



CENTRES-BOURGS en Nouvelle-Aquitaine

▶ Dix démarches inspirantes
engagées par les territoires



RÉGION
**Nouvelle-
Aquitaine**







La Région Nouvelle-Aquitaine, soucieuse des enjeux d'aménagement du territoire et des défis à venir pour ses territoires ruraux, s'est engagée dès 2018 à bâtir une politique spécifique pour soutenir les collectivités dans leur projet de revitalisation de centre-bourg. La vacance des logements, l'inadaptation et parfois l'insalubrité de l'habitat, la fermeture des commerces, la perte d'habitants et la baisse démographique dans les petites centralités sont autant de signes de dévitalisation et de défis à relever. En rendant à nos bourgs leur vitalité et leurs fonctions de centralité, nous contribuons aussi à maîtriser la consommation foncière afin de préserver nos paysages et nos terroirs tout en permettant de maintenir un accès à des services privés et publics de proximité.

Après une concertation la plus large possible, auprès des élus locaux dans le cadre de la Conférence Territoriale de l'Action Publique (CTAP), et suite au constat de l'absence, à l'époque de politiques publiques dédiées à ces petites centralités, la Région a adopté le 12 avril 2019, une politique spécifique dont l'ambition est de contribuer à redonner à nos centres-bourgs une vitalité et une attractivité nouvelles.

Dans ce cadre, les communes ont pu trouver un soutien en ingénierie tant externe qu'interne et un ensemble de mesures permettant d'agir sur les facteurs structurels de dévitalisation : c'est notamment le cas de l'intervention sur les déficits d'opération permettant de reconfigurer des îlots urbains en coeur de bourg pour y développer un habitat et des services adaptés aux modes de vie contemporains.

La Région se félicite que nombre de partenaires aient pris conscience de cette problématique, partageant ainsi l'ambition et la philosophie d'action de la politique régionale en la matière. Parmi eux, la Caisse des dépôts/Banque des Territoires, l'Etat, les Conseils départementaux, les établissements publics fonciers (EPF Nouvelle-Aquitaine et EPF locaux), les SEM d'aménagement (société d'économie mixtes) ou encore les bailleurs sociaux qui accompagnent les territoires dans leurs démarches de revitalisation. Sans ce partenariat qui doit être le plus large possible pour faire agir chacun dans ses compétences, rien ne saurait être durablement infléchi.

Dans le prolongement de l'appel à manifestation d'intérêt "Revitalisation des centres-bourgs", la Région accompagne aujourd'hui 36 communes en Nouvelle-Aquitaine engagées dans des démarches ambitieuses. Les premières réalisations nous montrent qu'en la matière il n'y a pas de fatalité et qu'il est possible de changer la situation de nos centres-bourgs dans le cadre d'une action publique pugnace et constante.



Alain **ROUSSET**

Président de la Région
Nouvelle-Aquitaine



Sandrine **HERNANDEZ**

Conseillère régionale déléguée à
la revitalisation des centres-bourgs,
au foncier et à l'urbanisme

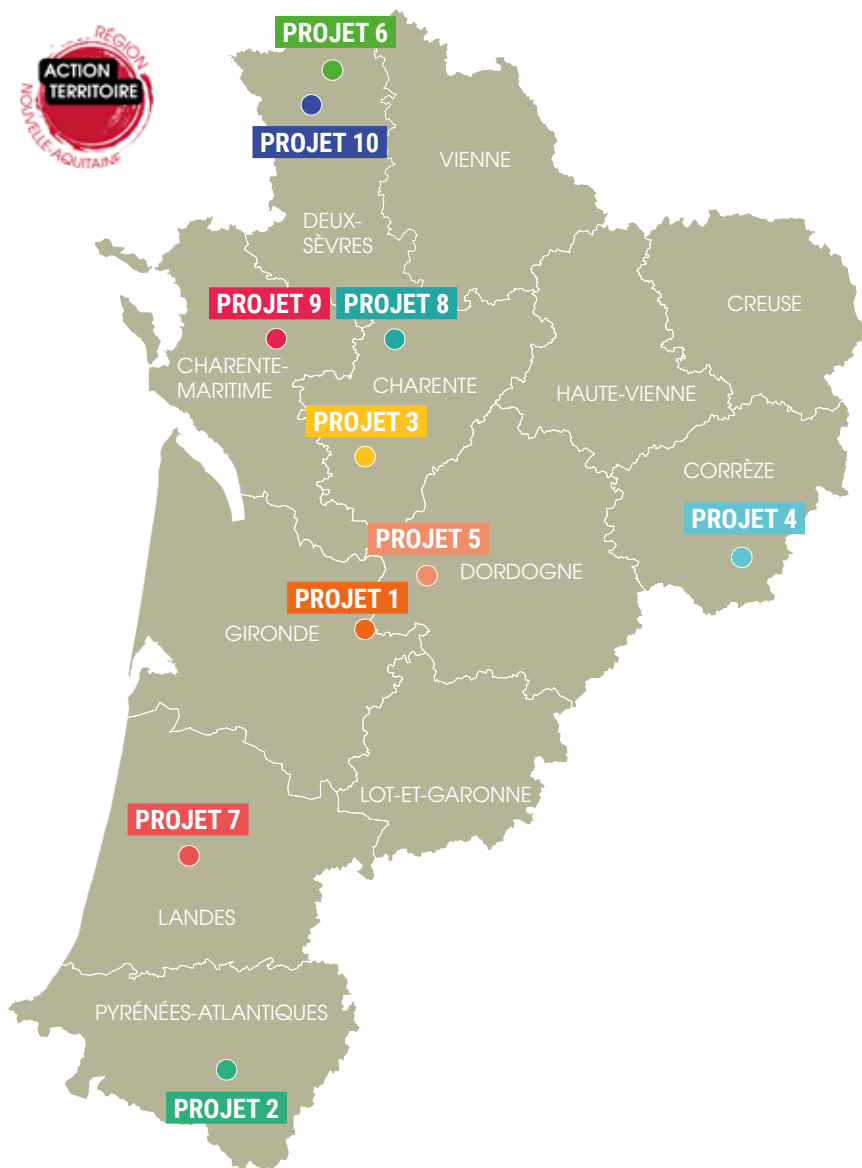
SOMMAIRE



> Dix démarches inspirantes engagées par les territoires	P.05
> Préambule	P.06
> Projet 1 : La concession d'aménagement, un outil opérationnel pour le renouveau de Castillon-la-Bataille Castillon-la-Bataille en Gironde (33) (3 194 habitants) Thématiques : habitat, commerces	P.07
> Projet 2 : Réinvestir une friche : point de départ d'une démarche de revitalisation Oloron-Sainte-Marie dans les Pyrénées-Atlantiques (64) (10 594 habitants) Thématiques : services, commerces	P.15
> Projet 3 : Des boutiques éphémères, entre attractivité et revitalisation commerciale Barbezieux-Saint-Hilaire en Charente (16) (4 714 habitants) Thématiques : commerces, services	P.23
> Projet 4 : Un jardin maraîcher, emblème d'un projet de revitalisation durable Argentat-sur-Dordogne en Corrèze (19) (2 896 habitants) Thématiques : environnement, Néo Terra	P.31
> Projet 5 : Une ZAC pour redonner vie à un îlot en cœur de bourg Montpon-Ménéstérol en Dordogne (24) (5 704 habitants) Thématique : habitat	P.39
> Projet 6 : Réimplanter des équipements et services structurants pour réaffirmer des fonctions de centralité Thouars dans les Deux-Sèvres (79) (13 886 habitants) Thématiques : commerces, services	P.48
> Projet 7 : La gare, un levier majeur de la reconquête urbaine Morcenx-la-Nouvelle dans les Landes (40) (4 987 habitants) Thématique : mobilités	P.58
> Projet 8 : Une stratégie de revitalisation transversale pour un village de Charente Saint-Fraigne en Charente (16) (439 habitants) Thématique : transversale	P.66
> Projet 9 : La création d'une station thermale : une opération emblématique de revitalisation économique et touristique Saint-Jean-d'Angély en Charente-Maritime (17) (6 796 habitants) Thématiques : économie, tourisme	P.74
> Projet 10 : Loger des jeunes en cœur de bourg Communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais (79) (73 739 habitants) Thématique : habitat	P.82
> Annexe : carte des candidatures retenues à l'AMI 2020 Revitalisation centres-villes et centres-bourgs en Région Nouvelle-Aquitaine	P.90

Revitalisation des centres-bourgs en Nouvelle-Aquitaine

➤ Dix démarches inspirantes engagées par les territoires





Dans le cadre de sa compétence « aménagement du territoire » la Région Nouvelle-Aquitaine s'est fixée un cap pour 2030 : prendre en compte les impératifs environnementaux et climatiques. Ces impératifs se traduisent au travers de la feuille de route Néo Terra et du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET). Le SRADDET fédère l'ensemble des acteurs régionaux autour d'une vision commune de l'aménagement.

La revitalisation des centres-villes et des centres-bourgs est une composante indispensable de cette stratégie. Deux objectifs du SRADDET traduisent cette ambition :

> **L'objectif 66 : Conforter les "petites villes" et les bourgs comme pôles animateurs des espaces de vie du quotidien.** Ces pôles ont en effet pour point commun d'offrir aux habitants un accès à l'emploi, aux services et aux équipements. Ils constituent aussi des points de repère dans l'espace et demeurent des lieux d'ancrage symbolique.

> **L'objectif 68 : Reconquérir les centres-bourgs et centres-villes** met quant à lui l'accent sur les quartiers centraux des "petites villes" et bourgs. Cœurs historiques et patrimoniaux, dans la plupart des cas, dotés d'une forte charge symbolique, densément bâtis, ils concentrent de multiples fonctions économiques et sociales au bénéfice d'un plus large bassin de vie. Leur vitalité constitue une opportunité de disposer d'une meilleure gestion économe de l'espace mais elle est également essentielle dans la lutte contre la déprise démographique. L'objectif est de maintenir ou rétablir les bourgs et les villes dans leur rôle de centralité pour leur territoire.

Dans cette perspective, la Région a souhaité accompagner les collectivités engagées dans des projets globaux de revitalisation de leur centre-bourg. À cet effet, un Appel à Manifestation d'Intérêt a été lancé en 2019 : 36 collectivités sont soutenues dans la définition de leur stratégie et dans la mise en œuvre de leur projet. Pour paraphraser de nombreux maires, « *il n'existe pas de recettes miracles* », mais la cohérence d'un programme multithématique prenant en compte l'habitat, les services, l'action économique et commerciale, le patrimoine est une condition nécessaire pour garantir la réussite des démarches sur le temps long.

À travers un panel de communes de taille variable au sein de la Région Nouvelle-Aquitaine, le propos de cet ouvrage est d'illustrer, sur des thématiques particulières, le passage à l'action engagé par les collectivités.

Cet ouvrage a pour objectif de donner à voir quelques exemples inspirants de revitalisation de centres-bourgs en Nouvelle-Aquitaine. Sa vocation n'est pas de présenter de manière exhaustive des projets mais d'apporter un éclairage sur les démarches menées par les maires en la matière.





PROJET 1

Une concession d'aménagement pour agir

**Commune de
Castillon-la-Bataille**
(Gironde - 3 194 habitants¹)



Thématiques :
habitat, commerces

¹ INSEE Population 2018



La concession d'aménagement, un outil opérationnel pour le renouveau de Castillon-la-Bataille

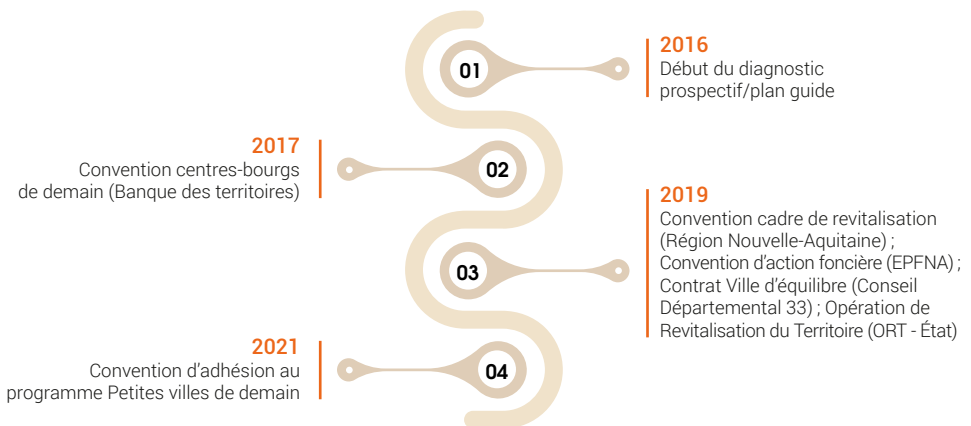
« **À partir du moment où on ne peut pas agir seul, il faut mobiliser autour de soi** »
Jacques Breillat, Maire de la commune de Castillon-la-Bataille.

Ce commentaire du Maire illustre la démarche de renouveau entreprise dès 2014 par la commune de Castillon-la-Bataille située en limite du département de la Gironde. Malgré les richesses de son patrimoine historique, humaniste² et œnologique, la commune de Castillon-la-Bataille fait face, depuis plusieurs années, à un phénomène de fragilisation de son centre-ville qui s'exprime à travers un double constat :

- **des difficultés structurelles majeures** : sociales (25 % des habitants allocataires du RSA, plus de 47 % de demandeurs d'emplois sans qualification), urbanistiques (du foncier et du bâti mal équipé pour recevoir des activités, un parc privé indigne important), financières (capacité d'autofinancement de la commune négative en 2008) ;
- **l'absence à cette époque de politiques publiques véritablement adaptées à la maille de la commune** : non éligible à la politique de la ville et au programme Action Cœur de Ville.

Pour répondre aux enjeux, la mobilisation d'un solide partenariat technique et d'une gouvernance élargie étaient nécessaires. La ville a choisi d'objectiver la situation grâce à un diagnostic exhaustif et un plan guide pour définir la stratégie générale et les actions à mener. Ce travail préalable constitue le socle de la contractualisation avec l'ensemble des partenaires potentiels.

> UNE STRATÉGIE DE REVITALISATION STRUCTURÉE EN PLUSIEURS ÉTAPES CLEFS VIA UNE CONTRACTUALISATION PLURIPARTENARIALE



² Le philosophe Michel de Montaigne a rédigé ses célèbres « Essais » à Saint-Michel-de-Montaigne, située non loin de Castillon.

Le partenariat s'est construit par des **processus de contractualisation** faisant converger des politiques publiques en faveur de la revitalisation des centres-bourgs. Le projet de revitalisation prend un tournant opérationnel avec l'arrivée d'un Directeur de projet en 2020. De la planification des actions à leur mise en œuvre en passant par leur animation, il se présente comme un référent pour les partenaires.

La phase opérationnelle se précise par une série de projets définis en fonction de leur portée communale ou intercommunale (centre aquatique, ludomédiathèque...). Parmi eux, **l'Opération d'Aménagement, à l'échelle communale, envisagée sur la période 2022-2032** a pour but d'intervenir en matière d'espaces publics, de logements et de commerces. Cette opération se traduit par la mise en place d'une concession d'aménagement.

Sept secteurs ont été délimités en fonction de leur caractère prioritaire. Il s'agit du cœur de ville, de la Gare, du Castrum, de Perrinot-Montaigne, de l'entrée de ville, de Marine Jean-Jaurès ou encore du Champ de Foire (**voir cartographie du périmètre de l'opération d'aménagement de la commune**). Ces différents secteurs occupent un périmètre d'une superficie d'environ 40 hectares, représentant près de 7% de la superficie de la commune. Des périmètres d'Opération de Restauration Immobilière (ORI) ont également été tracés ; l'un d'entre eux se situe en centre-ville tandis que trois autres sont connexes.

Sources :

- > Entretien avec Hugo Goffette, Directeur de projet, 26 octobre 2021 ;
- > Visite sur site organisée par Pays et Quartiers de Nouvelle-Aquitaine (PQNA)
« La démarche globale de Castillon-la-Bataille », le 6 décembre 2021.

Projet 1 : La concession d'aménagement



DESCRIPTION

Dans le cas de la commune de Castillon-la-Bataille, la volonté de mettre en place une concession d'aménagement s'explique notamment par l'importance du besoin en matière de compétences, la diversité des secteurs, la multiplicité des thématiques abordées et les coûts que génère une telle opération. La durée de la concession est estimée à 10 ans (2022-2032) pour la réalisation de l'opération d'aménagement. La recherche du concessionnaire a été entreprise au cours de l'année 2021. La commune a été accompagnée par la SCET³, dans le cadre de la définition des missions du futur concessionnaire, du bilan prévisionnel, de la rédaction du projet de traité mais aussi, des pièces de la consultation.

> LES MISSIONS DE L'AMÉNAGEUR

Mise en œuvre de l'Opération Programmée de l'Amélioration de l'Habitat (OPAH), de Renouveau Urbain (RU) et l'Opération de Restauration Immobilière (ORI) sur une durée de 5 ans

OPAH : 20 logements locatifs et 35 logements de propriétaires occupants seront produits

ORI : 15 îlots ont été identifiés comme prioritaires et 9 ont été véritablement sélectionnés impliquant la mise en place d'une « Déclaration d'Utilité Publique de travaux »

Recyclage foncier : création attendue de 31 logements dont 4 logements locatifs sociaux, 10 logements locatifs privés et 17 logements en accession

Intervention sur le foncier commercial

Acquisition de 6 cellules commerciales, leur rénovation ainsi que leur commercialisation (vente et/ou location)

Aménagement des espaces publics

Prise en compte des équipements de proximité en cœur d'îlot, les aménagements urbains ou encore la remise des ouvrages à la mairie

Missions ensemble

Coordination et suivi des interventions, les conseils en stratégie, le bilan annuel

³ SCET: Services, Conseil, Expertises et Territoires est une société d'ingénierie de projets accompagnant les collectivités.

