traversante du centre-bourg*



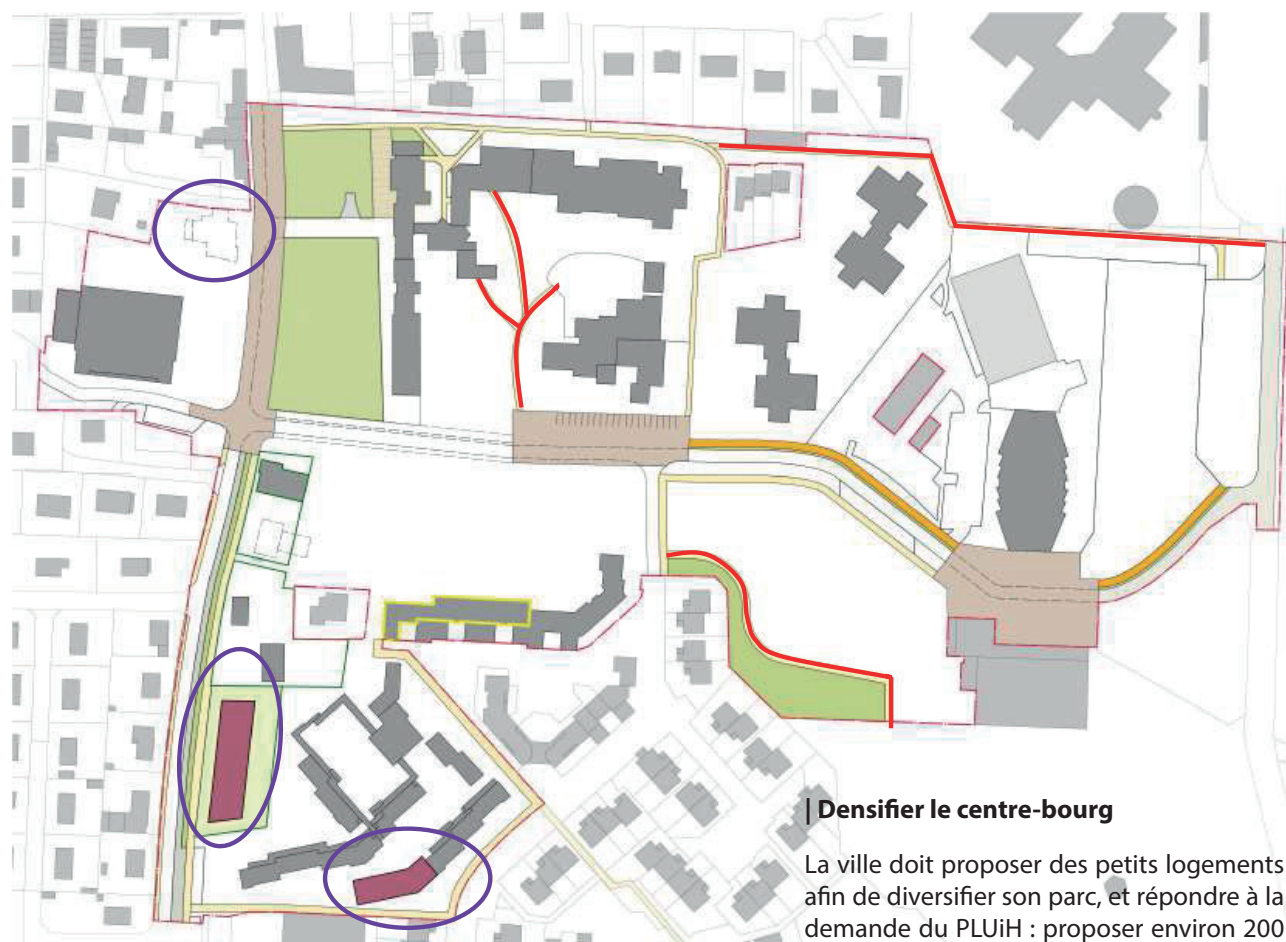


## Il bien vivre au Val d'Hazey, aménagements - place F.Mitterrand



### | Créer des chemins piétons

Prolongement de l'allée Charles Perrault jusqu'à la RD65 en longeant le collège • Création d'un cheminement entre les équipements scolaires pour améliorer la lisibilité • Création d'un cheminement depuis la place François Mitterrand vers le CRAPA en passant par l'Agora • Création d'un cheminement à travers la RPA, permettant aux élèves de l'école du Soleil de rejoindre en toute sécurité L'OCAL.

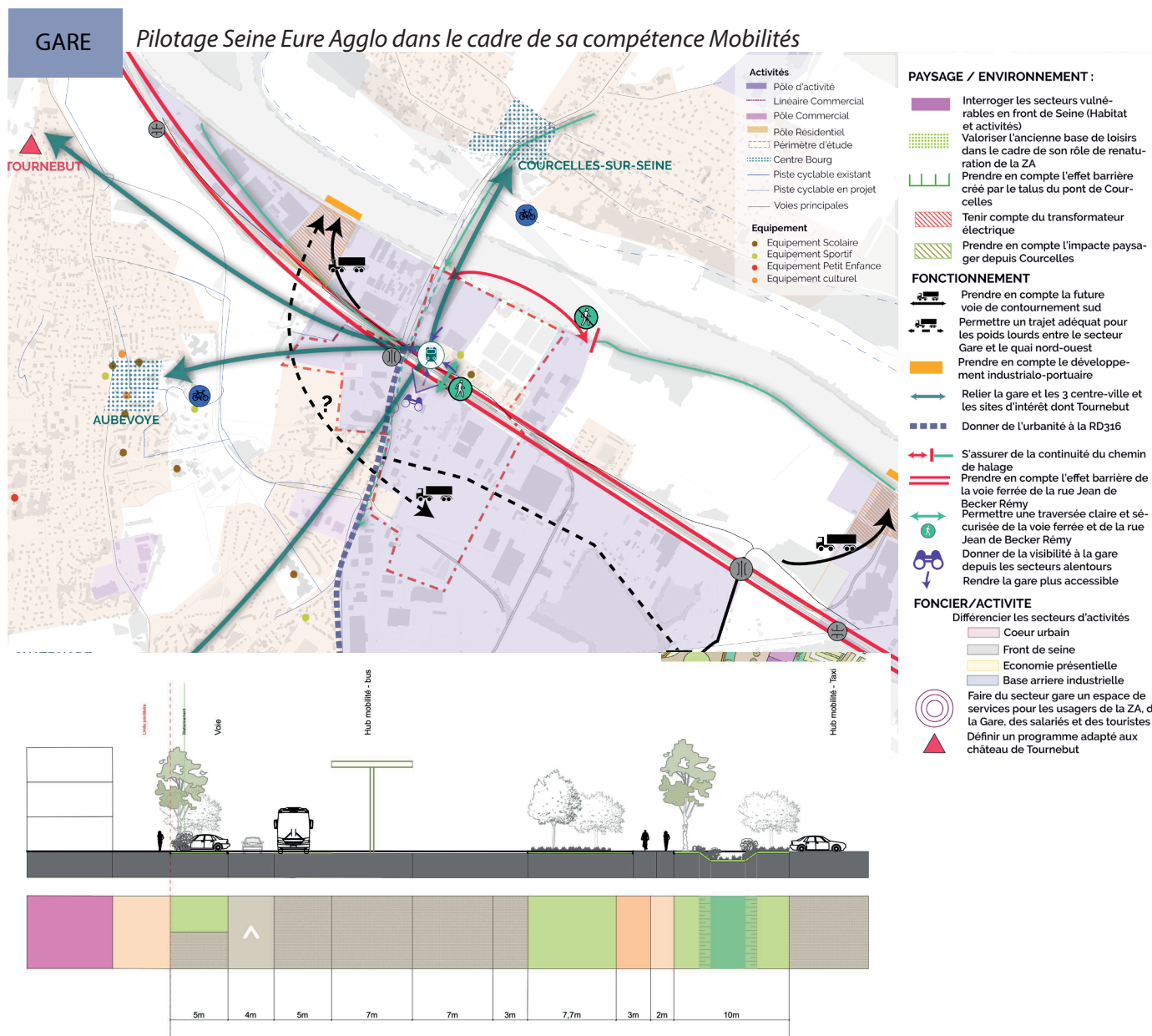


source Champ Libre, étude urbaine 2022

### | Densifier le centre-bourg

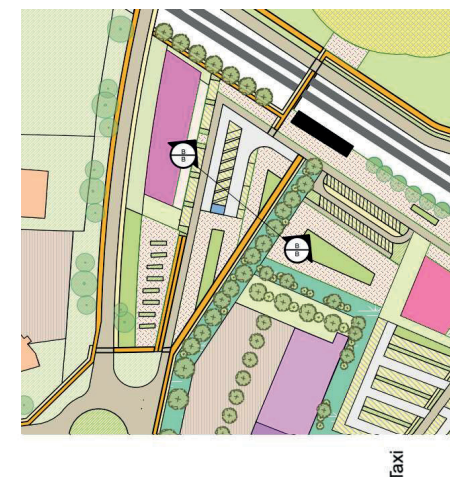
La ville doit proposer des petits logements afin de diversifier son parc, et répondre à la demande du PLUiH : proposer environ 200 logements supplémentaires d'ici 15 ans. Plusieurs tènements du centre-bourg sont visés dans les scénarios pour accueillir de nouveaux logements.

