



CC ESTUAIRE

ÉTUDE DE REVITALISATION PRÉOPÉRATIONNELLE À UNE ORT ET UNE OPAH-RU-ORI SUR LA
COMMUNE DE SAINT-CIERS-SUR-GIRONDE ET HUIT AUTRES COMMUNES

Mémoire technique

SOMMAIRE

Les objectifs.....	4
Amorcer une dynamique de revitalisation partagée du territoire	4
Notre Équipe.....	6
Présentation de l'équipe	6
L'Atelier de l'Ourcq.....	6
Lestoux et associés – LA ! (maîtrise d'usages – programmation urbaine/ Commerce/ Economie/ Attractivité) 8	
SOliHA (programmation urbaine/Habitat)	8
Organisation de l'équipe.....	9
La philosophie d'intervention	10
La vision d'ensemble et le passage à l'opérationnel	10
L'articulation des échelles spatiales et temporelles.....	10
L'esprit « Plan Guide » : combiner propositions court terme et vision long terme.....	10
Des projets malins et astucieux, favorisant la mutualisation	11
Les qualités du déjà-là	12
Prêter attention à l'interface privé-public	12
Ne pas diaboliser la voiture, mais penser une évolution possible des comportements	13
Le rapport effort-effet, ou l'intelligence économique au cœur du processus	13
L'échelle de l'édifice et l'échelle urbaine.....	14
L'intelligence collective au cœur du processus	14
Le principe des ateliers « cartes sur table ».....	14
Qualité d'écoute et dimension pédagogique.....	15
Le projet au centre des échanges	16
1 Diagnostic structuré du territoire : <i>la place de SAINT-CIERS-SUR-GIRONDE ET DES HUIT AUTRES COMMUNES DANS leur territoire d'influence</i>	17
1.1 Phase de lancement.....	17
1.1.1 Préparation de l'Atelier de lancement.....	17
1.1.2 COPIL-Diagnostic en marchant	17
1.1.3 Terrain-résidence.....	19
1.2 Diagnostic prospectif du territoire et des centres-bourgs.....	19
1.2.1 La méthode de diagnostic.....	19
1.2.2 Analyse socio-démographique.....	20
1.2.3 L'analyse de la fonction « économique et commerciale »	21

1.2.4	L'analyse de la fonction « services »	23
1.2.5	Analyse socio-résidentielle	24
1.2.6	L'analyse de la fonction « identité »	28
1.2.7	Synthèse des enjeux et définition des îlots stratégiques	30
1.3	COFIL-Atelier de fin de phase	32
1.4	Reprises-ajustements et envoi du livrable finalisé	34
2	PROJET URBAIN DES CENTRES-BOURGS plan-guide et scenarios.....	34
2.1	COFIL de lancement phase 2, arpentages complémentaires et entretiens.....	34
2.2	Diagnostic approfondi « îlots anciens »	35
2.3	Scénario de revitalisation	36
2.3.1	Préprogrammation « espaces publics » :	37
2.3.2	Préprogrammation « bâtiments »	38
2.3.3	Préprogrammation « actions transversales »	39
2.3.4	Préprogrammation de l'habitat/« îlots anciens »	39
2.4	Atelier « Martyrisons le Plan-Guide »	42
2.5	Synthèse du scénario de revitalisation	43
2.6	COFIL de fin de phase	43
2.7	Reprises-ajustements et envoi du livrable finalisé	44
3	LE PLAN D' ACTIONS PREOPERATIONNEL	46
3.1	Élaboration de la feuille de route	46
3.2	Des fiches actions « secteur » et « thématiques »	46
3.2.1	Fiches actions « secteur ».....	46
3.2.2	Fiches actions « thématiques »	47
3.3	La boîte à outils opérationnelle.....	48
3.4	Présentation en COFIL.....	49
3.5	Finalisation de la phase 3 et envoi des livrables	50
4	Volet concertation-communication	51
4.1	Réunion en soirée (option)	51
4.2	Atelier de programmation participative (option)	51
4.3	Exposition du projet de revitalisation (option)	51
4.4	Permanence de revitalisation (option)	52
	RÉcapitulatif de la mission	53

LES OBJECTIFS

Amorcer une dynamique de revitalisation partagée du territoire

Au nord du département de la Gironde, proche de la jonction entre la Garonne et de la Dordogne, et dans le cadre du programme « **Petites Villes de Demain** », les élus de la communauté de communes Estuaire souhaitent **renforcer le cadre de vie et l'habitat de leur principale centralité**, à savoir Saint-Ciers-sur-Gironde, mais aussi de huit autres communes dont cinq classées au SCOT comme étant des pôles d'appui/proximité et trois comme des bourgs ruraux. L'objectif est plus ambitieux que les études ORT/OPAH courantes, car il dépasse le simple périmètre de la centralité avérée de Saint-Ciers-Sur-Gironde pour atteindre un contexte plus large, à l'échelle de l'intercommunalité afin de réaliser un projet territorial qui doit être cohérent par rapport aux ambitions partagées des communes inscrites dans cette portion de territoire : créer **des polarités denses et vivantes** pouvant bénéficier à l'ensemble de leur bassin de vie.

La présente étude a comme finalité d'élaborer **la feuille de route qui permettra de donner corps** à ce projet politique en définissant **un programme d'actions** cohérentes entre elles, réalistes et pragmatiques. Ces actions devront par la suite être réunies dans une **convention tripartite** commune/EPCI/État qui marquera le début de la phase opérationnelle du projet de revitalisation et d'amélioration de l'habitat.



anciennes cartes postales de Saint-Ciers-sur-Gironde

Au regard des éléments du CCTP, **la spécificité de cette étude est double** :

D'une part, **trois échelles de réflexions y sont emboîtées**. Une première à l'échelle du territoire de l'intercommunalité, dont il faudra analyser finement le fonctionnement, comprendre les atouts et les freins à son développement harmonieux, et déterminer de façon nuancée la vocation respective de chacune de ses polarités. Une deuxième à l'échelle des neuf communes inscrites au projet pour lesquelles il conviendra de définir les objectifs spécifiques de l'étude. En fin une troisième échelle qui est celle de la centralité de Saint-Ciers-sur-Gironde qui doit faire l'objet d'un programme de revitalisation ciblé.

Les trois échelles s'emboîtent, se nourrissent mutuellement. Elles permettront d'abord de statuer sur le degré de détail de l'étude à mener sur les huit communes partenaires. Mais elles permettront surtout de s'assurer que **chacune des actions entreprises sur les communes, qu'il s'agisse d'actions en faveur de l'habitat, du commerce ou sur l'espace public, participe à leur manière à une montée en qualité générale de tout le territoire de l'intercommunalité**. Il s'agira de révéler finement l'interdépendance de tous les espaces, et de proposer des projets qui bien que ponctuels auront un effet d'entraînement beaucoup plus large.

Cela rejoint ainsi la **deuxième spécificité de l'étude**, qui est de **coupler une réflexion sur la revitalisation globale des centralités à une réflexion plus spécifique sur un volet « habitat »** devant déboucher sur une convention ORT valant OPAH-RU-ORI.

Nous ne pouvons que nous réjouir de cette approche **« transversale »**, qui conçoit le projet de revitalisation comme **un projet global**, où chaque type d'action peut jouer un rôle tant qu'elle est **en cohérence et coordonnée avec les autres**. Nous vous proposerons d'aborder l'étude de cette manière, en insistant sur l'interdépendance des différents volets thématiques.

--

Par ailleurs, cette convention ORT multisite valant OPAH-RU-ORI doit être signée pour octobre 2022 au plus tard, ce qui nous laisse **un temps court pour définir le programme d'actions**.

Nous proposons de mettre au cœur du projet **la dimension de co-construction**, afin que l'étude tire parti au maximum des connaissances et des expériences des acteurs locaux. En Gironde, comme ailleurs en France, les programmes de revitalisation les plus réussis sont ceux qui bénéficient non seulement d'un portage politique volontariste, mais également d'un soutien large de l'ensemble de tous ses partenaires, impliqués dès le départ dans la définition des enjeux du projet territorial.



Un projet de territoire réalisé à plusieurs mains à Remiremont (88)

Afin de répondre à cet enjeu de calendrier, nous vous proposons une équipe expérimentée qui saura conduire une étude rythmée et dynamique qui fera des 2^e et 3^e trimestres de 2022 un moment d'intenses et stimulantes réflexions pour tous les élus du territoire.

NOTRE ÉQUIPE

Présentation de l'équipe

Afin de mener à bien cette étude et répondre aux attentes de la collectivité, nous vous proposons une équipe resserrée autour de deux équipes ayant l'habitude de travailler ensemble sur des projets de revitalisation.

- **L'Atelier de l'Ourcq – architecture, urbanisme, paysage**
 - Urbanisme généraliste – approche transversale des problématiques urbaines (revitalisation, requalification, extension, etc.)
 - Espaces publics, mobilité
 - Commerces, services
 - Habitat
 - Forte expérience en milieu rural
 - Forte expérience sur des études de revitalisation de centre-bourg
 - Forte expérience en matière de coconception, et notamment sur les Ateliers des Territoires et des études de revitalisation pour des communes rurales
- **Lestoux & Associés – programmation urbaine/commerce/économie/attractivité**
 - Urbanistes-programmistes, spécialisés dans l'approche prospective des dynamiques territoriales sur l'ensemble de ses thématiques : habitat, économie, services marchands et non-marchands ;
 - Forte expérience en matière de coconception, et notamment sur les Ateliers des Territoires, mais aussi plusieurs études de revitalisation de communes rurales avec l'Atelier de l'Ourcq.
- **Soliha Gironde – programmation urbaine/habitat**
 - Acteur reconnu des opérations d'amélioration de l'habitat
 - Très bon ancrage territorial (est déjà intervenu sur des territoires limitrophes)

L'Atelier de l'Ourcq

L'Atelier de l'Ourcq sera le pilote de la mission, et l'interlocuteur principal du maître d'ouvrage.

L'Atelier de l'Ourcq est un atelier d'architecture, d'urbanisme et de paysage **qui porte un intérêt tout particulier pour le monde rural et périurbain.**

Il a été fondé par Félix Mulle en 2014, auquel s'est associé le paysagiste Alexandre Demachy à partir de 2021. Avant de s'associer, Félix Mulle et Alexandre Demachy ont d'abord collaboré au sein de l'agence Alexandre Chemetoff & Associés puis en tant que sociétés indépendantes. L'Atelier de l'Ourcq compte aujourd'hui 8 collaborateurs architectes et paysagistes.

L'Atelier de l'Ourcq réalise **de nombreuses études préopérationnelles** sur des champs très variés : revitalisation de centre-ville et de centre-bourg, aménagement d'écoquartiers, projets de territoires élargis, études de programmation de bâtiments en friche ou de délaissés urbains, etc.

Par ailleurs, l'Atelier de l'Ourcq prolonge ces réflexions amont par **des missions de maîtrise d'œuvre**, autant sur le volet architectural (construction neuve, réhabilitation) que sur le volet maîtrise d'œuvre urbaine (aménagement d'espaces publics, d'écoquartiers, etc.)

Pour répondre aux enjeux contemporains des territoires, l'Atelier de l'Ourcq défend **une philosophie de la frugalité, de l'effort nécessaire et suffisant.** La dimension économique est comprise comme une source

d'inventivité, autant dans les usages rendus possibles que dans l'esthétique générale des aménagements. Les projets cherchent systématiquement à s'inscrire dans une réflexion élargie, en relation avec le contexte environnant, mais également l'histoire longue des lieux.

Ces projets très contextuels, qui émanent de la rencontre d'un site et de l'expression d'un besoin, **s'appuient de façon systématique sur un travail partenarial**. Selon des formats variés et adaptés aux enjeux locaux, nous savons mettre en œuvre une grande qualité d'écoute afin d'enrichir progressivement le projet par le dialogue avec tous ses acteurs.

Cette démarche attentive aux particularités des territoires et très engagée dans la coconstruction des projets a été remarquée à de nombreuses reprises, sur tous ses différents volets. L'Atelier de l'Ourcq a été lauréat :

- Du **Palmarès des jeunes urbanistes 2016**, distinction du Ministère du Logement ;
- Des **Albums des jeunes architectes et paysagistes 2016**, distinction du Ministère de la Culture ;
- Du **Prix de la première œuvre à l'Équerre d'argent 2020** pour son projet de 6 logements participatifs à Romainville (93)



Lestoux et associés – LA ! (maîtrise d'usages – programmation urbaine/ Commerce/ Economie/ Attractivité)

Quand les mobilités transforment la relation aux territoires, quand les espaces ruraux deviennent périurbains, quand la structure des ménages évolue, qu'elle génère de nouveaux besoins et nécessite de repenser les parcours résidentiels, quand les surfaces de vente et les taux de vacance augmentent en centre-ville et en périphérie, quand le commerce de proximité doit se ré-inventer, quand le digital a besoin du magasin physique pour accélérer ses ventes, quand les mobilités s'accroissent et le télétravail émerge... c'est que le monde vit une (r)évolution sans précédent... Une (r)évolution qui impacte l'ensemble de la structure des territoires, qui bouscule l'économie de proximité des territoires, qui oblige à réinventer l'habitat, les mobilités à **imaginer demain sans penser comme hier. Notre cabinet d'étude, de prospective, et de programmation agit pour s'adapter aux (r)évolutions en cours et pour concevoir des projets adaptés aux nouveaux usages.**

Génération Z, nouveaux seniors, nouveaux parcours résidentiels,... les projets de renouvellement urbain d'un quartier, d'un centre-ville vont ainsi demander une approche plus fine des besoins futurs et de la programmation à proposer. Notre défi : quitter le quantitatif pour définir ce qui donnera envie de vivre dans un nouvel espace de vie. Avec les études de programmation et l'analyse prospective nous orientons les territoires, les promoteurs vers des solutions pensées sous l'angle de la désirabilité du quartier, de l'îlot, ou du centre-ville. En lien avec vos équipes d'urbanistes opérationnels, nous mobilisons des outils d'analyse pour calibrer l'offre à proposer, anticiper les délais d'écoulement des stocks, positionner les niveaux de loyer ou de prix d'acquisition adaptés au niveau de tension de marché.

SOLIHA (programmation urbaine/Habitat)

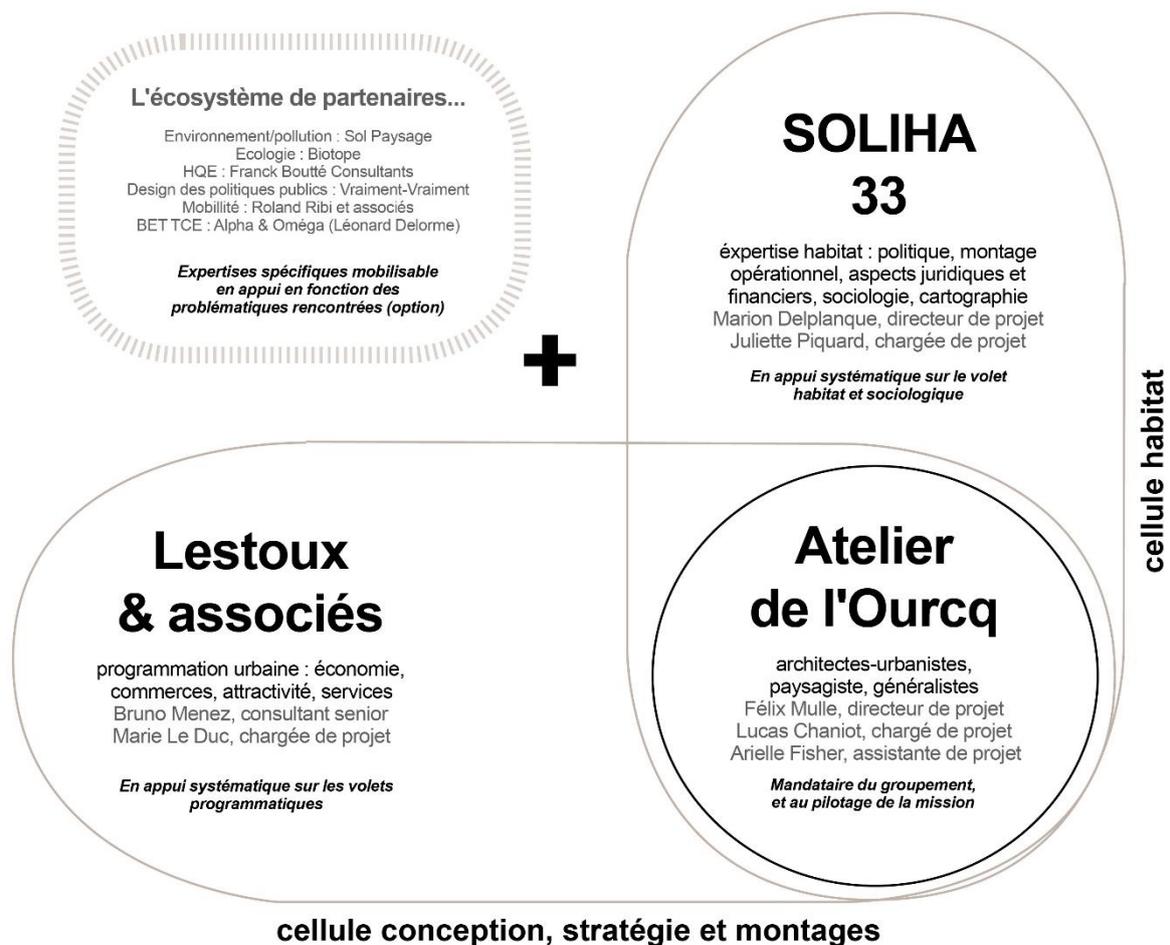
SOLIHA Gironde intervient sur l'ensemble du département girondin, tant en milieu urbain que rural, depuis plus de 65 ans. Considérant le logement comme une condition essentielle de l'insertion de l'individu dans la société, SOLIHA Gironde est une association inscrite dans l'économie sociale et solidaire. Il assure par tout moyen, l'accès durable au logement, la médiation liée à l'habitat, l'action socio-éducative en vue de l'insertion par le logement et favorise toute action ayant pour but l'amélioration de l'habitat et du cadre de vie. Cette longue expérience se traduit par un fort ancrage territorial : connaissance des contextes locaux et leurs spécificités, inscription dans un large partenariat... Ainsi, l'association s'est dotée d'une organisation, de moyens et de méthodes d'une entreprise moderne et responsable pour répondre à l'ensemble des demandes.