La question de l'habitat demeure une des préoccupations principales pour deux secteurs majeurs : le Castrum et Perrinot-Montaigne. Indignité, dégradations, insalubrités caractérisent ces ensembles bâtis pour lesquels des opérations à l'échelle de l'îlot et de la parcelle sont programmées.

Dans le secteur du Castrum (2022-2025) : 4 immeubles seront rachetés pour lesquels une démolition partielle est prévue pour aérer le tissu urbain.

Dans le secteur de Perrinot-Montaigne (2023-2026) : 3 Opérations de Restauration Immobilière seront entreprises sur ce secteur qui présente une forte dégradation du bâti. Un îlot de 6 à 7 immeubles sera démoli tandis que 2 immeubles seront réhabilités en logements individuels de type maison de ville. Ce secteur est reconnu comme prioritaire dans la mise en place de ces opérations.

> LES ÉTAPES DU PROJET

DE MARS À MAI 2021	FIN 2021	2022	23 JUNI 2022
Mise en place de la concertation préalable. Constitution du marché pour l'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage avec la SCET	Phase de négociation et signature de l'Opération Programmée de l'Amélioration de l'Habitat (OPAH). Renouvellement Urbain (RU) et Opération de Restauration Immobilière (ORI)	Lancement de l'appel d'offre pour trouver un concessionnaire aménageur	Signature du traité de concession



BUDGET

- 16,4 millions d'euros hors équipements publics
- Dépenses : 16,4 millions dont 7,6 M de subventions
- **Subventions aménageur :** 7,6 millions (État, ANAH, Région Nouvelle-Aquitaine, Département de la Gironde, Communauté de communes Castillon-Pujols)
- **Ville :** 4,6 millions

Pour 1 euro dépensé par la ville, l'aménageur dépense 3 euros (hors honoraires)

Sources :

- > Entretien avec Hugo Goffette, Directeur de projet, 26 octobre 2021 ;
- > Visite sur site organisée par Pays et Quartiers de Nouvelle-Aquitaine (PQNA)
« La démarche globale de Castillon-la-Bataille », le 6 décembre 2021.



➤ Ateliers participatifs avec les habitants

Opération de concertation « Faire preuve de caractère »

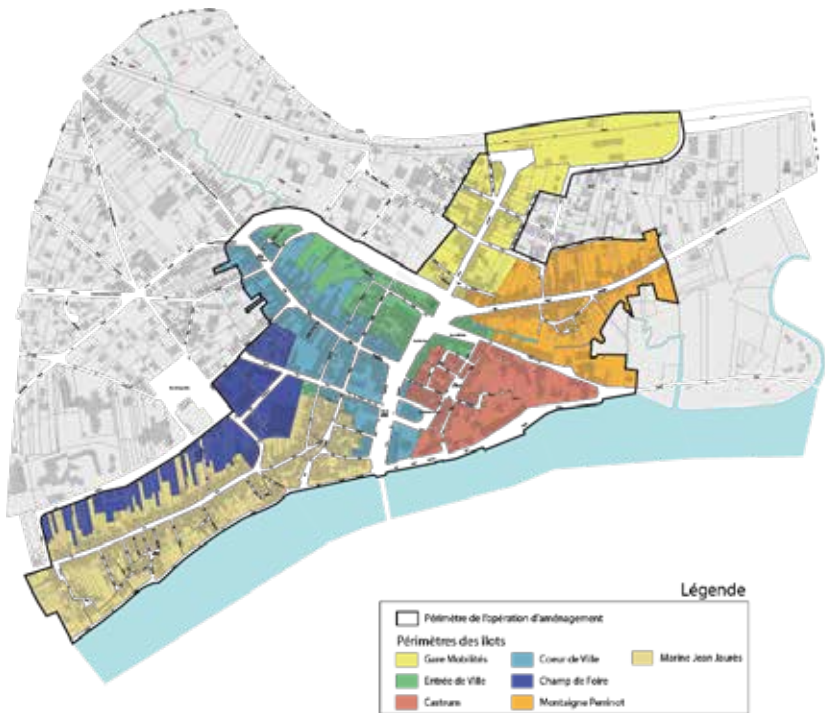


Intervention de Jacques Breillat, Maire de la commune, lors de la visite sur site avec Pays et Quartiers de Nouvelle-Aquitaine (PQNA), le 6 décembre 2021



**Visite sur site organisée par Pays et Quartiers
de Nouvelle-Aquitaine (PQNA) sur le thème de la démarche
globale de Castillon-la-Bataille le 6 décembre 2021**





**Périmètre de l'opération
d'aménagement la commune**

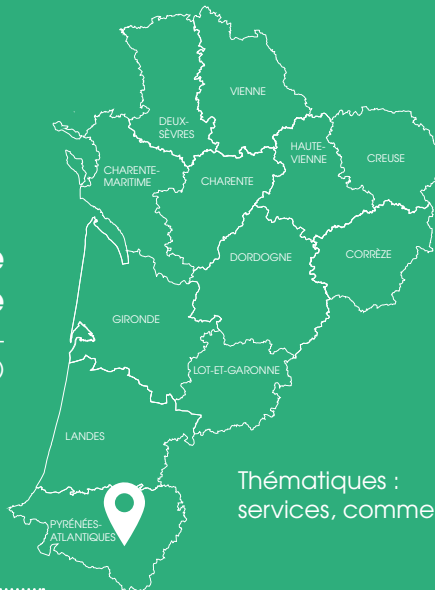


PROJET 2

La Friche Sésame-Remazeilles :
créer une nouvelle « interface urbaine »

Commune Oloron-Sainte-Marie

(Pyrénées-Atlantiques -
10 594 habitants⁴)



Thématiques :
services, commerces

⁴ INSEE Population 2018



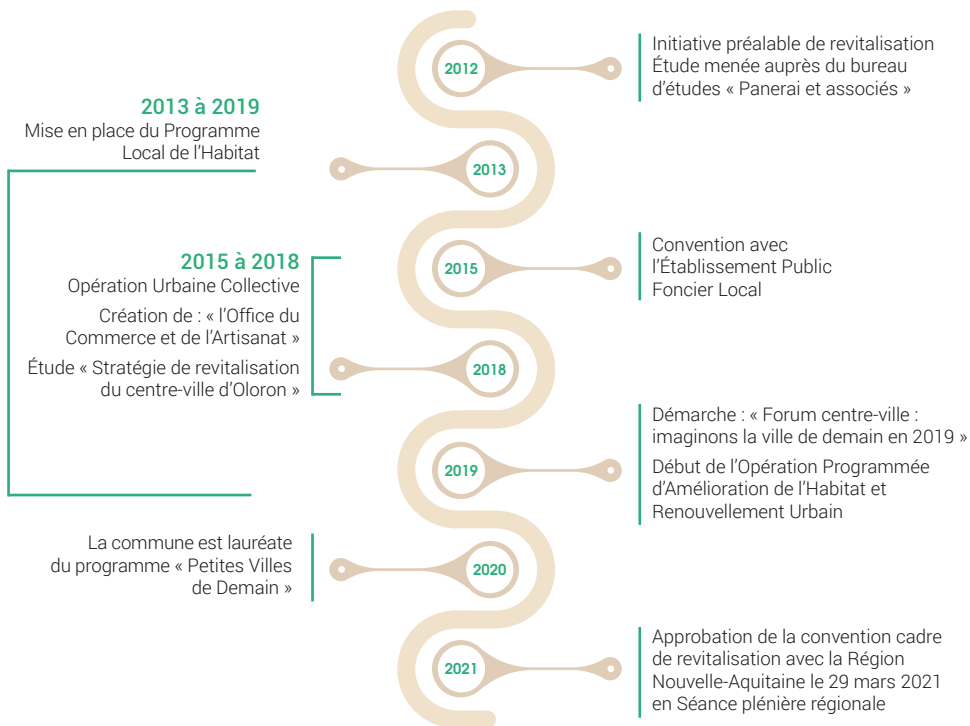
Réinvestir une friche : point de départ d'une démarche de revitalisation

« **N**otre ville est architecturée bizarrement, sans centre-ville ou [en quelque sorte] avec plusieurs centres villes. Ici, il s'agit d'un trait d'union entre les quartiers. C'est une première étape pour la reconquête de l'animation du centre-ville. Donner le "GO" en début de mandat est une façon de rendre la suite inéluctable ». **Bernard Uthurry, Maire de la commune d'Oloron-Sainte-Marie et Président de la Communauté de communes du Haut-Béarn.**

En 2017, les communautés de communes du Piémont Oloronais, de Josbaig, de la Vallée de Barétous, ainsi que de la Vallée d'Aspe fusionnent pour devenir la Communauté de communes du Haut-Béarn. Pôle d'activité économique et industrielle important, la commune d'Oloron-Sainte-Marie présente des signes de dévitalisation : vacance et insalubrité de l'habitat, fragilité de ses fonctions commerciales et artisanales, vieillissement de la population et précarité d'une partie d'entre elle.

> LA NÉCESSITÉ D'AGIR

UNE STRATÉGIE DE REVITALISATION STRUCTURÉE EN PLUSIEURS ÉTAPES CLEFS



En 2012, les premières initiatives sont entreprises. Une étude est mandatée auprès du bureau « Panerai et associés » qui propose une stratégie de développement pour remédier à ces enjeux majeurs.

Cette stratégie permet de lancer les premières actions :

> Sur l'attractivité commerciale :

- La mise en place d'une Opération Urbaine Collective de 2015 à 2018, qui, par la mobilisation de financements, a permis la création de « l'Office du commerce et de l'artisanat ».
- La démarche « Forum Centre-ville : Imaginons la ville de demain en 2019 ».

> Sur la politique de l'habitat :

- de 2013 à 2019, un **Programme local de l'Habitat** a permis de prendre en compte le renouvellement urbain, la diversité et l'adaptation de l'offre de logements, le montage d'opérations et l'accès au foncier.
- **L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et Renouvellement Urbain (OPAH-RU)** : dès l'été 2019, la commune s'engage dans une OPAH-RU en tant que maître d'ouvrage. Un périmètre est circonscrit autour du centre ancien où se concentrent les enjeux de vacance, de dégradation et d'insalubrité des logements. Trois volets sont établis : l'accompagnement des propriétaires bailleurs et occupants, l'intervention sur les îlots définis comme dégradés dans l'étude pré-opérationnelle et un volet coercitif orienté sur les propriétaires déficients et concernant les immeubles à enjeux.

Poursuivant cette démarche, la commune et la communauté de communes décident en 2020 de se porter candidates à l'Appel à Manifestation d'Intérêt « Revitalisation des centres-bourgs » de la Région Nouvelle-Aquitaine et au programme « Petites Villes de Demain ».

Au mois de septembre 2021, le comité de pilotage est constitué. Les diagnostics urbains et techniques déjà réalisés sont présentés et la question du traitement de la friche Sésame-Remazeilles est à l'ordre du jour. L'ensemble des partenaires soutiennent la nécessité de faire appel à une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage et de préprogrammation pour le traitement de cette vaste friche urbaine.

Sources :

- > Entretien avec Bernard Uthurry, Maire d'Oloron-Sainte-Marie et Président de la communauté de communes et Natacha Crampé, Cheffe de projet Petites Villes de Demain de la commune d'Oloron-Sainte-Marie le 26 novembre 2021 ;
- > Visite sur site lors du Comité de Pilotage du 20 octobre 2021.

Projet 2 : La Friche Sésame-Remazeilles



DESCRIPTION

Emblème architectural de la construction oloronaise, la friche Sésame-Remazeilles abritait un garage puis un magasin de meuble avant d'être laissée à l'abandon pendant près de dix ans. Située à la croisée des quartiers de la commune d'Oloron, le futur projet est emblématique de la revitalisation du centre-ville. S'étendant sur une superficie de près de 1 778 mètres carrés, son importante volumétrie ainsi que ses caractéristiques bâties en font **un lieu stratégique pour développer un projet architectural, social et urbain**. La friche Sésame-Remazeilles a en effet été identifiée pour **sa position stratégique, vectrice d'une nouvelle liaison piétonne/vélo** entre le jardin public et le quartier de la Confluence et pour **son potentiel d'incubateur d'activités en centre-ville**.

En 2015, l'Établissement Public Foncier Local (EPFL) Béarn-Pyrénées rachète cet ensemble bâti pour le compte de la municipalité afin d'engager des travaux de réhabilitation. Une convention de portage établie sur 4 ans est signée pour concrétiser ce nouveau projet. Cette convention est prorogée en 2020 pour 4 années supplémentaires.

En septembre 2021, le collectif « Encore », composé d'architectes/urbanistes, et la SEPA⁵ ont établi une liste de prescriptions afin de mettre en lumière les caractéristiques et potentialités du site en menant une étude de programmation et une démarche de concertation.

Se présentant comme un point de ralliement de la commune, son accessibilité doit cependant être renforcée afin de conforter les liaisons avec les équipements et espaces publics majeurs tels que le jardin public, la médiathèque, le Gave d'Aspe ou encore les quartiers Notre-Dame et Confluence.


Plusieurs objectifs sont énoncés et doivent cohabiter. Il s'agit à la fois de **concevoir un tiers-lieu inclusif** tourné **vers la jeunesse**, conçu dans une **démarche participative**, prenant en compte les défis de la **transition écologique**, le développement **d'enjeux pédagogiques** ou encore **l'intégration du bâti existant** (en termes de mises aux normes notamment). La question de l'environnement est au cœur des préoccupations : à la fois sur le plan climatique et sur les caractéristiques architecturales futures. L'ossature et les bâtiments modulaires seront édifiés en bois dont la production et la transformation seront réalisées sur le territoire du Haut-Béarn.

Fin 2021, la commune bénéficiera également du « fonds friche », ce qui permettra dès 2022 de racheter la friche Sésame-Remazeilles à l'EPFL afin de débiter les démarches relatives aux permis de construire et de conforter le pré-programme attendu début 2022. Les travaux devraient débiter en 2023 pour une livraison estimée en 2024.


⁵ SEPA : Société d'Équipement des Pays de l'Adour, société d'économie mixte d'aménagement

Focus : les habitants au cœur de la démarche de projet


« **Découvrir en faisant** », tel est le mot d'ordre que se propose de mettre en avant le collectif Encore. Tel un jeu de lego au sein d'un bâtiment modulaire, les fonctionnalités de la friche sont envisagées pour évoluer selon les attentes et les besoins locaux. Le futur bâtiment est conçu comme une « **structure à tout faire** » où les étapes de concertation sont essentielles. Grâce à un important tissu associatif, la commune peut compter sur ses habitants pour collaborer à ce projet. Le service jeunesse de la ville a eu l'occasion de questionner la thématique « Être jeune et habiter (à) Oloron » à travers des propositions d'ateliers.




Rue : créer une liaison piétonne et cycliste entre le jardin public et le quartier de la Confluence.




Formation : elle intégrera des salles de formations/enseignement, des ateliers d'apprentissage et de travail du bois.




Place publique : créer deux places complémentaires selon le principe de polyvalence et frugalité qui permettrait de leur donner de multiples fonctionnalités.



Jardin : elle permettra de relier les différents espaces naturels de la commune.



Carrefour agricole : elle abritera une épicerie de produits locaux, un restaurant, un marché... Des activités types salins agricoles ou cours de cuisine pourront également s'y développer.



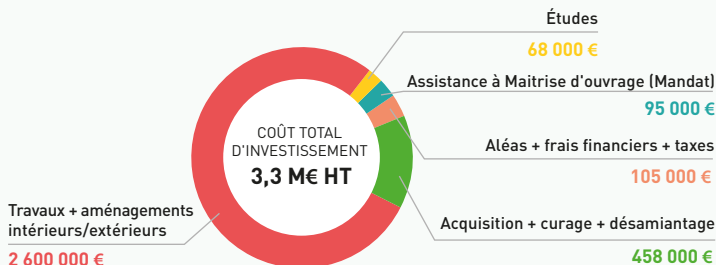
Bioclimatique : elle sera en partie construite en bois issu des forêts environnantes et proposera une structure modulaire. La couverture en polycarbonate permettra d'intégrer les enjeux climatiques actuels.

Au cœur de toutes les préoccupations, la friche est également considérée comme le lieu support des échanges tenus lors d'ateliers de co-construction ou lors des réunions du comité de pilotage. Ces réunions permettent d'envisager collégalement l'ensemble des enjeux.

> LES ÉTAPES DU PROJET

2015	2021	Printemps 2022	Été 2022	Automne 2022	2023	2024	
Rachat de la friche par l'Établissement Public Foncier Local	Diagnostic du bâtiment et étude de programmation architecturale et financière	Début des travaux : désamiantage, curetage Et rachat de la friche à l'Établissement Public Foncier Local	Début des étapes de concertation avec les acteurs oloronais	Début de la phase d'expérimentation	Étape de concertation pour la maîtrise d'ouvrage	Début des travaux	Livraison

BUDGET





- 01 JARDIN PUBLIC**
2,8 Ha - kiosque et aire de jeux
concerts et spectacles
- 02 PARC POMMÉ**
3,8 Ha - kiosque et aire de jeux
théâtre de verdure en projet
- 03 PARC BOURDEU**
1,5 Ha - accès aux rives du gave
- 04 PROMENADE BELLEVUE**
- 05 MÉDATHÈQUE**
aménagement paysager du quartier de la Confluence
accès aux rives des gaves

- VÉGÉTATION NOUVELLE
- ARBRES FRUITS
- ARBRES FEUILLES
- COURBES & PAYSAGES



Une friche de 1 778 m² au cœur
d'une commune et de son patrimoine paysager



Façade jardin public



Façade jardin du Gave



« Être jeune
et habiter
Oloron »



Devenir un lieu « Polyvalent, attractif et frugal »



Visite de la friche en présence du Président de la Région Nouvelle-Aquitaine, des élus régionaux et de l'équipe projet de la commune d'Oloron Sainte-Marie

© Documents issus du dossier de préprogrammation du bureau d'étude Encore.