## II Bien Vivre au Val d'Hazey, focus Gare et mobilités



### Plateforme multimodale gare

### Requalification RD316



### Une porte d'entrée dans la ville/ les villes, bassin de vie

>> Améliorer et sécuriser les connexions douces et actives

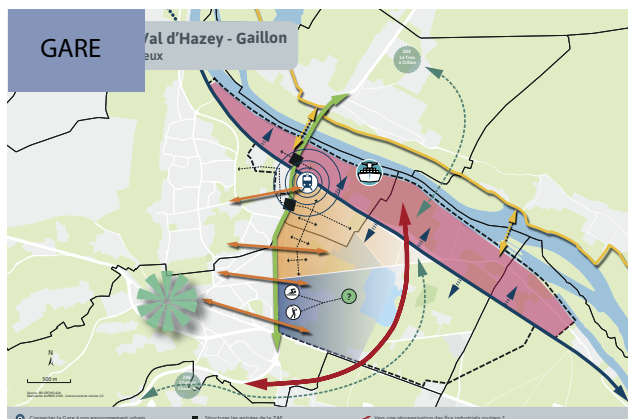
>> Améliorer la visibilité et la lecture du secteur

>> Favoriser l'usage des transports en commun

>> Dernier COPIL étude secteur gare septembre 2022



## II Bien Vivre au Val d'Hazey, focus Gare et mobilités



### Le principe d'une plateforme multimodale (hub de mobilité) :

Le secteur gare proposera une plateforme permettant le transfert des voyageurs entre le train, le bus, le vélo, la voiture individuelle, l'autopartage, le covoiturage.

Cet espace sera d'une surface adaptée au secteur, pas trop importante.

Il pourra accueillir des manifestations ponctuelles liées à la mobilité : vélo-école par exemple.

Un partenariat avec les entreprises en place pour valoriser le paysage du secteur : clôtures, façades.



Gare de Dax (40) : plateforme multimodale alliant bus, train, vélos, piétons.



Gare de Grenoble (38) : plateforme multimodale alliant bus, train, vélos, piétons.

### S'agissant de la gestion des flux :

① La traversée piétonne de l'emprise SNCF et de la rue Jean de Becker Rémy, par le prolongement de la passerelle existante, permettant de relier directement la gare et l'espace naturel sensible des bords de Seine.

- De la séparation de la majorité des flux entre PL, VL, TC et déplacements actifs.

② De la réouverture du carrefour Europe / Céramique.

### La signalétique du secteur :

Une offre à destination des voyageurs en train ou en bus : décompte du temps d'attente.

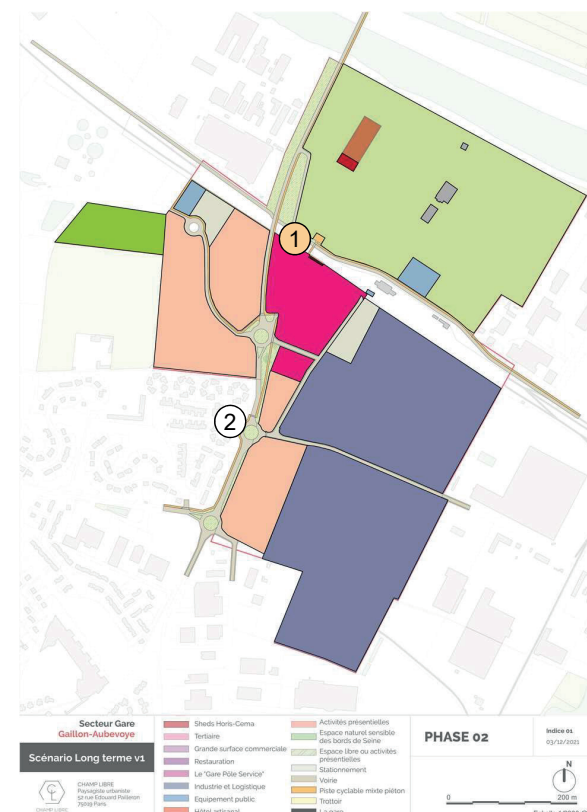
Une offre valorisant l'activité des centres-villes alentours : commerces ouverts.

Les services liés à la mobilité offerts par le secteur gare :

- Arrêts de bus
- Parking et réparation vélos
- Parking VL
- Bornes de recharge VAE
- Aire de covoiturage



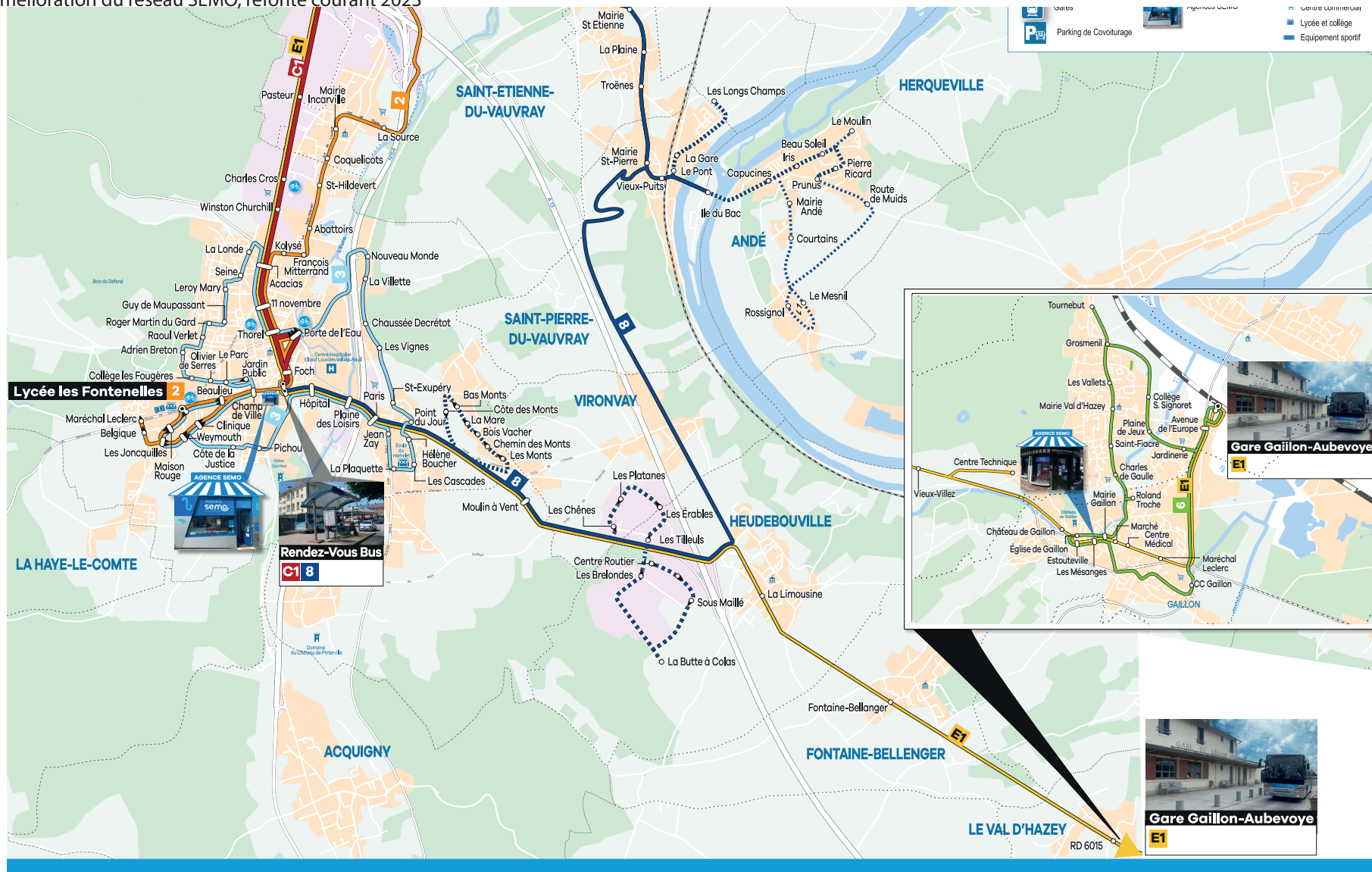
Source : groupement Champ Libre, Copil 2 - février 2022