SOLIHA Gironde s'est ainsi donné pour mission de développer une offre de logements adaptée (en location ou en accession) aux besoins des différents publics sur son territoire en apportant des solutions aux problématiques non résolues par les intervenants habituels du logement social, en proposant des solutions d'habitat innovantes, en développant des dispositifs ciblés aux problématiques locales.

Dans le cadre de ces dispositifs innovants, SOLIHA Gironde conseille et accompagne les maîtres d'ouvrage dans la perspective de développement d'une offre de logements adaptée, accompagne les habitants (futurs locataires ou propriétaires) dans la promotion et la formulation de leur projet habitat jusqu'à la livraison du logement, apporte l'expertise habitat de SOLIHA dans la réalisation opérationnelle du projet (financements, technique, juridique...).

Organisation de l'équipe

Le pilotage et le suivi de l'étude seront assurés par Lucas Chaniot (architecte-urbaniste), assisté pendant toutes les phases par Arielle Fisher (architecte-urbaniste) L'étude sera supervisée et menée en lien étroit avec les deux directeurs d'agence Félix Mulle (architecte-urbaniste) et Alexandre Demachy (paysagiste). Félix-Mulle participera également à la majorité de réunion d'organisation et restitution (COPIL). L'Atelier de l'Ourcq collaborera de manière étroite avec la chargée de projet Marie Leduc de chez Lestoux et Associés pendant toute l'étude pour assurer le volet technique et financier des aménagements proposés. Marie Leduc sera assistée au sein de son équipe par Bruno Menez, consultant sénior qui participera également à la majorité des rendez-vous publics. L'équipe de SOLIHA sera représentée par Marion Delplanque (chef de projet), Juliette Piquart (chargée d'études et d'opérations) et Matthieu Chevalier (responsable technique – énergéticien). L'Atelier de l'Ourcq travaille aujourd'hui sur d'autres projets de revitalisation et opérations d'habitat avec plusieurs équipes départementales de SOLIHA. Fort de plusieurs collaborations avérées, nos équipes sauront travailler de manière efficace. Plusieurs points et calages en interne entre les trois structures permettront de livrer des documents cohérents, fruit d'un travail collaboratif intensif.



LA PHILOSOPHIE D'INTERVENTION

Il nous semble avant pertinent de vous présenter en quelques traits notre philosophie d'intervention, qui cherche à s'appuyer sur les ressources propres au territoire et qui s'intéresse tout particulièrement au débouché concret de ses propositions.

La vision d'ensemble et le passage à l'opérationnel

L'articulation des échelles spatiales et temporelles

Il nous semble important, pour répondre aux préoccupations des élus, de mettre au centre des attentions et des discussions un **objectif d'opérationnalité**. En effet, grâce au programme « Petites Villes de Demain » et à la future ORT, les conditions sont ici réunies pour que la vision du territoire que nous pourrions faire émerger par notre travail et dans l'échange avec les élus s'incarne par des actions concrètes. Il s'agira s'assurer le fameux « **passage à l'opérationnel** », qui fait malheureusement souvent défaut et qui amène de nombreux acteurs institutionnels à tenter de redéfinir les objectifs des études urbaines dans les territoires en marge des grandes métropoles.¹

À Saint-Ciers-sur-Gironde, et sur l'ensemble de l'intercommunalité, la dimension prospective est nécessaire, et permettra de construire une vision large prenant en compte les relations d'interdépendance entre les territoires. Mais elle devra être confrontée à la réalité du terrain. Il s'agira de se positionner à l'interface entre plusieurs grandes questions : **quel est l'avenir que nous souhaitons ou pouvons espérer pour notre territoire ? Et quelles dispositions peut-on prendre, ici et maintenant, pour rendre sensible cette vision, et amorcer le changement de proche en proche ?** Cela demande de proposer une série d'actions qui font sens sur le long terme, mais qui restent **appréhendables pour les élus**, à leur échelle de temps, avec leur capacité « à faire ».

L'esprit « Plan Guide » : combiner propositions court terme et vision long terme

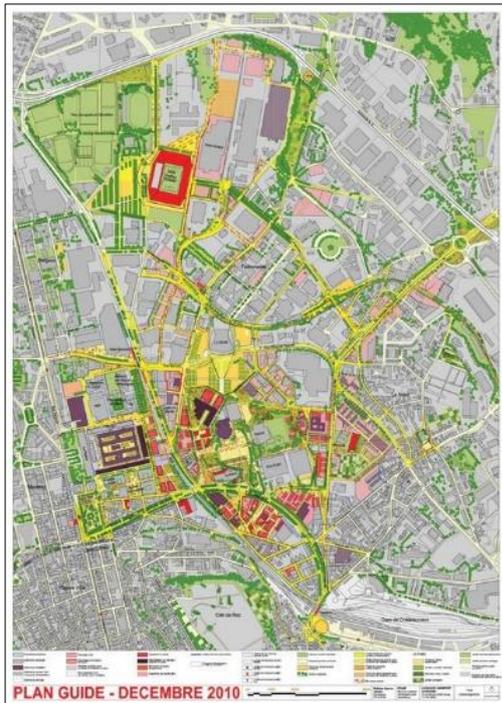
Les centralités sur lesquels nous travaillerons appelleront, à leur manière, une série d'interventions plus ou moins prioritaires, plus ou moins structurantes. Très probablement, tout ne se concrétisera pas en même temps.

Aussi, **chaque intervention fait partie d'un tout**, mais **chaque intervention** (qu'il s'agisse d'une réhabilitation, de la création d'un espace public, de l'ouverture d'une liaison piétonne, d'une construction neuve, etc.) **doit, par elle-même, faire sens et apporter une nouvelle qualité à la vie de la commune**. Le modèle classique d'un urbanisme qui consiste en de lourdes opérations qui ne prennent sens que lorsque le dernier arbre est planté n'est plus souhaitable aujourd'hui.

La question du phasage est donc essentielle. Il faut identifier les priorités, les actions préalables à d'autres actions, les interventions autonomes sur le plan de la temporalité, etc.

Pour ce faire, nous vous proposons de présenter les différents livrables dans l'esprit du Plan Guide, combinant « **ce qui est à faire ici et maintenant** », « **ce qu'il est souhaitable de faire à moyen terme** », et « **ce qu'il est possible de faire dans le futur** ».

¹ Ces questions nous intéressent tout particulièrement, en atteste le contrat que nous avons avec le Ministère sur les Ateliers des territoires flash. Par ailleurs, suite à un partenariat de longue date avec l'EPF Normandie, nous avons récemment été lauréats d'un accord-cadre visant à expérimenter une méthode d'accompagnement de petites communes de moins de 1500 habitants dans la définition de leur projet de territoire. Aussi, nous travaillons avec l'ADDRN (agence d'urbanisme de Saint-Nazaire) à travers un programme partenarial de recherche et développement sur les processus de fabrication de l'habitat périurbain.



Carte synthétique du Plan guide de la Manufacture - Plaine Achille, à Saint-Étienne. Alexandre Chemetoff & Associés

Le Plan Guide est un outil conceptuel développé par Alexandre Chemetoff. Il permet de combiner une approche pragmatique à court terme (quelles sont les opportunités en présence, là tout de suite ?) avec des orientations à moyen et long termes. L'approche à court terme sert à amorcer le changement, à rendre crédible le projet, à stimuler une adhésion que ne peuvent pas créer des idées sur papier ou encore à résoudre les problèmes les plus urgents.

Les orientations à plus long terme servent à la fois de garde-fou (ne pas gâcher trop hâtivement telle ou telle opportunité), de stimulateur d'initiatives (ouvert à la proposition d'acteurs publics ou privés) et d'outil de partage (les grandes orientations peuvent être négociées, débattues).

Le document synthétique qui réunit le tout intègre donc des temporalités différentes, des niveaux de certitude différents, les espaces publics comme les constructions. Il sert à vérifier et à assurer la cohérence de l'ensemble dans l'espace et dans le temps tout en le soumettant à la discussion. Ainsi, un Plan Guide n'est jamais un plan définitif. C'est un outil qu'il faut régulièrement mettre à jour.



À Avranches (50), un projet de rénovation urbaine dans le centre ancien précisément phasé dans le temps.

Des projets malins et astucieux, favorisant la mutualisation

Familiers des problématiques propres aux petites communes, nous savons que **la dimension économique est absolument centrale dans ce genre de projets**. La capacité d'investissement de la collectivité doit être une des données d'entrée du projet, et chaque euro investi doit être un euro bien investi. Les projets doivent être **malins, astucieux, capables de mutualiser des énergies pour répondre concomitamment à plusieurs questions**.

Pour optimiser les investissements, et constituer des lieux vivants à chaque moment de la journée et de l'année, on peut imaginer **différents régimes de fonctionnement** (été/hiver par exemple) et que **les fonctions se superposent**, qu'il s'agisse de constructions ou d'espaces publics. La placette rurale, rustique, mais solide, qui accueille aussi bien une fête de village que du stationnement, des joueurs de boules ou des enfants et leurs ballons, est l'archétype de ce type d'espace.



À Blanquefort, en banlieue bordelaise, dans une opération de logement récente. La placette centrale, rustique dans son traitement sert au stationnement, mais aussi au jeu des enfants et à l'organisation de fêtes de voisins. Un petit local est réservé à côté pour ranger chaises, tables, et autres équipements du même type.

Les qualités du déjà-là

Sur la Communauté de Communes de l'Estuaire, plutôt que de s'aventurer dans d'improbables et abstraites compositions urbaines, il s'agira de mettre en œuvre **des projets porteurs des qualités du déjà-là**, fondés sur ce que les habitants partagent de leur territoire : pour l'essentiel son paysage et ses assises géographiques, patrimoniales et culturelles.

Nous aurons une attention très précise à ce qui existe, sans a priori. Il n'y aura pas de nostalgie dans notre approche : **tout sera considéré pour ce qu'il est, ce qu'il apporte à l'ensemble urbain.**

Ce regard aiguisé sur les situations bâties que nous rencontrerons permettra à la fois **un ancrage fort du projet de revitalisation dans l'histoire de la commune**, et **un approfondissement de son identité** comprise comme articulant le passé, le présent et le futur.

Il permettra également une forme **d'efficacité économique et de pragmatisme**, puisque certaines préconisations consisteront à « surtout ne rien faire », en révélant les qualités de ce qui préexiste.

Prêter attention à l'interface privé-public

Nous nous attacherons à **penser systématiquement les bâtiments et l'espace qui les relie de façon conjointe**. Architecture et espaces-publics sont les deux constituants principaux de la ville et de leur ajustement précis dépend la qualité de l'expérience urbaine. Il s'agira de traiter avec beaucoup d'attention les **transitions** et les **seuils**, dont on pourra admettre des usages diversifiés. De la même manière, les espaces privés, mais ouverts, par exemple les jardins de cœur d'îlot, doivent être considérés comme des ingrédients de la qualité de l'ensemble. **Il s'agit de ne pas opposer public et privé**, mais plutôt penser en termes de « commun ».



La végétalisation des pieds de façade, en donnant une épaisseur qui peut accueillir des usages, est une des manières de traiter l'interface entre le public et le privé tout en impliquant les citoyens dans l'embellissement de leur environnement urbain.

Ne pas diaboliser la voiture, mais penser une évolution possible des comportements

Aujourd'hui, la voiture reste nécessaire pour se déplacer sur le territoire et pour accéder aux services des différentes centralités. Il s'agira de penser sa place, sans dogmatisme, et d'éviter les projets beaux sur le papier, mais qui ne peuvent pas se concrétiser, car trop en décalage avec les habitudes et les besoins des personnes en matière de mobilité.

Néanmoins, **nous savons que les habitudes et les mentalités peuvent changer**, et parfois de manière plus rapide que ce que l'on pense. Il faut d'une part travailler à **objectiver les besoins**, notamment pour les commerçants (les besoins d'un boulanger en matière de proximité ne sont pas les mêmes que pour un coiffeur ou un restaurant, par exemple), mais il faut également **anticiper l'évolution des modes de vie**, prévoir une **réversibilité des aménagements dédiés à la voiture** (un parking transformé en parc ou comme réserve foncière, prévoir qu'un garage peut devenir la pièce en plus d'un logement, un atelier de bricolage, etc.) et considérer que la conception d'un espace de stationnement est aussi une manière d'amener du végétal en le plantant fortement.

Le rapport effort-effet, ou l'intelligence économique au cœur du processus

L'intelligence économique, la considération permanente sur « **ce que ça coûte** » et « **comment on s'y prend** » sera au cœur du projet et des débats. En effet, l'approche résolument pragmatique que nous défendons demande d'adosser chacune de nos propositions à des vérifications économiques, autant sur le plan des dépenses que des recettes escomptées. Nous travaillerons pour ce faire avec les outils du « prébilan d'opération », et du « compte à rebours ».

Notre étude abordera des problématiques « travaux » (bâtiments et/ou espaces publics), mais elle abordera aussi d'autres aspects moins visibles de la revitalisation de centre-ville. Des questions de **gouvernance**, de **fabrication de synergies entre les volets commerciaux et serviciels**, le volet **marketing** : tous ces aspects jouent un rôle fondamental dans la réussite d'un projet de centre-ville, qui ne peut se résumer à une requalification des espaces publics. Là aussi, l'euro investi pourra être un euro bien investi dans la mesure où **la démarche sera véritablement transversale**, abordant tous les aspects du « système bourg ». Cet aspect de planification à 360° devra aussi infuser auprès des élus, pour leur faire prendre conscience du caractère fortement corrélé de toutes ces dimensions.

autour d'une carte, à plusieurs mains. À l'image des Ateliers des Territoires Flash², il s'agit de **créer les conditions pour que le projet émerge et s'enrichisse dans l'échange, dans une parole qui circule de façon horizontale, avec chacun son point de vue, chacun son expertise.**

Pour ces ateliers « cartes sur table », il conviendra de s'interroger sur **les bons participants à inviter** :

- Des **partenaires institutionnels** (d'autres collectivités, des chambres consulaires, de l'État, etc.), ou de la **société civile** (commerçants, professionnels de l'immobilier, associatifs, directeurs d'école, etc.), qui par leurs compétences spécifiques peuvent participer à éclairer la situation ;
- Et/ou des habitants qui ont au contraire une expertise « généraliste » découlant de leur pratique quotidienne des lieux et de leur expérience habitante.

À chaque fois, notre équipe aura préparé les documents supports à l'échange :

- Une **présentation vidéoprojetée** qui jette les bases des enjeux de l'atelier, en nourrissant le débat de quelques éléments factuels ;
- Les **fonds de plan** traitant du sujet selon différents angles ou à différentes échelles, qui seront répartis sur plusieurs tables sur lesquelles passeront tous les groupes de participants et qui seront animées par notre équipe ;
- La **synthèse des échanges « à chaud »**, en fin de journée devant tous les participants.

Plus qu'être un simple « passage obligé » pour le projet urbain, nous savons que la concertation est un outil formidablement puissant pour celui-ci. C'est d'abord un moyen **d'enrichir l'étude par une grande diversité de points de vue et d'expériences**. C'est aussi un moyen de faire de cette réflexion une œuvre collective, dont les conclusions seront le plus largement partagées possible, et qui donnera de l'énergie et du portage au projet dans son processus de concrétisation.

Qualité d'écoute et dimension pédagogique

Au-delà des temps d'atelier et des temps dédiés à la concertation, s'agissant d'une étude préopérationnelle, l'enjeu principal est de **créer une dynamique de groupe** et de **catalyser les énergies en présence**. Notre expérience nous a appris que le savoir-faire communicationnel des urbanistes et architectes est absolument central.