PROJET 3

Une nouvelle centralité commerciale
en cœur de bourg

**Commune de
Barbezieux
Saint-Hilaire**

(Charente - 4 714 habitants⁶)



Thématiques :
commerces, services

⁶ INSEE Population 2018



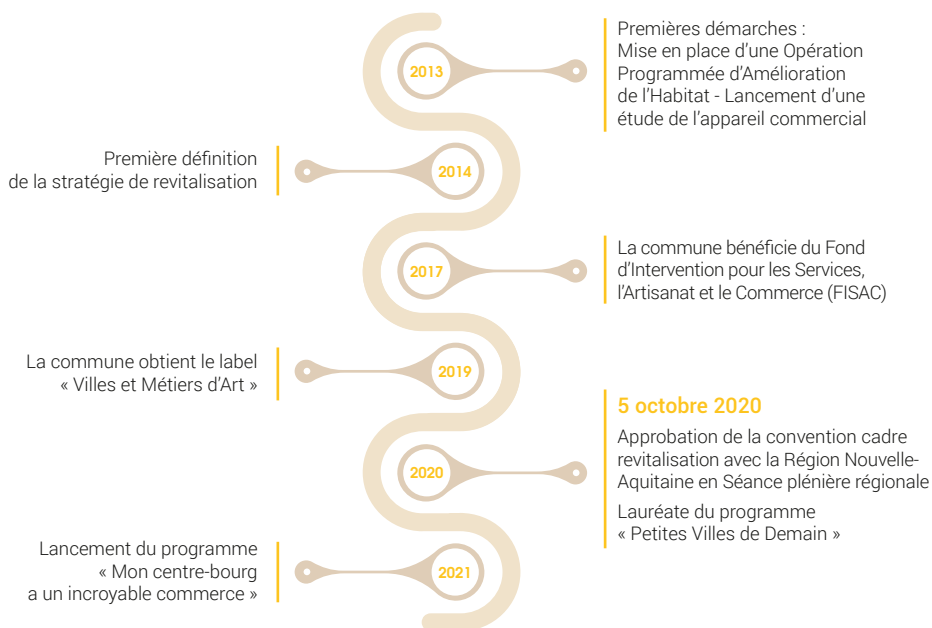
Des boutiques éphémères pour encourager l'attractivité commerciale

« **N**otre stratégie de requalification commerciale est globale. Elle comporte des actions sur le commerce, mais aussi son environnement : logements, espaces publics et services » André Meuraillon, Maire de la commune.

Entourée par deux pôles urbains majeurs, Angoulême et Bordeaux, la commune de Barbezieux Saint-Hilaire s'affirme comme pôle économique et résidentiel du sud Charente au sein d'un important arrière-pays rural.

Le nombre d'emplois, près de 3 800, l'activité industrielle ainsi que les équipements scolaires, sportifs, culturels et sanitaires constituent des ressources pour la commune et permettent d'affirmer son attractivité, notamment pour le sud du département.

> UNE STRATÉGIE DE REVITALISATION STRUCTURÉE EN PLUSIEURS ÉTAPES CLEFS



« Embellir la ville » et permettre aux habitants de se la réapproprier sont les objectifs initiaux que se donne la commune. Pour se démarquer, elle souhaite développer son image par le sport et attirer une nouvelle population, notamment de la population bordelaise. Pour atteindre ces objectifs, quatre grandes problématiques sont à traiter : l'**habitat** du centre-ville, le développement de **nouvelles mobilités**, le déploiement d'une **offre commerciale** et le renouvellement des **équipements**.

Consciente de sa dévitalisation croissante, la commune entame dès 2013 des démarches : le lancement d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) et d'une étude sur l'appareil commercial, toutes deux soutenues par la Communauté de communes des 4B, à laquelle elle appartient.

La commune, est, en effet, confrontée à un phénomène de **vacance des cellules commerciales (près de 25% en 2017)** qui ne répondent plus complètement à la demande des habitants. **L'augmentation et la diversification des commerces de proximité demeurent des interrogations prédominantes tout comme leur rayonnement, de l'échelle du centre-bourg à l'échelle intercommunale.**

La stratégie du projet de revitalisation réside dans « la globalité et la cohérence entre les projets ». Elle se décline en 4 grands volets : l'habitat, l'urbain (tourné vers le réaménagement et la requalification de l'espace public), les équipements, services et commerces, le patrimoine ainsi qu'un volet transversal.

L'année 2014 marque la première étape du projet. Soutenue par le gouvernement dans le cadre d'un Appel à Manifestation d'Intérêt expérimental « centres-bourgs », une convention partenariale est définitivement signée le 6 juillet 2017.

En 2015, la Chambre de Commerce et d'Industrie de Charente souligne le caractère de pôle intermédiaire de la commune à l'échelle du département et de pôle structurant pour le territoire Sud Charente au regard de son offre commerciale qui attire autant les habitants de proximité qu'une population plus éloignée.

En 2017, la ville et l'intercommunalité bénéficient du **Fond d'Intervention pour les Services, l'Artisanat et le Commerce (FISAC)** dans le cadre des opérations collectives en milieu rural. En se tournant vers les territoires ruraux ou urbains fragilisés, ce fonds, créé en 1989 par l'État, apporte un soutien dans les projets de redynamisation.

En 2019, la commune se voit décerner le label « Villes et Métiers d'Art ». Souhaitant à la fois allier les dynamiques économiques et touristiques, elle s'est donnée pour objectif de « développer le commerce de proximité, valoriser les produits locaux et redonner à la ville sa vocation touristique ». Le label a pour vocation d'encourager les métiers d'art à s'installer en cœur de bourg afin de mettre en lumière son identité. Le tourisme culturel constitue un objectif complémentaire : sa place est réaffirmée par la promotion des métiers d'art, les campagnes de communication ou encore les nombreux événements mis en place (visites, journées portes ouvertes, itinéraires de découvertes...).

En 2020, la commune et la communauté de communes sont lauréates des Appels à Manifestation d'Intérêt de la Région (approbation de la convention-cadre en séance plénière du 5 octobre 2020) « revitalisation des centres-villes et centres-bourgs » et du programme « Petites villes de demain » de l'État.

Sources :

- Entretien avec Sonia Galindo, cheffe de projet renouvellement urbain programme de revitalisation, le 3 novembre 2021.

Projet 3 : Des boutiques éphémères pour encourager l'attractivité commerciale



DESCRIPTION

Afin de « **garder une dynamique et une vie de centre-bourg** » les fonctions de centralité, et notamment de centralité commerciale, doivent être confortées. La commune investit alors sur une stratégie de diversité des activités et des produits sans négliger le service pour se démarquer de l'offre proposée par les grandes et moyennes surfaces situées en périphérie de la commune. Dans ce contexte, la revitalisation passe notamment par un urbanisme commercial pertinent et maîtrisé. La commune a ainsi travaillé **la protection de ses linéaires commerciaux dans le cadre du futur PLUi (Plan Local d'Urbanisme Intercommunal)**.

En renforçant sa centralité commerciale, la commune souhaite maintenir les habitants et les familles en centre-bourg. Elle souhaite créer une synergie avec les services et équipements déjà présents comme les pharmacies, le conservatoire et le marché de producteur qui se tient sur la place centrale.

La commune a fait le choix **d'acquérir un bâtiment afin d'y implanter la boutique des artisans. L'ensemble des locaux commerciaux appartient à des propriétaires privés qui bénéficient de financements communaux pour la restauration des devantures, des façades et des menuiseries**. Les travaux de requalification des devantures commerciales de la commune ont débuté par la rue commerçante principale Saint-Mathias avant d'être élargis au périmètre de la place du château.

Deux dispositifs ont permis de développer l'offre commerciale du centre-bourg :

L'opération « ma boutique à l'essai »

Cette opération s'adresse aux porteurs de projet qui souhaitent s'installer en centre-ville. Un accompagnement est proposé aux futurs porteurs de projet selon deux modalités : un soutien lors du montage de dossier et la mise à disposition d'une expertise constituée d'un comité d'experts en création d'entreprises. Une fois le projet validé, une période test de douze mois est accordée. Le loyer est modéré la première année : il est en moyenne 20 % inférieur à celui du marché. Le local peut être conservé par le porteur de projet si le commerce nouvellement établi s'avère viable et prospère dans le temps.

Près de 200 services sont actuellement présents et **de nombreuses boutiques continuent de s'ouvrir. Elles sont soutenues par l'association des commerçants dont « l'implication est indispensable » selon André Meuraillon, Maire de la commune, qui entend les soutenir « tant financièrement qu'en matière de communication.** » La Fédération des Boutiques à l'Essai accompagne, quant à elle, la commune de Barbezieux Saint-Hilaire dans cette opération aux côtés de partenaires locaux.

Deux boutiques portées « à l'essai » en 2018 sont actuellement devenues des commerces pérennes.

- « *Au livre retrouvé* » est la première boutique à l'essai installée sur la commune. Ses portes ouvrent au printemps 2018, rue Marcel Jambon. La vente d'œuvres littéraires neuves ou d'occasion et les rencontres d'auteurs qui y sont proposées permettent de développer l'attractivité en cœur de bourg.
- « *La fabrique des créateurs* », située rue Saint-Mathias, propose un large panel d'objets faits main et Made In France. Des accessoires de mode à la papeterie, en passant par des objets de décoration, de multiples créateurs se côtoient au sein de cette boutique.

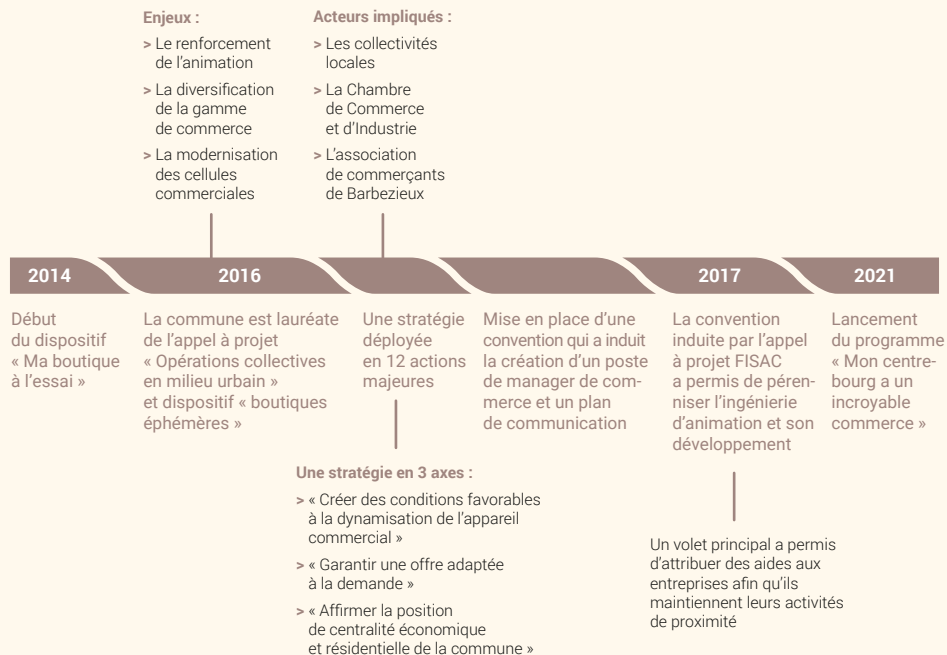
L'opération « boutiques éphémères »

En offrant la possibilité de tester leur activité, d'augmenter potentiellement leur chiffre d'affaires en attirant une nouvelle clientèle, les boutiques éphémères connaissent un franc-succès au sein de la commune. Renouvelée tous les ans par l'association des commerçants de Barbezieux, l'opération permet aux porteurs de projets de s'installer dans un local à loyer réduit (entre 300 et 400 euros hors taxe sur la période).

« Mon centre-bourg a un incroyable commerce »

En juin 2021, la commune a accueilli pour la toute première fois le programme « Mon centre-bourg a un incroyable commerce ». Environ une douzaine de porteurs de projets, commerçants et artisans, ont été conseillés sur leur business plan et l'évolution des marchés. Les activités sont principalement tournées vers l'artisanat en raison du label « Villes et Métiers d'Art » de la commune. De nombreuses boutiques initialement « éphémères » se sont installées de manière pérenne : un caviste (l'Antre du Sommelier), une chocolaterie (Gourmandises et Chocolat) ou encore une boutique de produits issus de Madagascar (JM Vanille).

> LES ÉTAPES DU PROJET



BILAN

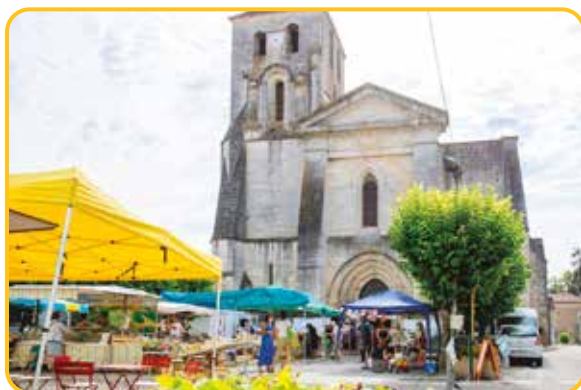
- > 2 commerces se sont implantés définitivement sur la commune grâce au programme « *Ma boutique à l'Essai* ».
- > De nombreux autres commerces sont en attente d'implantation grâce au programme « *Mon centre-bourg a un incroyable commerce* ».

André Meuraillon, Maire de la commune et Patrick Dubuis, libraire, retirent l'autocollant de la 1^{re} « boutique à l'essai »



La boutique à l'essai « Au livre retrouvé » trouve son public au sein de la commune

Marché de producteurs locaux





Les ambassadeurs du territoire



Opération « Mon Centre-Bourg a un Incroyable Commerce »



La rue Saint-Mathias : artère commerciale de la commune



PROJET 4

Un jardin maraîcher communal pour le centre-bourg

**Commune
d'Argentat-sur-Dordogne**
(Corrèze - 2 896 habitants⁷)



Thématiques :
environnement,
Néo Terra



⁷ INSEE Population 2018



Le jardin maraîcher, emblème d'un projet de revitalisation durable

« **O**n cherche des terres agricoles pour du maraîchage bio afin d'alimenter nos circuits courts et retrouver une souveraineté alimentaire dans nos écoles et Ehpad »
Sebastien Duchamp, Maire d'Argentat-sur-Dordogne.

La commune d'Argentat fait face à une baisse démographique alors même qu'elle enregistre un seuil migratoire positif. Partant de ce constat, les élus se sont engagés dans une démarche de revitalisation, pour redonner à la commune un dynamisme nouveau. Si la volonté de recréer cette attractivité s'est imposée, l'actuelle mandature a décidé de mettre l'accent sur la transition écologique. Le projet s'est construit autour d'un engagement : **celui d'accompagner les transitions dans tous les domaines.**

La démarche de revitalisation de la commune d'Argentat-sur-Dordogne a été entreprise dès juin 2019 par le biais de plusieurs actions majeures. Entre 2020 et 2021, une Opération de Revitalisation de Territoire ainsi qu'une opération d'aménagement ont été portées à l'échelle intercommunale pour donner suite à la labellisation « Petite Ville de Demain ». Le 13 décembre 2021, la candidature de la commune est retenue dans le cadre de l'Appel à Manifestation d'Intérêt « Revitalisation des centres-bourgs et des centres-villes » de la Région Nouvelle-Aquitaine. En mai 2021, le territoire s'est engagé dans la construction d'un plan guide.



L'étude générale, menée par citadia, a permis de définir 5 axes stratégiques :

HABITAT/TRANSITION ÉCOLOGIQUE

- Objectif : rendre et développer l'offre d'habitat notamment dans les dents creuses.
- Opération située au Puy Grasset : démolition d'immeubles afin de créer un îlot de fraîcheur.
- Exploitation du jardin du curé par le maraîcher afin de proposer en cœur de ville des plantations.
- Du compostage notamment par un système de parrainage avec les habitants.

ÉQUIPEMENTS COMMERCIAUX / ANIMATION DE LA DÉMARCHÉ

- Un chef de projet est actuellement en cours de recrutement afin de prendre en charge les Opérations de Revitalisation de Territoire ainsi que l'ensemble des Opérations d'Aménagement.
- La commune a pris le parti d'interdire l'implantation de grandes surfaces ou de galeries commerçantes afin de concentrer l'offre commerciale en centre-ville. Des outils réglementaires tels que le SCOT ou le PLUi permettent d'éviter leur implantation éparse.

MOBILITÉS DOUCES

Le quartier de l'entrée de ville a fait l'objet d'aménagements et de réhabilitations en 2021. Une piste cyclable et une zone semi-piétonne de rencontre ont été délimitées tout en garantissant la végétalisation du périmètre. L'avenue Foch a été désignée comme le départ du futur plan de circulation en mobilités douces. À l'échelle intercommunale, deux voies vertes passant par Argentat et ses communes périphériques permettront de relier l'ensemble des campings en longeant la rivière.

PATRIMOINE PUBLIC ET PRIVÉ

- Déploiement du plan façade.
- Développement des aménagements urbains.

MAINTIEN DES ÉQUIPEMENTS ET DE L'OFFRE CULTURELLE

- En 2013, une médiathèque intercommunale est implantée au cœur de la commune d'Argentat-sur-Dordogne.
- En 2019, le Président de la Région Nouvelle-Aquitaine, Alain Rousset et le maire inaugurent la maison de santé intercommunale.

Construite à l'échelle communale, la démarche a également été partagée avec la population par le biais de comités consultatifs réunissant élus et citoyens au cours de 5 réunions. Le 25 novembre 2021, une réunion publique a permis de présenter à la population, (près de 200 personnes), les 5 grands axes stratégiques de la revitalisation proposés par la commune. Des outils réglementaires confortant cette démarche sont en cours de réalisation comme le SCOT ou le PLUi.

Les enjeux environnementaux demeurent au cœur des priorités de la commune : chaque projet mis en place doit prendre en compte ces enjeux en proposant des solutions concrètes.

Certaines actions constituent des réponses directes aux enjeux climatiques : la réduction des îlots de chaleur, une importante végétalisation du cœur de bourg et une amélioration de la qualité de l'air en centre-ville par des aménagements adaptés aux mobilités douces.