## II Bien Vivre au Val d'Hazey, focus Gare et mobilités

### Nouveau plan de transport 2023

Amélioration du réseau SEMO, refonte courant 2023





## II Bien Vivre au Val d'Hazey, Habitat, perspectives

### DENSIFICATION

**La situation géographique du Val d'Hazey rend la commune attractive, mais le manque de petits logements se fait sentir.**

Ce sujet touche les jeunes actifs et les familles monoparentales, mais également les personnes âgées qui souhaiteraient quitter un logement trop grand tout en restant sur la commune.

La question qui se pose à ce jour au vu du peu de foncier disponible et du potentiel faible de réinvestissement de l'existant : où construire ces logements complémentaires ?

Une analyse fine du potentiel d'évolution du tissu bâti existant a permis de révéler les opportunités. Un terrain de 8700 m<sup>2</sup> au sud de la commune pourrait constituer une réserve foncière pour accueillir de nouveaux logements.

Ce terrain se trouve à 400m d'un supermarché et à 350m d'une pharmacie. Il est cependant plus excentré par rapport aux services (900m).

Cette parcelle pourrait recevoir des logements familiaux. Pour des personnes âgées qui peuvent avoir des difficultés pour ce déplacer, il semble plus intéressant de trouver une situation plus centrale. La rareté en foncier nécessite d'autant plus de le gérer de façon économe.

source Champ Libre,  
étude urbaine 2022

zones densifiables  
en rouge

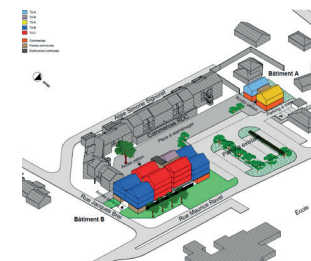


source CAUE



Des perspectives de densification en centre-bourg, préconisations de l'étude urbaine

+Un programme de construction sur l'une des dernières dents creuses de la Ville (secteur OAP) pour répondre à la demande et améliorer le parcours résidentiel.



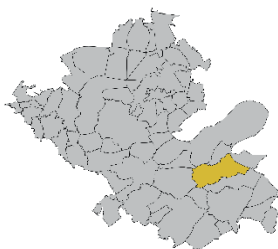
Projet  
de construction

Monlogement 27

en fonction des préco  
étude urbaine et PPRI

## II Bien Vivre au Val d'Hazey, Habitat, perspectives

PLH4 Agglo Seine-Eure - Fiches communales



### Le Val d'Hazey

Nombre d'habitants (INSEE 2019) : 5 350

Espace de vie : Coteaux de Seine

Type de commune : Pôles urbains

#### 2 348 logements en 2019

Source : INSEE 2019

Occupation	Total	%	Agglo
Résidences principales	2 181	93%	90%
dont propriétaires occupants	1 327	61%	60%
dont locataires du parc privé	296	14%	17%
dont locataires du parc social	519	24%	21%
Résidences secondaires	33	1,4%	2,6%
Logements vacants	134	5,7%	7,3%

Objectifs 2023-2028

**90 logements à produire**  
soit 15 logements par an en moyenne  
dont **28** logements locatifs sociaux



#### Opérations en cours / à venir pour le PLH4

- Rue Saint-Fiacre : 5 logements locatifs privés
- Rue des Landes - Vieux Villez : 9 logements
- 8 logements en accession sociale + 8 en locatif social (SILOGE / HCN)
- Résidence intergénérationnelle : 20 logements
- Extension RPA : 4 logements
- Démolition reconstruction en collectif : 6 logements
- Démolition reconstruction collectif : 8 logements
- Dynamique de division parcellaire : environ 15 sur la durée du PLH

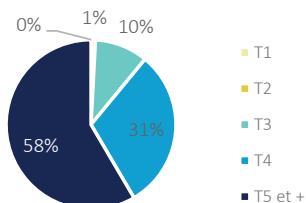
Source : INSEE 2019

#### Parc propriétaires occupants

##### 1 327 logements occupés en 2019

soit 61% des résidences principales

Répartition par typologie



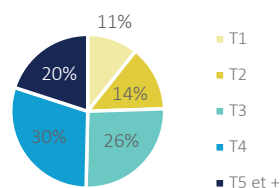
Source : INSEE 2019

#### Parc locatif privé

##### 296 logements occupés en 2019

soit 14% des résidences principales

Répartition par typologie



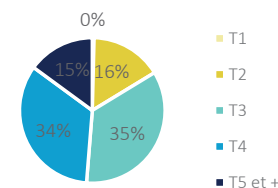
Source : Répertoire des logements des bailleurs sociaux (RPLS) au 01/01/2021

#### Parc locatif social

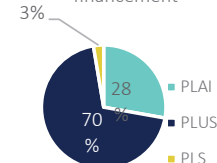
##### 565 logements occupés ou vacants en 2021

soit 24% du parc global

Répartition par typologie



Répartition par financement





## II Bien Vivre au Val d'Hazey, focus habitat,

source Champ Libre, étude urbaine 2022



### L'OAP rue de la Roque

L'OAP au PLUiH rue de la Roque propose de créer 30 à 40 logements. En vue de répondre aux objectifs intercommunaux de construction de logements, il est proposé de réinterroger ce programme. Le site d'une surface de 2 ha peut accueillir 46 logements diversifiés :

- 10 appartements dans 3 bâtiments réhabilités (sous réserve d'études structurelles)
- 15 logements intermédiaires, dans deux bâtiments R+1+c/A



### La parcelle AC 126

La parcelle AC 126 fait face, à l'est, à l'OAP vue précédemment. Le site d'une surface de 8 760 m<sup>2</sup> peut accueillir 33 logements diversifiés :

- 18 logements intermédiaires, dans deux bâtiments R+1+c/A
- 15 terrains à bâtir, sur des parcelles de 350 m<sup>2</sup> moyens. L'aménagement propose un accès sur la rue de la Roque, à l'ouest, et un sur la rue de l'Argilière, au sud. Les deux axes se rejoignent au coeur de l'opération.

La voirie sud > nord termine en impasse, avec un espace en attente au nord, permettant d'envisager le développement du terrain situé au nord du site (fond de jardin important). Concernant les abords de l'opération, les emplacements réservés au PLUi VDZ2 et VDZ4 sont pris en compte (élargissement des deux rues considérées et création de stationnement). Les implantations de certaines maisons pourront être à l'alignement des rues, en pignon, afin de poursuivre ce qui existe dans le vieux Aubevoye.

## II Bien Vivre au Val d'Hazey, focus bien vieillir

### Mise aux normes Résidence personnes âgées



Travaux d'adaptation et de rénovation des logements de la résidence

22 salles de bain

### Accueil RPA/CCAS - Tiers lieu seniors



**Regrouper en un même lieu tous les agents du CCAS pour optimiser le fonctionnement**

Davantage de confidentialité pour les usagers

Amélioration de l'accueil et de la réactivité au service des seniors

> des services de transports, d'aide à domicile

> des animations sportives et culturelles pour tous les seniors de la ville.

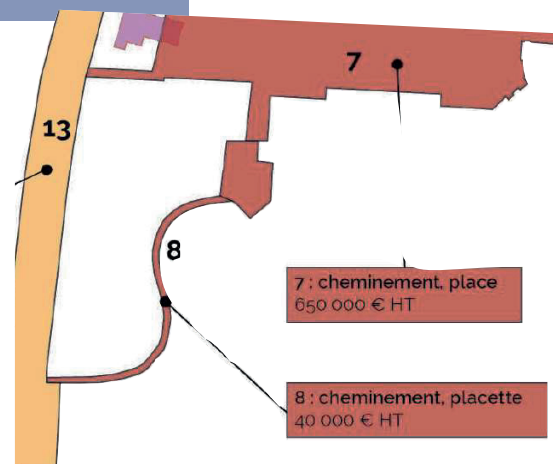
### cheminements et nouveaux logements au sein de la RPA, espaces extérieurs

Une ouverture inclusive au sein de la résidence pour permettre aux enfants de cheminer en toute sécurité vers les écoles.