Nous nous attacherons donc à produire des documents simples, lisibles, et d'être le plus didactique et pédagogique possible dans notre argumentation. C'est l'art de la synthèse à partir de données complexes, sans simplification. Les livrables seront facilement manipulables et facilement reproductibles (cahier A4, cartes format A1, etc.) Ainsi, les documents de travail pourront être ceux utilisés pour la concertation.

En réunion, nous privilégierons **la présentation vidéoprojetée** au maximum, puisqu'elle permet à chacun de suivre même dans le cadre d'une grande assemblée, mais nous essaierons également de **travailler à partir de supports physiques** tels que de grandes cartes affichées ou posées sur la table, ou des maquettes. Par expérience, les acteurs amenés à parcourir et à découvrir par eux-mêmes ces objets de grande envergure se retrouvent dans une position moins statique, et plus dynamique, pour une plus grande qualité de la discussion.

Aussi, nous devons avec la maîtrise d'ouvrage développer des relations de travail privilégiées et se construire le plus tôt possible une culture commune, des convictions partagées. Pour ce faire, nous pensons que les réunions

² Voir note de bas de page 1, mais aussi <http://www.atelier-territoires.logement.gouv.fr/2019-2020-atelier-des-territoires-a-la-carte-r102.html>

techniques de mise au point, des moments partagés sur le terrain, seront indispensables à la bonne marche de l'étude.



À la mairie ou dans une salle des fêtes, le discours comme les documents produits doivent être simples, lisibles, appréhendables par tous. De ceci dépendent la qualité et la richesse de la discussion, ainsi que le portage du projet en aval de l'étude préopérationnelle.

Le projet au centre des échanges

De façon générale, il nous semble fondamental que les temps de coconstruction du projet s'appuient sur des orientations que nous aurons déjà esquissées en amont. En effet, un projet de centre-ville, quel qu'il soit demande du temps pour se sédimenter, pour rentrer dans le détail, pour s'accorder de façon pragmatique avec le réel et ses possibles.

Ces propositions ne seront pas figées, mais elles seront toujours à amender, à retourner, à réorienter...

Elles serviront de « matière à discussion », avec la collectivité, mais aussi avec les habitants éventuellement, et nous permettrons aussi d'aiguiser notre regard sur l'existant au fur et à mesure qu'elles rencontreront des obstacles, des problématiques opérationnelles, etc. Plutôt que d'engager la discussion à partir d'une feuille blanche, il vaut mieux quelques idées et intuitions sur la table, quitte à ce qu'elles soient très rapidement écartées.

LA MISSION

ETAPE PAR ETAPE

Dans les pages qui suivent, nous vous détaillerons étape par étape le déroulé de l'étude telle que nous vous la proposons.

1 DIAGNOSTIC STRUCTURE DU TERRITOIRE :

LA PLACE DE SAINT-CIERS-SUR-GIRONDE ET DES HUIT AUTRES COMMUNES DANS LEUR TERRITOIRE D'INFLUENCE

Le projet de revitalisation doit d'abord s'appuyer sur **une lecture attentive des dynamiques du territoire élargi**. Le « potentiel de revitalisation » de chacune des actions que nous proposerons par la suite en dépend. Aussi, cette approche « dézoomée » nous permettra de répondre à **deux questions initiales** :

- **Quelle place** pour chacune des polarités dans le territoire de l'intercommunalité ? Quelles **vocations** respectives ? Quelle programmation spécifique prévoir pour **renforcer cet équilibre** ?
- Quel rôle pour **les pôles relais et les bourgs ruraux**, et quels enjeux territoriaux pourraient amener à prévoir également un programme de revitalisation pour cette commune ?

1.1 Phase de lancement

1.1.1 Préparation de l'Atelier de lancement

En amont du COPIL de lancement, nous commencerons à compiler et à analyser les données disponibles « à distance » afin **d'apporter de la matière à discussion dès la première rencontre**. Un échange téléphonique ou visio avec des élus et techniciens référents pourra également participer à orienter nos recherches.

Nous pourrions, « à distance », prévoir les analyses suivantes :

- Synthèse des documents stratégiques de planification existants (projet de territoire 2020-26, PLU, SOCT, ancienne OPAH...)
- Analyses statistiques et traductions graphiques, à l'échelle territoriale comme à l'échelle des deux centres-bourgs
- Analyses cartographiques : morphologie urbaine, densité, paysage et territoire

En parallèle, afin d'organiser le premier COPIL-Diagnostic en marchant, nous pourrions :

- Préparer les fonds de cartes qui serviront de support aux échanges ;
- Mettre au point le parcours du « diagnostic en marchant » pour les différents périmètres d'étude.

1.1.2 COPIL-Diagnostic en marchant

Comme expliqué plus haut, il nous semble important de faire des COPIL des temps non-seulement de validation, mais surtout des temps de travail collectif, au service du projet.

Nous vous proposons d'associer au COPIL de lancement un « Diagnostic en marchant ». Nous prévoyons ainsi **trois journées de travail** sur site qui comportaient ainsi plusieurs séquences :

Une demi-journée 1 : Saint-Ciers-sur-Gironde

- **Séquence 1 (SCSG)** : présentation de l'équipe et des premières analyses (45 minutes, en salle)
- **Séquence 2 (SCSG)** : « les élus s'expriment », autant sur l'échelle territoriale que sur les spécificités du bourg de Saint-Ciers-sur-Gironde (1h30, en salle)
- **Séquence 3 (SCSG)** : « diagnostic en marchant » sur Saint-Ciers-sur-Gironde, avec un focus sur le repérage collectif de la vacance et de l'habitat dégradé, préidentifiée par l'analyse des données géostatistiques en amont (2h environ, sur le terrain) ;

Journée 2 : 4 pôles d'appui

- **Séquence 1** : présentation de l'équipe et des premières analyses (45 minutes, en salle)
- **Séquence 2** : « les élus s'expriment », autant sur l'échelle territoriale que sur les spécificités de chaque bourg (1h30, en salle)
- **Séquence 3** : « diagnostic en marchant » sur les pôles d'appui, avec le même focus (prévoir 1h30 environ sur terrain pour chaque commune en fin de matinée et dans l'après-midi)

Journée 3 : 1 pôle d'appui + les 3 villages ruraux

- **Séquence 1** : présentation de l'équipe et des premières analyses (45 minutes, en salle)
- **Séquence 2** : « les élus s'expriment », autant sur l'échelle territoriale que sur les spécificités de chaque bourg (1h30, en salle)
- **Séquence 3** : « diagnostic en marchant » sur les pôles d'appui, avec le même focus (prévoir 1h30 environ sur terrain pour chaque commune en fin de matinée et dans l'après-midi)

La constitution du COPIL fera l'objet d'une discussion en amont. Considérant qu'il s'agit d'une première réunion, le COPIL peut être restreint. Mais si des acteurs incontournables du projet de revitalisation sont déjà identifiés, il convient éventuellement de les inviter.



Sur le terrain avec élus, techniciens et habitants, un peu partout en France

1.1.3 Terrain-résidence

À la suite de ce premier COPIL-Atelier, nous resterons sur place afin **d'arpenter le terrain à toutes ses échelles**. L'objectif sera de bien s'imprégner des différents temps du territoire, en journée et le soir, pour comprendre et apprécier ses multiples facettes.

Des rendez-vous seront également pris en amont avec des élus référents, des commerçants, des professionnels de l'immobilier, du tourisme, etc.

1.2 Diagnostic prospectif du territoire et des centres-bourgs

Le diagnostic aura pour but de répondre aux deux premières questions du projet de revitalisation :

- **Pourquoi agir ?** En identifiant avec une vision prospective les besoins en matière d'habitat, d'espaces publics, d'activité économique, d'offre en équipements et services ;
- **Où agir ?** En spatialisant les enjeux par secteurs, îlots ou bâtiments.

La question « Comment agir ? » sera, elle, abordée dans les phases 2 et 3 de l'étude.

Pour ce faire, **Lestoux & Associés** interviendra en complémentarité avec l'approche sensible, urbaine et paysagère, de **l'Atelier de l'Ourcq**, et l'approche technique et bâimentaire de **Soliha**, en mobilisant sur chaque grande fonction, une méthode qui combine :

1. Capitalisation et **synthèse des études et des documents de planification existants**, pour passer plus de temps sur les éléments d'analyse manquants ou insuffisamment étayés ;
2. **Analyse géostatistique des « données froides »**, notamment de l'INSEE, avec une approche dynamique et comparative (comparer les communes entre elles et par rapport à des moyennes, observées sur le territoire ou à d'autres échelles ou sur d'autres territoires comparables) ;
3. **Recueil de « données chaudes »**, issues d'échanges et d'entretiens avec les acteurs/techniciens locaux (service développement économique, service(s) équipements...) et/ou de visites de terrains

Le diagnostic sera réalisé à **plusieurs échelles**, avec une approche territoriale « chapeau » et une déclinaison à l'échelle de la centralité de Saint-Ciers-sur-Gironde. Dans une logique d'efficacité, il est envisageable de réaliser :

- Un diagnostic territorial large, à l'échelle de 9 communes intéressées par la présente étude
- Un diagnostic très détaillé à l'échelle de la polarité principale de Saint-Ciers-sur-Gironde
- **Des diagnostics plus légers** pour les pôles d'appui. Les rencontres avec élus et techniciens pour permettrons de cibler les thématiques de diagnostic sur lesquelles il va falloir se concentrer, probablement certaines petites communes n'auront pas besoin d'un diagnostic approfondi sur toutes les thématiques.
- **Des diagnostics très ponctuels et uniquement sur certaines thématiques** pour les bourgs ruraux. Encore une fois la rencontre avec les élus et l'examen des projets préciblés nous permettront de comprendre les besoins de communes en matière de diagnostic.

1.2.1 La méthode de diagnostic

L'attractivité d'une commune et de ses centralités demande une intervention conjointe sur **ses quatre fonctions stratégiques**

1. La fonction économique

2. La fonction services
3. La fonction habitat
4. La fonction identité

En effet, dès lors qu'une fonction est affaiblie, c'est l'ensemble de la centralité qui se trouve en fragilité :

- L'habitat ne s'adapte pas suffisamment aux nouveaux parcours résidentiels ? Conséquence : la vacance en logement s'accroît, la densité de population baisse et le commerce de proximité ne dispose plus suffisamment de clientèle à 3 minutes pour conserver leur dynamisme. La disparition progressive de nombreux commerces alimentaires souvent regrettés est plus liée à l'absence de client à proximité qu'à la concurrence des grandes surfaces alimentaires.
- Selon le même principe de cycle, la migration progressive des praticiens médicaux et des principaux services publics vers des espaces d'entrées de ville affaiblit les flux.
- Enfin, toujours côté fonction économique, on note depuis quelques années le glissement des emplois tertiaires (assurances, emplois publics...) là encore vers les espaces de périphérie créant des conséquences néfastes sur la fonction animation sociale des cœurs de bourgs (les restaurants privés d'une partie de la clientèle du midi par exemple).

L'enjeu du diagnostic est d'intégrer **les interactions entre les 4 fonctions** et de poser **un bilan prospectif** sur ces 4 fonctions duquel nous tirerons les principaux enjeux.



1.2.2 Analyse socio-démographique

L'analyse sociodémographique s'attachera à déterminer **les caractéristiques de la population du territoire**. Ces éléments seront mis en perspectives par rapport au contexte girondin. Elle nous permettra de situer **les profils économiques des habitants au regard de l'offre de logements** en présence afin d'en vérifier l'adéquation, les manques et les besoins. En creux, elle nous permettra d'identifier les profils socio-économiques sous ou faiblement représentés et d'en identifier les causes (offre et qualité de logement déficiente...). L'éligibilité au logement social et aux aides de l'ANAH sera également identifiée et servira de **point d'appui à la définition des besoins** et des potentialités d'une OPAH sur le territoire intercommunal.

Nous obtiendrons ainsi une vision des évolutions socio-économiques des ménages et des dynamiques immobilières (construction, typologie des biens, statut d'occupation, revenus...) sur les dernières années de recensement. **Cette analyse permettra de dresser un profil territorial de chaque commune, les resituant dans leur environnement.**

Nous nous attacherons à caractériser le parc de logements, sa typologie, son occupation, son âge, son niveau de dégradation et de vacance à **l'échelle des 9 communes**.

Cette base de données sera constituée à partir des données suivantes, fournies par le maître d'ouvrage. Les données MAJIC et LOVAC seront intégrées au sein de notre logiciel S.I.G CLICMAP, nous permettant de géolocaliser et de cartographier à l'échelle de l'immeuble :

- La vacance des logements : géo-localisation des logements vacants, taux de vacance par îlots, état des logements vacants (notamment classés 6M, 7 et 8)
- L'état des logements : logements potentiellement indignes, Logements classés 6M, 7 et 8 à la taxe d'habitation, la typologie des logements dégradés (nombre de pièces, superficies...), les logements anciens, par date de construction
- Les statuts d'occupation des logements : Identification des logements locatifs, identification des logements occupés par leurs propriétaires, locaux d'activités

Cette analyse statistique et cartographique nous permettra d'avoir connaissance des statuts de propriété et de la nature de l'occupation des immeubles afin de repérer les secteurs à enjeux : forte densité de logements dégradés, vacance importante...

1.2.3 L'analyse de la fonction « économique et commerciale »

1.2.3.1 L'analyse des évolutions du commerce

Développement du e.commerce mais attentes croissantes de services de proximité, appétence pour les produits du terroir achetés chez le producteur, mais croissance des achats en drive, croissances importantes des surfaces commerciales depuis 2008, mais accélération des friches commerciales, accélération des navettes domicile-travail qui modifient les flux et créent une autre relation commerciale aux territoires..., **le commerce connaît sa plus profonde mutation depuis trente ans**. Une mutation qui s'explique à la fois par la révolution numérique et par des mutations sociodémographiques profondes des consommateurs. Nous sommes au début de **l'émergence d'un nouveau modèle commercial** qu'il va falloir accompagner en imaginant de nouvelles stratégies territoriales pour le commerce et les centres-villes et les centres-bourgs. Dans ce contexte global se posent les questions de réorganisation du commerce et de montée en attractivité sur le centre-ville pour corriger quelques points : vacance commerciale, parcours marchand à optimiser, qualité des devantures commerciales à améliorer... Dans ce contexte, il s'agit ici de poser un diagnostic sur l'évolution du commerce de Saint-Ciers-sur-Gironde et des autres communes qui souhaitent travailler sur ce sujet face aux nouveaux modes de consommation.

- **L'analyse des linéaires commerciaux**
Notre objectif ici n'est pas de réaliser une nouvelle analyse longue, mais bien de produire en 20 pages un bilan d'attractivité de chaque centralité pour synthétiser les données existantes complété par un travail terrain. Il s'agit ici de poser un diagnostic sur l'évolution du commerce de chaque centre-ville dans l'écosystème commercial de la communauté de communes. L'analyse sera conçue autour d'indicateurs clés lisibles et appropriables par les acteurs. Il permettra d'identifier la structure commerciale du centre-ville en comparaison avec les pôles concurrents et en perspective avec des pôles au positionnement commercial similaire.
- **Bilan quantitatif des évolutions commerciales à l'échelle de la ville et de la CCA :**

Bilan quantitatif en unité de commerces et mètres carrés, bilan des densités par activité, évolutions depuis 10 ans, évolution des mètres carrés commerciaux et analyse des décisions CDAC (réutilisation des données de l'étude sur la zone commerciale de Mesnil Roux)

- **Bilan d'organisation spatiale :**

Mise en perspective cartographique des implantations commerciales avec l'urbanisation en habitat du territoire, évolution de la distance moyenne aux équipements commerciaux, part de la population non desservie par les fonctions alimentaires de base, identification de l'évolution du rôle de commerce de centre-ville dans l'armature territoriale.

- **Cartographie des cellules commerciales de chaque cœur de bourg :**

Repérages des cellules par activité, identification des continuités ou ruptures commerciales, inventaires des locaux vacants, segmentation commerces liés au tourisme/commerces du quotidien.

- **Bilan d'attractivité :**

Nous réaliserons une analyse de la structure des pôles autour d'indicateurs lisibles et comparables avec d'autres pôles : taux d'équipement en enseigne, taux de présence des enseignes de référence, taux de diversité commerciale.

- **Bilan du plan merchandising :**

Analyse de la compréhension du circuit marchand depuis les espaces de stationnement, lisibilité de l'offre et cohérence des aménagements.

- **Bilan des marchés non sédentaire :**

La répartition de l'offre selon les types d'activités alimentaires, alimentaire local (producteurs locaux), l'évolution de la diversité commerciale du marché, l'organisation spatiale du circuit marchand, les interactions avec l'offre sédentaire.

1.2.3.2 L'analyse de l'artisanat, des services et des professions libérales

Au-delà du commerce, l'analyse permettra de faire ressortir les trajectoires d'évolution de l'économie de proximité en centre-ville par l'analyse de trois grands domaines :

- **Bilan des évolutions de l'artisanat :**

Évolution du nombre d'entreprises, évolution par filière (bâtiment, services, mécanique-réparation, statut des entreprises et part des autoentrepreneurs, évolution du nombre de salariés).