La commune dispose de nombreuses ressources et richesses patrimoniales :

- › Une réserve de biodiversité de près de 40 hectares, seul Espace Naturel Sensible de Corrèze ;
- › Un site Natura 2000 et une Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) ;
- › Le classement au patrimoine mondial de l'UNESCO de la vallée de la Dordogne en tant que Réserve Mondiale de Biosphère ;
- › Deux labels :
 - *Apicité* : qui reconnaît la qualité environnementale pour l'abeille (la commune possède le titre de « 2 abeilles ») ;
 - *Villes et Villages étoilés* : l'éclairage public est éteint la nuit (trame noire).

Des enjeux sont formalisés pour créer une synergie entre les habitants et le patrimoine naturel qui les entoure. Comprendre et appréhender les fonctions des écosystèmes, préserver la biodiversité, s'assurer de la qualité de l'eau et de l'air tout en promouvant les activités économiques et touristiques respectueuses de l'environnement en sont les principaux objectifs.

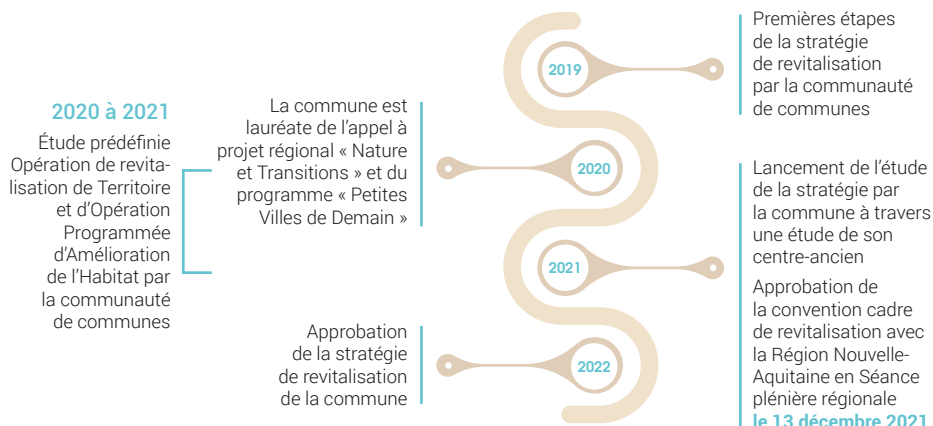
Ainsi, un travail de végétalisation quartier par quartier, a notamment débuté dans le cadre de l'appel à projets « Nature et Transition » de la Région Nouvelle-Aquitaine. **Consacré aux actions portant sur la préservation de la biodiversité, cet appel à projet permet de traduire les ambitions Néo Terra de la Région, dans le cadre des projets de territoires.** Lauréate en 2020, la commune a ainsi pu bénéficier d'un soutien financier et en ingénierie de la Région Nouvelle-Aquitaine. De la même manière, la revégétalisation des espaces de stationnement se présente comme une action forte engagée par la mandature actuelle.

La stratégie de végétalisation de la commune peut être mentionnée par le biais de plusieurs actions telles que :

- › La création « d'un permis de végétaliser » ;
- › La définition « d'action de plantation sur certains parkings » ;
- › Le déploiement « d'ombrières dans le cœur de ville ».

Parallèlement, la création d'un Parc Agricole Communal est envisagée. Il s'agit en effet de favoriser la cohésion sociale entre les habitants à travers la sensibilisation à l'environnement et aux pratiques agricoles. La création de ce parc est envisagée pour la période 2022-2023, pour un coût estimé à 70 000 euros HT.

> UNE STRATÉGIE DE REVITALISATION STRUCTURÉE EN PLUSIEURS ÉTAPES CLEFS



Lauréate du Fonds Friche en 2021

Transformation d'un quartier (la Françonnie) composé de vieilles maisons en pierre datant de la Renaissance en vue de proposer des logements sociaux.



Aménagement d'un parking multimodal



Requalification de l'ancienne caserne

Création d'une Maison de la pêche et de la Rivière dans un bâtiment au positionnement stratégique. L'objectif est la valorisation de la pratique de la pêche à la mouche (salle d'expositions, gîte d'accueil...).

EDF hydro créera également une garderie afin de contrôler cette pratique, Argentat étant le dernier barrage avant les gorges de la Dordogne.



Relocalisation du cinéma en cœur de ville (Place Gambetta)

L'acquisition foncière a été réalisée en direct et en partie par la commune (dont commerces et restaurants à proximité).

Sources :

- > Entretiens avec Sébastien Duchamp, Maire de la commune et Rodolphe Mailles, Directeur Général des services de la commune le 9 février 2022.

Projet 4 : Un jardin maraîcher communal en centre-bourg



DESCRIPTION

Pour mener à bien une partie de son projet de revitalisation dans sa dimension environnementale, la commune a souhaité mettre en place un jardin communal d'un hectare. Elle a mobilisé l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine qui a acquis 2,7 hectares de terrain au sein de la commune. L'espace mixera les usages car le terrain accueillera également une caserne de gendarmerie, une caserne de pompier et quelques lots destinés à l'habitation. Situé non loin de la réserve naturelle de biodiversité et dans la continuité bâtie du cœur de bourg, la mixité des usages permet de préserver l'agriculture et répond à une utilisation raisonnée de l'artificialisation des sols. La pépinière de sapin, présente à deux pas du site, peut également être mentionnée : elle conforte la préservation de l'environnement au sein de la commune.

La commune est maître d'ouvrage pour la réalisation du jardin communal. Il permettra de produire directement, évitant ainsi les surcoûts environnementaux liés à l'importation.

Sa mise en culture nécessitera le recrutement d'un maraîcher qui devrait débiter les plantations à partir d'avril 2022. À partir de cette année, l'action se concentrera sur l'enrichissement des sols et la mise en place des premières cultures.

La commune d'Argentat-sur-Dordogne a fait le choix de développer une offre alimentaire locale en s'appuyant sur les ressources de son territoire, en s'affranchissant de la volonté du Département de la Corrèze de fusionner les cantines scolaires du primaire et du collège.

Ce choix répond à une volonté de conserver la notion de proximité dans un contexte territorial à dominante rurale. Il s'agit en effet de mettre en avant l'ensemble des richesses et des potentiels de la commune pour se démarquer des grands ensembles urbains. Considéré comme un projet emblématique, fer de lance de la stratégie de revitalisation de la commune, ce projet repose sur plusieurs principes : la souveraineté alimentaire bio, la santé publique, l'éducation alimentaire et environnementale.

Objectifs :

- > Proposer une offre à destination de la restauration collective tout au long de l'année ;
- > Préserver des terres agricoles en centre-bourg ;
- > Favoriser des usages mixtes du foncier en centre-bourg ;
- > Valoriser la production de produits issus de l'agriculture biologique ;
- > Intégrer l'ensemble des acteurs dans le processus et notamment, le cuisinier de l'école ;
- > Promouvoir la portée pédagogique du projet en intégrant les élèves ;
- > Se rendre autonome sur le plan alimentaire ;
- > Sensibiliser les agents à l'achat de produits locaux de qualité.

> LES ÉTAPES DU PROJET

DÉBUT 2021	Hiver-printemps Fin 2021 - début 2022	1 ^{er} mars 2022	Avril-mai 2022	En cours
Acquisition du terrain par l'établissement public foncier	Travail de préparation du terrain	Recrutement d'un maraîcher	Lancement des démarches administratives de forage pour la connexion au réseau d'eau	Mise en culture



BUDGET POUR L'AMÉNAGEMENT DU JARDIN MARAÎCHER

70 000 €





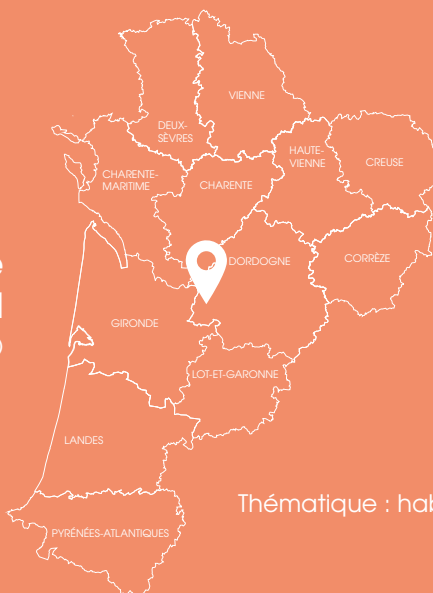
**À droite, Sébastien DUCHAMP,
maire d'Argentat-sur-Dordogne,
accompagné de Rodolphe MAILLES,
Directeur général des services
de la Communauté de communes
Xaintrie Val Dordogne**



PROJET 5

Un îlot pilote dans la valorisation patrimoniale et paysagère d'une commune

**Commune de
Montpon-Ménéstérol**
(Dordogne - 5 704 habitants⁸)



Thématique : habitat

⁸ INSEE Population 2018



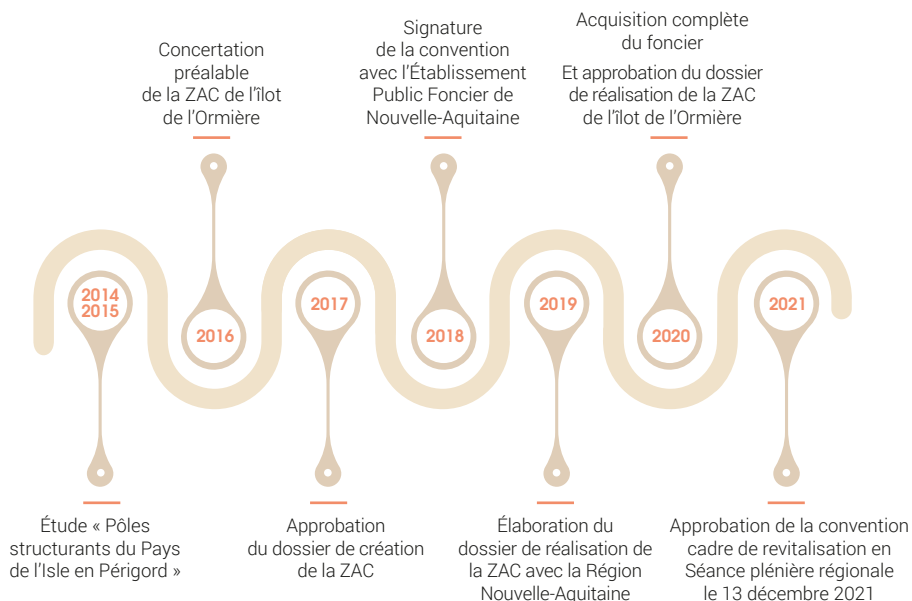
Une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) pour redonner vie à un îlot en cœur de bourg

« **N**ous sommes dans une phase de concertation, d'écoute et d'échange, et nous allons concevoir un nouveau centre-ville prochainement, pour que les Montponnais aient envie d'habiter et de venir dans cette zone », exprime Jean-Paul Lotterie, ancien maire de Montpon-Ménéstérol et actuel président de la communauté de communes.

La commune de Montpon-Ménéstérol se situe sur un territoire à dominante agricole entre la Gironde et la Dordogne, à l'interface des communes de Libourne et Périgueux. Le vieillissement de sa population, la dégradation des logements ainsi que la vacance commerciale incitent la commune à engager de premières réflexions autour de projets pouvant reconfigurer le centre-ville. À l'issue de cette réflexion, le travail s'est engagé sur un îlot du centre-ville, repéré comme stratégique et particulièrement dégradé : l'îlot de l'Ormière. C'est à partir de cet îlot, défini comme pilote, que la commune souhaite revitaliser son cœur de ville. Cet îlot présente plusieurs atouts :

- **Sa situation géographique** : épicerie du bourg, les opérations qui y seront menées induiront un véritable changement d'image pour l'ensemble de la commune ;
- **Ses potentialités pour repenser la circulation** : il permet la création de nouveaux cheminements à l'intérieur de l'îlot ;
- **Sa connexion à trois façades majeures** : la route départementale, la place Laplagne et la rue de l'Ormière donnant toutes deux sur la rivière.

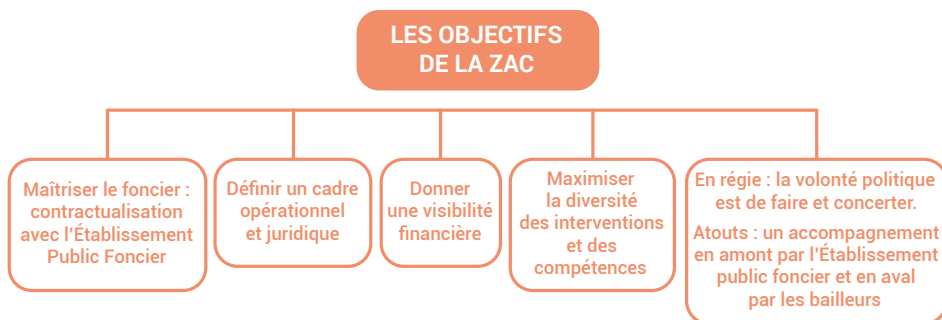
> UNE STRATÉGIE DE REVITALISATION STRUCTURÉE EN PLUSIEURS ÉTAPES CLEFS



Entre 2014 et 2015, une étude intitulée « Pôles structurants du Pays de l'Isle en Périgord » a permis de mettre en lumière la nécessité de renforcer l'attractivité de villes considérées comme dévitalisées telles que Montpon-Ménéstérol. L'insalubrité des logements et la forte présence de poids lourds sur l'axe routier principal de la commune, engendrent une forte vacance des logements en centre-ville et incitent les habitants à se rendre majoritairement en périphérie de la commune. À partir de ces constats, une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat a été mise en place et deux zones ont été définies à savoir la Zone de Revitalisation Rurale (ZRR) et la **Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)**.

En 2017, la ZAC est approuvée afin de répondre à 4 grands objectifs :

- > **Résorber** l'habitat dégradé ;
- > **Proposer** une activité commerciale durable ;
- > **Encourager** la pratique de l'espace public ;
- > **Reconquérir** les rives de l'Isle.



Au cours de l'année 2018, l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA), signe la convention opérationnelle de la ZAC qu'elle réalisera en régie. En 2020, elle aura permis l'acquisition complète du foncier. Une agence bordelaise d'urbaniste « O+ urbanistes » est également mandatée pour mener un diagnostic, définir les enjeux ou encore les étapes de concertation relatives au projet.

Le choix de la création d'une ZAC en régie tient compte de la possibilité d'engager sur un îlot en particulier, des moyens spécifiques afin « **d'impulser une nouvelle "désirabilité" du centre ville** » (Flavien Bézy, O+ urbanistes). Ce choix permet de mobiliser les outils pour acquérir le foncier, mettre en place l'ingénierie, la gouvernance et faciliter la réalisation des études de faisabilité. À ce jour, la ZAC est en phase de programmation.

Consciente que l'opération portée sur l'îlot de l'Ormière ne suffira pas à répondre totalement à l'ensemble des politiques de revitalisation, la commune souhaite l'intégrer dans un projet plus vaste. Une réflexion est notamment conduite sur le futur Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) afin qu'une prescription interdise l'implantation de commerces de moins de 400 m² en périphérie dans le but de les inciter à s'installer davantage en centre-ville. De la même manière, la présence des poids lourds qui impacte la qualité du cadre de vie sera prise en compte et devra faire l'objet de solutions concrètes. **Enfin, une discussion est engagée pour réimplanter des équipements structurants en centre-ville** : une piscine couverte, la création d'une Maison France Services et l'extension de la Maison de Santé Pluridisciplinaire.

En 2020, la commune ainsi que la Communauté de communes Isle Double Landais ont été lauréates du dispositif « Petites Villes de Demain ».

Le 13 décembre 2021, la commune a été retenue à l'Appel à Manifestation d'Intérêt « revitalisation des centres-bourgs et des centres-villes » de la Région Nouvelle-Aquitaine, lui permettant de signer une convention-cadre et de recevoir un soutien technique et financier.

Sources :

- > Entretiens avec Flavien Bézy, gérant de l'agence d'urbanisme bordelaise « O+ Urbanistes » ;
- > Comité de pilotage du projet de revitalisation, 11 octobre 2021.

Projet 5 : La ZAC de l'îlot de l'Ormière



DESCRIPTION

La commune s'est étendue en tournant le dos à son patrimoine naturel, incarné par la rivière de l'Isle. Bordant ses rives, la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de l'îlot de l'Ormière (1,5 hectare) a fait le pari d'entretenir à nouveau des liens entre patrimoine bâti et patrimoine paysager. Ressource majeure pour la commune de Montpon-Ménéstérol, l'Isle, sa ripisylve ainsi que ses berges permettent de caractériser son patrimoine paysager. L'Isle constitue le fil directeur du volet urbain du projet qui se traduit par une volonté de retracer le lien entre la commune et la rivière tout en recréant des places/espaces publics structurants.

Le périmètre du projet, d'une superficie de près de 7 500 m², permet de relier des points importants de la commune tels que l'Hôtel de Ville, la rivière ou encore la place des Trois Frères Laplagne. **L'îlot de l'Ormière a la particularité de rassembler l'ensemble des problématiques de la commune et de proposer ainsi une transversalité entre les différentes actions à mener.**

Il y a environ une quinzaine d'années, à l'emplacement même de l'îlot de l'Ormière se situait l'hôpital de jour Vauclaire. Aujourd'hui, il s'apparente davantage à un ensemble bâti dégradé impactant la valorisation possible de la commune. L'îlot de l'Ormière présente, notamment sur sa partie Est, une très grande proportion de logements à réhabiliter et à mettre aux normes d'habitabilité, de confort et de sécurité. **La dégradation, extrêmement visible depuis l'espace public le long de la rue Thiers nécessite une action forte permettant d'ouvrir vers le cœur d'îlot et les bords de l'Isle.** Ce site pilote est un signal fort de la volonté d'éradiquer la vacance et l'insalubrité de l'habitat en centre-bourg, mobilisant par ailleurs des outils incitatifs de réhabilitation.