Des cheminements vers le centre-ville, adaptés aux PMR

une requalification des espaces extérieurs

et la construction de 4 logements supplémentaires.





## II Bien Vivre au Val d'Hazey, focus équipements

### RÉNOVATION ESPACE CULTUREL MP



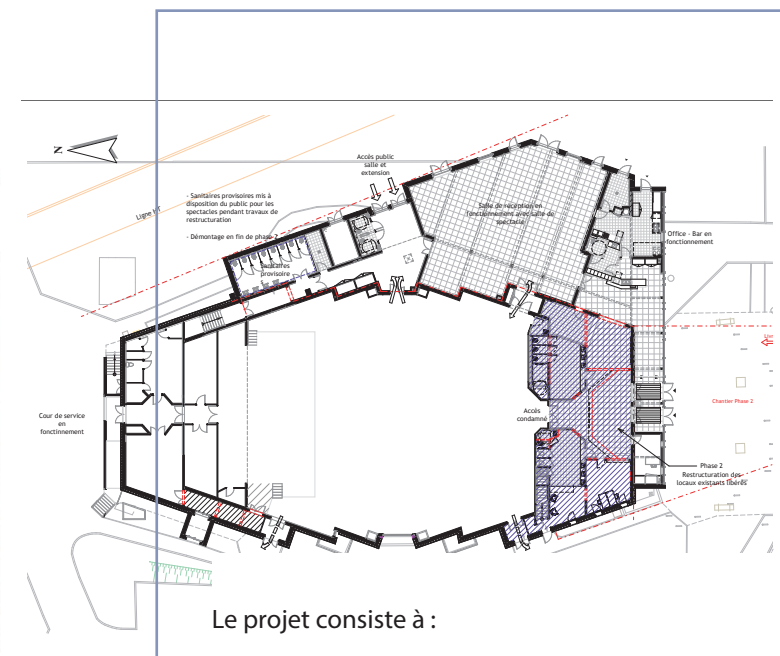
Figure 1 : Plan général / fond de carte source Géoportail

**Cet équipement constitue un repère culturel** connu et reconnu par la population locale et régionale. La programmation artistique s'est diversifiée et s'est adaptée au territoire. Toutefois, les modes de consommation changent et l'offre doit s'adapter à ceux-ci.

Au-delà de consommer du spectacle vivant, les spectateurs manifestent un besoin de disposer d'un tiers lieu où les échanges sont multiples autour de la culture (expositions, séminaires, ateliers d'artistes...). Ce dimensionnement permettra d'offrir une référence adaptée aux nouveaux modes de consommation.

De plus, suite à la réalisation de l'agenda Ad'Ap, des travaux sont nécessaires pour permettre une accessibilité complète de l'établissement.

De plus, en respect du décret «Eco-énergie» tertiaire, l'audit énergétique réalisé en 2014 permet d'engager les améliorations nécessaires des performances visant un gain de 60% (niveau BBC rénové).



Le projet consiste à :

- Améliorer la performance énergétique du bâti (suppression verrière, remplacement ventilation et de la régulation du chauffage, création d'un SAS thermique, etc...)
- Amélioration de la fonctionnalité des espaces administratifs
- Mise en accessibilité de la caisse/billetterie
- Création d'un espace lounge / Salon VIP / Bar
- Construction d'une salle de répétitions, d'ateliers, de séminaires, cuisine, vestiaires, etc...
- Création d'un élévateur adapté (monte-charge)
- Création d'un local batteries, ménage, rangements

## II Bien Vivre au Val d'Hazey, focus équipements

### Le projet du château et abords, vers un pôle d'attraction patrimonial

*Pilotage Seine Eure Agglo*



>> Restaurer et valoriser un patrimoine national au profit du rayonnement du territoire

>> Ouvrir ce patrimoine à des publics et acteurs multiples grâce à des équipements et activités complémentaires

>> Développer un projet global en lien avec son environnement et cohérent avec les projets de son territoire

>> Concevoir un projet de haute qualité par une approche globale, écologique et durable

#### Le château lieu de vie des habitants, pour les Valdhaziens également.

En complément de son espace culturel de 400 places, la Ville peut compter sur le développement du château pour donner accès aux valdhaziens aux espaces libres et animés.

#### Vers un réseau d'équipements culturels intercommunal.

la programmation d'expositions et autres médiations culturelles (théâtre) pourront faire lien entre les équipements au delà des limites territoriales.

Notons également que l'étude de l'école de formation AFPA voudrait implanter un village de formation à distance au sein du château.



## II Bien Vivre au Val d'Hazey, focus activité économique

# | Activités économiques : des pôles à renforcer *Le rôle centralisant de la place François Mitterrand*

A l'échelle de l'espace urbanisé et habité, la place François Mitterrand et ses abords jouent également un rôle centralisant :

- L'isochrone (15 minutes à pied) s'étire jusqu'aux principaux équipements de la ville (sans atteindre le pôle commercial sud (Zone Intermarché))
- Cette place est au cœur d'un chapelet de lieux de services, d'équipements et de commerces



Le cabinet Champ libre a formulé des perspectives de densification avec RDC commerciaux. Avec l'aide d'un bailleur, la Ville pourra concevoir de nouvelles surfaces commerciales de proximité pour compléter et dynamiser l'offre sur la place.



## II Bien Vivre au Val d'Hazey, focus activité commerciale

Un marché dominical



### La Ville a initié et mis en place un marché de producteurs en mai 2022

Sous condition d'un maintien de la fréquentation du marché, la ville envisage de dynamiser le cœur commercial de son centre-bourg en optant pour des aménagements plus durables pour permettre la sédentarisation des producteurs : halle, point de vente...

Rénovation du snack parc



La commune est actuellement propriétaire d'un bungalow installé sur son parc municipal dénommé CRAPA (Circuit Rustique d'Activités Physiques Aménagé) situé rue de la Chartreuse.

Ce bungalow est dédié à l'exploitation d'une activité de restauration rapide (snack, glaces, boissons non alcoolisées ...) au bénéfice des usagers du parc communal.

Ce bâtiment ne répond plus aux normes en vigueur (accessibilité, inondation, etc...). Afin d'améliorer la qualité du service rendu aux usagers, la commune a décidé de reconstruire le snack-parc afin de disposer d'un local plus adapté aux besoins d'aujourd'hui avec la création en particulier de toilettes publiques. La construction sera également mieux intégrée dans son environnement.





## II Bien Vivre au Val d'Hazey, focus zone commerciale

### | Pour aller plus loin La zone Intermarché

Ambiances paysagères actuelles



Intention paysagère

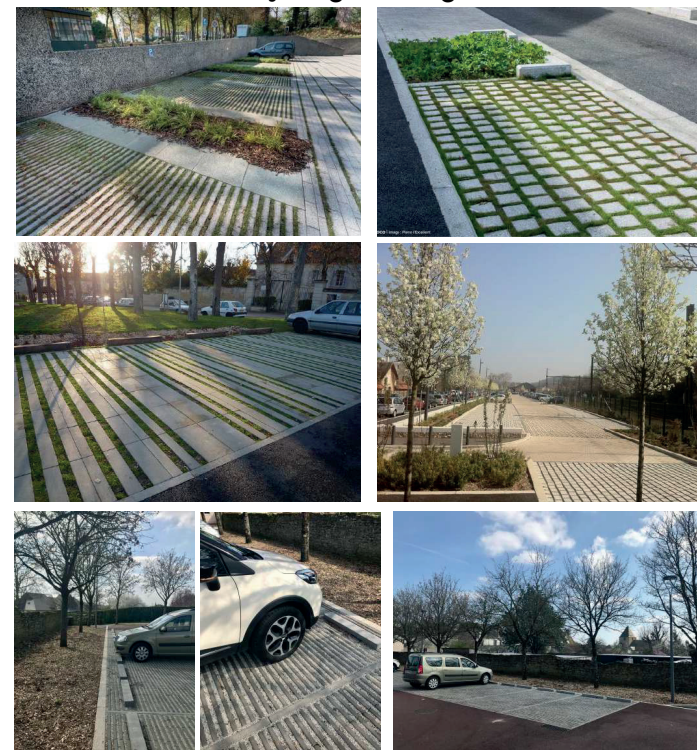


Animation | Creaspace |

| Comité de Pilotage n°3 | 27-06-2022

| 32

Pavés joint gazon ou gravier



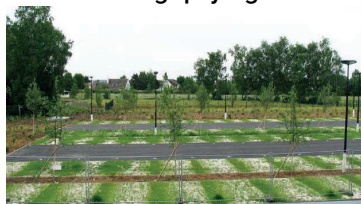
Etude urbaine stratégique - Le Val d'Hazey | Champ-Libre | Cube\* | Filigrane Programmation | Creaspace |

### Vers un paysagement de la zone commerciale privée pour unifier et créer du lien vers la place François Mitterrand ?

La requalification des extérieurs de cette zone commerciale avec le concours des propriétaires serait un signal fort de revitalisation. Sa situation géographique lui confère le rôle d'entrée de ville, en lien avec la place F.Mitterrand et le pôle d'équipements.