- **Bilan des évolutions des activités liées à la santé :**

Spatialisation (centre-bourg ou hors centralité), densité par rapport à la population, évolution de la pyramide des âges...

- **Bilan des évolutions du tertiaire et services :**

Évolution du nombre d'entreprises, spécificité des métiers, type de localisation, volume d'emploi.

1.2.3.3 L'analyse de la filière Café/Hôtellerie/Restauration/tourisme

Nous considérons que demain, dans un mode de plus en plus digitalisé, la capacité d'un centre-ville à générer de la convivialité et du lien social sera une (voire LA) condition d'une attractivité durable. Nous caractériserons précisément la filière avec ses sous-segments d'activité :

- **Hôtellerie et hébergement :**

Analyse quantitative et qualitative de l'offre, taux de remplissage, analyse des avis clients sur le net, identification des segments en déficit d'offre.

- **Restauration :**
Analyse quantitative et qualitative de l'offre, temporalités d'ouverture, analyse des avis clients sur le net.
- **Loisirs :**
Analyse de l'offre, niveau de réponse aux nouvelles attentes de la clientèle.

1.2.3.4 *L'analyse des perspectives des entreprises*

Réalisation d'une enquête auprès des commerçants de chaque centre-bourg (diffusion en lien avec la collectivité), réponse en ligne et rencontre individualisée avec les commerçants autour d'un questionnaire qui passera en revue les points suivants :

- Type d'occupation des locaux, niveaux de loyers, identification des propriétaires.
- Projets d'investissement, de développement, de déplacement ou de cessation d'activité.
- Le niveau de maturité numérique.
- Les dynamiques d'investissements et de rénovation des concepts marchands.
- L'adaptation du commerce au temps de consommation (horaires) des habitants.
- Les projets en cours ou à venir.
- Les perspectives d'évolution à 5-7 ans au regard des stratégies individuelles.
- Conséquences de ces projets sur les besoins en foncier et/ou en bâti.
- Appréhension des enjeux de développement durable.

1.2.4 L'analyse de la fonction « services »

1.2.4.1 *Les services médicaux*

Les services non marchands, en particulier les services médicaux, constituent un **moteur de fréquentation stratégique pour un cœur de ville**. Aujourd'hui face à des problèmes de lisibilité, d'accessibilité, ils tendent à quitter les cœurs de villes et déstructurent souvent l'attractivité des villes sauf si de nouvelles formes d'implantation leur sont proposées.

Nous analyserons ici les enjeux qui concernent les professions médicales en mixant analyse statistique et entretiens :

- **Le niveau d'équipement** en services médicaux et les activités manquantes.
- **La pyramide des âges** pour repérer les enjeux de renouvellement, des praticiens (qu'est-ce qui permettrait d'attirer de nouveaux praticiens à Saint-Ciers-sur-Gironde ?).
- **Le niveau d'adaptation du bâti actuel** aux enjeux du service médical de demain.
- **La spatialisation des fonctions médicales** à l'échelle intercommunale.

1.2.4.2 *Les équipements publics et services*

Les équipements et services publics sont également facteurs d'attractivité, car il affecte très souvent le choix résidentiel des ménages. Nous ferons **l'état des lieux des équipements présents au sein du périmètre d'étude** et de la commune afin de comprendre leur fonctionnement et d'identifier les synergies qu'ils entretiennent avec les centres-ville. Ce travail permettra ensuite de **repérer les leviers et les besoins** auxquels la ville de Saint-Ciers-sur-Gironde sera confrontée dans sa stratégie de développement.

Cette analyse à vocation programmatique complétera l'analyse foncière/immobilière décrite au chapitre précédent et portera sur :

- Les équipements scolaires et jeunesse
- Les équipements sportifs et de loisirs
- Les structures socioculturelles
- L'ensemble de la dynamique associative

1.2.4.3 *L'analyse de la dynamique culturelle*

Un zoom sur les dynamiques autour du cinéma et du centre d'art entre effet moteur sur l'attractivité touristique et attractivité résidentielle pour revaloriser l'attrait du territoire. Rencontres et échanges permettront de faire émerger des pistes de travail.

1.2.5 Analyse socio-résidentielle

Il s'agit en premier lieu de comprendre **qui** habite le territoire et **comment** celui-ci est habité, en comparant avec les différentes communes ainsi que les territoires limitrophes. Nous nous appuyerons sur une méthodologie éprouvée, basée sur trois axes complémentaires.

1.2.5.1 *Analyse géostatistique du parc résidentiel et des ménages*

L'analyse statistique du parc résidentiel et des ménages permettra **d'objectiver les caractéristiques actuelles des communes**, mais aussi de **les resituer dans une trajectoire de long terme**. Nous nous appuyerons principalement sur les données de l'INSEE. L'objectif est de dresser un état des lieux et d'esquisser des premiers enjeux concernant **l'adéquation population-logement** et les besoins notamment des populations en difficultés exclues du marché.

- **Pour le parc résidentiel** : formes, typologies, âge des constructions, statuts d'occupation (propriétaire, locataire, HLM...), ancienneté des ménages/rotation des logements, taux de vacance...
- **Pour la population** : taille des ménages, âge, catégories socio-professionnelles, revenus...

À partir de l'exploitation du Fichier de Détail de l'INSEE, l'analyse des migrations résidentielles fournira des informations sur les caractéristiques des ménages qui partent des communes (et de ceux qui y arrivent) et des logements dans lesquels ils emménagent, et de la géographie migratoire. La comparaison des résultats aux caractéristiques communales permettra de **révéler des points de tension sur le parc résidentiel**.

1.2.5.2 *Caractéristiques et dynamiques du marché*

Le processus de dévitalisation résidentielle des bourgs-centres est étroitement lié à des dysfonctionnements du marché immobilier : mauvais ajustement des prix à la demande, blocage du marché (rétention...), concurrence centre-périphérie. Il est donc crucial de **bien comprendre les phénomènes qui traversent la sphère résidentielle du territoire** : les dynamiques de production de logements et de désaffection du centre-bourg, la sociologie résidentielle, et le comportement des acteurs.

Les **dynamiques de construction** seront appréhendées à partir de l'exploitation des données de la base Sitadel (complétées) qui seront croisées avec **les données d'évolution sociodémographiques** de l'INSEE.

L'analyse des **marchés de l'immobilier** (vente et location, ancien et neuf) et du foncier (terrains à bâtir...) sera élaborée à partir de l'exploitation de la base DVF (et/ou de sites d'annonces en ligne), qui centralise toutes les mutations intervenues ces dernières années, à partir desquelles extrapoler des valeurs de références. La base CLAMEUR (pour les valeurs locatives), l'étude des prix immobiliers, des ventes réalisées

(barometre.immobilier.notaires.fr), mais aussi des enquêtes plus proches du terrain (petites annonces, enquêtes auprès des agents immobiliers) nous permettra d'affiner notre analyse du marché immobilier local.

Cette analyse immobilière sera croisée avec l'observation des revenus des ménages du secteur d'étude afin de mettre en perspective l'équilibre ou les décalages existants entre les produits proposés et la capacité financière des ménages à pouvoir se loger dans une habitation adaptée à leurs besoins.

En parallèle, nous étudierons également l'offre locative sociale publique et privée afin de confronter l'offre avec la demande et les besoins des ménages.

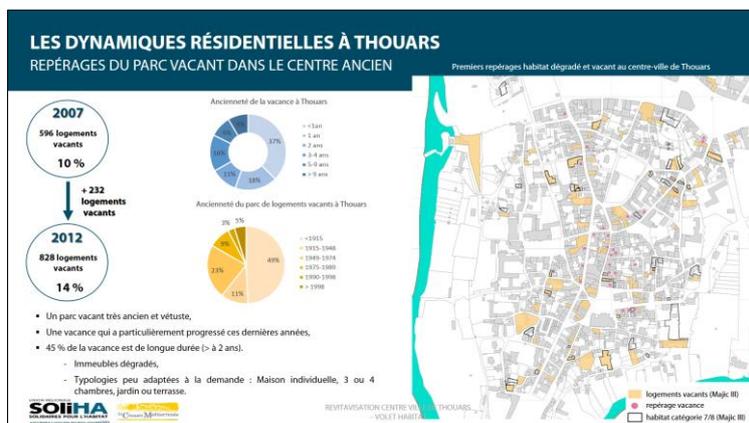
1.2.5.3 Entretien avec les acteurs locaux

Ces entretiens viendront enrichir, compléter, nuancer les conclusions des points précédents. Il s'agira de mobiliser leur connaissance aigüe du territoire, de ses problématiques et de ses déterminants, que l'approche « en chambre » la plus sérieuse ne peut jamais supplanter. Les élus et services pourront nous aiguiller sur les enjeux résidentiels, les relations interterritoriales, les actions déjà entreprises et les projets à venir. Agences immobilières et notaires nous permettront de mieux comprendre le fonctionnement du marché local (prix, segments actifs et segments fragiles, types et origines des ménages acquéreurs...).

Afin d'appréhender la réalité du terrain et de connaître les priorités communales et les problématiques locales, un entretien sera réalisé avec les représentants (binôme élu/technicien si possible) de **chacune des 9 communes concernées par l'étude préopérationnelle**.

Il permettra de prendre connaissance des enjeux politiques et économiques de chaque secteur et abordera les points suivants :

- Les principaux projets d'aménagement et de développement des communes pour les 5, 10 et 15 années à venir,
- La demande en logement existant sur la commune, la typologie des biens demandés, d'identifier les cas d'indécence ou de vacance non résolue ;
- Les potentiels sites et projets de renouvellement urbain, tant en termes d'équipements, d'aménagement d'espaces publics ;
- Le patrimoine communal et les éventuelles maîtrises foncières pouvant être valorisés afin de permettre un effet de levier à l'échelle d'un quartier ou d'un îlot, et ainsi favoriser une dynamique de revitalisation en accompagnement de l'OPAH-RU.



Étude OPAH de Thouars – 2016

1.2.6 Une analyse du foncier mobilisable des enveloppes urbaines

Il s'agira de répertorier **les autres gisements fonciers** qui pourront participer au projet de revitalisation globale de Saint-Ciers-sur-Gironde et sur les communes qui nécessitent d'une telle analyse.

Ces « gisements fonciers » ne seront pas des immeubles localisés dans des îlots anciens, mais plutôt **d'autres types de délaissés, de friches urbaines, ou des emprises d'activité existantes**. Pour chacune de ces emprises, nous analyserons :

- Sa taille, morphologie, position dans le système urbain ;
- La qualité de l'éventuel bâti qu'elle pourrait accueillir (bâtiment industriel, commercial, ou autre) ;
- Les enjeux urbains de sa restructuration.
- Nous ferons aussi **le bilan du foncier public du centre-bourg**. En lien avec l'analyse de l'offre en équipements, nous pourrions analyser son adaptation aux besoins, et identifier des locaux sous-occupés, des besoins non satisfaits, des problématiques de fonctionnement, etc.

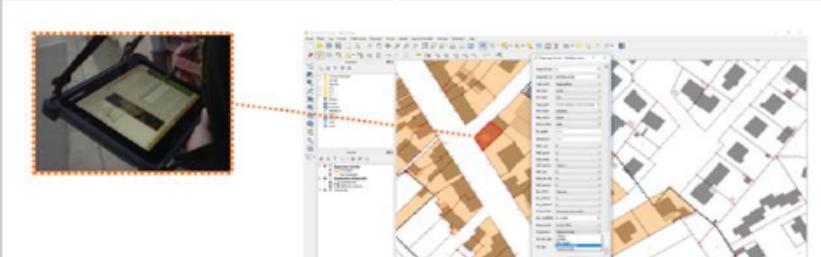
1.2.6.1 Repérage préalable

Des Analyses	Des Attendus
<p><u>Documents sources</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - SRADDET: Prescriptions sur le territoire concerné - SCOT: tout élément de nature à contraindre ou orienter dont densité, tailles minimales de parcelles, % de renouvellement urbain prescrit, mesures de lutte contre l'artificialisation demandées - PLH orientations de production ancien, neuf, recyclable, marchés si existant, produits préconisés, analyses foncières - PLU (I) PADD, zonages, analyses et capacités proposées <p><u>Marchés</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Repérage des marchés fonciers et immobiliers données existantes connues des soliha, documents cadres (PLH), recherches numériques, et documents opérateurs Habitat (foncier immobilier) . - L'analyse de base des marchés utilisera l'ensemble des données disponibles et notamment celles de notaires actant de réelles transactions - L'identification des acteurs de la production foncière et immobilière, de leur commercialisation sera portée à connaissance. 	<p><u>Cartes de zonages emboîtées</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les éléments prescriptifs seront définis du petit territoire au grand territoire - Les éléments d'incitation seront identifiés, dont les orientations volontaristes et les souhaits exprimés des éléments - Les stratégies de mutation des territoires seront appréciées en termes d'impacts putatifs sur les marchés et sur les produits quantitatifs - Les outils de maîtrise foncière des collectivités locales concernées (DPU, ZAD, emplacements réservés - Le suivi par l'observation des marchés et des espaces (Observatoires, suivi DIA...) <p><u>Marchés</u></p> <p>Il s'agira de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Situer les valeurs de marchés par échelles territoriales de la plus petite (niche) à la plus grande (échelle du SCOT) • Contextualiser les produits proposés repérés en euros par m² de produit • Qualifier les dynamiques de marchés par échelle et dans le temps • Connaître les acteurs locaux de l'habitat selon leur type (promoteur, lotisseur, habitat social, commercialisateur) • Connaître les rythmes de commercialisation des produits générés

Pour toutes les étapes, Soliha travaille avec plusieurs outils et sources documentaires. Nous fournirons aux équipes de la CCEstuaire l'intégralité des documents sources et produits les références numériques et physiques des sources, les fiches synthétiques et les cartographies associées dans les termes indiqués dans le CCTP.

La lecture de chaque site permettra une approche documentaire, une évaluation économique des marchés et une connaissance stratégique des acteurs clés du territoire et leur capacité de mobilisation et d'intervention (acteurs de l'habitat, acteurs économiques). Elle prépare à la visite de terrain et appréhende les enjeux et les problématiques en matière d'habitat dans les centralités, les premiers repérages des secteurs complexes (espaces en friches et bâtiments en déshérence, problématiques urbaines fortes...).

1.2.6.2 Identification des gisements

BÂTI	NON BÂTI
<p>Définition</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'espace urbanisé peu dense - Le bâti vacant L'espace déjà urbanisé mutable et le bâti mutable à court terme (en vente). - Les friches industrielles commerciales, tertiaires, - Les espaces dégradés - Les propriétés publiques <p>Méthode de repérage Géomatique</p> <p>→ Exploitation de données statistiques géo-localisées issues : DGFIP : locaux vacants (Fichier 1767bis), valeurs foncières, EDIGEO (matrice cadastrale) et MAJIC (Fichiers Fonciers)</p> <p>→ Repérage terrain pour croiser avec les indicateurs statistiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vérifier et préciser les données obtenues par l'exploitation des données ; • Contextualiser les gisements pré-repérés (repérage photographique) • Pré-qualifier l'état du bâti et la valorisation du patrimoine bâti • Vérifier la permanence de la vacance, le potentiel de réutilisation ou la déconstruction à envisager, • Évaluer la mutabilité du bâti (déplacement futur d'une activité ou d'une fonction urbaine). 	<p>Définition</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les terrains nus en site urbain et hors extension - Les parcelles non bâties disponibles, appelées les « dents creuses » ; - Les espaces disponibles suite à une division parcellaire - Les propriétés foncières publiques <p>Méthode de repérage Géomatique</p> <p>→ Exploitation SIG des données cadastrales traitements informatiques de repérage des parcelles non bâties et parcelles plus petites non bâties contigües d'une superficie égale ou supérieure à 400 m² (seuil minimal à valider)</p> <p>→ analyse par photo interprétation de confirmation des gisements pré-identifiés.</p> <p>→ Repérage terrain pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vérifier les « gisements » pré-repérés et évaluer le potentiel d'aménagement, ... - contextualiser les gisements pré-repérés (repérage photographique)
	

FICHE d'Identité de Site

- Adresse, identité cadastrale, localisation photo, lien avec les aménités urbaines (connectivité aux réseaux transport, numérique, services)
- Surfaces classements PLU(I) servitudes et contraintes
- Risques, dispositions particulières (Avap, ENS ...)
- Occupation, bâti ou non bâti, activités existantes
- Propriété, nom des propriétaires, dureté juridique de la propriété, statut d'occupation, occupants, dureté occupation selon nature (économique, commerciale, stock, occupation)
- Economie du site: mutations récentes, valeur de transaction ou valeur estimée
- Descriptif bâti et état

CARTOGRAPHIE associée:

- carte de synthèse du potentiel foncier « brut » mobilisable, permettant la consultation des fiches d'identité des parcelles
- Carte de grands propriétaires (nature à définir avec la commande de cette notion (par exemple 10 % des parcelles, ou plus de XXX m² de foncier, ou propriété stratégique clé)
- Carte de périmètres et de sites emboîtés (fonction zoomage dézoomage)



1.2.6 L'analyse de la fonction « identité »

Il s'agira dans ce volet du diagnostic d'identifier **ce qui fait l'identité spécifique de la CC de l'Estuaire**, en abordant à la fois **la question du patrimoine bâti et paysager**, mais aussi **celles de l'organisation spatiale et plus particulièrement du fonctionnement de l'espace public**.