La stratégie qui s'articule autour de ce projet se décline autour de deux axes de requalification que sont l'habitat et l'urbain.

Dans cette perspective, plusieurs objectifs sont poursuivis :

- > Conserver la trame bâtie ;
- > Démolir certains immeubles et créer de nouveaux espaces publics en cœur d'îlot ;
- > Diversifier et améliorer l'offre de logements : de l'intergénérationnel à l'accession sociale en passant par des logements pour des foyers familiaux ;
- > Redonner une nouvelle morphologie au centre-bourg ;
- > Reconquérir les berges de la rivière.

Le programme : construction de logements, de commerces et de services

- > Création d'une résidence intergénérationnelle comprenant 30 chambres correspondant à une surface de plancher d'environ 1 200 m² auquel s'ajoutera un jardin de 200 m² et 4 à 6 places de stationnement ;
- > Création de 6 logements en accession (surface de plancher de 400 m²) comprenant 14 places de parking en rez-de-chaussée ;
- > Réhabilitation de 4 à 5 logements (surface de plancher de 400 m²) et 3 à 4 cellules commerciales en rez-de-chaussée ;
- > Création d'un lieu d'animation dans le but de proposer une offre de restauration ou des activités relevant de l'Économie Sociale et Solidaire (surface de plancher de 160 m² et terrasse de 45 m²).

Réaménagement des espaces publics et des commerces :

- > **Le réaménagement de la place des Trois Frères Laplagne d'une superficie d'environ 2 100 m² :** conservation des zones de stationnement, apaisement de l'espace public, offre d'espaces extérieurs accessibles pour les commerces, création d'un belvédère sur l'Isle. Ce belvédère permet de rouvrir la ville sur sa rivière qui jusqu'alors s'était construite en lui tournant le dos.
- > **La recomposition de l'îlot de l'Ormière :** ouverture de l'îlot par la création d'une percée centrale d'environ 440 m² en son cœur atteignant la rue Thiers et permettant l'accès aux commerces en favorisant les déplacements piétons et les mobilités douces.
- > La création d'une liaison douce qui permettra de regagner la véloroute voie verte (VRVV) en passant par le belvédère imaginé place des Trois Frères Laplagne.
- > La mise en perspective de la ripisylve boisée de l'Isle grâce à une recomposition paysagère.
- > La requalification de la rue de l'Ormière.
- > La création d'espaces de stationnement dans le but de renforcer l'offre.

Aujourd'hui, les enjeux se concentrent sur des missions opérationnelles qui permettront la réalisation effective du programme :

- > La mobilisation de l'ingénierie ;
- > La rédaction du cahier des charges ;
- > L'acquisition de certains terrains, encore en négociation, par l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine et la commune ;
- > La programmation des financements ;
- > La mise en lien des différents partenaires et la recherche d'opérateurs.

> LES ÉTAPES DU PROJET

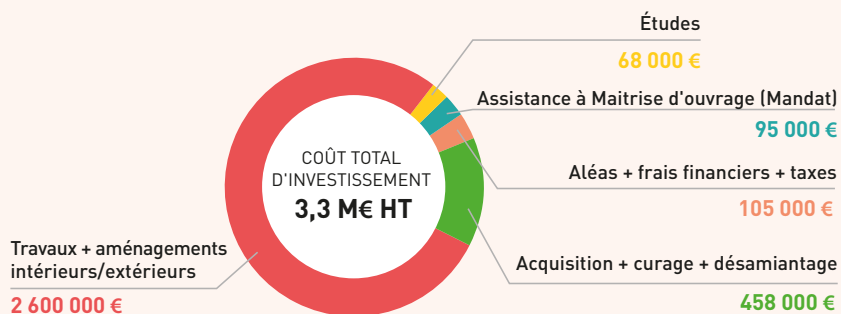
2016	2017	2018	2019	2020
Concertation préalable de la ZAC de l'îlot de l'Ormière	Approbation du dossier de création de la ZAC de l'îlot de l'Ormière	Signature de la convention avec l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine	Élaboration du dossier de réalisation de la ZAC de l'îlot de l'Ormière	Acquisition complète du foncier et approbation du dossier de réalisation de la ZAC de l'îlot de l'Ormière



BUDGET

Estimations issues du dossier de réalisation de la ZAC Îlot de l'Ormière datant de février 2021

- **Dépenses** : 1 964 741 € HT
- **Recettes** : 622 800 € HT





**Intégration de la ZAC
en cœur de bourg**



**Prévisualisation de la ZAC
de l'îlot de l'Ormière : programmation
des logements et commerces**



**Prévisualisations de la ZAC de l'îlot
de l'Ormière : restructuration
des espaces publics**



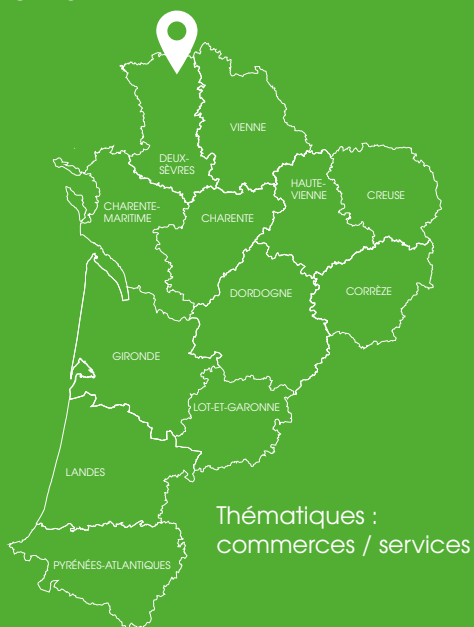
© Documents transmis par Flavien Bézy, Agence d'urbanisme O+, le centre de ressources Pays et Quartiers de Nouvelle-Aquitaine.



PROJET 6

« Faire place » autour
des équipements structurants

Commune de Thouars
(Deux Sèvres - 13 886 habitants⁹)



⁹ INSEE Population 2018



Réimplanter des équipements et des services en centre-ville pour réaffirmer des fonctions de centralité

« **C**omme pour Tyndo [conservatoire de musique et de danse], le cinéma, ou plus tard pour la médiathèque, nous avons fait le choix de la gare pour participer au réveil du centre-ville » Bernard Paineau, Maire de la commune de Thouars et Président de la communauté de communes.

Le territoire du Thouarsais se présente comme un pôle économique attractif et constitue le 3^e bassin d'emplois industriels de Nouvelle-Aquitaine. Pour autant, la commune est confrontée à une dévitalisation du centre-ville. La réponse à ce constat a été de « **(re)structurer une offre économique, résidentielle et culturelle en centre-ville** ».

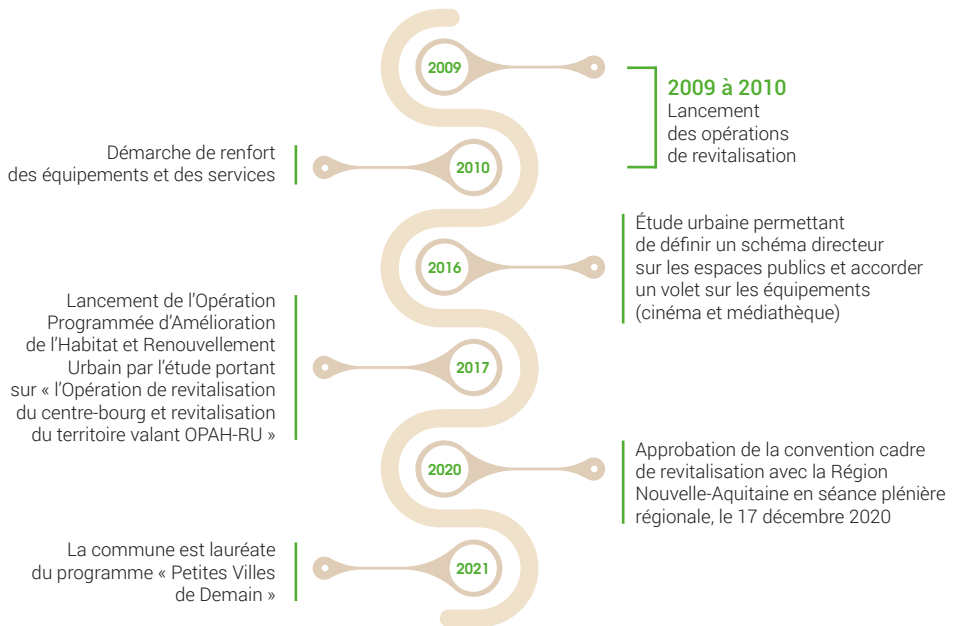
Pour répondre à l'enjeu, la commune a engagé en 2010 une démarche visant à renforcer ses équipements et services, confortant ainsi ses fonctions de centralité pour le territoire.

Cette démarche s'est traduite par les orientations suivantes :

- > **Conforter la place des commerçants** en cœur de ville et favoriser leur développement économique ;
- > **Pratiquer la ville autrement** par le développement d'espaces de convivialité ;
- > **Inviter la nature en ville** en luttant notamment contre les îlots de chaleur ;
- > **Favoriser l'inclusivité des sites** en offrant les aménités nécessaires à tous les habitants ;
- > **Valoriser le patrimoine local** en établissant des parcours de découverte.

Les enjeux autour des grandes thématiques équipements-services-loisirs, qualité de vie-lien social, mobilité, économie-commerce et habitat-logements ont permis de définir un programme décliné en une vingtaine d'actions structurantes.

> UNE STRATÉGIE DE REVITALISATION STRUCTURÉE EN PLUSIEURS ÉTAPES CLEFS



De 2009 à 2010, les premières actions en faveur de la revitalisation de la commune de Thouars voient le jour dans un double objectif : répondre aux besoins des habitants et renforcer la cohésion sociale en créant et/ou renforçant les fonctions de centralité.

Le 10 décembre 2020, une convention d'Opération de Revitalisation de Territoire est signée et le 17 décembre 2020 une convention cadre pluriannuelle entre la ville et la Région Nouvelle-Aquitaine est adoptée pour accompagner le territoire, valoriser ses ressources, promouvoir des espaces de convivialité, renforcer la convergence vers des sites emblématiques et faire de la ville « un paysage vivant ». **La commune s'attache à mettre en place un projet « global et multidimensionnel » alimenté par les différentes opportunités, ressources et richesses de son territoire.**

La réalisation de ces objectifs passe par une réflexion portée sur de nombreux lieux identifiés comme stratégiques pour le développement du centre-ville : les secteurs commerciaux principaux (rue Porte de Paris, halle de marché), les espaces publics, les îlots stratégiques pour réimplanter de l'habitat en cœur de ville, les équipements publics et privés vecteurs de flux en centre-ville (le conservatoire Tyndo, le cinéma et la gare notamment).



ÉTUDE OPÉRATIONNELLE SUR LE SECTEUR DES PLACES

- Prise en compte de son contexte historique
- Proposition d'espaces de détente, de promenade, de rencontre
- Mise en place de nouveaux équipements
- Connexion avec le cœur de ville



REQUALIFICATION DE LA RUE PORTE DE PARIS

- Implantation de nouveaux commerces
- Redynamisation du centre historique
- Installation d'une nouvelle médiathèque



IDENTIFICATION D'îLOTS PORTEURS DE PROJETS

- Renouveau urbain de l'îlot Berton (centre-ville)
- Création d'un tiers-lieu (ancienne école Jean Macé)



2012

Aménagement de la place Saint-Médard
et rénovation des halles



2015

Réhabilitation du centre du Tyndo



2017
2018

Aménagement du pôle de la gare

Source :

➤ Entretien avec Dimitri Letourneau, chef de projet « revitalisation », le 23 novembre 2021

Projet 6 : Le cinéma, “le Kiosque” et la Station T







DESCRIPTION

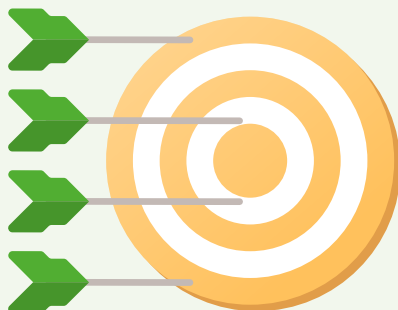
“Le Kiosque” : renforcer « l'expérience centre-ville ».

La volonté de réimplanter des services et des équipements en centre-ville s'est traduite par la réimplantation du cinéma en cœur de ville. Soucieuse de perpétuer la mémoire du lieu, le cinéma reprend les codes architecturaux du kiosque : une structure métallique ponctuée de larges baies vitrées. S'appuyant sur les courbes naturelles du site, les salles sont enterrées tandis que le hall principal comprenant billetterie, ciné-café et comptoir confiseries s'oriente vers une terrasse au large point de vue sur le paysage de la vallée du Thouet et une proximité au skate-park du square Franklin Roosevelt. S'inscrivant dans une démarche globale de réaménagement des espaces publics, le cinéma « le Kiosque » s'intègre au pied du nouveau square Franklin Roosevelt.

« Le Kiosque » répond à un besoin local en proposant une plus grande diversité de films, de nouvelles technologies et en garantissant un meilleur confort aux spectateurs. En tant que nouvel équipement de proximité pour la commune, il se présente comme le premier wagon du programme de revitalisation. La commune en confiera l'exploitation à un délégataire (Société Coopérative d'Intérêt Collectif - SCIC - Le Familia). L'ancien cinéma « le Familia » était en effet trop vétuste et ne répondait plus à la demande des habitants. Par conséquent, il a été décidé de la création d'un nouvel établissement cinématographique regroupant 4 salles pour environ 530 places.

Objectifs :

-  Ramener un équipement culturel majeur rue Porte de Paris
-  Reconduire les flux vers le centre ancien
-  Impulser l'offre culturelle
-  Développer les équipements, commerces, services de proximité



Penser un nouvel équipement en prenant en compte les enjeux de la stratégie de revitalisation :



ESPACES PUBLICS :

- > Offrir un panorama en direction de la vallée du Thouet
- > Renforcer la polyvalence des espaces de proximité (marché, La Poste, square...)



ENVIRONNEMENT :

- > Panneaux photovoltaïques
- > Ventilation naturelle
- > Protection solaire intégrée à la structure
- > Inertie maximale par une structure enterrée



L'ESSOR DE NOUVELLES TECHNOLOGIES AUDIOVISUELLES :

- > Écrans de grande dimension
- > Qualité de l'acoustique



SOCIAL ET JEUNESSE

- > Cinéma « d'art et d'essai »
- > « Jeune public »
- > « Recherche et découverte »
- > « Patrimoine et répertoire »

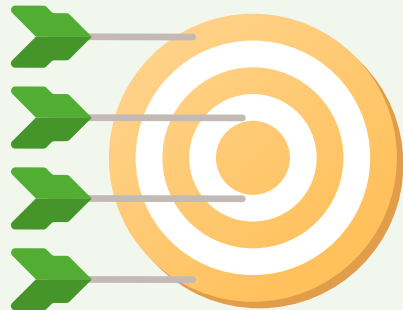
La Station T : « Porte d'entrée à la création, à la reprise et au développement d'entreprises »

Dans la même logique, la commune a souhaité implanter un lieu dédié à la vie économique et aux entreprises au sein du quartier central de la gare : la Station T. Cette station a pour ambition de « redonner de la force au tissu économique et commercial en centre-ville ». Se présentant comme une maison de l'entrepreneuriat, elle incarnera également le lieu de rassemblement de partenaires privilégiés tel que le Club des entreprises du Thouarsais, les chambres consulaires (commerce et industrie, métiers et artisanat¹⁰) tout comme l'association Icare (Information pour les Créateurs et Aides aux Repreneurs d'Entreprises). Dans le cadre du programme de revitalisation de la commune, un manager de centre-ville y trouvera également ses bureaux.

¹⁰ Chambre de Commerce et d'Industrie des Deux-Sèvres et Chambre des Métiers de l'Artisanat des Deux-Sèvres.

Objectifs :

- Offrir des hébergements d'entreprise à un tarif préférentiel
- Proposer des services communs
- Favoriser et pérenniser le développement d'entreprises industrielles artisanales et de services
- Accompagner la création et le développement de jeunes entreprises



Ouverte depuis le mois d'octobre 2021, son architecture ainsi que la disposition des bureaux en son sein traduisent et perpétuent la mémoire ferroviaire du lieu.

La Station T comporte plusieurs espaces pour différents usages :

- > **Des bureaux à louer** (journée ou demi-journée) pour des activités tertiaires : une dizaine pour une superficie de 12,5 à 20 m² ;
- > **Un espace commun de coworking** comprenant une salle de restauration ;
- > Des ateliers relais à fonction industrielle et artisanale : 3 ateliers compris entre 70 et 120 m² ;
- > Une salle de conférence permettant d'accueillir près de 150 places : des ateliers animés par des experts, des animations et des actions de formation y sont proposés.

L'attractivité des loyers a été un des fers de lance du projet pour favoriser l'installation de nouvelles entreprises. La Station T souhaite accueillir 13 entreprises potentielles afin de constituer une véritable pépinière pour le développement économique de la commune, et plus largement de la communauté de communes.

La desserte du lieu est assurée par la gare, la possibilité de s'y rendre à vélo par la mise à disposition de près de 66 places de stationnement et l'aménagement d'une piste cyclable. L'évolution des mobilités est par ailleurs envisagée avec le déploiement de navettes permettant de relier les points clés de la commune.

