

La revitalisation des centres- Bourgs : une priorité de l'action départementale

Journée Technique
Mercredi 4 octobre 2017
Fontevraud l'Abbaye

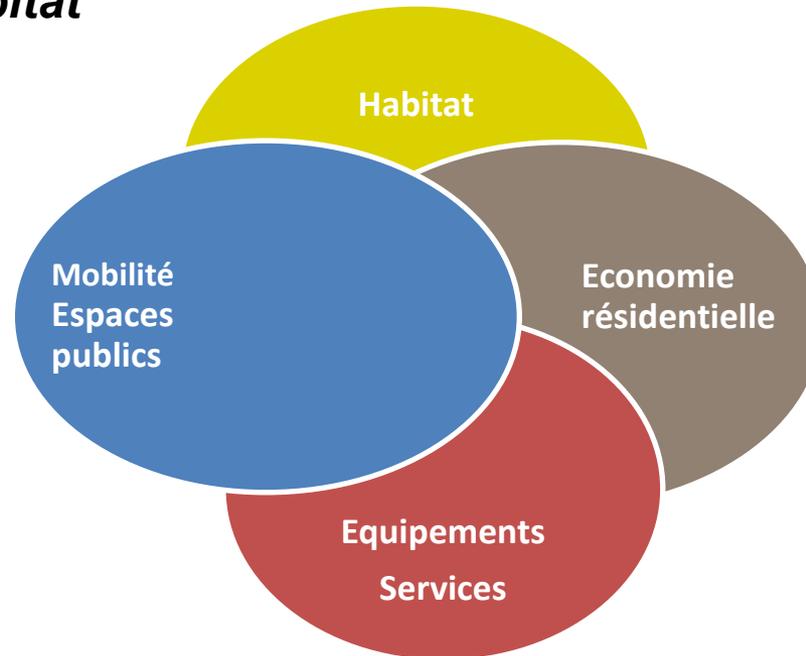
Une priorité de deux politiques départementales

- ***La politique Départementale de l'habitat*** en réponse à deux orientations du Plan Départemental de l'Habitat en cours de révision :
 - La gestion économe de l'espace et la lutte contre l'étalement urbain par la reconquête des centres villes et centres bourgs
 - La requalification et l'adaptation du parc existant aux besoins des populations
- ***L'Ingénierie territoriale*** du Département et de ses partenaires (Réseau Anjou Ingénierie Territoriale) avec un accompagnement sur mesure des collectivités
 - **L'exemple de la commune de Pouancé dans le nord du Département**

Présentation en vidéo du dispositif : <http://dai.ly/x58wg7y>

Un dispositif dédié : Anjou Cœur de Ville

- **Principe d'intervention : une démarche transversale au-delà de la rénovation de l'habitat**



➤ **Objectifs du dispositif**

- Lutter contre le logement dégradé et vacant, améliorer l'habitat, restructurer le bâti,
- Développer des équipements et services
- Pérenniser et moderniser l'offre commerciale et artisanale,
- Densifier le tissu bâti (utilisation des espaces disponibles en centre bourg, renouvellement urbain, construction d'une offre de logements,)
- Améliorer l'armature urbaine et valoriser les espaces publics (image, usage, accessibilité....),
- Développer les déplacements doux