Ce diagnostic demandera **un temps important sur le terrain**, pour s'imprégner de la **qualité des lieux et de leurs atmosphères**, pour comprendre les **dysfonctionnements**, les **usages**, et les **représentations collectives** qui sont attachées aux espaces.

Cette partie du diagnostic sera réalisée par l'Atelier de l'Ourcq, en combinant les approches urbaines, paysagères et architecturales.

1.2.6.1 Analyse de la morphologie urbaine, de l'inscription paysagère

Il s'agira d'abord de bien comprendre **la morphologie urbaine des différents bourgs**, avec les étapes de sa constitution. Les espaces publics majeurs seront ainsi identifiés, ainsi que les formes urbaines caractéristiques. La relation au grand paysage, les séquences d'entrée dans le bourg ancien, la scénographie des différents constituants de la ville seront particulièrement analysés.

Cette morphologie est **« l'invariant »**, issue de plusieurs siècles de sédimentation urbaine, à partir duquel il conviendra de composer le projet de la centralité. Bien le connaître, bien le comprendre et bien le partager est un préalable indispensable.

À l'échelle du territoire, nous identifierons **les points saillants de son identité paysagère**. Il s'agira de comprendre ce qui fait le « liant » entre les différents agrégats urbains, et comprendre comment ce grand paysage peut participer à l'attractivité du territoire dans son ensemble.

1.2.6.2 Analyse de la circulation, de la sécurité, de l'offre en stationnement

Nous remarquons que bien souvent, les premiers sujets concernant la revitalisation d'une centralité ont à voir avec **la part de l'espace donnée aux voitures par rapport aux autres usages**.

Les flux qui traversent une centralité sont à la fois **un avantage certain**, qui permet aux commerces de subsister et à la centralité de jouer un rôle dans un territoire élargi ; mais aussi **un inconvénient** dans la mesure où ils peuvent dégrader la qualité d'usage des espaces publics. Des nuisances sonores peuvent y être associées, comme des problématiques de sécurité pour les piétons ou autres vélos.

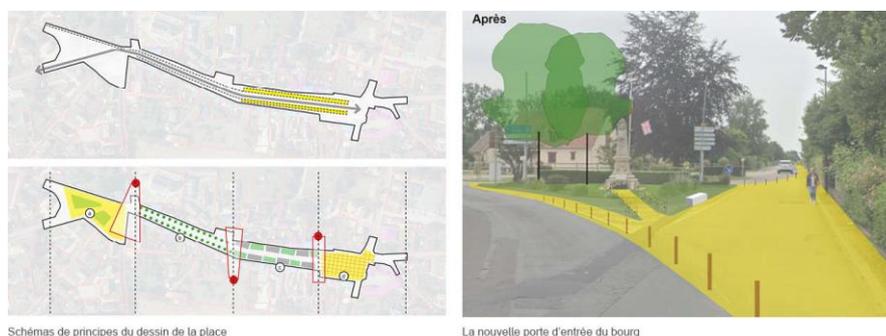
De la même manière, **une offre en stationnement bien dimensionnée est indispensable** en centre-bourg. Mais là encore, le stationnement comme unique usage de l'espace **grève l'attractivité de la centralité** comme lieu de « flânerie », comme lieu de mise en scène des ressources patrimoniales du territoire.

Nous ne considérons pas la voiture comme un problème « esthétique ». Il peut y avoir de très belles places stationnées, et le fait d'être traversé par des voitures participe à la vitalité d'un bourg. Nous pensons néanmoins que **la place donnée à la voiture doit être davantage organisée et structurée**, pour redonner de la **lisibilité** et de la **continuité** aux espaces publics de la ville, et pour augmenter en général **son potentiel de convivialité**.

Dans ce volet du diagnostic, nous analyserons donc :

- **L'offre en stationnement existante**, mise en regard des besoins (nombre et types de commerces, besoins résidents, etc.) ;
- **La hiérarchie du système viaire en place**, en identifiant les points de clarification éventuels et les optimisations que l'on pourrait y apporter ;
- Les **points noirs** en matière de sécurité et de confort des usagers des modes doux, en intégrant la question normative (PMR notamment), mais en ne s'y limitant pas.

Une appréhension partagée par les acteurs de la place à donner à la voiture dans un centre-ville revitalisé sera une des données d'entrée principale du projet. Il s'agira donc d'être méthodique, de faire preuve d'une grande qualité d'écoute et d'être très pédagogue.



Analyse d'une traverse de centre-bourg – Atelier de l'Ourcq

1.2.6.3 Analyse de la qualité des aménagements urbains, des usages et de la convivialité qu'ils permettent, accessibilité des commerces et des équipements ;

Un autre point de l'analyse concernera **la qualité des aménagements urbains**. Nous étudierons notamment :

- La **configuration des espaces** et leur adaptation aux usages de convivialité que l'on peut attendre d'un centre-ville : les effets de parvis, les lieux événementiels, les espaces pour les terrasses, pour les marchés, etc.
- La **palette des matériaux et mobiliers** constitutifs de l'actuel centre-ville ;
- Les **dispositifs caractéristiques** (murets, talus, plantations, etc.)

Cette analyse prendra notamment en compte la localisation des différents commerces et équipements, en regardant comment **l'espace public participe à la mise en valeur de ces ingrédients majeurs de l'attractivité de la centralité.**

1.2.6.4 Analyse du patrimoine urbain, architectural ou paysager et analyse des dispositifs de mise en valeur ;

S'agissant de plusieurs communes avec une longue histoire urbaine, nous localiserons l'ensemble des « **valeurs patrimoniales** » des centralités. Il pourra s'agir de bâtiments spécifiques, mais aussi d'ensembles urbains, voire de jardins. Nous analyserons la manière dont ils sont, ou non, **mis en valeur par les aménagements.**

Nous analyserons également les **dispositifs de protection patrimoniale** (SPR, AVAP) qui sont actuellement en place ou en projet.

1.2.6.5 Analyse de la place du végétal, résilience et adaptation des aménagements aux enjeux du changement climatique ;

Il conviendra également ici **d'établir le bilan en matière d'adaptation des espaces publics des communes aux enjeux relatifs au changement climatique.** Quelle est la place du végétal dans la commune ? Quelles réponses offre-t-il aux problématiques des îlots de chaleur ? Comment circulent les eaux de pluie ? Peuvent-elles s'infiltrer au plus près de là où elles tombent ? Le « coefficient d'imperméabilisation » du centre-ville sera analysé, et les points d'amélioration possibles seront identifiés.

1.2.7 Synthèse des enjeux et définition des îlots stratégiques

La rencontre entre l'analyse statistique du territoire et son arpentage fin nous permettra dès cette phase de proposer **une synthèse des enjeux** qui dépassera la simple compilation d'analyses sectorielles.

À l'échelle territoriale, un **rapport illustré** viendra détailler les grands enjeux pressentis sur les différentes thématiques et préciser les vocations respectives des 9 communes.

Pour la commune de Saint-Ciers-sur-Grironde, la synthèse sera présentée à travers deux documents qui se complètent mutuellement :

- **Un rapport illustré**, reprenant chacune des thématiques et associant textes, graphiques et indicateurs lisibles permettant de mettre en valeur les caractéristiques majeures du territoire, avec une matrice Atouts-Faiblesses-Opportunités-Menaces pour chacune des thématiques du diagnostic ;
- **Une « Carte des enjeux »** de la centralité, localisant les périmètres d'action pressentis et les associant à de premières pistes programmatiques, ainsi que localisant une première proposition de périmètre ORT et OPAH-RU-ORI que nous pourrions ajuster par la suite.

Pour chaque pôle d'appui et bourg rural, la synthèse sera présentée à travers :

- **Un rapport illustré**, plus ou moins approfondi en fonction de la taille de la commune et des enjeux identifiés, accompagné d'une matrice Atouts-Faiblesses-Opportunités-Menaces pour chacune des thématiques du diagnostic (nombre de thématiques explorées en fonction des communes) ;
- **Une « carte des enjeux »** localisant les périmètres d'action pressentis en les associant à de premières pistes programmatiques qui seront illustrées de manière synthétique dans des fiches annexes. Le cas échéant nous proposerons un périmètre ORT et OPAH-RU-ORI sur les communes qui nécessitent d'un tel outil.

Les « îlots stratégiques » // Définition

Un enjeu majeur de la première phase de cette étude consiste à **identifier les îlots stratégiques des centralités**. Il s'agit d'îlots anciens pour lesquels l'action « à l'immeuble » n'est pas suffisante pour améliorer significativement leur habitabilité, et qui demandent donc une action plus volontariste de la collectivité.

Ces îlots seront identifiés **en croisant de multiples critères** : habitabilité réelle ou supposée des logements, concentration vacance et/ou dégradation, liens avec le commerce et l'espace public, valeur patrimoniale, impact potentiel sur le projet de revitalisation, etc.

Notre **grille d'analyse** sera explicite afin de bien partager les enjeux avec le COPIL. Le **périmètre des îlots stratégiques** sera discuté et validé en COPIL.

Ces îlots stratégiques, une fois validés, feront par la suite l'objet d'études de faisabilité qui auront pour objectif d'évaluer les modes opératoires, les coûts ainsi que les financements mobilisables. Elles intégreront un schéma d'aménagement général ainsi qu'un récapitulatif chiffré du programme. Celui-ci pourra comprendre des aménagements d'espaces publics, des ravalements de façades, des aménagements en faveur des commerces ou encore d'éventuels équipements de proximité.

Nous prévoyons dans notre offre d'approfondir le travail par des études de faisabilité sur :

- **3 îlots stratégiques** pour Saint-Ciers-sur-Griande
- **1 ou 2 îlots stratégiques** pour les pôles d'appui (où cette analyse est pertinente)
- **L'analyse de bâtiments spécifiques** pour les bourgs ruraux

Notre offre prévoit également un prix unitaire pour un îlot supplémentaire, si le besoin s'en fait ressentir.

La « Carte des enjeux » // Définition

Les enjeux multithématiques dégagés lors de la phase de diagnostic seront compilés, croisés et spatialisés sur une première « Carte des enjeux ». Permettant une première appréciation de **la cohérence globale du projet de revitalisation**, cette carte schématique s'apparentera à un *proto-Plan Guide* et servira de base au développement des propositions d'action dans les phases ultérieures.

Seront identifiés sur cette carte :

- Des **périmètres d'action**, catégorisés selon qu'il s'agisse d'action sur l'espace public, sur le foncier public ou sur le foncier privé.
- Des **pistes de programmation** pour chacun de ces périmètres (rénovation/démolition/construction neuve, habitat ou habitat+commerce, végétalisation d'un parking, aménagement d'un parvis, requalification d'une rue commerçante, etc.)

Ces périmètres pourront être complétés, le cas échéant d'actions plus transversales, qui ne sont pas relatives à un secteur en particulier : politiques en faveur de l'habitat, charte des enseignes, règles de protection, programmes de ravalement, politique de stationnement, etc.

1.3 COPIL-Atelier de fin de phase

(envoi des livrables devant faire l'objet d'une validation 7 jours avant la réunion).

Comme expliqué dans notre **philosophie d'intervention**, nous proposons d'organiser le COPIL de fin de phase sur **le principe d'un COPIL-Atelier**. Il s'agit de faire des COPIL non seulement des temps de validation, mais aussi des moments de travail collectif au bénéfice du projet global. Ce principe de COPIL/Atelier permet également de donner du rythme à l'étude afin de tenir **les délais serrés**. Pour cela, il conviendra de caler le calendrier du démarrage de la mission (lors de la réunion de lancement). Les groupes de 3/2 pôles d'appui à repartir sur deux journées seront établis en fonction de leur proximité géographique et similitudes, nous ferons cela sous conseil des techniciens de l'intercommunalité et de la cheffe de projet PVD.

Ce COPIL-Atelier se tiendra sur plusieurs journées (ici nous proposons trois journées) et il comportera plusieurs séquences, l'objectif ici est d'établir une vision partagée du territoire à toutes ses échelles, pour cela il faudra pouvoir travailler de manière intense avec l'ensemble des élus/techniciens sous forme d'atelier :

Journée 1 _ Saint-Ciers-sur-Gironde :

- **Séquence 1** : présentation du diagnostic à l'échelle territoire et à l'échelle de Saint-Ciers-sur-Gironde (à l'ensemble du COPIL, les maires et premiers adjoints des 9 communes y seront invités) (2h)
- **Séquence 2** : remarques et débats (1h)
- **Séquence 3** : atelier « Cartes-sur-tables » à l'échelle territoriale et de Saint-Ciers-sur-Gironde (2h)
 - Saint-Ciers-sur-Gironde : 1h sur une thématique, 1h sur une autre thématique
 - Échelle territoriale : 1h sur une thématique, 1h sur une autre thématique
- **Séquence 4** : synthèse à chaud des enseignements de l'Atelier (1h)

Journée 2 _ Quatre pôles d'appui :

- **Séquence 1** : présentation du diagnostic à l'échelle territoire de 4 pôles d'appui (à l'ensemble du COPIL, les maires et premiers adjoints des 4 communes y seront invités de manière prioritaire) (2h)
- **Séquence 2** : remarques et débats (1h)
- **Séquence 3** : atelier « Cartes-sur-tables » à l'échelle des quatre pôles d'appui (3h)
 - Pôle d'appui 1 : 45min sur une thématique, 45min sur une autre thématique
 - Pôle d'appui 2 : 45min sur une thématique, 45min sur une autre thématique
 - Pôle d'appui 3 : 45min sur une thématique, 45min sur une autre thématique
 - Pôle d'appui 4 : 45min sur une thématique, 45min sur une autre thématique
- **Séquence 4** : synthèse à chaud des enseignements de l'Atelier (1h)

NOTA : Pour la commune de Etauliers, nous pourrions soit mener un atelier avec l'accompagnement du cabinet en charge de l'étude de bourg, soit s'appuyer sur les enseignements de l'atelier que le BE aura déjà mené au préalable sans qu'il y ait de répétitions.

Journée 3 _ Un pôle d'appui et quatre villages ruraux :

- **Séquence 1** : présentation du diagnostic à l'échelle territoire du pôle d'appui et des quatre villages ruraux (à l'ensemble du COPIL, les maires et premiers adjoints des 4 communes y seront invités de manière prioritaire) (2h)
- **Séquence 2** : remarques et débats (1h)

- **Séquence 3** : atelier « Cartes-sur-tables » à l'échelle des quatre pôles d'appui (3h)
 - Pôle d'appui 1 : 45min sur une thématique, 45min sur une autre thématique
 - Village rural 1 : 45min sur une thématique, 45min sur une autre thématique
 - Village rural 2 : 45min sur une thématique, 45min sur une autre thématique
 - Village rural 3 : 45min sur une thématique, 45min sur une autre thématique
- **Séquence 4** : synthèse à chaud des enseignements de l'Atelier (1h)

Les « Ateliers cartes-sur-table »

Les « Ateliers cartes-sur-table » sont un **dispositif de coconception du projet urbain** que nous utilisons régulièrement lors d'études de centralités et dont nous pouvons mesurer l'efficacité. Il s'agit de créer les conditions pour qu'émerge **une discussion constructive et précise sur le projet**, en mettant autour de la table une grande diversité d'acteurs : acteurs institutionnels, acteurs « ressources », habitants éventuellement, etc. Nous organisons le débat de façon à ce que la parole circule horizontalement, dans l'intérêt premier du projet général.

La composition du public étant un sujet éminemment stratégique, elle est discutée en amont avec la maîtrise d'ouvrage.

Le **principe de l'Atelier** est le suivant :

- Une **présentation** des enjeux au préalable ;
- Plusieurs tables, correspondant à **plusieurs thématiques**, avec à chaque fois un animateur ;
- Une **rotation des groupes**, qui se penche ainsi sur plusieurs sujets, ou sur le même sujet, mais à travers un nouvel angle ;
- Une **synthèse à chaud** des enseignements de l'Atelier à la fin de la journée.

1.4 Reprises-ajustements et envoi du livrable finalisé

Suite aux Ateliers, et suite à un éventuel retour formalisé par la collectivité, nous reprenons et ajustons le livrable pour le transmettre sous sa version définitive.