Les flux générés pourraient aisément être amenés à prolonger la promenade vers le centre-bourg

Parkings paysagers

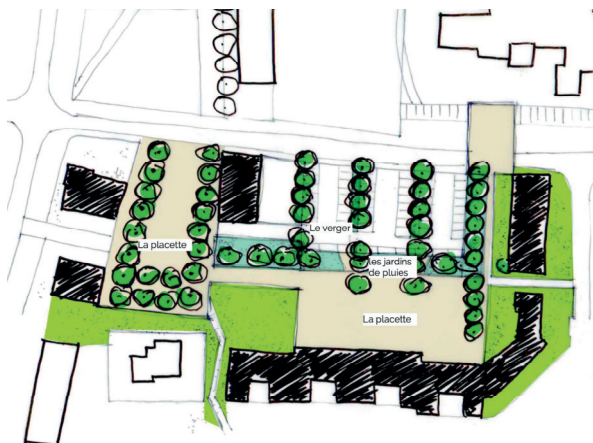


| 33



## FICHE ACTION

## Aménagements place François Mitterrand

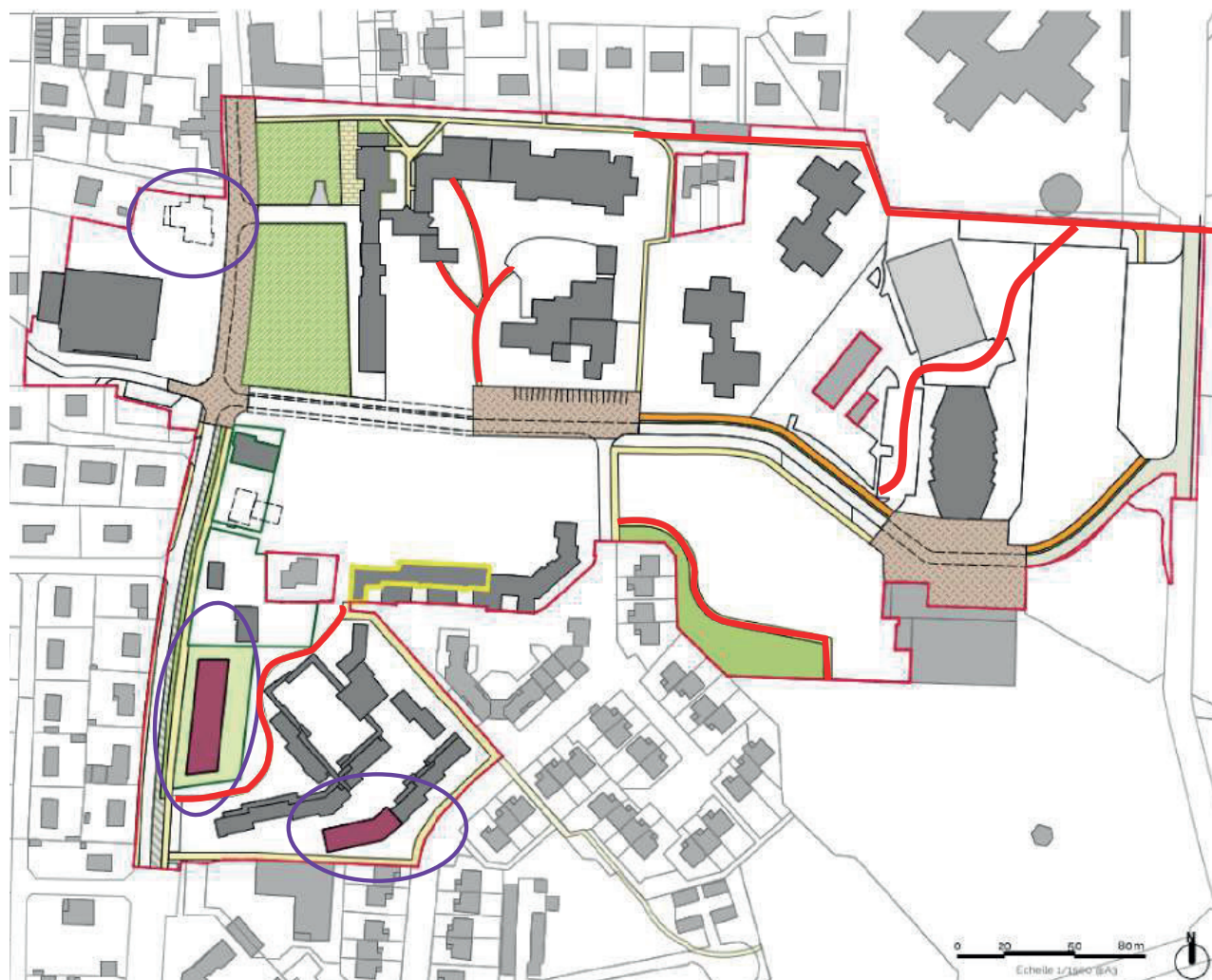


### | Créer des chemins piétons

Prolongement de l'allée Charles Perrault jusqu'à la RD65 en longeant le collège • Création d'un cheminement entre les équipements scolaires pour améliorer la lisibilité • Création d'un cheminement depuis la place François Mitterrand vers le CRAPA en passant par l'Agora • Création d'un cheminement à travers la RPA, permettant aux élèves de l'école du Soleil de rejoindre en toute sécurité l'OCAL.

### | Densifier le centre-bourg

Analyser les perspectives projetées dans l'étude urbaine.



source Champ Libre, étude urbaine 2022





























source *Champ Libre*, étude urbaine 2022

**Lancée en février 2022, l'étude urbaine conclut à un schéma d'aménagement des espaces centraux**



Légende

-  Bâtiment existant
-  Logement collectif
-  Voie primaire
-  Voie secondaire
-  Voie tertiaire
-  Piste cyclable
-  Voie piétonne
-  Commerce et RDC
-  Place/Placette
-  Plateau
-  Équipement scolaire
-  Halle de marché
-  BEMA-Tiers-lieu
-  Équipement public réhabilité
-  Stationnement privé
-  Stationnement public
-  Stationnement public terre
-  Stationnement public perméable
-  Noue paysagère
-  Parc urbain
-  Espace vert privé
-  Espace vert public
-  Arbre existant
-  Arbre projet

Titre

Scénario : Centralité multifonctionnelle

Groupement d'AMO



Phase

SHM

Informations

24/06/2022  
ind01  
A3

Échelle

1:1500

Planche n°

1

## II Bien vivre au Val d'Hazey, aménagements du centre bourg

### PHASAGE

- Priorité aux écoles, à la signalétique, à la sécurisation de la rue M. Ravel, puis l'entrée de ville et le sud de la place F. Mitterrand,
- Dans un deuxième temps, aménagement du jardin de la mairie, requalification du nord de la rue Saint-Fiacre, du nord de la place F. Mitterrand et du lien avec le CRAPA,
- La requalification de la section sud de la rue Saint-Fiacre en dernier temps, car nécessité d'une intervention foncière. L'estimation des coûts associés à chaque étape est présentée page suivante.



source Champ Libre, étude urbaine 2022



source Champ Libre, étude urbaine 2022

## | Schéma d'aménagement

La place F. Mitterrand évoluera selon les principes déjà engagés pour son aménagement : poursuite du parti-pris architectural (MonLogement27), tenant compte du changement de gabarit entre le collectif à RDC actif et les bâtiments individuels (logements, boulangerie).