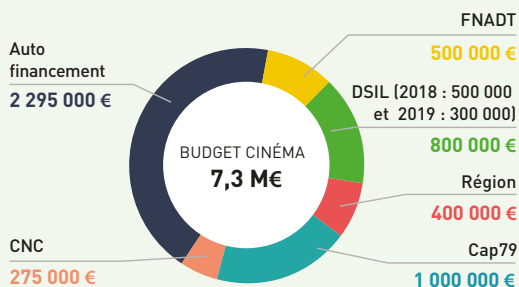
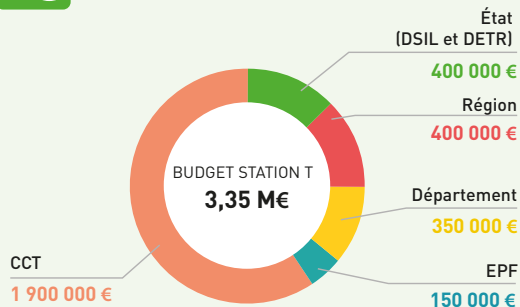
La convention de la commune avec l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA), a permis l'acquisition du site localisé place de la gare pour une superficie de près de 11 550 m². Des premiers travaux de démolition ont été entrepris par l'EPFNA ainsi que par la Société d'Économie Mixte (SEM) des Deux-Sèvres avant de céder le site à la communauté de communes. Selon le Président de la communauté de communes, Bernard Paineau, « **l'intervention de l'EPFNA a été un réel coup de pouce pour le développement de la maison de l'entrepreneuriat en centre-ville. En assurant le portage foncier et la requalification du site (opérations de dépollution et de démolition), l'EPFNA a permis à la communauté de communes d'affiner ce projet et d'atténuer le surcoût lié à son implantation. Ce partenariat a été précieux pour notre collectivité, permettant de finaliser la requalification du quartier de la gare** ».

> LES ÉTAPES DU PROJET DE REVITALISATION

2012	2015	2017-2018	2021	À venir
Aménagement de la place Saint-Médard et rénovation des halles	Réhabilitation du centre du Tyndo (Conservatoire de musique et de danse)	Aménagement du pôle de la gare et intégration du pôle de santé en 2017	Inauguration du cinéma "le Kiosque" et de la Station T	Réaménagement de l'artère commerçante « avenue Porte de Paris », configuration de la médiathèque...



BUDGET





➤ Inauguration du cinéma

↳ L'implantation au sein du square Franklin Roosevelt





« Faire place » et diversifier
les activités



La Station T

© Documents transmis par Christine Dubard-Boisseau, Responsable communication,
Communauté de communes du Thouarsais



PROJET 7

La recomposition du pôle gare

**Commune de
Morcenx-la-Nouvelle**
(Landes - 4 987 habitants¹¹)



Thématique : mobilités

¹¹ INSEE Population 2018



La gare, un levier majeur de la reconquête urbaine

« **L**a gare de Morcenx est l'alpha et l'oméga du démarrage du processus de revitalisation »
Paul Carrere, Maire de Morcenx-la-Nouvelle.

En 1854, l'implantation de la gare marque l'essor et l'expansion de la commune de Morcenx qui connaît alors une nouvelle vitalité économique grâce à l'afflux des voyageurs. Le quartier de la gare se développe avant d'accueillir l'hôtel de ville en 1886.

En 2019, une fusion est établie entre quatre communes : Morcenx, Arjuzanx, Garosse et Sindères pour devenir une seule et même commune : Morcenx-la-Nouvelle. Un enjeu majeur se dessine alors : comment relier les communes entre elles tout en limitant les déplacements motorisés ?

Pour y répondre, la commune décide de s'appuyer sur ses atouts en matière de mobilités douces :

- **La Scandibérique** : 1 700 km de pistes en France inscrites dans le parcours cycliste EuroVélo 3. Elle permet de relier Saint-Jacques-de-Compostelle en Espagne à Trondheim en Norvège ;
- **La Vélodyssée** : 1 200 km de pistes longeant la côte Atlantique française inscrites dans le parcours cycliste EuroVélo 1. Elle permet de relier la Norvège au Portugal en passant par le Royaume-Uni et l'Irlande.

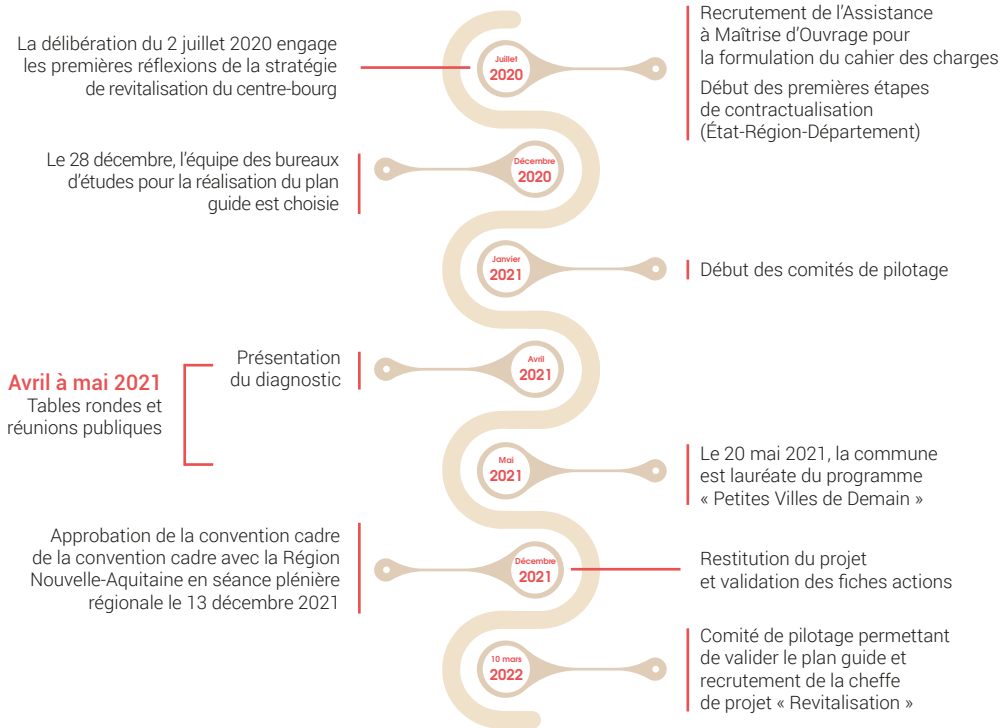
La gare constitue le carrefour de ces différentes liaisons et si elle est un atout important pour le territoire, **elle représente également une opportunité majeure de la stratégie de revitalisation de Morcenx.**

Cette stratégie de revitalisation a été entreprise en 2020 par la nouvelle mandature. Pour la formaliser, un plan guide a été réalisé en s'appuyant, d'une part, sur un comité de pilotage multipartenarial qui s'est réuni tout au long de la construction du programme, et d'autre part, via la concertation des habitants à travers des réunions publiques et des ateliers participatifs. L'ensemble de cette démarche a été accompagnée par une équipe d'experts pluri-disciplinaire : architecte-urbaniste, spécialiste de l'habitat, consultant en stratégie commerciale et expert en mobilité.

Entre 2020 et 2021, les bureaux d'études Atelier Lavigne, Métropolis, Soliha et Des Villes et Des Hommes ont assisté les élus pour bâtir le plan guide de revitalisation et animé les réunions publiques afin de partager le travail entrepris entre les élus, les techniciens, les habitants et l'ensemble des partenaires.

Le 13 décembre 2021, la candidature de la commune à l'Appel à Manifestation d'Intérêt de la Région Nouvelle-Aquitaine « Revitalisation des centres-bourgs et des centres-villes » a été retenue en Séance plénière.

> UNE STRATÉGIE DE REVITALISATION STRUCTURÉE EN PLUSIEURS ÉTAPES CLEFS



Le plan guide tient compte de plusieurs thématiques déclinées en trois grands axes :

- > **Morcenx, « ville connectée »** : en orientant les opérations sur le pôle de la gare ;
- > **Morcenx, la « Cité Idéale »** : en valorisant le patrimoine architectural et urbain, en requalifiant les espaces publics et en intégrant les mobilités douces ;
- > **Morcenx, « centre-ville dynamisé »** : en tenant compte des questions économiques et des questions d'habitat.
- > La réhabilitation de la maison Saint-Geours en Centre Intercommunal d'Action Sociale et en résidence autonomie pour personnes âgées en R+1.

Des actions ont d'ores et déjà été entreprises telles que l'implantation en centre-ville d'une maison d'assistantes maternelles, d'une micro-crèche et d'une résidence habitat jeune (du T1 au T3).

Les conclusions du plan guide définissent la gare comme le premier levier à actionner pour concrétiser les orientations de la stratégie de revitalisation. Elles démontrent son poids tant dans le développement de la commune que dans la valorisation de son patrimoine.

Sources :

- > Entretien avec Fabien Tachon, Directeur Général des Services, le 4 mars 2022.

Projet 7 : La gare de Morcenx



DESCRIPTION

Reliant les villes de Dax, Bayonne, Bordeaux et Mont-de-Marsan, la gare de Morcenx comptabilise près de 173 007 montées et descentes en 2019, correspondant à 690 voyageurs par jour avec une desserte toutes les heures dont les fréquentations ne cessent d'augmenter.

Les actions qui seront entreprises sur le quartier de la gare entendent renforcer le développement économique et culturel de la commune afin d'apporter une valeur ajoutée à ce site qui peut accueillir des activités économiques. La vocation économique du futur quartier de la gare permettrait de renforcer le développement de Morcenx et de répondre au problème de la friche de l'ancien « Buffet de la gare ». Trois grandes étapes seront nécessaires :

- 1 La mise en place d'un pôle d'échange multimodal
- 2 La réhabilitation du parvis afin d'envisager la création d'un nouveau parking et l'acquisition d'un espace d'une largeur de 10 mètres (parcelle appartenant à la SNCF) pour créer un espace public végétalisé permettant de créer des cheminements doux et un espace de plantations jusqu'à la place Aristide Briand sur une surface estimée à 4 000 m².
- 3 La réhabilitation du « Buffet de la gare », ancien centre de restauration, qui appartient actuellement à la SNCF et qui aura vocation à devenir un centre économique et/ou culturel.

Pour réaliser ce projet, la commune s'appuie sur le programme « 1 001 gares » lancé en 2019 par la SNCF afin de « dynamiser le réseau de gares ». **Pour ce faire, il est proposé d'en faire des lieux multifonctionnels par l'installation de commerces, de services mais également d'associations.** L'objectif majeur est d'impulser une nouvelle dynamique économique sur le territoire dans lequel elle s'inscrit.

Sur une période de 5 ans, l'évolution de la fréquence de la desserte sera étudiée afin de rendre compte de son évolution. Les usagers utilisant en parallèle un moyen de transport type vélo seront pris en compte.

Les prochaines étapes attendues concernent le travail avec les partenaires, dont la Région Nouvelle-Aquitaine, pour le lancement d'une étude préalable sur la gare et la réalisation du parvis.

OBJECTIF GLOBAL

➤ S'appuyer sur la gare et ses atouts pour revitaliser le centre-ville de Morcenx.

OBJECTIFS SPÉCIFIQUES DU PÔLE D'ÉCHANGE MULTIMODAL ET DE LA RÉHABILITATION DE LA GARE

-
- Maintenir le nombre de dessertes ;
 - Renforcer l'accessibilité ;
 - Requalifier et réaménager le pôle gare.

> LES ÉTAPES DU PROJET

2021 à janvier 2022	25 janvier 2022	Mars 2022	5 avril 2022	Juin 2022	Court terme
Étape de discussions entre la commune et la SNCF	1 ^{er} comité de pilotage avec les partenaires : Mairie, communauté de communes, Région Nouvelle-Aquitaine, SNCF, SNCF réseaux, Gares et Connexions	Arrivée de la cheffe de Projet « Petites Villes de Demain » et début de l'écriture du cahier des charges	2 ^e comité de pilotage du Pôle Gare avec les partenaires : Mairie, communauté de communes, Région Nouvelle-Aquitaine, SNCF, SNCF réseaux, Gares et Connexions	Étude pré-opérationnelle	Recomposition du pôle de la gare (études et réalisation)



BUDGET

La stratégie globale a été estimée à 8 millions d'euros sans prise en compte du pôle d'échange multimodal.



**Réunion publique de présentation
du plan de référence**



**Paul Carrere,
Maire de la commune**



La gare : carrefour des mobilités dans l'ancrage territorial régional

Recomposer le pôle gare

Localisation



Images de référence

Illustration

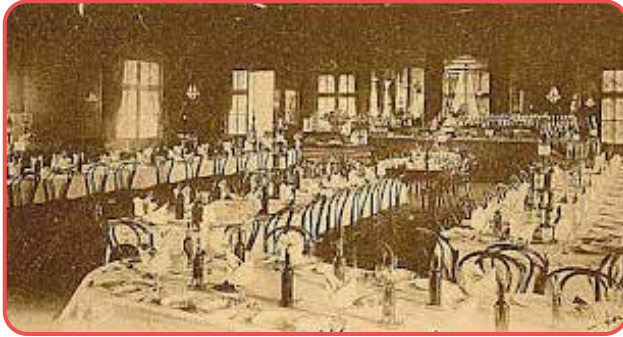
Traitement qualitatif du devant du buffet de la gare

Composition d'un parvis à dominante piétonne, avec alignement d'arbre

Construction d'un bâtiment en structure légère, de type halle, à vocation culturelle et commerciale. Pôle multimodal?



La recomposition du pôle gare



➤ Ancien restaurant
au sein du buffet
de la gare



➤ La gare de Morcenx
lors de l'arrivée
du premier train
en 1854

© Documents transmis par Fabien Tachon, Directeur Général des Services et issues
du site <http://landesenvrac.blogspot.com/>



PROJET 8

Une Commune rurale engagée dans une démarche globale

Commune de Saint-Fraigne
(Charente - 439 habitants¹²)



¹² INSEE Population 2018



Une stratégie de revitalisation transversale pour un village de Charente

Franck Bonnet est décédé le 4 juillet 2022, il était élu de sa commune depuis 1989, et maire depuis 2001. Il était également Vice-Président de la Communauté de communes Cœur de Charente, et a été Vice-Président du Conseil Départemental de la Charente. Avec son franc-parler et sa détermination, Franck Bonnet était un élu proche de ses citoyens, qui s'est consacré aux autres et a fait de l'engagement public une vocation.

« ***Il n'y a pas de place pour ceux qui s'arrêtent, il faut être en mouvement pour s'en sortir*** »
explique Franck Bonnet, maire de la commune de Saint-Fraigne.

À son arrivée en 1989, le Maire de la commune se trouve face à un village marqué par « *une vie paisible sans véritable projet pour demain* ». À travers l'écoute, le partage et la solidarité, il fait le pari d'impulser une nouvelle dynamique et met en place des actions qu'il veut porteuses de sens.

Contrairement à certaines communes rurales, la commune de Saint-Fraigne ne souffre pas d'une perte de population et maintient un nombre d'habitants constant au fil des années estimé à 450.

Bien qu'il s'agisse d'une « commune rurale », il y demeure un « esprit » qui incite les habitants à s'y installer. « Un village gaulois » selon le maire, qui ne fait pas face aux phénomènes de dévitalisation qui touche pourtant de nombreuses communes.

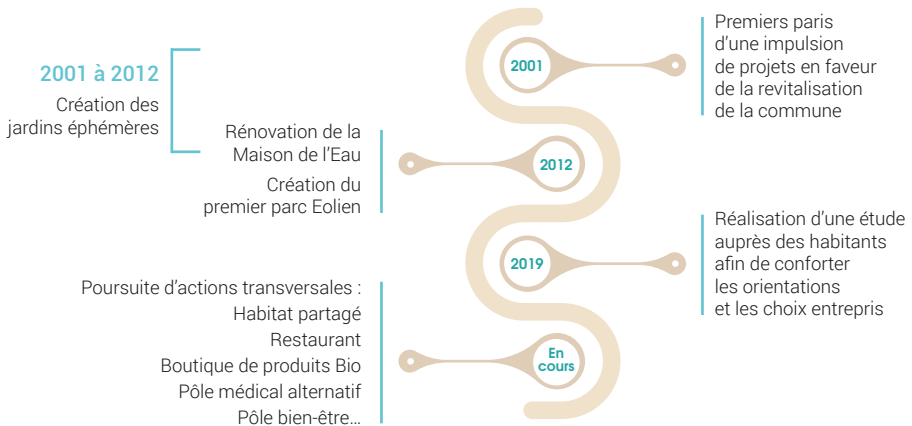
Malgré tout, des freins persistent dans l'accomplissement des projets qui permettraient une véritable revitalisation du centre-bourg. À ce titre, Monsieur le maire évoque le manque de moyens financiers, les faiblesses en termes d'ingénierie ou encore en termes « d'inertie » (impulsion de projets, proposition d'aides...).

Des regrets sont également exprimés au sujet de la notion même de ruralité. Définie par un nombre d'habitants au km², les communes avec une faible démographie ne bénéficient pas d'aides suffisantes à la mise en place de leurs projets. À ce titre, Franck Bonnet souligne : « *le même projet doit être aidé de la même façon, peu importe le nombre d'habitants* ».

Susciter l'envie et apporter un regard nouveau : la commune souhaite avant tout créer des aménités urbaines au profit de ses habitants, des touristes, des commerçants ou encore des associations, au sein d'un cadre de vie qui valorise les qualités paysagères et architecturales du territoire.

> UNE STRATÉGIE DE REVITALISATION STRUCTURÉE EN PLUSIEURS ÉTAPES CLEFS

Depuis les années 2000, de nombreux projets entendent impulser une nouvelle dynamique au sein de la commune.



Assimilée à un puzzle selon Franck Bonnet, une stratégie de projet s'affirme. « Il faut dessiner le puzzle en entier pour comprendre quels morceaux de puzzle (les actions) sont à assembler. Ensuite, on découpe ce puzzle en fonction des besoins du territoire et des aides. L'important est de faire le lien entre chaque petit morceau du puzzle ».

La stratégie de revitalisation a également été soutenue et étayée par des partenaires tels que le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement de Charente (CAUE) et l'agence technique départementale de Charente.

En 2019, une étude a été menée auprès des habitants afin de recueillir leur point de vue sur les différents projets d'ores et déjà mis en place. Cette étude a permis de montrer que les projets entrepris répondent en grande majorité à leurs attentes et leurs besoins, confortant les choix faits par l'équipe municipale.