Le livrable de la phase 1 :

Diagnostic structuré du territoire : la place des communes dans leur territoire d'influence

Le livrable comprendra les éléments suivants :

- Rapport illustré de **diagnostic prospectif multithématique**, à l'échelle du territoire et à l'échelle de chaque centralité, avec de premiers éléments de programmation urbaine ;
- Une **étude sociologique** accompagnera le rapport ayant notamment l'objectif de préciser le public-cible à viser pour les différents leviers de revitalisation
- Cartes de **synthèse des enjeux** à l'échelle de chaque centralité et à l'échelle du territoire
- Un **recueil des entretiens** réalisés et un **bilan de concertation**

Les objectifs de la phase :

- Partager le diagnostic et les enjeux généraux avec le COPIL
- Valider le périmètre des **îlots anciens stratégiques** identifiés via les « fiches immeubles »
- Échanger sur la cohérence globale du projet de revitalisation à partir de la « Carte des enjeux »
- Clarifier les périmètres de projet sur les pôles relais et les bourgs ruraux en fonction des besoins des différentes communes

2 PROJET URBAIN DES CENTRES-BOURGS PLAN-GUIDE ET SCENARIOS

Cette deuxième phase de l'étude comportera deux objectifs distincts. Il s'agira :

- **D'approfondir le diagnostic sur les « îlots anciens »** identifiés comme stratégiques lors de la première ;
- D'établir une **préprogrammation générale**, sous la forme d'un **scénario de revitalisation des centres-villes**, qui mettra en cohérence et en synergie des actions sur l'espace public et des actions sur les bâtiments, qu'ils soient publics ou privés.

2.1 COPIL de lancement phase 2, arpentages complémentaires et entretiens

L'approfondissement de nos connaissances sur le territoire élargi comme resserré de la CC Estuaire **ne s'arrête pas à la fin de la phase de diagnostic**. En effet, les échanges avec les élus, le temps de l'arpentage sur site, les rencontres fortuites et les discussions informelles avec les commerçants nous apporteront leur lot d'informations que nous intégrerons à la réflexion.

Le commencement de la phase 2 sera marqué par un temps de réunion sur site avec les élus et services municipaux concernés. Celle-ci devra permettre de clarifier et préciser ultérieurement les objectifs de l'étude à la lumière des résultats de la phase diagnostic. Mais elle permettra également de précibler des sites stratégiques devant faire l'objet d'études plus approfondies. Cette rencontre sera aussi l'occasion d'effectuer des arpentages complémentaires sur des sites spécifiques et procéder à des relevés photographiques et géométriques. La première phase et la réunion de démarrage de la phase 2 auront sans doute permis d'identifier **des personnes ou des organismes « ressource »** que nous pourrions solliciter davantage pour des entretiens téléphoniques ou en face à face.

Aussi, afin de proposer des aménagements qui soient en cohérence avec les ambitions, mais aussi les moyens financiers de la commune, il est envisageable au démarrage de cette phase d'avoir une aperçue des capacités économiques de la commune : capacités d'emprunt, emprunts en cours, capacité d'investissement, budget de fonctionnement, comptes administratifs des dernières années...

2.2 Diagnostic approfondi « îlots anciens »

NOTA : Avant la réalisation du diagnostic terrain des 9 centres-villes, le calibrage du nombre d'îlots à analyser n'est pas possible. Notre proposition se base ainsi sur une estimation de 3 îlots à Saint-Ciers-sur-Gironde plus lesquels autres sujets évoqués dans le CCTP (les projets préciblés dans les pôles d'appui et communes rurales). Un prix unitaire à l'îlot sera également proposé dans le CCTP et il sera à décliner selon les besoins et sur demande de la maîtrise d'ouvrage.

La première étape de l'étude aura permis, par le croisement des analyses statistiques et du travail de terrain, d'identifier les îlots anciens prioritaires (3 sur Saint-Ciers-sur-Gironde, et des sujets potentiels et **ponctuels** sur les pôles d'appui et bourgs ruraux, comme les 4 îlots préciblés à Anglade ou d'autres bâtiments vétustessur d'autres communes - CCTP) qui feront l'objet d'une étude approfondie.

Le caractère stratégique des îlots sera déterminé :

- En considérant l'impact urbain de leur rénovation (ou de leur non-rénovation) ;
- En considérant la complexité de la rénovation, qui pour des raisons techniques ou foncières demanderont de faire appel à des outils juridiques plus complexes (RHI/THIRORI) voire demanderont de passer par une acquisition de la collectivité.

L'objectif de ce diagnostic approfondi sera de constituer **une base solide de connaissances qui permettront d'élaborer un projet précis à l'échelle de l'îlot** : savoir où intervenir, comment, pour quels effets sur la qualité des logements ou sur la qualité de l'espace urbain en général.

Il sera réalisé par l'Atelier de l'Ourcq pour le volet expertise architecturale et urbaine, avec Soliha en accompagnement pour tout ce qui relève de la technique bâtementaire. Le diagnostic sera synthétisé en une série de « **fiches îlots** ». Les analyses seront conformes au référentiel de l'Anah pour les opérations programmées. Elles permettront également de formuler par la suite des propositions en termes de financement des projets permettant un effet levier et leur réalisation.

La problématique de l'habitat sera tout particulièrement regardée dans ce diagnostic approfondi, mais elle sera **croisée avec les questions touchant aux commerces et/ou équipements**. En effet, une restructuration en profondeur d'un îlot pourra être l'occasion de renouveler l'offre en immobilier commercial, et renforcer la centralité sur cet aspect également.

« Fiches îlots »

Les « Fiches îlots » consistent en un **diagnostic approfondi des immeubles composant un îlot stratégique**, en passant si nécessaire (et si pertinent au regard d'une éventuelle stratégie d'intervention coercitive) par une **visite** de l'intérieur et un entretien avec les propriétaires et/ou occupants.

Un **relevé sommaire** de chaque immeuble sera réalisé, et un **compte-rendu** des échanges avec les occupants sera également rédigé.

Seront ainsi évalués, **sur la base d'une grille multicritères** :

- Les conditions d'habitabilité (éclairage, ventilation, accessibilité...);
- L'état du bâti (parties communes, enveloppe, réseaux...);
- Le potentiel de réhabilitation (rénovation thermique, l'ouverture de nouvelles sources de lumière/ventilation, accès à des espaces extérieurs...)
- Les travaux de sortie d'insalubrité et d'adaptation au handicap
- Les travaux d'aide au maintien à domicile
- Les travaux éco-performant
- Propriétaire occupant/propriétaire bailleur

L'objectif de ces « Fiches îlots » est de permettre **d'affiner sur le plan technique, mais aussi juridique et financier** les actions relatives à la requalification des îlots anciens des centre-bourgs.

À l'issue de l'étude préopérationnelle, ces immeubles tests constitueront des dossiers potentiels d'OPAH rapides à mettre en œuvre dès le lancement du dispositif et donc de bons vecteurs de communication sur l'OPAH.

Ces simulations auront vocation à illustrer les impacts **des changements de réglementation des différents partenaires depuis le lancement des dernières OPAH** sur le territoire, et le **réajustement potentiellement nécessaire des aides locales** pour compenser les évolutions réglementaires.

2.3 Scénario de revitalisation

Le scénario de revitalisation se trouve **à la croisée de plusieurs types d'actions** :

- Des actions **sur l'espace public** ;
- Des actions **sur les bâtiments**, qu'il s'agisse de commerces, d'habitat ou d'équipements ;
- Des actions **transversales**, portant sur le volet réglementaire, incitatif ou coercitif, et touchant potentiellement à tous les sujets.
- Des actions **d'amélioration de l'habitat sur les « îlots anciens »**, qui seront réalisés pour le volet OPAH-RU-ORI.

L'objectif est de bien **caractériser chacune de ces actions**, détailler **les enjeux qualitatifs** et leur rôle dans le projet global de revitalisation, leur associer un **bilan financier et des modalités juridiques de mise en œuvre** afin que les différentes collectivités puissent s'en emparer de façon très simple par la suite. Il s'agit de créer une

forme de « **jeu de cartes** », dans lesquelles les élus pourront piocher dans les décennies à venir, et qui leur donnent **toutes les clés pour passer à l'action**.

Chacune de ces actions sera ainsi esquissée, puis sera mise en cohérence dans un « **schéma général d'aménagement** » qui servira d'illustration d'un futur souhaitable pour chacune des collectivités. À ce stade, si une solution évidente ne s'impose pas, les propositions de préprogrammation pourront faire l'objet de « scénarios contrastés » ou de « variantes », qui seront mises en discussion avec les membres du COPIL.

2.3.1 Préprogrammation « espaces publics » :

Chaque action « espaces publics » sera associée à un « **périmètre d'action** ». La définition de ce périmètre est en soi importante, puisqu'il tente **d'isoler une situation et une problématique**, afin de ne pas « chaîner » tous les travaux d'aménagement ensemble, mais bien d'identifier la succession des actions dans le temps, permettant chacune à leur manière d'améliorer la qualité et l'attractivité des centralités.

Pour chaque périmètre, nous détaillerons :

- Un **schéma d'aménagement au 1/1000** ^e, avec des coupes, schémas ou toute autre illustration utile pour comprendre le projet (par exemple le bilan en matière de stationnements supprimés/conservés/créés...)
- Des **images de référence** d'autres projets similaires
- Un **préchiffrage au ratio** des travaux d'aménagements
- Un **bilan dépenses/recettes** de l'action, incluant d'éventuelles subventions (si l'information est disponible)

Cette préprogrammation « espaces publics » devra permettre à la collectivité, en fonction de ses besoins :

- D'estimer plus précisément **les subventions mobilisables** auprès de ses partenaires financeurs ;
- De **planifier ses investissements** en matière d'aménagement urbain pour les 10 prochaines années ;
- De définir clairement **le cahier des charges** pour la mission de maîtrise d'œuvre qui enclenchera ensuite la phase opérationnelle du projet de centre-bourg.



Extrait du plan guide



Aménagement de la place



Une place du village donnant priorité à la voiture

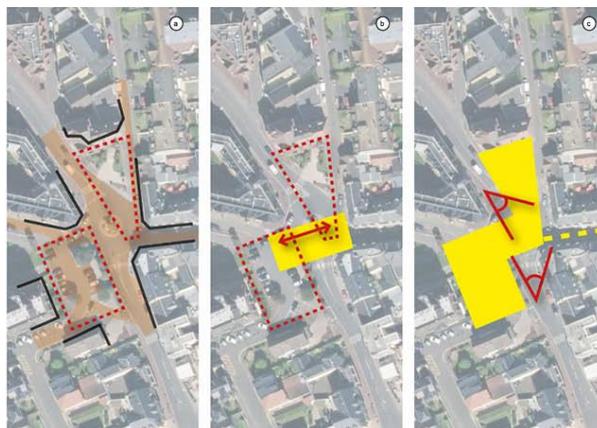


Schéma d'interprétation des sous-espaces de la place

Exemple de description d'une fiche action « espaces publics » - Atelier de l'Ourcq

2.3.2 Préprogrammation « bâtiments »

La préprogrammation « bâtiments » sera différente selon qu'il s'agisse d'une action sur du foncier public ou du foncier privé. Les opérations relatives aux îlots anciens sont écartées dans cet élément de mission puisqu'elles relèvent du volet OPAH-RU-ORI, qui sera étudié en parallèle.

Une partie des actions « bâtiments » seront éventuellement relatives à des actions de **résorption de friches**, voire à l'**aménagement de dents creuses** dans ou à proximité immédiate des centres-bourgs.

Une autre partie sera relative à la **programmation de nouveaux équipements**, ou à la relocalisation/reconfiguration de certains d'entre eux. La problématique des commerces pourra également être abordée, en prévoyant si nécessaire des **déplacements/relocalisation de commerces**. Pour ces deux derniers aspects, nous nous appuyerons sur les besoins du territoire identifiés lors de la phase de diagnostic, en tentant de les relier à la « capacité d'accueil » des différentes centralités et, mais aussi de chaque commune.

Pour chaque action « bâtiment », seront précisés :

- **Un plan masse au 1/500^e** identifiant les types d'action (réhabilitation, démolitions, constructions neuves éventuelles...);
- **Les orientations programmatiques** choisies et le récapitulatif des surfaces envisagées, incluant les places de stationnement prévues ;
- Des **images de référence** d'autres projets similaires ;

- Un **préchiffage au ratio** des travaux d'aménagement/rénovation/construction ;
- Les **modalités opérationnelles de mise en œuvre** (via une acquisition foncière, via un appel à projets opérateurs, en régie, via un encadrement réglementaire de type OAP, etc.) ;
- Le **bilan dépenses/recettes** de l'action, incluant d'éventuelles subventions (si l'information est disponible)

Afin de préciser les modalités du « passage à l'opérationnel », nous pourrions éventuellement prendre contact avec l'EPF, ou avec d'autres porteurs de projet potentiels (l'EPCI, une foncière, voire des acteurs privés du territoire...)

2.3.3 Préprogrammation « actions transversales »

Par-delà les actions « spatialisées », qui peuvent être associées directement à un périmètre d'action précis, un projet de revitalisation global suppose également d'agir sur des problématiques « **non-spatialisées** ». À titre d'exemple, il pourra s'agir :

- De **politiques de gestion du stationnement** : comment assurer une disponibilité constante du stationnement, en délimitant une zone bleue et des arrêts minutes, voire en organisant le stationnement « résident » ;
- D'outils de **consolidation réglementaire** de l'opération de revitalisation, comme des linéaires de protection du commerce, des périmètres de protection du patrimoine ou des OAP sur certaines parties de la centralité ;
- D'outils **d'accompagnement des commerçants** (coaching personnalisé, charte des enseignes, etc.) ;
- D'une **stratégie générale sur le végétal en ville**, avec éventuellement des actions de sensibilisation/implication des habitants ;
- Des actions **d'urbanisme « transitoire »**, ou « tactique », prévoyant un aménagement à très bas coût, pour une durée limitée, en vue de tester de nouveaux usages de l'espace public ;
- Etc.

Encore une fois, à toutes ces actions nous associerons une esquisse de bilan financier ainsi qu'une description des modalités opérationnelles et des partenaires à mobiliser.

2.3.4 Préprogrammation de l'habitat/« îlots anciens »

Cet élément de mission correspond à la définition d'un programme d'action « Amélioration de l'habitat » sur les périmètres ORT et OPAH-RU-ORI multisite de la CC Estuaire.

NOTA : Avant la réalisation du diagnostic terrain des 9 centres-villes, le calibrage du nombre d'îlots à analyser n'est pas possible. Notre proposition se base ainsi sur une estimation de 3 îlots à Saint-Ciers-sur-Gironde plus lesquels autres sujets évoqués dans le CCTP (les projets préciblés dans les pôles d'appui et communes rurales). Un prix unitaire à l'îlot sera également proposé dans le CCTP et il sera à décliner selon les besoins et sur demande de la maîtrise d'ouvrage.

Sur le volet « renouvellement urbain », centré sur les îlots stratégiques identifiés au stade du diagnostic, nous proposerons **des études de faisabilité** sur le même format que les « actions bâtiments », qui comprendront :

- **Le programme d'aménagement** : surfaces créées, supprimées ou modifiées par fonction, création d'équipements publics, aménagements d'espaces publics (surfaces, usages, qualités)... ;
- **Un schéma de principe du projet** ;

- Une **évaluation sommaire** des coûts ;
- Une estimation du **bilan de l'opération** en tenant compte des subventions mobilisables ;
- Les **montages juridiques, financiers et partenariaux** à mettre en œuvre.