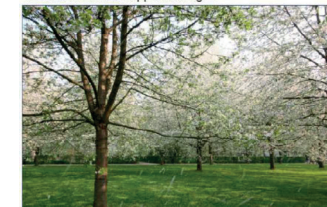
Il est ainsi proposé un gabarit de faible emprise mais à 4,5 niveaux en front de la rue Saint-Fiacre, tel que l'immeuble de logements au nord du jardin de la mairie (photo), et un bâtiment d'une emprise plus conséquente sur la place, en retour du collectif existant, mais à 2,5 niveaux (R+1+c), avec RDC actif, pour continuité commerciale.



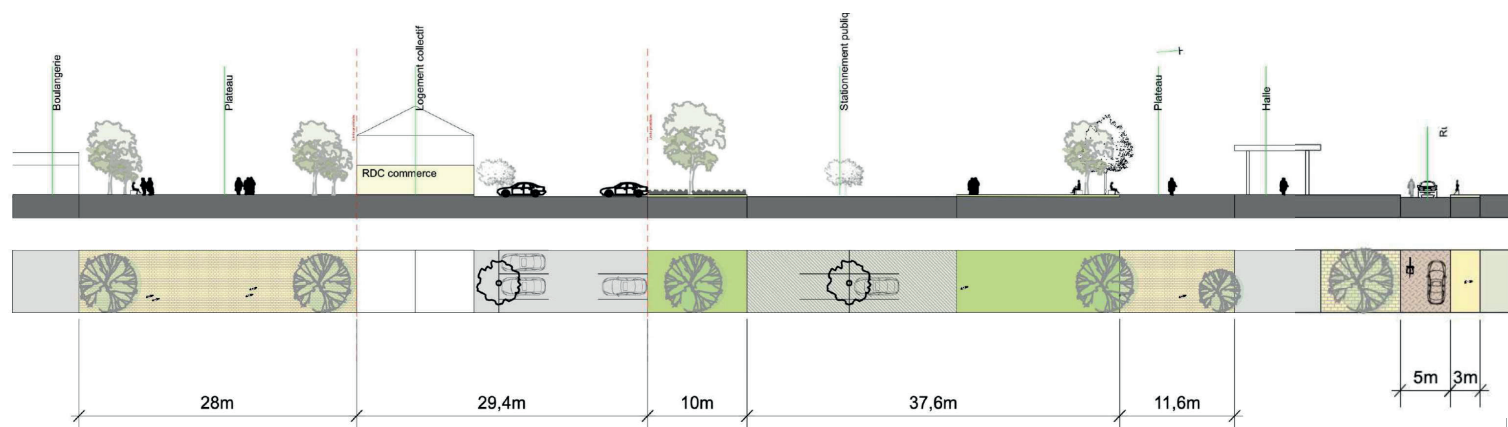
Place arborée



Une trame ombrée support d'usages



Cette implantation permet d'une part de proposer une continuité paysagère, écologique et piétonne d'est en ouest de la place, d'autre part d'y proposer deux ambiances.



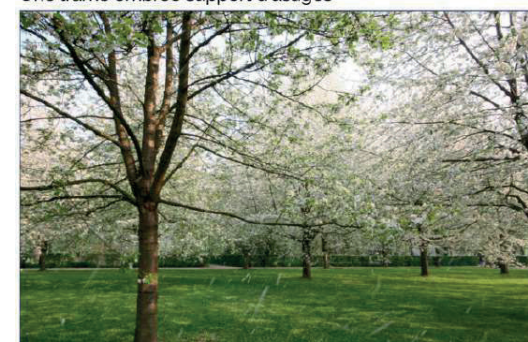
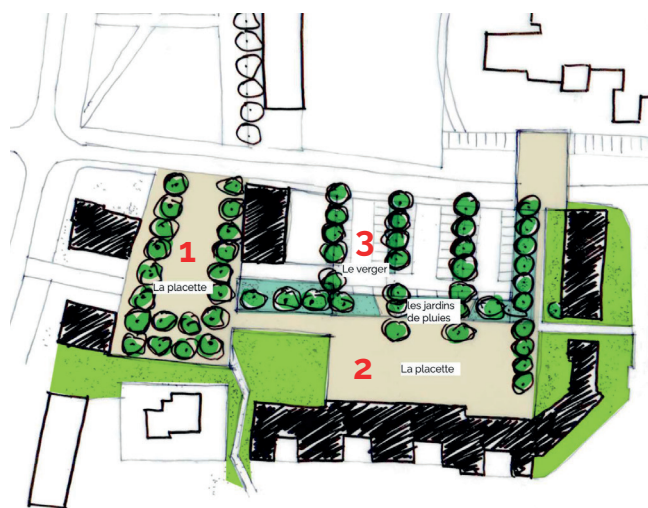
source Champ Libre, étude urbaine 2022

Dans cet esprit de continuité écologique et vivrière, la place est constituée de plusieurs plaques qui s'animent et s'attirent entre elles :

- 1 **Une plaque à l'ouest accueille le prolongement du parvis planté de la Mairie** : espace ombragé par de grands arbres fruitiers où peuvent s'installer des assises, des jeux, des événements temporaires.
- 2 **Une plaque vient s'accrocher en continuité et permet au linéaire de commerces d'avoir un espace dégagé.**
- 3 **Un parking vaste et paysager** est aménagé au nord de la place afin d'assurer aux commerces une bonne visibilité et accessibilité. **Ce parking se doit d'être paysager et perméable.** La plantation de haies mellifères toutes les 4 places vient rythmer le parking et limiter la perception de la voiture.

Ces grandes entités sont traversées par des espaces plantés qui ont plusieurs vocations :

- **Noues et jardins de pluie.**
- **Grands espaces de prairies aménagés** pour favoriser la venue de pollinisateurs, avec une signalétique et une gestion adaptée.
- **Des haies mellifères entrecoupent le parking** et accompagnent la déambulation sur les places, composées de groseilliers, cassissiers et framboisiers pour une petite pause gustative.
- **Strate arborée** : un verger vient apporter ombre et fraîcheur à ces lieux.







#### ORIENTATIONS STRATÉGIQUES ET ZOOM ACTIONS

---

## III Attractivité économique et touristique

Développer l'attractivité économique  
du site stratégique et dynamiser la zone d'activités

Soutenir l'activité commerciale et présenteielle

Développer le rayonnement de la commune pour soutenir le projet château



## • DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

La ville s'inscrit dans le bassin d'emploi de Vernon, marqué par la crise économique et la désindustrialisation. Pour autant, l'indice de concentration de l'emploi y est de 111 (supérieur à celui de l'Agglomération) mais avec une évolution défavorable de - 31 points entre 2006 et 2016. Une forte baisse de la part des emplois salariés est intervenue sur la même période.

En 2016, le revenu médian des ménages est inférieur de plus de 1 000 € à celui constaté au niveau départemental (20 783€). La part des revenus fiscaux imposés est de 48 % en 2016 et taux de pauvreté 13 %.

Le taux de chômage des jeunes est de 33% avec une très forte augmentation de façon générale entre 2009 et 2018, pour un taux de chômage global de 15,4 %. 36,6% de la population est sans diplôme.

Les zones d'activités économiques qui composent une

# III Attractivité économique et touristique

**Si l'attractivité résidentielle de la commune est confirmée et contrainte par les limites d'artificialisation, Le Val d'Hazey dispose d'enjeux stratégiques de développement de l'attractivité économique. Le schéma stratégique pour le développement de la vallée de la Seine, Contrat de plan État-Région de la Vallée de la Seine définit le territoire comme site stratégique.**

**La ville peut aussi renforcer sa vocation de centralité en dynamisant ses zones d'activités.**

**Enfin, le projet de remise en tourisme et les investissements du château de Gaillon ont un impact important sur le territoire, notamment en matière de flux de visiteurs qu'il s'agira d'accueillir. Notons que les aménagements des cheminements et sentiers concourent à la valorisation du château et des jardins ainsi que les travaux du secteur gare.**

**Qu'il s'agisse d'une offre de services aux entreprises ou d'un complément touristique, la ville souhaite accompagner le développement du territoire.**

part importante du territoire de la ville connaissent une période de déclin. L'agglomération, compétente en la matière met en œuvre d'importants moyens : recherche de foncier, mise en relation d'entreprises, recherche de promoteurs ... pour remettre les espaces en friche. Trois nouvelles entreprises peuvent ainsi s'installer en 2022 et créer plus de 250 emplois. Et un site industriel en bord de Seine s'équipe d'appontement en vue de la création d'une plateforme multimodale (troisième installation de ce type en Normandie). La création de cette plateforme, qui s'inscrit dans le Contrat de Plan Inter-régional État-Régions Vallée de la Seine (CPIER), vise à réduire le nombre de camions sur les routes et à favoriser l'utilisation du rail et du fleuve dans les transports de marchandises. De nouveaux salariés en recherche de logement, des familles en recherche de services, d'activités et de commerces.