LES JARDINS ÉPHÉMÈRES (DEPUIS LES ANNÉES 2000)

- Festival des jardins : intervention de paysagistes, d'artistes, de plasticiens ou encore d'amateurs
- Chantier d'insertion : faciliter l'accès au monde professionnel pour 14 personnes (missions : entretien, aménagement, accueil du public)



LA MAISON DE L'EAU (RÉNOVÉE EN 2012)

- Espace d'accueil de 80 m² dédiés aux expositions
- Thématiques : les questions de l'eau, du développement durable, de l'éducation ou encore de la transition énergétique
- Objectifs : dévoiler, faire connaître et inciter aux prises de conscience environnementales



DES ACTIONS COMPLÉMENTAIRES

- Mise en place du premier parc éolien en 2012
- Objectif par an : 1 km de haies replantées

Source :

- Entretien avec Franck Bonnet, Maire de la commune de Saint-Fraigne et Bérénice Lhomme, chargée de mission à la commune de Saint-Fraigne, le 24 novembre 2021.

Projet 8 : Un projet transversal et inclusif



DESCRIPTION

« **Un cœur de bourg doit battre, être irrigué par des veines et des artères** » (Franck Bonnet). Souhaitant mettre en synergie les différents projets, la stratégie de revitalisation se décline en deux grands axes :

Des opérations à courts et moyens termes :

- > Les nouveaux équipements, services et logements devront être pensés ensemble et reliés par des axes de mobilités douces afin de favoriser leur desserte.
- > Un habitat partagé pour personnes âgées devrait voir le jour afin de lutter contre le déracinement de nos aînés qui souhaitent demeurer dans la commune. Il sera accompagné par un acteur associatif national de l'habitat privé à vocation sociale, SOLIHA¹³.
- > Un restaurant sera mis en place, répondant à un véritable besoin. La commune attire en effet chaque année 3 000 à 4 000 visiteurs au fil des animations proposées (jardins éphémères, maison de l'eau ou fête de la confiture). Il est à noter que quelques places seront toujours réservées « aux habitués » notamment les personnes âgées afin de fidéliser la clientèle.
- > L'ancienne boucherie deviendra quant à elle une boutique de produits bio et locaux afin de valoriser les ressources locales.

Des opérations à plus long terme en fonction des opportunités :

Des réflexions voient le jour au sujet de la création d'un centre technique, d'un pôle médical alternatif autour du bien-être accueillant un salon de coiffure, un tiers-lieu et des bureaux.

D'autres actions sont par ailleurs entreprises : la création d'un habitat inclusif dans des gîtes, un projet de création porté par Cap Science au sein de la Maison de l'eau, en passant par la réorganisation des déplacements grâce aux cheminements doux. L'extension de la ligne de bus regagnant Angoulême en passant par Aigre, la commune voisine, pourrait également être envisagée.

Des partenaires ont été mobilisés pour soutenir ces différentes actions. Parmi eux peuvent être cités l'État, à travers la Dotation Équipements Territoires Ruraux (DETR), la Région Nouvelle-Aquitaine, le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement (CAUE de Charente) ou encore l'agence technique départementale de Charente.

Conscient des freins en matière financière et d'ingénierie, la volonté principale du maire est de pouvoir « **contractualiser sur 10 ans pour 5 à 6 projets** ». Afin de réaliser ces différents projets, le Maire de la commune souhaite se tourner vers des acteurs institutionnels tels que l'État mais également la Région et le Département.

¹³ SOLItaire pour l'Habitat, acteur associatif national de l'habitat privé à vocation sociale.

QUELLES PROCHAINES ÉTAPES ?



COMMERCES :

Bar, cave, restaurant, atelier vitrail, boulangerie, pôle alimentaire «Galerie», commerces



PARAMÉDICAL :

Pôle bien-être



HABITAT :

Habitat partagé pour personnes âgées, logements



LES LIEUX DE PARTAGE :

Tiers-lieux, proposition, place des Tilleuls, salle des fêtes, air de camping-car



REVITALISATION DU VIEUX QUARTIER

> LES ÉTAPES DU PROJET

PROJETS ÉCHELONNÉS SUR TOUTE LA DURÉE DU MANDAT EN FONCTION DES OPPORTUNITÉS



BUDGET

Projet global : 5,8 millions euros HT

(Estimation de l'agence technique département de Charente)

À ce stade, le budget pluriannuel du projet communal a fait l'objet d'une estimation de l'agence technique départementale de la Charente pour 5,8 M€ HT dont 2,8 € HT sur les projets en cours.

- **Restaurant** : 450 000 € HT
- **Épicerie** : 326 000 € HT
- **Scénographie de la maison de l'eau** : 120 300 € HT
- **Église** : 1,13 million € HT
- **Habitat partagé pour les personnes âgées** : 780 000 € HT



Franck Bonnet, maire de la commune de Saint-Fraigne (1961 – 2022)



Saint-Fraigne, « Grand Village pour demain »

Coeur de bourg de Saint-Fraigne



Les commerces

- 1- Bar, café
- 2- Restaurant
- 3- Ateliers vitifol
- 4- Boulangerie
- 5- Pôle alimentaire 'Galerie'
- 6- Commerce

Le parasol/soleil

- 7- Pôle bien-être

L'habitat

- 8- Habitat partagé pour personnes âgées
- 9- Logement

Les lieux de partage

- 10- Terrain
- 11- Proposition
- 12- Place des fêtes
- 13- Salle des fêtes
- 14- Aire de camping-car

Avril 2021



Les premières grandes étapes du projet

Une vision prospective



B. REVITALISATION DU VIEUX QUARTIER



Maison Ignace
Plus vieille maison de Saint-Fraigne

Les bâtiments de l'Isle Nature et de la Ferme de la Gensatière

- Isle Nature
- Maison de l'eau
- Jardins Ephemères
- Pavillons
- Grange
- Grange
- Logis / Gîte de groupes
- Gîtes
- Piscine

Nord ←

© Documents transmis par Bérénice Lhomme, chargée de mission de la commune de Saint-Fraigne.



PROJET 9

Le thermalisme : un levier économique et touristique pour dynamiser le centre-bourg

Commune de Saint-Jean-d'Angély

(Charente-Maritime -
6 796 habitants¹⁴)



Thématique :
économie, tourisme

¹⁴ INSEE Population 2018



La création d'une station thermale : une opération emblématique de revitalisation économique et touristique

« **C**ette future station thermale va être au cœur de la ville, [c'est la position] idéale pour les curistes qui veulent profiter du commerce, [sans] prendre leur véhicule »
Françoise Mesnard, Maire de la commune.

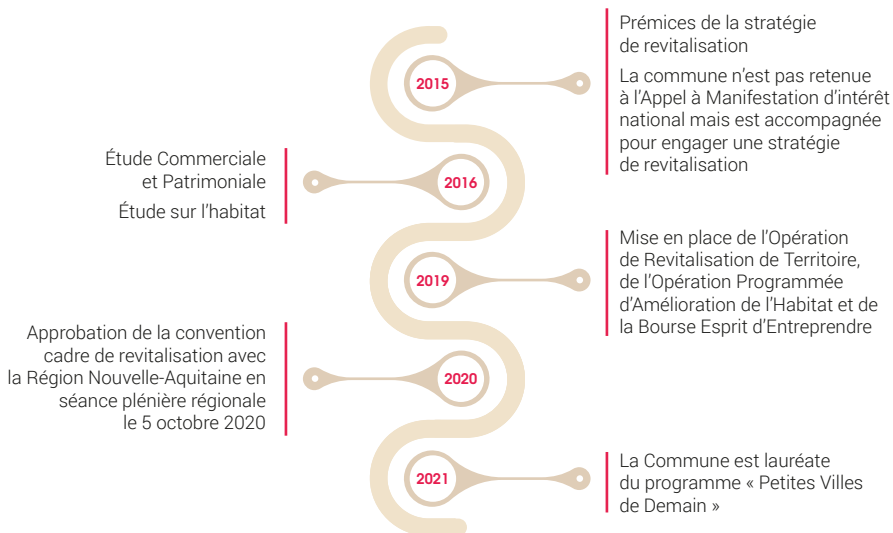
La stratégie de revitalisation de la commune s'est engagée dans un contexte de forte désindustrialisation couplée à une diminution démographique notable. La vacance commerciale (30 %) tout comme la vacance de l'habitat (30 %) en cœur de ville traduisent les difficultés structurelles d'une commune endettée et disposant d'une faible attractivité.

En 2014, sous l'impulsion de Madame la Préfète, la commune se porte candidate à l'Appel à Manifestation National « Revitalisation des centres-villes ». Une ligne de conduite est tracée : « **sécuriser l'existant et préparer l'avenir par des actions défensives et offensives** ».

Des objectifs s'imposent :

- > Affirmer sa fonction territoriale à l'échelle communale et intercommunale ;
- > Redevenir une « véritable ville-centre » dans l'imaginaire collectif ;
- > Lutter contre le défaitisme collectif en impulsant une démarche de redynamisation qui passe par un travail sur l'identité territoriale.

> UNE STRATÉGIE DE REVITALISATION STRUCTURÉE EN PLUSIEURS ÉTAPES CLEFS



Le projet intègre dès lors des actions sur le traitement des friches, la lutte contre la vacance de l'habitat et l'adaptation de l'offre de logements et de commerces, l'augmentation de l'offre culturelle ou encore des aménagements urbains, intégrant notamment la mobilité active.

La stratégie repose sur deux axes : le développement économique, au sein d'un bassin industriel créateur de richesses et de valeur ajoutée, et la question de l'attractivité culturelle.

Ce plan d'actions prévoit d'ici 2050, la création de 500 emplois. La reconstruction de la salle de spectacle, le musée ainsi que le cinéma, qui devrait accueillir 50 000 spectateurs par an marqueront l'essor touristique et culturel de la commune.

La commune a candidaté en 2014 à l'Appel à Manifestation d'Intérêt de l'État. Bien que non lauréate, elle a pu bénéficier des mêmes dispositifs lui permettant de mener plusieurs études :

> **Sur le volet de l'habitat** : l'étude a été conduite par SOLIHA, acteur associatif national de l'habitat privé à vocation sociale ;

> **Sur le volet économique et commercial** : l'étude a été réalisée par le cabinet Cibles et Stratégies afin de mettre en avant les ressources et opportunités commerciales et patrimoniales.

Parallèlement à ces étapes de diagnostic et d'études, un temps a été accordé à la formation des élus. Ce temps a permis une appropriation collective de l'ensemble des problématiques auxquelles se trouve confrontée la commune. Un plan d'action a ainsi pu être adopté sur le volet commercial et patrimonial.

En 2020, la mise en place de l'Opération de Revitalisation de Territoire a permis d'enclencher des dispositifs de financement qui ont été couplés avec ceux issus de l'Appel à Manifestation d'Intérêt « Revitalisation des centres-villes et des centres-bourgs » de la Région Nouvelle-Aquitaine, pour lequel une convention de revitalisation a été votée à la Région le 5 octobre 2020. Cet accompagnement des partenaires permet de répondre à un ensemble d'actions portées sur plusieurs volets :

VOLET COMMERCIAL

- > Réhabilitation de 3 boutiques au sein d'un immeuble médiéval en cœur d'îlot engendrant un travail de concertation avec l'Établissement Public Foncier (enjeu de la déclaration d'utilité publique).
- > Mise en place d'un dispositif de soutien aux commerçants par la bourse « esprit d'entreprendre » qui permet d'accorder une subvention de 1 000 à 3 000 euros aux porteurs de projets ainsi qu'un accompagnement par l'atelier des entrepreneurs sur 3 ans.
- > Création d'une « marque de territoire ».

VOLET AMÉNAGEMENT URBAIN

- > Élargissement de la rue entre l'hôtel de ville et la place du Champ de foire pour regagner le cinéma et la station thermale.
- > Végétalisation du cœur de ville.
- > Création de liaisons piétonnes (du cœur de ville aux bords de Boutonne).

Sources :

- > Entretien avec Françoise Mesnard, Maire de la commune, Cyril Chappet, 1^{er} Adjoint Culture Patrimoine et Cœur de Ville et Anthony Rateau, chef de projet « Petites Villes de Demain » le 15 février 2022.

LOGEMENT

- > Plan de logement afin de mobiliser l'ensemble des dispositifs de soutien à l'investissement, à la location, ou encore à la réhabilitation.
- > 2 à 3 programmes de lotissements et de reconquête de friche sont en cours pour l'accueil d'une nouvelle population liée au développement économique de la commune (+ 5 600 emplois).
- > Démolition de 5 barres d'immeubles de logements sociaux dégradés et réinvestissement des commissions d'attribution des logements sociaux.

ENVIRONNEMENT

- > Élaboration d'un schéma directeur de végétalisation du centre-ville accompagné par des paysagistes et des architectes conseils de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer.

Projet 9 : L'implantation d'une station thermale sur l'ancien site des casernes Voyer



DESCRIPTION

En 1997, un forage avait été réalisé à près de 975 mètres permettant de faire jaillir une source d'eau chaude (42°C) naturelle issue de la nappe-souterraine. Sa qualité était équivalente à celles de Rochefort et Jonzac. La commune est en effet connue pour la qualité de son eau labellisée « eau minérale », bien que ses propriétés médicinales soient actuellement en cours d'analyse.

Le projet de la station thermale a débuté il y a une vingtaine d'années avant d'être abandonnée en 2009 à la suite du retrait de l'opérateur. En 2015, Françoise Mesnard, Maire de la commune, décide de porter à nouveau le projet. **Elle sollicite le groupe thermal ValVital (deuxième acteur français du thermalisme) afin d'envisager son implantation sur une friche militaire, positionnée sur un axe stratégique de la commune, lui permettant d'être directement reliée à l'hôtel de ville.**

Le futur site choisi se situe au cœur des anciennes casernes Voyer qui datent du XIX^e siècle. Ces casernes à l'architecture néo-classique accueilleront trois grands espaces de soins (balnéothérapies, étuves et soins secs), deux piscines ainsi qu'un « couloir de marche en eau ». Des logements pourront accueillir les curistes grâce à la création d'une résidence hôtelière ayant une capacité d'accueil équivalente à une cinquantaine d'appartements. La plupart des locaux devraient prendre place directement dans le bâtiment.

L'implantation de cette future station thermale nécessite l'obtention d'autorisations sanitaires, médicales et administratives qui permettront d'attester les qualités thérapeutiques de la source. Tournées vers les pathologies rhumatismales, un premier module thermal expérimental sera mis en place afin de tester et approuver in situ les vertus du site. Étendu sur près de 600 m², le module provisoire comporte 5 cabines de soin, un espace d'accueil ainsi qu'un vestiaire permettant d'accueillir 120 patients pour une cure thermale de 3 semaines et un suivi de 6 mois.

À terme, ce site, d'une superficie totale de 2,5 hectares pourra accueillir près de 5 000 curistes par an d'ici 3 ans. Une fois que l'essai se sera révélé concluant, un agrément de l'Académie de Médecine sera délivré au groupe ValVital qui pourra dès lors entreprendre les chantiers de rénovation et envisager une ouverture fin 2024. En définitive, se sont près de 30 emplois directs qui seront créés.

L'ouverture de la station thermale soulèvera de nombreux enjeux auxquels la commune devra se préparer, afin de répondre aux besoins et attentes de l'arrivée des curistes.

1 Aménagement du territoire
Requalification des places, liaisons douces, création d'ambiances urbaines

2 Préparation des acteurs économiques à l'accueil des curistes

3 Formation des futurs salariés

4 Déploiement d'une offre de logement par la reconquête d'îlots stratégiques

> LES ÉTAPES DU PROJET

1997	2015		En cours début 2022		fin 2022 - début 2023	2024/2025
Découverte du forage	Relance du projet par la nouvelle mandature	Vente du terrain à un opérateur thermal	Déploiement de la procédure d'agrément module thermal expérimental	Étude de conception	Dépôt de dossier à l'académie de médecine	Prévision d'ouverture



BUDGET

Budget total : 17 millions d'euros

Expérimentation clinique (module thermal) : 1 million d'euros

Schéma directeur pour l'aménagement : 400 000 €

Financements

> Région :

700 000 € pour la station thermale

100 000 € pour le schéma directeur

> Département :

400 000 € pour la résidence (en attente)

> État au titre du FNADT :

40 000 € pour le schéma directeur

> BDT via PVD

30 000 € pour le schéma directeur



Co-construction
de la stratégie
avec les acteurs
de la ville en 2016

Françoise Mesnard,
Maire de Saint-Jean-d'Angély
et Jean-François Damas,
responsable du Pôle Aména-
gement et Grands projets lors
d'un webinaire « Revitalisation »
en 2021



Friche militaire
où s'intégrera
la future station
thermale



**Jury de la Bourse d'Esprit
d'Entreprendre**



**Les sites d'intérêt pour la revitalisation
du cœur de ville**

© Documents transmis par Anthony Rateau
chef de projets « Petites Villes de Demain ».



PROJET 10

Redéployer les Résidences Habitat Jeunes en cœur de bourg

Communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais

(Deux-Sèvres - 73 739 habitants¹⁵)



¹⁵ INSEE Population 2018



Loger des jeunes en cœur de bourg

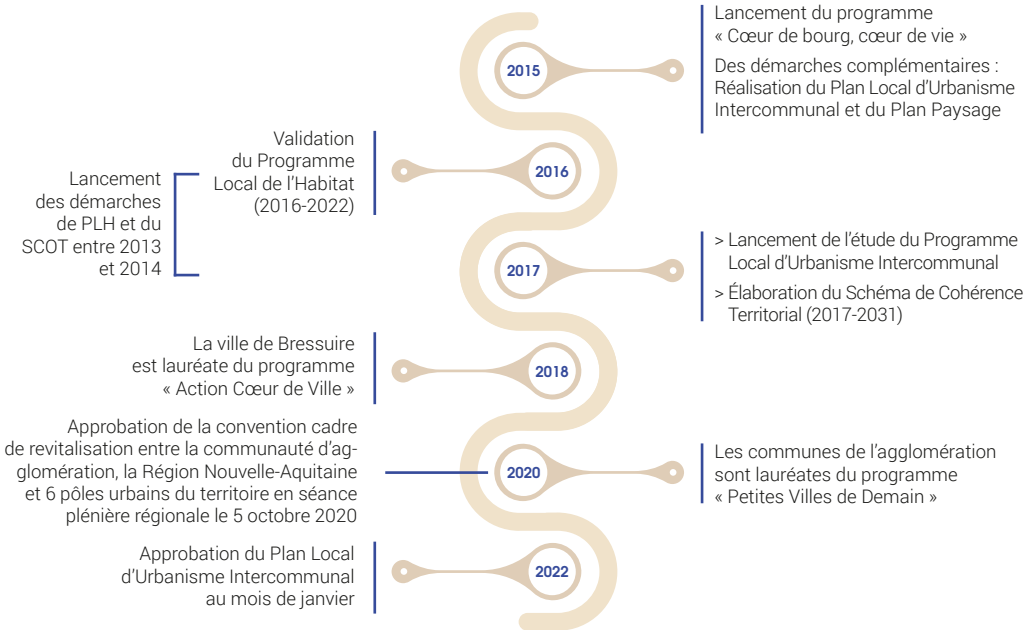
« **Nous sommes tous engagés dans la revitalisation de nos centres** » Pierre-Yves Marolleau, Président de la Communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais.