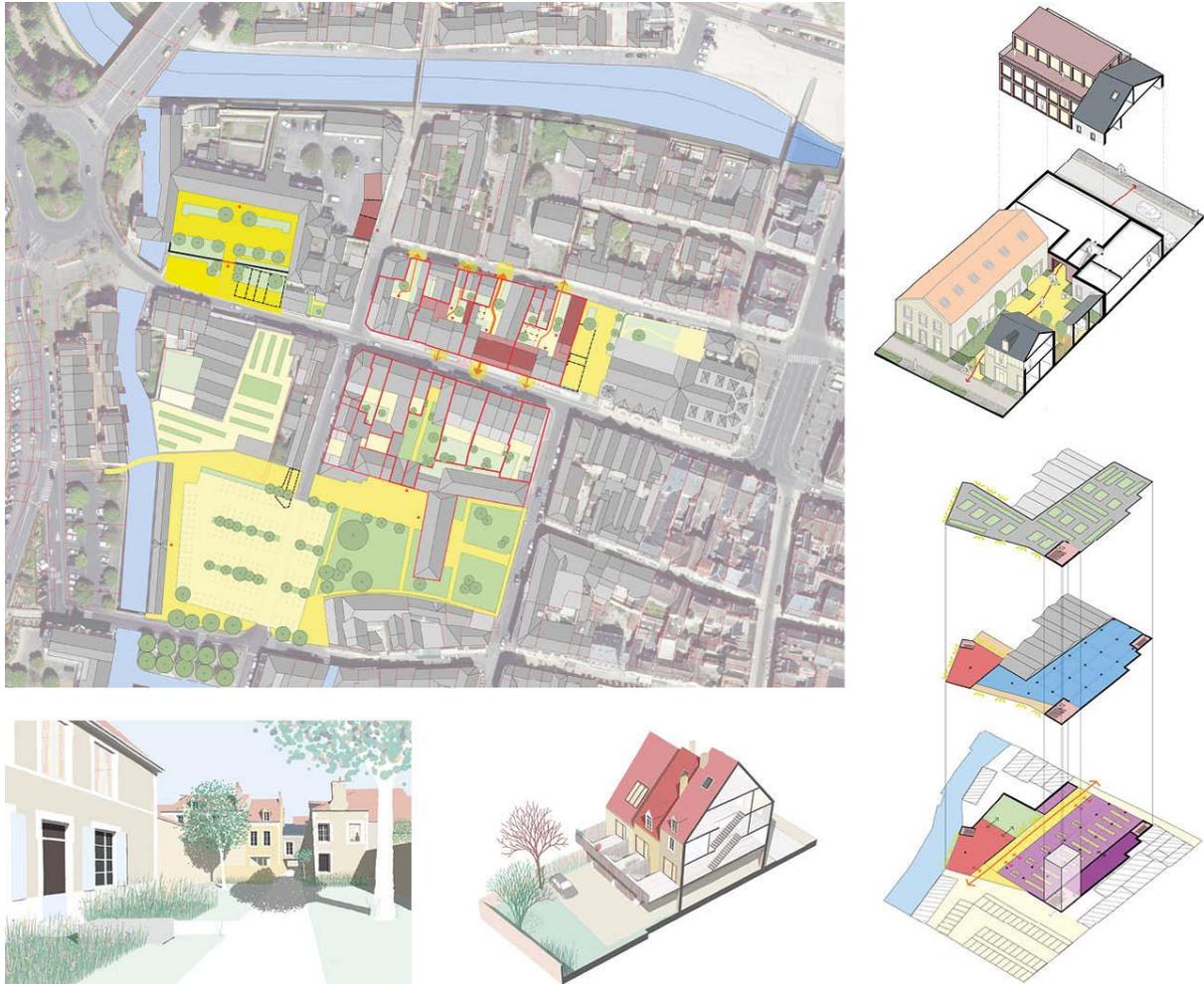


Schéma de principe d'un projet de restructuration d'un îlot ancien à Montargis, 45 – Atelier de l'Ourcq

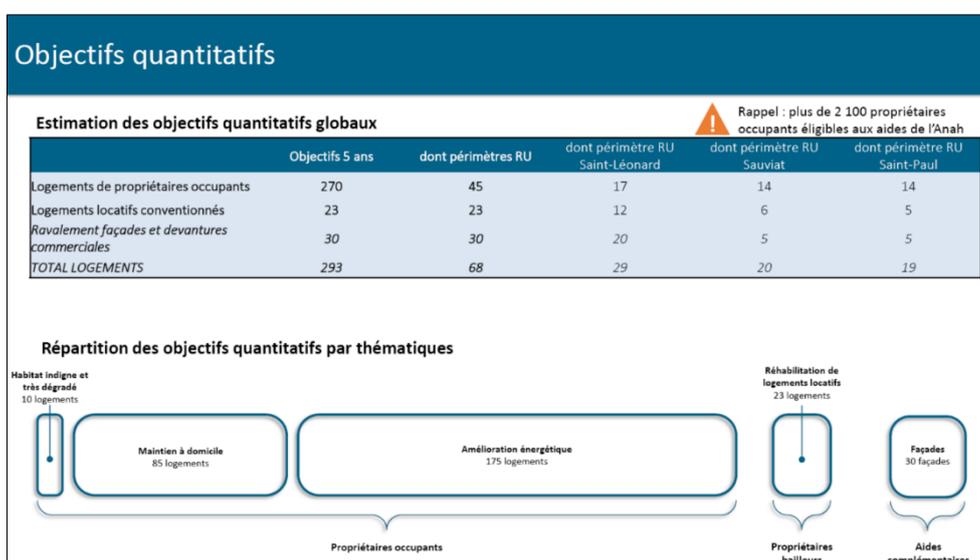
Le programme d'actions précisera également les autres actions en matière d'habitat, leurs objectifs, leurs modalités de mise en œuvre et leur financement :

- Définition des **objectifs opérationnels en termes qualitatifs et géographiques** ;
- Évaluation des **objectifs opérationnels quantitatifs globaux** : nombre de logements à améliorer par statut d'occupation (propriétaires occupants et bailleurs) et par type d'intervention (logements conventionnés, sortie d'insalubrité, vacance, adaptation des logements...) ;
- Définition **des actions à mettre en œuvre selon les différents types d'interventions** : des actions cibles seront définies autour de thématiques prioritaires telles que la production de logements conventionnés, la lutte contre les logements vacants, le traitement prioritaire des logements dégradés (insalubrité, état de péril, non-décence)...

Au regard des conclusions et des actions proposées, les modalités de financement du programme retenu seront précisées en matière de :

- **Financements et partenariats opérationnels possibles et mobilisables** auprès de l'État, Anah, collectivités locales, Action Logement, Caisse des dépôts et Consignations, fondations Abbé Pierre, caisses de retraites, EPF NA, opérateurs immobiliers... ;
- **Évaluation et prémontage** de dispositifs financiers adaptés aux cibles habitat déterminées ;
- Proposition des **enveloppes de subventions** à réserver par les différents partenaires ;
- Proposition de **dispositifs spécifiques** tels que des fonds de garantie, des outils d'aide au montage des dossiers dans le cadre de programme de défiscalisation, sécurisation des projets locatifs des bailleurs privés, préfinancement pour les propriétaires occupants très modestes, etc.

Les modalités de financement seront accompagnées d'un **calibrage des montants à mobiliser** qui devra aboutir à **une enveloppe globale** devant intégrer les coûts de l'ingénierie, du suivi-animation et de l'évaluation du programme. Ainsi seront détaillées les enveloppes financières nécessaires à la concrétisation du programme d'action.



Niveau d'intervention aide aux travaux

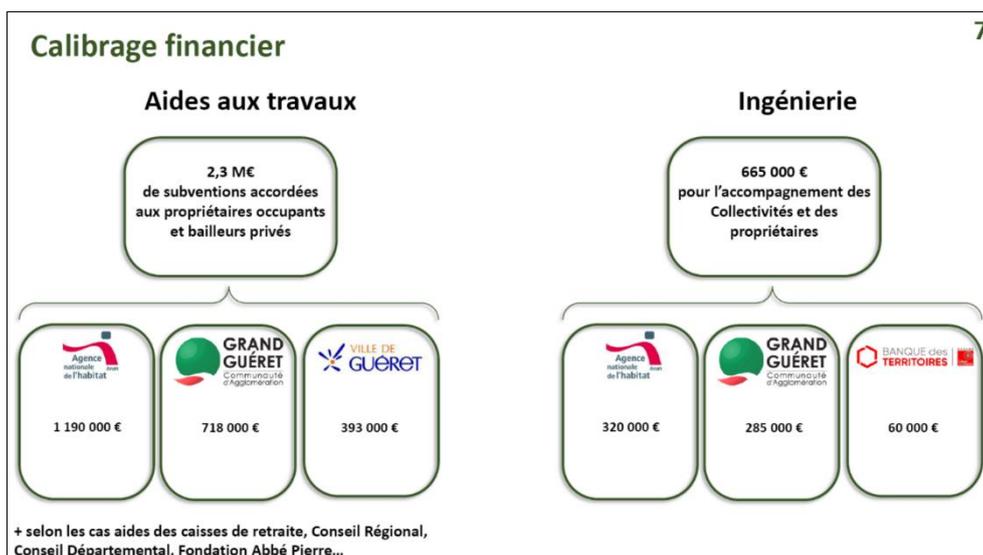
Périmètre Communautaire

Type de propriétaire	Type de travaux	Plafond de travaux subventionnables	Anah	Anah Habiter Mieux	CC Noblat	Communes
			Taux ou prime	Taux ou prime	Taux ou prime	Taux ou prime
Propriétaires occupants	Logement indigne / très dégradé	50 000 € HT	50 %	10 %	20 %	—
	Amélioration énergétique	20 000 € HT	50 ou 35 %	10 %	—	—
	Maintien à domicile	20 000 € HT	50 ou 35 %	—	—	—

Périmètre « Renouvellement Urbain »

Type de propriétaire	Type de travaux	Plafond de travaux subventionnables	Anah	Anah Habiter Mieux	CC Noblat	Communes
			Taux ou prime	Taux ou prime	Taux ou prime	Taux ou prime
Propriétaires bailleurs	Logements locatifs conventionnés	1 000 ou 750 € HT / m ²	35 ou 25 %	1 500 €	10 %	15 %
	Logements locatifs conventionnés – secteurs immeubles prioritaires	1 400 € pour Collectivités	35 ou 25 %	1 500 €	10 %	15 %
Organismes agréés MOI	Logements locatifs conventionnés	1 250 € HT m ² 1 400 € pour Collectivités	60 %	1 500 €	10 %	15 %
Propriétaires occupants	Logement indigne / très dégradé	50 000 € HT	50 %	10 %	20 %	—
	Amélioration énergétique	20 000 € HT	50 ou 35 %	10 %	—	—
	Maintien à domicile	20 000 € HT	50 ou 35 %	—	—	—
Propriétaires occupants et bailleurs	Ravalement de façade et devanture commerciale (logt décent)	15 000 € HT	—	—	—	40 %

+ aides directes caisses de retraites, Conseil Départemental, Fondation Abbé Pierre et Conseil Régional selon les cas



2.4 Atelier « Martyrisons le Plan-Guide »

A mi-parcours de la phase 2, une fois les premières esquisses réalisées, il semble intéressant de partager les grandes orientations prises par le projet de revitalisation sous la forme d'un « **Atelier cartes-sur-tables** » pour chacune des communes.

Encore une fois, le périmètre d'étude assez large (9 communes de la CdC) impose une organisation de ce moment fort sur plusieurs journées. Pour une meilleure efficacité, nous proposons de concentrer les efforts sur les centralités plus complexes (Saint-Ciers-sur-Gironde et les 5 pôles d'appui), celles-ci feront l'objet d'un travail plus intense sous forme d'atelier participatif. Les plans-guide des bourgs ruraux seront plus simplement présentés sous forme de réunion ouverte au débat sans forcément prévoir un travail sur table.

Le principe de cet Atelier serait le suivant :

- Présentation par le groupement du Plan-Guide en version « bêta » (1h par commune)
- « Ateliers cartes-sur-tables » permettant, dans l'échange et la discussion, d'affiner, de réorienter le projet de revitalisation en cours d'élaboration (2h pour Saint-Ciers-sur-Gironde et 1h pour les autres communes)
- Synthèse à chaud des discussions de l'Atelier

Les journées d'Atelier pourront être organisées de la manière suivante :

Journée 1 _ ATELIER _ Saint-Ciers-sur-Gironde

Journée 2 _ ATELIER _ Quatre pôles d'appui

NOTA : Pour la commune de Etauliers, nous pourrions soit mener un atelier avec l'accompagnement du cabinet en charge de l'étude de bourg, soit s'appuyer sur les enseignements de l'atelier que le BE aura déjà mené au préalable sans qu'il y ait de répétitions.

Journée 3 _ ATELIER _ Un pôle d'appui et trois villages ruraux

Le public à convier doit être large, et inclure autant des élus et techniciens locaux que d'éventuels partenaires du projet global de revitalisation (CCI, office du tourisme, élus de l'EPCI, EPF, département, région, associatifs,

autres personnes-ressources, etc.) La mise en discussion du projet avec un public large lui permettra de s'enrichir, de s'enraciner dans l'écosystème des acteurs locaux, et facilitera sa mise en œuvre par la suite.



Support de l'atelier résidence



Extrait du plan guide



Photo de l'atelier résidence

Un Atelier cartes-sur-tables pour un projet de revitalisation de centre-bourg – Atelier de l'Ourcq

2.5 Synthèse du scénario de revitalisation

Suite à la première phase d'élaboration du scénario, et en incorporant les enseignements de l'Atelier, le projet de revitalisation est synthétisé dans **un Plan-Guide** qui comprend, pour chaque commune :

- **Un Schéma général d'aménagement**, spatialisant l'ensemble des actions du projet de revitalisation et permettant l'appréhension de leur interdépendance et de leur cohérence globale ;
- **Un rapport illustré** reposant les enjeux du contexte global et décrivant chacune des actions du projet de revitalisation.

À ce stade, nous proposerons également **un premier calendrier de mise en œuvre des actions**, que nous approfondirons dans la phase suivante à partir des discussions avec la collectivité.

2.6 COPIL de fin de phase

(Envoie des livrables devant faire l'objet d'une validation 7 jours avant la réunion).

Afin de conserver du rythme et une cohérence globale à l'étude, les COPIL de présentation des scénarios de revitalisation pourront se tenir sur deux journées, selon l'organisation suivante :

- **Journée 1 matin _ Présentation du Plan-Guide à Saint-Ciers-sur-Gironde (3h)**
- **Journée 1 après-midi _ Présentation du Plan-Guide de trois pôles d'appui (4h)**
- **Journée 2 matin _ Présentation du Plan-Guide de deux pôles d'appui (3h) ****
- **Journée 2 après-midi _ Présentation du Plan-Guide des trois villages ruraux (4h)**

*** Pour le bourg de Etauliers, nous nous adapterons à l'avancement du projet de centre-bourg grâce à une coordination avec le BE qui s'occupe actuellement du projet de centre-bourg : envisager une présentation commune ? Intégrer leur avancement à notre projet ?*

2.7 Reprises-ajustements et envoi du livrable finalisé

Suite au COPIL, et suite à un éventuel retour formalisé par la collectivité, nous reprenons et ajustons le livrable pour le transmettre sous sa version définitive.

La livraison de la phase 2 constitue un moment particulièrement important dans la démarche, car comme bien expliqué dans le CCTP, à l'issue de cette phase la collectivité devra pouvoir disposer de tous les éléments nécessaires aux **conventions ORT et OPAH-RU-ORI (RHI-THIORI) multisites**, pour cela nous prévoyons d'accompagner les élaborés demandés par CCTP d'autres documents que nous jugeons indispensables à la réussite du projet, voir la liste ci-dessous. Une fois cette phase terminée, nous accompagnerons la collectivité dans la rédaction définitive la convention ORT et OPAH en y intégrant les éléments de contexte nécessaires.

Le rendu devra permettre **d'arrêter définitivement les composantes essentielles de la convention tripartite ORT** :

- La **durée** de l'opération de revitalisation ;
- Le **secteur** d'intervention précis ;
- Le **contenu** et le **calendrier** des actions prévues ;
- Le **plan de financement** des actions ;
- La constitution du **comité de pilotage local**.

Pour la **OPAH-RU-ORI** :

- *Traduction des objectifs et modalités opérationnels habitat et foncières dans la convention d'opération ;*
- *Préparation de l'animation de l'opération ;*
- *Proposition des indicateurs de suivi et de contrôle opérationnel dans la mise en œuvre de l'opération.*

Afin de contribuer au mieux à la définition du projet de convention d'opération, et forts de nos expériences de pilotage d'opérations, nous formulerons diverses propositions en termes d'objectifs (quantitatifs, qualitatifs, techniques et thématiques, sociaux, patrimoniaux, et de façon plus large, sur les modalités de conduite du dispositif).

Le livrable de la phase 2 :

Élaboration du scénario de revitalisation territoriale à diverses échelles et à court, moyen et long-terme

Le livrable comprendra les éléments suivants pour chaque commune :

- Le **schéma général d'aménagement**
- **Des fiches d'approfondissement** sur les secteurs et les thématiques caractérisé par une forte intensité d'action
- **L'identification des secteurs d'intervention ORT et OPAH** sur des cartes spécifiques
- **Une déclinaison temporelle du plan-guide** en action à court-moyen et long terme
- Le **rapport illustré** présentant les différentes actions

Les objectifs de la phase :

- Identifier les périmètres des :
 - Secteurs d'intervention propres à l'ORT
 - Périmètres globaux OPAH-RU-ORI pour chaque commune
(l'outil OPAH n'étant peut-être adapté à toutes les communes, d'autres instruments pourront être mobilisés)
 - Secteurs d'intervention prioritaires et de mise en œuvre d'opérations complexes
- Partager le scénario de revitalisation avec tous les acteurs du territoire
- Identifier les actions à mettre en œuvre de façon prioritaire



Plan-Guide pour le bourg d'Argueil, 76 – Atelier de l'Ourcq

3 LE PLAN D' ACTIONS PREOPERATIONNEL

3.1 Élaboration de la feuille de route

Ce dernier élément de mission servira à **approfondir les premières pistes de projet** discutées avec la collectivité et enrichies par l'apport de la population. Il s'agira ici de **se projeter très précisément dans la dimension opérationnelle**, pour laisser à la fin de l'étude **une feuille de route claire et véritablement utile** pour le portage du projet dans le temps long.

Deux types de livrables seront combinés :

- **Les fiches action** (soit une série de fiches préconisant des actions précises et coordonnées, et détaillant les modalités du passage à l'opérationnel pour chacune d'entre elles)
- **Une boîte à outils pour la gestion de projet** (soit une série de préconisations pour la mise en route et le suivi des différents projets, ex. études préalables, ingénierie, réglementations, financements...)