Malgré la forte contrainte environnementale liée au site stratégique en bord de Seine, l'Agglomération investit dans les travaux d'aménagement de la gare et des dé-

partementales. Le renouvellement des accès gare permettront d'absorber une fréquentation plus importante. L'aménagement des axes départementaux, requalifiés en boulevards urbains viendront changer le paysage d'entrée de ville, sécuriser les mobilités actives et offrir des accès privilégiés aux sites patrimoniaux.

## • LES MÉTIERS D'ART ET LA FORMATION

L'activité industrielle n'est pas la seule réponse au besoin du territoire de la petite ville. L'agglomération déploie une stratégie de développement d'un réseau lié aux métiers d'arts, de la restauration et du luxe. Prenant sa source au carré Saint-Cyr, cette activité en plein essor nécessite des savoir-faire très spécifiques. C'est en ce sens que l'Agglomération implante à force de conviction des écoles de formation. Le site de Tournebut, situé sur la commune, ancien hôtel d'agglomération pourrait connaître bientôt une nouvelle vie ouverte sur la jeunesse.



## III Attractivité économique et touristique

Dans le même temps, l'Agglo conventionne avec des acteurs forts de l'insertion professionnelle et créer des liens avec l'espace Condorcet, en marche vers la restauration de sites patrimoniaux : le mur du chemin de ronde, les contreforts et le château de Gaillon. Mais encore des sessions d'été seront dédiées à l'accueil de jeunes amoureux de la pierre en quête de spécialisation.

### • LE CHÂTEAU

La rénovation importante du château et sa mise en tourisme visent une attractivité accrue du territoire. Le projet culturel et touristique vise le développement de nouvelles cibles. Les entreprises désireuses d'organiser des séminaires trouveront bientôt au sein du château de vastes espaces de conférence, des bureaux, des salles d'atelier, des lieux de festivité avec traiteur dans un cadre unique et privilégié. Dotée d'une grande salle de spectacle (Espace Marcel Pagnol), Val d'Hazey pourra aisément offrir des services complémentaires aux entreprises (forum, salons professionnels...). Mais là n'est pas son seul atout, ses vastes espaces naturels offrent un cadre idéal aux instants d'équipes recherchés dans les sé-

minaires d'entreprise pour assurer la cohésion de groupe. Courses, course d'orientation et autres activités de pleine nature viendront compléter la rigueur des conférences et réunions.

C'est enfin les visiteurs individuels que vise également la mise en tourisme du château. Ils ne seront pas en reste là encore avec les atouts du territoire de la commune : les programmes partagés des jardins du château vont créer des cheminements et liens de promenades sur la coulée verte, dans les coteaux et autres domaines forestiers. La Ville souhaite créer des parcours signalés valorisant les points d'intérêts patrimoniaux, mais aussi des lieux de halte, de repos et de contemplation. Le territoire et le cadre de Val d'Hazey est un lieu accueillant où les camping-car et vanistes trouveront des emplacements privilégiés et des zones de loisirs sportives ou aires de jeux (CRAPA 1 et 2, Site des bords de Seine) pour se divertir.

### III Attractivité économique et touristique

#### Le site stratégique CPIER, volet économique

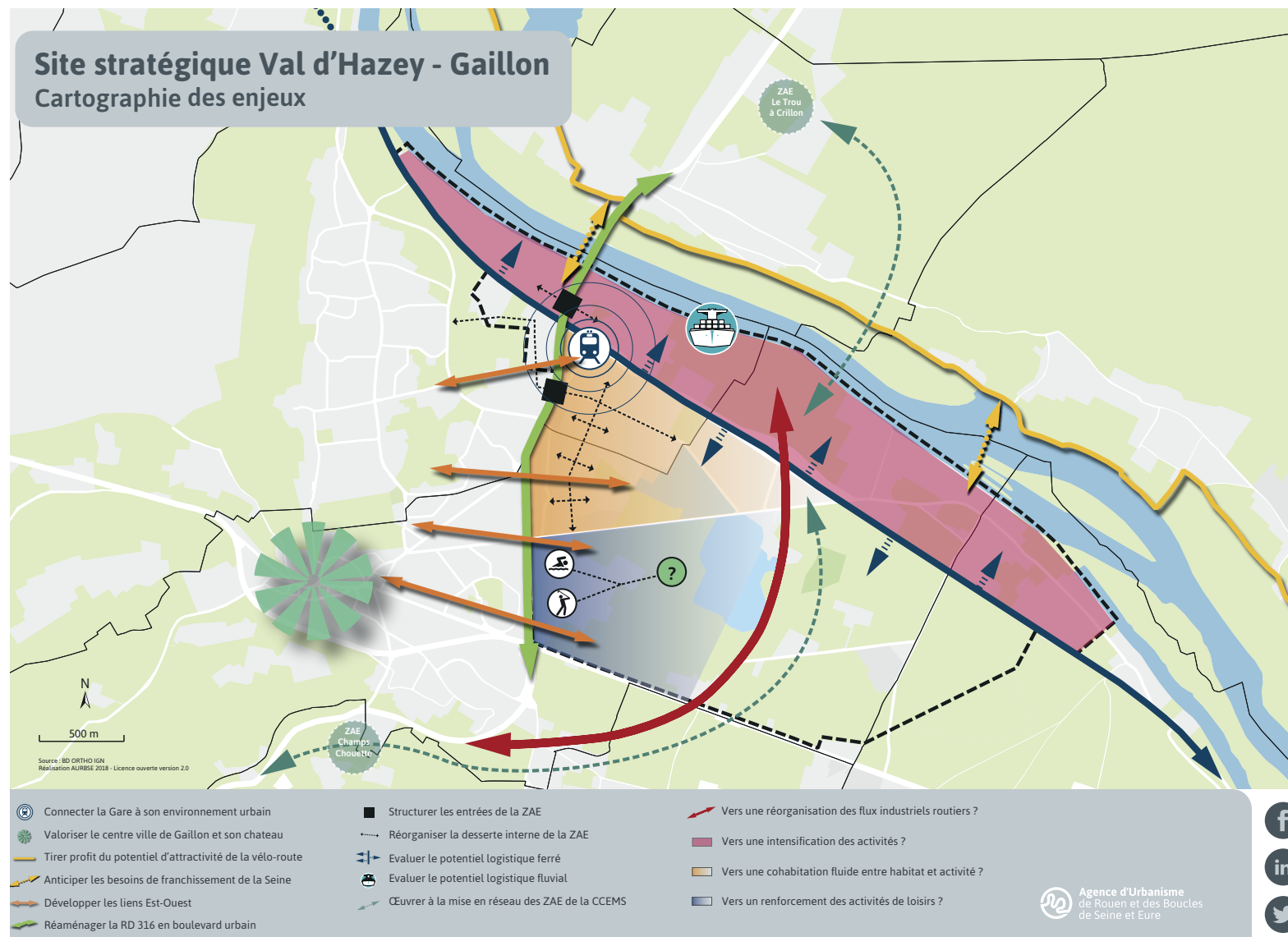
Le site stratégique de la vallée de Seine doit composer entre le caractère naturel de la zone et le développement économique.

La direction du développement économique Seine Eure Agglo a permis l'implantation d'entreprises sur des terrains en friche industrielle : CAFOM, SKYTECH et Carrières de Vignat, un bouleversement du paysage sur des emprises en friches - Ces installations impliquent certains aménagements qui sont par ailleurs compensés pour préserver la trame hydraulique et l'équilibre naturel du site.

L'agglomération accompagne avec la Maison de l'habitat, les nouveaux salariés dans la recherche de logements.

Il est également à envisager une fréquentation accrue de la gare, des transports, de nouveaux usagers.

#### Site stratégique Val d'Hazey - Gaillon Cartographie des enjeux





### III Attractivité économique et touristique

#### Le château de Tournebut, dans la stratégie d'essaimage des métiers d'arts de l'agglomération



#### [Fiche Agglo] Stratégie territoriale d'accueil des métiers d'arts

Création de point de vente d'œuvres tout au long de l'année mais aussi boutiques éphémères et lieux de formation, écoles et apprentissage des métiers.