Un dispositif en trois étapes sur 7 à 8 ans

Etape 1	<p><u>Pré-diagnostic sur les enjeux urbains</u> Objectif : évaluer la pertinence d'engager une revitalisation du centre-bourg à partir d'un état des lieux avec la définition des premiers enjeux et premières orientations Approche multithématique</p>
Etape 2 ~12 mois	<p>1. <u>Etude préalable à la mise en place d'un programme de revitalisation du centre-bourg et d'amélioration des conditions d'habitat / recrutement d'un BE pluridisciplinaire</u></p> <ul style="list-style-type: none">- Etablissement d'un plan guide sur le centre bourg prenant en considération les 4 thématiques :<ul style="list-style-type: none">- Habitat- Mobilité et espaces publics- Equipements et services- Economie résidentielle, commerces- Réalisation d'une étude pré-opérationnelle habitat préalable à l'engagement d'une OPAH avec un volet renouvellement urbain sur le centre bourg <p>2. <u>Investigation de la CCI sur le commerce (si non réalisées en étape 1)</u></p>
Etape 3 5 ou 6 ans	<ul style="list-style-type: none">• Mise en place d'une OPAH Centre-Bourg de renouvellement urbain avec des actions d'accompagnement :<ul style="list-style-type: none">• La réalisation d'Opération(s) de Restauration Immobilière sur quelques ilots identifiés et dégradés si nécessaire (Coercition, Substitution, Maîtrise)• Les travaux d'aménagement d'espaces publics et d'équipements publics• Les actions sur les services, commerces en collaboration avec la CCI

Pré-diagnostic sur les enjeux urbains

- Etat des lieux
- Identification des problématiques
- Premiers enjeux et/ou premières orientations

Etude commerciale de la CCI (possible réalisation en étape 2) :

- Analyse de l'offre commerciale
- Diagnostic et enjeux

ETAPE 1

Diagnostic territorial consolidé

- Déplacements
- Espaces publics / accessibilité
- Commerces
- Réseaux
- Equipements / services
- Patrimoine
- ...

Diagnostic habitat

- analyse du marché immobilier : offre, la demande, les prix, achat/location
- Analyse du bâti : caractéristiques, état sanitaire, statut d'occupation, niveau de confort, repérage des logements vacants et indignes
- Repérage des délaissés, friches, opportunités de densification
- approche socio-démographique de la population pour les immeubles prioritaires
- repérage des délaissés, friches urbaines, opportunités de densification du tissu bâti

ETAPE 2

Plan guide

Cadre de référence de court, moyen, long terme avec plan d'actions multi-thématique, chiffré, phasé et identifiant les secteurs stratégiques

Action maîtrise œuvre n°1

Ex :
aménagement place

Action maîtrise œuvre n°2

Ex :
aménagement traverse RD

Action sur le commerce

Ex :
signalétique, communication

Suivi

animation volet habitat
Ex : OPAH-RU
ORI
Opération façade...

ETAPE 3

EXEMPLE : PLAN GUIDE DE DOUE LA FONTAINE

UN CENTRE-VILLE EN DEVENIR

les grandes lignes du Scénario retenu

PLACE DES FONTAINES

- * Révéler l'entrée de ville
- * Dévier la voie principale
- * Mettre en avant le théâtre
- * Rendre visible l'Office de tourisme
- * Réhabiliter l'édicule de la halle routière
- * Construire du bâti neuf pour cadrer la place
- * Créer des cheminements doux vers la Place Vénard et la Coulée verte
- * Offrir un espace de vie convivial
- * Place des Fontaines: Place touristique et culturelle !