3.2 Des fiches actions « secteur » et « thématiques »

Associée à ce Plan-Guide, une série de fiches actions viendront détailler les modalités opérationnelles de mise en œuvre de la vision, de façon coordonnée et hiérarchisée.

Ces fiches actions seront de deux types :

- Soit des fiches **« secteurs »**, relatives à des secteurs opérationnels définis, préconisant des actions sur des ensembles bâtis ou sur l'espace public
- soit des fiches **« thématiques »**, relatives à des stratégies transversales, préconisant des actions sur la gouvernance de l'armature commerciale, l'évolution du règlement d'urbanisme, la stratégie foncière, les politiques de stationnement, etc.

3.2.1 Fiches actions « secteur »

Une série de fiches actions « secteur » seront repérées sur le Plan-Guide et détailleront (liste non-exhaustive) :

- **La programmation envisagée**
- **Des schémas en plan/coupe/3D présentant les travaux à prévoir** (espaces publics, réhabilitations, surélévations/extensions, constructions neuves) et **la qualité des espaces attendus** (fonctionnalités, usages, atmosphères, esthétique générale)
- Une estimation de leur **impact urbain** (sur la convivialité du centre-ville, sur le commerce, sur l'habitat...)
- Les **partenaires à mobiliser** (ABF, mais aussi EPCI, investisseurs parapublics ou privés...)
- Les **outils financiers** à mobiliser (leviers fiscaux et/ou opérationnels, mais aussi subventions éventuelles à affiner sur la base de l'esquisse de la phase précédente en mobilisant davantage de financeurs)
- **Les outils juridiques à mobiliser et les procédures administratives à suivre** (étude d'impact, modifications au PLU, acquisition foncière, préemption, arrêtés de péril, protections des linéaires commerciaux...). **Mais aussi des propositions réglementaires à inclure dans le futur PLUI-H.**
- Les **coûts pour la collectivité** et/ou d'autres opérateurs, sous la forme de **chiffrages travaux** et de **prébilans d'opération**

- **Un échancier du programme opérationnel** déterminant le phasage des actions à engager tout en faisant une distinction entre les actions à court/moyen/long terme.
- **Des propositions type « premier coup de pioche »**, des actions simples et peu coûteuses proposées pour donner une visibilité au projet de revitalisation du centre-bourg. Ces actions dans la mesure du possible doivent impliquer la mobilisation des habitants pour impulser un sentiment d'appartenance à la commune (ex. plantation des pieds de façades, préfiguration et installations temporaires sur les places)

À ce stade, nous pouvons dire que les fiches actions « secteur » comprendront a minima :

- **Une fiche par bâtiment préidentifié.** Ces fiches seront mises en relation avec la stratégie commerces/services/équipements/tourisme.
- **Une fiche par secteurs opérationnels d'aménagement d'espaces publics.**

Clamecy (58)

Secteur Pont de Bethléem
Fiche Z3 - Espace public des têtes de pont

Montant opération HT

€€€€€	0 à 50 000 € HT
€€€€	50 000 € HT à 100 000 € HT
€€€€	100 000 € HT à 500 000 € HT
€€€€	500 000 € HT et plus

Valeur ajoutée du projet

* * * * *	Projet à faible valeur ajoutée
* * * * *	Projet à valeur ajoutée moyenne
* * * * *	Projet à forte valeur ajoutée
* * * * *	Projet à très forte valeur ajoutée

Pré-programme

- Aménagement du pont avec diminution de l'emprise de la chaussée pour élargir les trottoirs et mise en valeur nocturne
- Aménagement des parcs rigides de Bethléem, y compris plantation du pont de la tête de pont
- Négligence du pont au profit de l'église, plantation en pied de la tête de pont et création d'espaces publics aménagés dans les zones non bâties
- Aménagement d'un arrêt minute pour les cars de tourisme
- Point de contact des artisans à usage des habitants du Pont de Bethléem et des propriétaires de passage sur le pont

€€€€ / * * * * *

juillet 2015

Exemple de fiche-action réalisée pour une étude de centre-ville à Clamecy (58).

Le coût de l'opération et sa valeur ajoutée pour la vitalité du centre-ville sont bien mis en exergue.

3.2.2 Fiches actions « thématiques »

Les fiches action « thématiques » aborderont **des sujets qui ne sont pas localisables géographiquement**, mais qui sont absolument indispensables à la conduite d'un projet de revitalisation du centre-ville et sont donc complémentaires aux actions par secteur.

L'ensemble des volets seront abordés :

- **Volet urbain** : quelles modifications du règlement d'urbanisme seraient nécessaires pour mettre en œuvre le projet de centre-ville ? Quelles seraient les étapes de ces évolutions ? Quels partenaires doivent être impliqués ? D'autres types de règlements sont-ils à envisager (chartes enseignes, règlement patrimonial, etc.) ?
- **Volet habitat** : les actions transversales sur l'habitat permettant d'accompagner les propriétaires privés dans l'amélioration de leurs biens peuvent être soit incitatives (subventions, aides nationales, régionales ou locales...) et/ou coercitives (DUP, cahiers des charges, etc.) La dimension de pédagogie sera également importante et pourra faire l'objet d'une fiche action spécifique.

- **Volet services, commerces, équipements de quartier** : au-delà des actions sectorielles vues plus haut, la qualité d'attracteurs de ces espaces pourra être consolidée par des actions sur leur gouvernance, et leur efficacité (logiques de mutualisation d'espaces par exemple, ou de concentration des services).
- **Volet patrimoine** : la question patrimoniale (patrimoine bâti, mais aussi patrimoine urbain, paysager et naturel...) pourra être abordée sous l'angle réglementaire, mais également sous l'angle de la sensibilisation et de la pédagogie. Une des actions préconisées pourra consister à éduquer le regard sur la qualité de l'environnement existant, afin de solidifier le sentiment d'appartenance et d'encourager le soin de chacun dans les travaux privés.
- **Volet tourisme** : le tourisme d'aujourd'hui demande un positionnement précis et différenciant, dans une logique marketing qui revêt une dimension fondamentale. En plus des actions « secteur », une des actions préconisées pourra être relative à un plan de communication sur l'identité de la CC Estuaire afin d'augmenter sa notoriété à une grande échelle.
- **Volet foncier** : la revitalisation d'un centre-ville est un projet sur le long cours dont la question foncière est absolument déterminante. Les actions préconisées intégreront nécessairement l'EPF, mais des outils de veille pourront être mis en place à une échelle plus locale.

À titre d'exemple, voici le type d'actions qui pourront être préconisées dans le cadre du renforcement du commerce de centre-ville et qui devront nécessairement impliquer les organisations représentatives des commerçants :

- **Un commerce plus adapté aux modes de vie** : adaptation de l'offre existante en termes d'horaires, propositions marchandes, innovation servicielle, etc.
- **Un commerce qui passe de cueillette à conquête avec des façades plus attractives, des parcours marchands plus agréables, des offres commerciales qui s'adaptent aux nouveaux habitants du territoire.**
- **Un centre-ville et un commerce toujours plus adapté à une senior economy en croissance** : travailler l'accessibilité, la lisibilité, mais aussi les services et l'offre habitante en lien avec ce secteur économique fondamental

3.3 La boîte à outils opérationnelle

Notre expérience d'étude et d'animation de programmes de revitalisation et OPAH nous démontre que la réussite d'un programme résulte :

- Du **portage politique** de l'opération et de la gouvernance qui s'installe autour du projet ;
- Du juste **calibrage des aides financières** pour la réalisation de travaux, qui, dans un cadre financier contraint, si elles sont trop faibles, ne permettent pas de susciter des projets ou seulement des projets à minima et, si elles sont trop élevées ne permettent pas de répondre à un nombre suffisant de situations. Notre expérience et les tests réalisés dans le cadre de l'étude permettront d'ajuster le niveau d'intervention.

- Du **juste calibrage du financement de l'ingénierie** dont les missions doivent être clairement définies avec une forte connaissance et présence sur le terrain, un accompagnement global (technique, administratif, social) et une reconnaissance par les habitants ;
- De l'association et de la **mobilisation de l'ensemble des acteurs** qui peuvent être prescripteurs (élus et agents des Collectivités, professions immobilières, artisans, commerçants, travailleurs sociaux, intervenants à domicile...);
- D'une **communication ambitieuse** et soutenue autour du projet ;
- D'une **action globale** (urbaine, foncière et habitat) visible et articulant incitatif, coercitif et maîtrise publique.

Afin d'assurer le passage à l'opérationnel dans de bonnes conditions nous remettrons dans les mains de la maîtrise d'ouvrage une boîte à outils pour la gestion des différents projets dès leurs phases préliminaires jusqu'à leurs mises en route, mais aussi le suivi pendant la phase opérationnelle.

Cette boîte à outils se déclinera notamment en :

- **Un référentiel foncier cartographique** : un instrument essentiel pour la veille sur les biens immobiliers des communes pouvant jouer un rôle clé pour le devenir des centre-bourgs. Ce même référentiel devra également permettre une mise à jour simple de la part des services techniques en fonction de l'avancement des différents projets, il s'agira donc d'un outil évolutif.
- **Une méthode de gestion de projet** à décliner en fonction des projets et notamment des programmes concernés. Cette méthode devra permettre aux techniciens de la collectivité de comprendre simplement les démarches à suivre pour la réussite de chaque projet (ex. études préalables, contraintes, modalité de pilotage, financeurs à rapprocher...)
- **Des conseils en ingénierie à mobiliser** tant en interne qu'en externe pour chaque action avec des précisions quant aux prestations nécessaires en fonction du degré de complexité des projets.

Enfin nos relations avec les acteurs de l'habitat locaux régionaux, et nationaux, et notre expérience sur le calibrage et la rédaction de conventions de revitalisation, mais aussi de programmes habitat nous permettront une gestion des relations avec les partenaires financiers facilitée et une adéquation de la formulation des propositions avec le formalisme demandé pour les deux conventions.

3.4 Présentation en COPIL

(envoi des livrables devant faire l'objet d'une validation 7 jours avant la réunion).

Ce dernier temps de restitution sera fondamental dans le sens où il correspondra à la livraison d'une étude dont les effets ont vocation à s'étaler dans le temps long... Il s'agira de bien passer en revue chaque fiche action, afin de s'assurer que l'ensemble des partenaires s'en emparent véritablement. Il est aussi important que les différents acteurs puissent s'exprimer et donner leur avis concernant les différentes actions notamment au regard de l'ordre de priorité proposé.

Les résultats de ce dernier COPIL, étant moins liés à la rédaction de la convention pourront se dérouler à des moments distincts (pas nécessairement sur une même et seule semaine), mais toujours sur plusieurs journées afin que les participants aient le temps de s'approprier du résultat de l'étude :

COPIL 1 _ Saint-Ciers-sur-Gironde

COPIL 2 _ Quatre pôles d'appui (NOTA : Pour la commune de Etauliers, nous pourrions nous appuyer sur l'avancement de l'étude de centre-bourg du BE pour enrichir nos livrables)

COPIL 3 _ Un pôle d'appui + trois villages ruraux

3.5 Finalisation de la phase 3 et envoi des livrables

Après la réunion de restitution en COPIL, les livrables seront ajustés sur la base des remarques qui auront émergé lors de la présentation.

(Rédaction des comptes-rendus et envoi sous 10 jours aux services de la commune).

Le livrable de la phase 3 :

Élaboration d'instruments opérationnels de revitalisation et du programme d'habitat à diverses échelles et à court, moyen et long-terme

Le livrable comprendra les éléments suivants :

- **Des fiches actions « secteurs » et « thématiques »** détaillés, chiffres et hiérarchisées
- Un **calendrier opérationnel** à court-moyen et long terme
- Un **référentiel foncier cartographié**
- Une aide à l'élaboration **d'une méthode de gestion de projet** (sous forme de boîte à outils)
- **Des supports de communication** et marketing territorial (assistance)

Les objectifs de la phase :

- Établir une feuille de route pour la mise en œuvre des projets
- Fournir à la collectivité des outils pouvant l'aider dans les phases de démarrage, mais aussi pour le suivi des différents projets

4 VOLET CONCERTATION-COMMUNICATION

La dimension de concertation à donner à une étude préopérationnelle est difficile à apprécier à la lecture d'un simple cahier des charges. Un échange avec les élus est nécessaire pour savoir quel est le niveau de maturité du territoire en matière d'implication citoyenne, et quels sont les enjeux pratiques et politiques du moment.

Nous vous proposons donc ici une série de « modules » à activer en fonction des besoins. L'activation de ces modules pourrait se faire lors de la phase de négociation, ou alors au cours de l'étude. L'objectif est de rester le plus flexible possible pour coller au mieux à la réalité du contexte et du projet.

4.1 Réunion en soirée (option)

Ce module concerne la préparation et l'animation d'une réunion en soirée. Il peut s'agir d'une réunion publique, à destination d'un public large d'habitants, ou alors d'une réunion publique au conseil municipal.

L'Atelier de l'Ourcq prépare et anime, et se fait accompagner par un de ses partenaires (Lestoux ou Soliha) si nécessaire.

4.2 Atelier de programmation participative (option)

Nous remarquons souvent dans nos études urbaines que certains bâtiments publics souffrent d'être sous-exploités. Ce sont des « sites sans projet », en attente d'une programmation spécifique et adaptée.

Lorsqu'un besoin se fait ressentir (locaux associatifs, maison de santé, maison des assistantes maternelles, etc.), il convient de réfléchir à la manière dont le bâtiment pourrait l'accueillir. Nous pouvons dans ce cas organiser un atelier de programmation participative avec les parties prenantes du futur équipement (acteurs associatifs, acteurs de la santé, assistantes maternelles, etc.). ***Dans le cadre de Saint-Ciers-sur-Gironde ce dispositif pourra être activé par exemple pour la reprogrammation du bâtiment à Callonges, pour la redynamisation du cinéma Trianon ou le développement du centre d'enseignement artistique.***

Le déroulé est le suivant :

- Préparation en amont des fonds de plans et éventuellement d'une maquette de travail du bâtiment (hors relevé, sur la base de plans fournis par la collectivité)
- Présentation des enjeux par l'Atelier de l'Ourcq
- Visite de site collective avec tous les participants
- Brainstorming : que mettre, et pourquoi, dans ce bâtiment ?
- Ateliers cartes-sur-tables avec les participants : faire émerger un projet, par la discussion et l'échange, en s'appuyant sur les savoirs spécifiques de toutes les personnes impliquées.
- Synthèse des échanges à chaud
- Rédaction d'un rapport une quinzaine de jours après l'atelier détaillant le ou les scénarios envisagés en les adossant à des estimatifs chiffrés.

4.3 Exposition du projet de revitalisation (option)

Nous pouvons également préparer une exposition du projet de revitalisation, une fois celui-ci validé par les élus.

2 à 3 panneaux A0/A1 sont mis en page spécifiquement pour l'exposition, qui pourra se dérouler dans un lieu clé de la vie quotidienne des habitants.

4.4 Permanence de revitalisation (option)

En lien avec l'exposition, nous pouvons également prévoir une permanence d'une journée sur site, pendant un événement important de la vie de la commune : une fête, un marché hebdomadaire, etc. Dans ce module, deux personnes de notre équipe viennent seconder la cheffe de projet PVD pour tenir un stand et se rendre disponibles pour échanger avec les habitants ou passants intéressés.

RÉCAPITULATIF DE LA MISSION

	Mission ORT Revitalisation centres-bourgs	Mission OPAH-RU-ORI Habitat	
	Prépa. COFIL lancement		
COPIL lancement (éch. territoire)	COPILs de lancement + Diagnostic en marchant bourg par bourg	Diagnostic en marchant volet «habitat» éch. bourg	m0
<i>terrain, entretiens, travail en chambre</i>	Diag échelle territoire CC Diag échelle bourg : * socio-démo * réglementaire * morphologie urbaine * commerces/services * équipements	* <i>habitat</i> * <i>foncier</i> : diag sommaire + identification îlots prioritaires	
COPILS-Ateliers 1	partage et hiérarch. des enjeux	validation îlots prioritaires	m3
<i>PVD + pôles d'appui + bourgs ruraux</i>	élaboration du projet de revitalisation de CB : * schéma général d'aménagement * périmètres d'intervention (espaces publics, commerces, services)	terrain éch. îlots : approfondissement des études foncières	
<i>terrain, entretiens, travail en chambre</i>		périmètres d'intervention «habitat» : * faisabilités	
<i>Ateliers «Martyrisons le Plan-Guide»</i>			
<i>Atelier programm. participative équipement ?</i>			
COPILS 2	présentation scénario revitalisation du CB	volet habitat du scénario de revitalisation	m6
<i>PVD + pôles d'appui + bourgs ruraux</i>			
<i>travail en chambre, échanges réguliers avec la maîtrise d'ouvrage</i>	élaboration de la feuille de route opérationnelle ORT	élaboration de la feuille de route opérationnelle OPAH-RU	
COPILS 3	fin octobre 2022		m9
<i>réunion publique ?</i>	-----		
<i>exposition du projet ?</i>	-----		