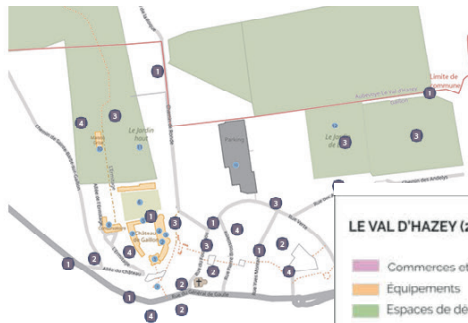
Des lieux stratégiques sont à l'étude dans les petites villes de demain : le site de Tournebut, ancien hôte d'agglomération situé au Val d'Hazey s'inscrit dans cette stratégie d'essaimage.

*Négociations en cours*

## III Attractivité économique et touristique

REF PGM PVD GAILLON

- Feuille de route ville - axes et projets
- Les cheminements tables, une signalétique  
Redonner des perspectives (cônes de vue) sur le château  
Revoir les allées plantées
  - 2 Rénover**  
Le bâti dégradé  
Les pans de bois  
Les murs, les venelles  
Les équipements à vocation culturelle
  - 3 Valoriser**  
Les œuvres, les fresques, les sites historiques  
De la médiation culturelle avec des panneaux et cartels  
Les patrimoines naturels
  - 4 Accueillir**  
De l'hébergement  
Des animations  
Des chantiers de restauration  
Des visites  
Travail sur la circulation du chemin de ronde



ANN 1/ Gaillon-orientations stratégiques - 73

### Signalétique



Améliorer la compréhension du territoire, des cheminements tout en valorisant les sites d'exception historiques, patrimoine bâti et patrimoines naturels.

Mais encore, sensibiliser au risque inondation

et rendre lisibles et visibles les équipements publics, les pôles de vie, les modalités de déplacements...

Tels sont les objectifs du projet de signalétique de la Ville.

## Accompagner la mise en tourisme du château

### LE VAL D'HAZEY (27) - ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

- Commerces et services
- Équipements
- Espaces de détente/loisirs
- Espaces naturels
- Espaces publics
- Éléments patrimoniaux

### ATTRACTIVITÉ

- Identifier le centre-bourg du Val d'Hazey (devantures, signalétique)
- Intégrer le marché dans le projet urbain
- Mettre en relation les espaces de détente/loisirs (dont verts) de la commune par des continuités actives
- Conserver et mettre en valeur le patrimoine architectural, naturel et paysager (signalétique, travaux)
- Définir les secteurs qui accueilleront des logements neufs



Adapter et développer le parc de logement à l'évolution des besoins de la population et assurer le maintien du tissu commercial

Lutter contre la précarité énergétique

Répondre aux besoins en logements des seniors par l'installation de dispositifs innovants

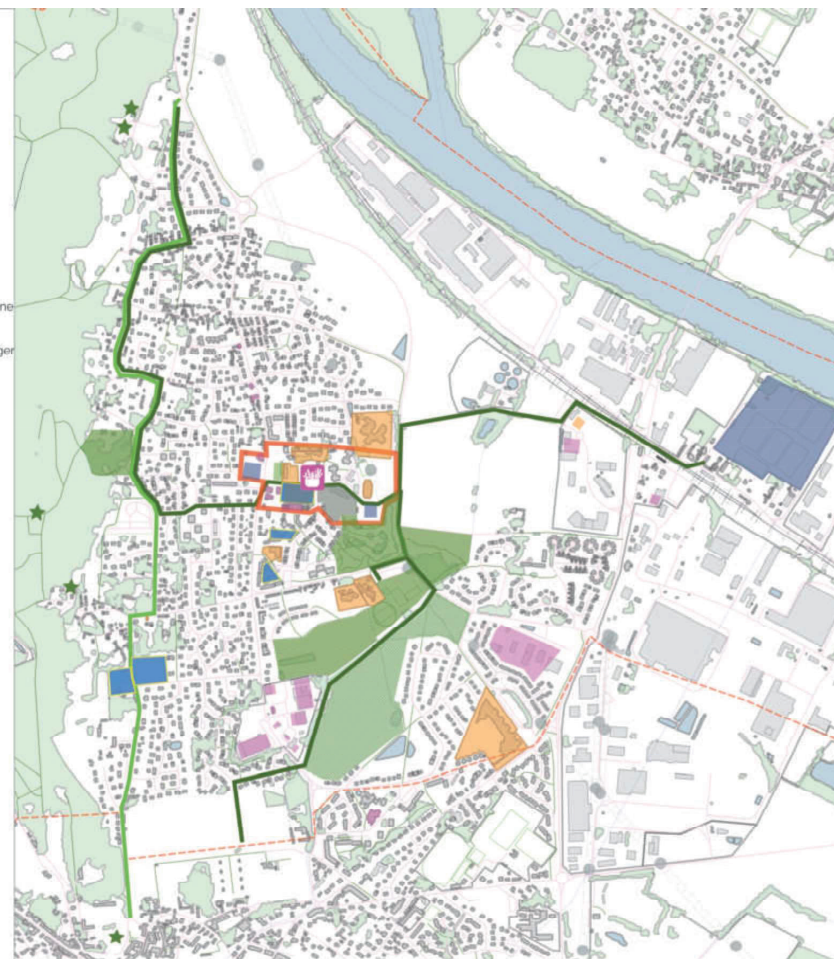


Préserver l'équilibre entre les pôles déjà constitués

Permettre des compléments à l'offre du centre-bourg

Diversifier l'offre commerciale pour répondre aux besoins d'une population mixte et des touristes

Créer une dynamique commerciale en s'appuyant sur celle de Gaillon



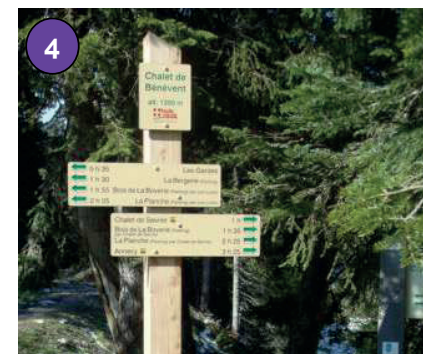
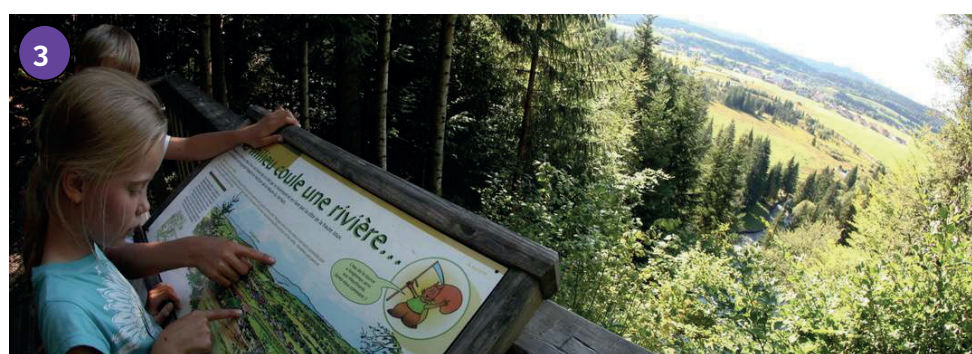
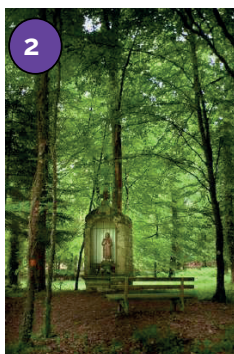


### III Attractivité économique et touristique

#### valoriser les patrimoines naturels et bâtis

Réaliser un réseau sous forme de parcours, dans lequel il y aurait **différentes sections** :

- 1 **Une section sportive et un arboretum** avec l'implantation d'agrès sportifs et de panneaux informatifs le long de la rue de la Porte au Chien.
- 2 **Une promenade dans le boisement** avec l'aménagement de mobiliers (bancs, tables) aux points stratégiques, incluant **un parcours historique**.
- 3 **Une course d'orientation dans le boisement**, permettant la découverte des différents éléments patrimoniaux et les vues.
- 4 Ces aménagements nécessitent la mise en place d'une signalétique dédiée qui peut **distinguer le patrimoine naturel et le patrimoine historique**.



source Champ Libre, étude urbaine 2022