COURS DE DANSE EN PLEIN AIR



DE LA PLACE DES FONTAINES À LA PLACE VÉNARD



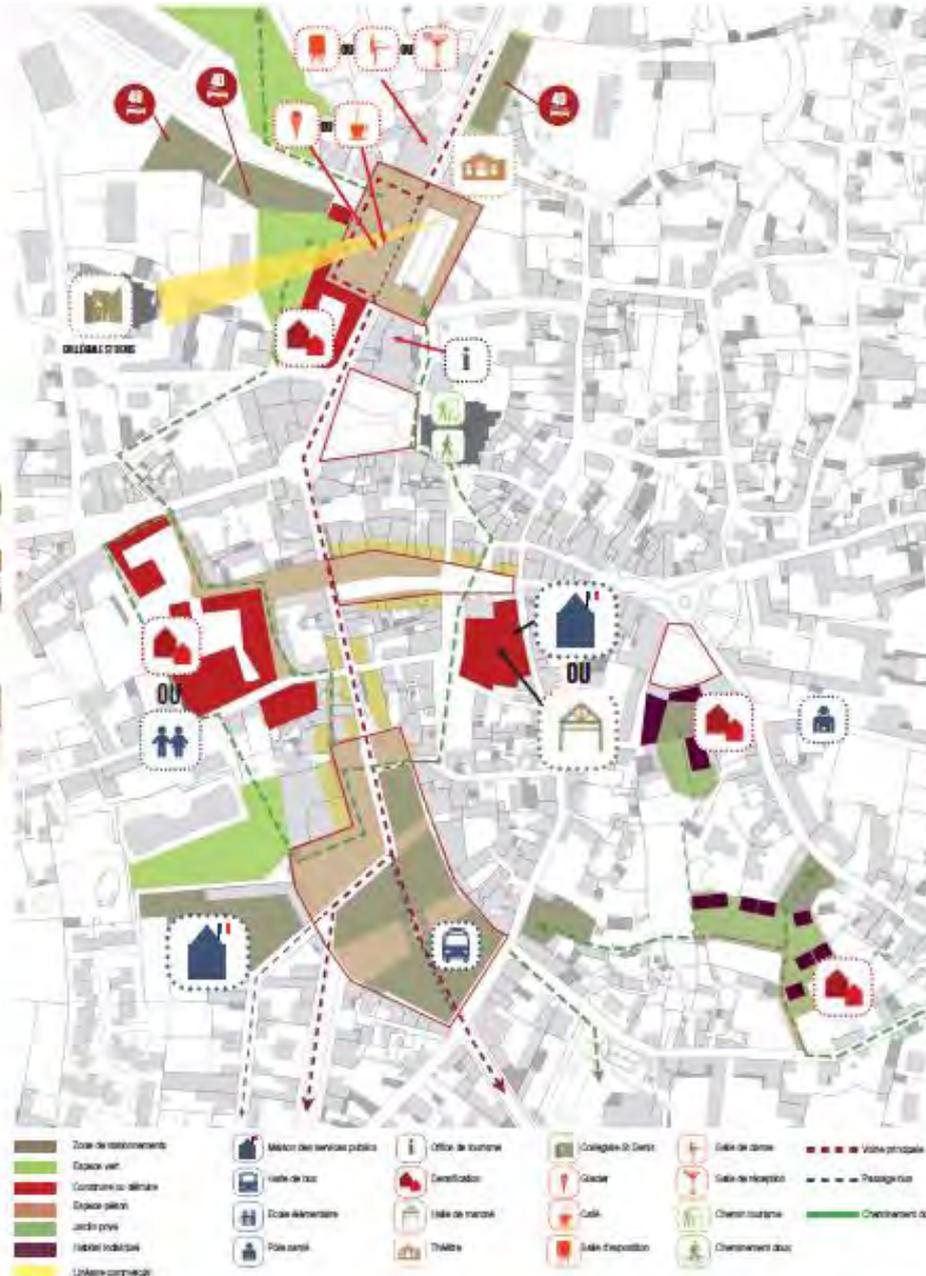
UN SOIR D'ÉTÉ, LA PLACE DES FONTAINES S'ÉVÈNE

ILOT MAURICE DUVEAU

- * Conserver l'école ou la supprimer?
- * Proposer de nouveaux habitats en cœur d'îlots répondant aux modes d'habiter actuels-services en rez-de-chaussée
- * Ouvrir la perspective vers la Place Jean Bégault et offrir un cheminement piéton de qualité et sécurité (en démolissant 2 bâtis Rue Foulon)