Le Bocage Bressuirais est un territoire à dominante rurale considéré comme un des cinq bassins les plus industriels de la Région Nouvelle-Aquitaine, notamment au regard du nombre d'emplois qu'il représente. Recensant près de 73 739 habitants, son territoire se compose de 6 pôles urbains principaux : Bressuire, Mauléon, Nueil-les-Aubiers, Moncoutant sur Sèvre, Cerizay et Argentonnay.

Au cœur d'un paysage marqué par le bocage en tant que patrimoine naturel, une volonté s'affirme, celle de redynamiser ces pôles urbains en vue de contribuer à l'attractivité du territoire. L'agglomération a établi un programme dédié aux centres-bourgs : « Cœur de bourgs, cœur de vie ! ».

Entre 2016 et 2017, le Programme Local de l'Habitat et le Schéma de Cohérence Territorial ont été définis. Ces outils réglementaires ont identifié les enjeux du territoire et permis d'engager des démarches de candidature à différents appels à projets. Ils permettront d'échanger collectivement sur les actions et opérations à venir pour l'ensemble du Bressuirais.

> UNE STRATÉGIE DE REVITALISATION STRUCTURÉE EN PLUSIEURS ÉTAPES CLEFS

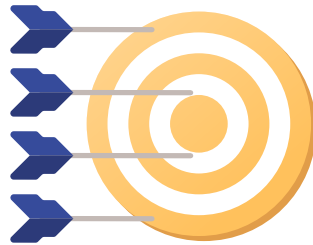


En 2015, le programme « Cœur de bourg, cœur de vie » a permis de corrélér les politiques et dispositifs financiers de l'ensemble des communes de l'agglomération en vue de répondre aux problématiques de l'habitat, des mobilités, des équipements, des commerces et des services.

Dans ce cadre, des études et documents ressources ont été produits tels que le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal ou encore le Plan Paysage. Ces documents intègrent des réflexions sur l'intégration de l'habitat et des enjeux urbains en centre-bourg.

Sur l'ensemble des communes de l'agglomération du Bocage Bressuirais, l'approche collective est privilégiée afin de proposer des projets et des démarches de revitalisation cohérentes. Parmi l'ensemble des actions proposées, **le programme de développement et de redéploiement des Résidences Habitat Jeunes répond à un besoin identifié sur les principaux pôles d'activités de l'agglomération. Il a vocation à répondre à plusieurs objectifs :**

- ➔ Réinvestir les friches urbaines ou les logements vacants
- ➔ Structurer l'offre habitat jeune en lien avec le tissu économique
- ➔ Équilibrer les opérations présentant un déficit d'opération
- ➔ Revitaliser les centres-bourgs



Ce programme intercommunal de redéploiement des RHJ en multisites a eu plusieurs intérêts :

- > **Apporter une aide** tant financière qu'en matière d'ingénierie sur les questions du commerce et de l'habitat ;
- > **Soutenir le projet** sur le volet technique ;
- > **Mobiliser de multiples partenaires** en s'appuyant notamment sur le Programme Action Cœur de Ville déployé par Bressuire.

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION

Compétence en termes d'équilibre social de l'habitat comprenant l'élaboration du Programme Local de l'Habitat

COMMUNES

Propriétaires actuelles du foncier

BAILLEUR SOCIAL « DEUX-SÈVRES HABITAT »

- Propriétaires à termes du foncier
- Maître d'ouvrage dans la réalisation des travaux
- Porteur du projet de convention avec un gestionnaire

GESTIONNAIRE DES RÉSIDENCES HABITAT JEUNES.

Source :

- > Entretien avec Anne Fonteneau, Responsable de l'Unité Habitat et Logement Durable de la Communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais, le 8 mars 2022.

Projet 10 : Le redéploiement de l'Habitat Jeune en Bocage Bressuirais



DESCRIPTION

Le point de départ du programme s'appuie sur les études de l'Union Régionale pour l'Habitat des Jeunes (URHAJ) et du Centre Socio-Culturel. Elles révèlent des besoins en termes de **redéploiement de l'offre habitat jeune**.

Les communes, actrices majeures des différents projets, ont avant tout souhaité valoriser leur patrimoine bâti existant, situé directement en cœur de bourg. Déjà propriétaires des différents sites identifiés, les communes n'ont pas eu recours à l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine ou à d'autres outils spécifiques d'urbanisme.

En 2016, un appel à projet est lancé par l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) : la Communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais et le Pays de Gâtine ont répondu dans le cadre du Programme d'Investissement d'Avenir (PIA) au titre de **l'action 5-1: « Redéployer, restructurer et développer l'offre de logements adaptés aux publics jeunes »**. Il s'agit d'un programme en faveur de projets d'habitat à destination des jeunes de 16 à 30 ans.

Sur le territoire du bressuirais, le projet de Résidence Habitat Jeunes s'est déployé selon ce schéma :



IMPLANTATION D'UNE RÉSIDENCE HABITAT JEUNES À BRESSUIRE

- Située sur le bassin d'emploi principal
- Des équipes socio-éducatives permanentes
- 24 logements supplémentaires



CRÉATION DE MICRO-RÉSIDENCES HABITAT JEUNES

- Communes de : Cerizay, Moncoutant, Nueil-les-Aubiers
- 5 à 12 logements
- Action socio-éducative






PROPOSITION DE LOGEMENTS PARTAGÉS

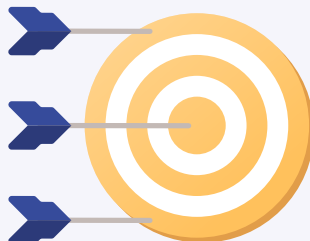
- En diffus
- Agréés Foyer des Jeunes Travailleurs ou non
- Localisés dans des communes où la demande est moins importante (exemple de Mauléon)

La reconquête de friches urbaines localisées en centre-bourg oriente la volonté commune d'intégrer avant tout le patrimoine existant afin de répondre à l'actuelle demande de logements. **Chaque future Résidence Habitat Jeunes sera située à proximité d'équipements et de services.** Le bailleur social Deux-Sèvres Habitat en sera le propriétaire et portera le projet de convention avec le gestionnaire Pass'Haj¹⁶.

¹⁶ Association qui encourage l'accès au logement des jeunes de 16 à 30 ans en proposant des offres adaptées à leurs besoins. L'association est gestionnaire de plusieurs résidences habitat jeunes de l'agglomération du Bocage Bressuirais mais également au sein de la commune de Thouars (79).

Objectifs :

-  **Actualiser et dimensionner l'offre aux besoins du territoire**
-  **Consolider l'offre durablement**
-  **Articuler l'offre avec l'ensemble des services (en lien avec le déploiement de référents jeunesse)**



> SITE DE BRESSUIRE :

Sur Bressuire, la requalification de l'offre d'habitat ainsi que sa diversification sont des enjeux majeurs. Dans un premier temps, la stratégie de la commune a permis l'aménagement du quartier de la gare et la requalification des halles du marché. Pour compléter sa stratégie, la commune souhaite installer sa résidence Habitat Jeunes sur l'emplacement de l'ancien théâtre, à proximité de la Cité de la Jeunesse et des Métiers du Bocage Bressuirais et du pôle d'échanges multimodal. L'objectif est d'accompagner les jeunes en stage et en apprentissage, les jeunes actifs ou en insertion.

La Résidence proposera 24 logements type T1 et des espaces collectifs. La démolition de l'ancien site est en cours. Seule la façade, qui possède des caractéristiques architecturales remarquables, sera conservée. Un travail de préservation du site sera entrepris avec un architecte des bâtiments de France. L'appel d'offre sera par la suite défini. Les travaux ainsi que la mise en place des équipements sont attendus pour 2023-2024. L'ouverture du site de la résidence devrait avoir lieu en septembre 2024.

> SITE DE CERIZAY :

Historiquement, la première résidence Habitat Jeunes était installée sur la commune de Cerizay pour répondre à une demande liée à une forte activité économique. Au regard des études qui ont été menées au fil du temps, la répartition de l'offre de résidence Habitat Jeunes a été décidée en fonction de l'importance des bassins d'emplois des différentes communes. Ainsi, la capacité d'accueil sera réduite sur ce site afin d'augmenter celle de Bressuire. Il est attendu une amélioration du bâti existant (la résidence Bocage) afin de proposer 12 nouveaux logements.

> SITE DE MONCOUTANT-SUR-SÈVRE :

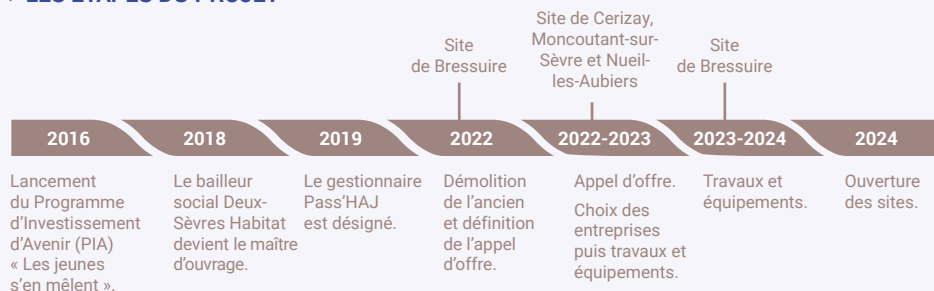
À Moncoutant sur Sèvre, l'ancienne maison de retraite sera reconvertie en micro-résidence Habitat Jeunes au niveau des étages tandis que le restaurant scolaire s'implantera au rez-de-chaussée. 5 à 6 logements de type T1 seront réhabilités pour accueillir principalement des jeunes en formation ou en apprentissage.

> SITE DE NUEIL-LES-AUBIERS :

Tout comme pour le site de Moncoutant-sur-Sèvre, il s'agit de l'acquisition puis de l'amélioration de l'actuelle maison de retraite Bois Grimault. L'objectif est de créer 12 logements. Le site est localisé à l'entrée du cœur de bourg.

Enfin, le site de Mauléon, a lui fait une demande d'augmentation du nombre de places pour une offre d'habitat partagé.

> LES ÉTAPES DU PROJET



BUDGET

Le coût global de l'opération est estimé à : 6 121 274 € TTC (estimation en cours de finalisation) avec 2 opérations en déficit d'opération : Bressuire et Nueil-les-Aubiers.

SUBVENTIONS PRÉVISIONNELLES :

- > **PIA ANRU** : 1 545 000 €
- > **État fonds Friche (site de Bressuire)** : 300 000 €
- > **État- sub PLAI** : 427 000 €
- > **Région - Habitat Jeunes** : 520 500 €
- > **Région AMI Revitalisation (déficit d'opération)** : 328 400 €
(sites de Bressuire et de Nueil-les-Aubiers)
- > **CAF** : 459 000 €
- > **Prêts par DSH** : 864 000 €
- > **Collectivités (Agglo + communes)** : 1 677 374 € (le delta)



➤ Ancien théâtre de Bressuire



➤ Site de Bressuire

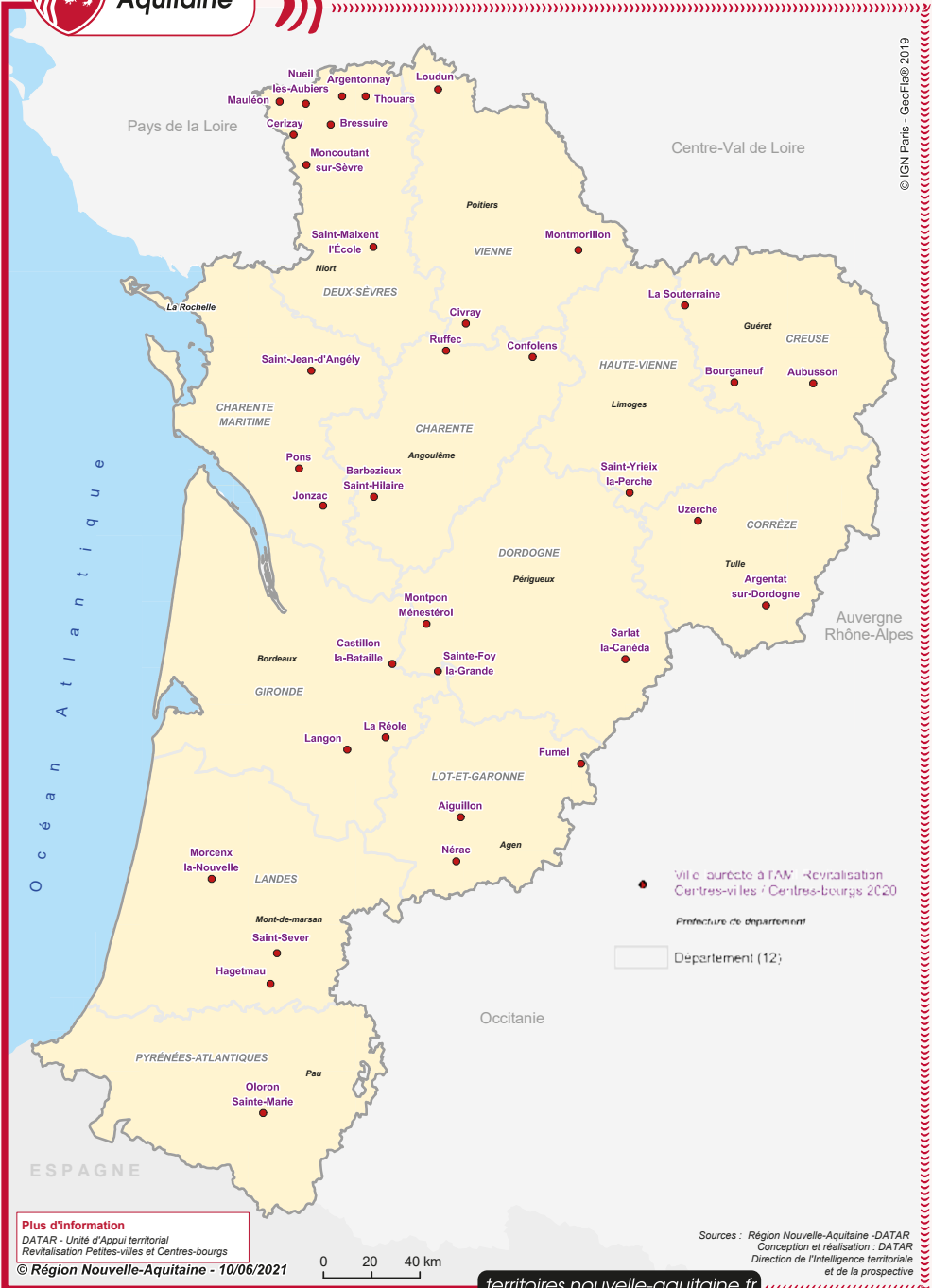


**Présentation du projet sur le site
de l'ancien théâtre de Bressuire**



**Proposition d'aménagement
pour le site de Bressuire**

©Documents transmis par Anne Fonteneau, Responsable de l'Unité Habitat et Logement Durable de la communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais.





CENTRES-BOURGS en Nouvelle-Aquitaine

Dix démarches inspirantes engagées par les territoires

Les centres-bourgs de Nouvelle-Aquitaine représentent le trait d'union entre urbanité et ruralité. Leurs richesses patrimoniales, leur potentiel, leur caractère propre et leur charme en font des lieux de vie privilégiés qui assurent des fonctions de centralité pour les habitants des territoires ruraux.

Dans le cadre de l'Appel à Manifestation d'Intérêt Revitalisation des centres-villes et des centres-bourgs porté à l'échelle régionale, et grâce à l'engagement politique des élus locaux, de nombreuses communes sont aujourd'hui investies dans des projets de revitalisation. Définissant une véritable stratégie, les territoires mettent en place un programme visant à concrétiser des actions fortes sur le temps long.

La Région apporte son soutien à ces projets qui nécessitent la collaboration entre de multiples acteurs. Engagées dans ce travail, les institutions territoriales, notamment à travers le Conseil Régional, confortent et participent à l'impulsion du nouveau dynamisme des centres-bourgs. Cette politique vise à lutter contre la dévitalisation de nos centres-bourgs et ainsi à répondre aux phénomènes de vacance commerciale et du logement par l'amélioration de l'attractivité et l'impulsion d'un regain économique.

À l'heure des grands enjeux climatiques et sanitaires et afin d'assurer la réduction de la consommation foncière, le renouveau et la valorisation du cadre de vie des centres-bourgs demeurent plus que jamais au cœur des préoccupations.

PÔLE DATAR | Délégation à l'Aménagement du Territoire
et à l'Attractivité Régionale
Région Nouvelle-Aquitaine
Service de l'Appui Spécialisé
Unité Ruralités - Revitalisation
alicia.gibaud@nouvelle-aquitaine.fr
Plus de renseignements sur : territoires.nouvelle-aquitaine.fr



RÉGION
**Nouvelle-
Aquitaine**