Quartir l'espace entre la Place Jean Bégault et l'îlot Horeau



Zone de stationnement	Maison des services publics	Office de tourisme	Collège de Doué	Salle de danse	Voie principale
Espace vert	Halle de bus	Densification	Garage	Salle de réception	Passage piéton
Construction ou démolition	Ecole élémentaire	Halle de marché	Café	Théâtre	Cheminement doux
Espace piéton	Pôle santé	Théâtre	Salle d'exposition	Cheminement doux	
Jardin pays					
Habitat individuel					
Unités commerciales					

PLACE JEAN BÉGAULT

- * Redonner une vraie place aux piétons
- * Canaliser la voiture
- * Réduire le nombre de places de stationnements en passant le nouvel espace de stationnement en zone bleue, pour permettre aux voitures de ne pas stagner devant les commerces
- * Rendre le commerce accessible aux piétons
- * Mettre en valeur les devantures des commerces
- * Planter du mobilier urbain et de la végétation (arbre, banc, poubelle, support pour vélos)
- * A la place de la mairie actuelle, imaginer la Maison des services publics ou encore une halle de marché en cœur de ville



ILOT HOREAU

- * Investir le cœur d'îlot
- * Proposer un habitat de qualité avec jardin en plein centre-ville
- * Maisons individuelles avec jardins privés
- * Espace de déambulation au centre
- * Espaces de stationnements en dehors de la zone d'habitat (au nord, sud est et sud ouest du nouvel espace)
- * Révéler la nature en cœur de ville
- * Connecter le centre ville avec les Arènes et le jardin des Recollets
- * Pôle santé sera positionné aux alentours de la place de Verdun (Rue du Petit bois? Bât Horeau?)



PLACE DU CHAMP DE FOIRE

- * Position de la Maison des Services peut-être sur l'actuel hôtel-restaurant le Degobert
- * Place du Champ de foire traversée par le bus uniquement
- * Les voitures devront contourner la place
- * + d'espaces destinés aux piétons
- * + d'espaces devant les commerces
- * Renforcer la sécurité pour se rendre au collège St Joseph: aménagement de la rue avec des trottoirs plus larges pour piétons et cycles

Des Moyens mobilisables importants

- Un ***accompagnement de l'ingénierie par le Département et l'ANAH*** jusqu'à **75 %** du coût des études et du suivi-animation
- La dotation déléguée de l'ANAH priorisées sur la revitalisation des centres-bourgs avec une ***majoration départementale des taux et assiettes des aides aux propriétaires***
- Un ***partenariat innovant avec la Caisse des Dépôts et Consignations*** avec 3 volets :
 - Un accompagnement de l'ingénierie : 30 000 € maximum par centre-bourg retenu par la CDC et des expertises spécifiques pour analyser la faisabilité de projets
 - Des études-actions sur les formes innovantes de commerces pour les centres bourgs en milieu rural et sur le modèle économique des opérations d'acquisition-amélioration de logements locatifs sociaux avec l'USH des Pays de la Loire
 - L'accompagnement financier adapté des opérations d'investissement

12 territoires ou communes de Maine et Loire engagées dans cette démarche

- OPAH Centre-bourg de renouvellement urbain engagées sur 5 ou 6 ans : territoires de Doué la Fontaine, Pouancé-Combrée et centralités de Segré-Ste Gemmes d'Andigné
- OPAH de renouvellement urbain avec PIG dans un premier temps à engager : Fontevraud l'Abbaye
- Etude Opérationnelle en cours : Commune de Baugé en Anjou pour le centre-ville de Baugé
- Etude opérationnelle à engager : Beaupréau en Mauges, Vihiers-Nueil sur Layon, Montreuil-Bellay et Vivy, Polarités et centres-bourgs de la Communauté de communes des Vallées du Haut Anjou
- Pré-diagnostic sur la stratégie urbaine en cours : ville de Saumur
- Premières réflexions sur des communes prioritaires comme Noyant et des centralités comme Chemillé...

*A noter sur l'agglomération de Saumur,
l'engagement d'un deuxième appel à projet*

Merci de votre attention