



Anduze, 2018

# L'armature territoriale d'Alès Agglomération

## Quelles ambitions pour les bourgs-centres et leur bassin de vie d'ici 2030 ?

**La commission "Urbanisme / SCoT"** a pour objectif d'établir un moment d'échanges et de réflexion entre élus sur la définition et les modalités de mise en œuvre d'une armature territoriale, définie par le SCoT, sur le territoire d'Alès Agglomération.

Le premier sujet choisi porte sur les "bourgs-centres et leur bassin vie". **Un cycle de 2 ateliers**, co-animés par l'agence d'urbanisme région nîmoise et alésienne, est proposé.

**Novembre 2017** : les enjeux émergents du premier atelier ont été le commerce de proximité, l'économie et l'emploi, la mobilité et le cadre de vie ;

**Février 2018** : le second atelier s'organise autour :

- d'une rapide présentation de leviers de développement : des dispositifs communaux et des actions menées sur d'autres territoires ;
- **d'un temps de débat sur les moyens de satisfaire les besoins de chaque bourg-centre en s'appuyant sur trois témoignages locaux : M. Ruas (maire de Saint-Jean-du Gard), M. Besse-Desmoulières (maire de Génolhac), et M. Boudet (maire de Brouzet-lès-Alès).**

Ce cycle d'ateliers a vocation à mettre en avant des leviers de développement, illustrés notamment par des projets structurants. Ces projets sont des solutions aux problématiques que rencontrent les bourgs-centres et leurs bassins de vie.

Cette démarche est conjointe à celle de l'actualisation du projet de territoire de l'agglomération, dont l'une des finalités est de proposer en 2018 un plan d'actions relatif à l'aménagement du territoire alésien d'ici 2030.

### Du diagnostic à l'action : les leviers de développement

Les échanges du premier atelier ont fait ressortir la **fonctionnalité** et **l'attractivité** comme deux grandes ambitions pour le territoire. Un territoire fonctionnel permet de répondre aux aspirations locales, tandis qu'un territoire attractif favorise l'implantation d'emplois, d'activités et par conséquent de nouveaux arrivants. Ces ambitions, au regard des bourgs-centres et des bassins de vie, ont ciblé plus particulièrement quatre enjeux : **l'emploi**, **l'activité commerciale de proximité**, **la qualité de vie** et la **mobilité**.

Les leviers de développement prennent des formes variées : dispositif d'aide communal, action localisée, projet urbain... Une des conditions de réussite réside néanmoins dans leur capacité à alimenter une dynamique territoriale plus globale.

Ce document propose quelques exemples de leviers de développement adaptés aux quatre enjeux identifiés lors du premier atelier, sous la forme de dispositifs d'aide communaux et d'actions mises en place sur d'autres territoires.

# Quelles sont les actions menées

Le mieux-vivre ensemble, la résorption de l'habitat insalubre, la lutte contre la désertion des commerces de proximité sont des objectifs dont certains territoires se sont saisis. Des solutions de nature et



## "Ma boutique à l'essai"

Noyon, Saint-Brieuc, 2013

Pendant 6 mois, un commerçant peut tester son commerce dans un local communal. En parallèle, un suivi et un accompagnement professionnel est mis en place pour garantir la réussite du projet. Face à l'intérêt suscité par cette opération, une fédération a été créée afin de dupliquer le dispositif dans d'autres villes et mettre en réseau l'ensemble des *boutiques à l'essai*. Elle propose d'accompagner les collectivités intéressées. Les réussites sur la ville de Noyon sont notables, plusieurs commerces se sont implantés grâce à ce dispositif.

## E-commerce local

Le Puy-en-Velay, St-Amand-Montrond, Montluçon, 2012

Le e-commerce local est un concept d'achat sur Internet dans les boutiques virtuelles des commerçants locaux. Cette plateforme conserve les avantages de l'achat en ligne (rapidité d'achat, absence de déplacement...), tout en permettant aux commerçants de la ville d'en profiter. La livraison peut également se faire à domicile ou dans un commerce de proximité.

## Développement formation

Autunois Morvan

La création d'un pôle de formation local a été mis en place pour répondre aux demandes de formations liées aux emplois et économies présentes sur le territoire. En deux ans, le centre a formé 2 500 stagiaires en lien avec 40 partenaires, générant des retombées directes (emplois locaux) et indirectes (restauration, nuitées...).



## Parcours des Arts

Hyères-les-Palmiers, 2016

L'objectif du projet est de redynamiser le centre historique par le biais d'une offre commerciale originale, basée sur les métiers des arts et du patrimoine, souvent rares et anciens. La commune met les locaux commerciaux à disposition des artisans, en échange de quoi ceux-ci s'engagent sur des horaires d'ouverture. D'autres leviers complémentaires sont mis en place : une signalétique renforcée (enseignes, marquage au sol...), une offre d'hébergements touristiques ou la création d'un office du commerce.

# sur d'autres territoires ?

d'échelles diverses ont alors été mises en place, se singularisant par le fait qu'elles étaient adaptées à un contexte culturel, social et économique bien particulier.

## Potagers partagés Todmorden (Angleterre), 2008

Le projet est né en Angleterre mais fut rapidement repris dans de nombreuses villes françaises, comme Montpellier, l'objectif étant de planter des légumes, fruits, herbes aromatiques dans la rue. Les habitants se saisissent des "délaissés urbains" (trottoirs, bacs à fleurs, arrêts de bus...), se ré-approprient la ville et partagent la nourriture produite. Cela leur permet d'investir un espace extérieur quand ils n'en disposent pas. La ville de Todmorden a créé un festival des récoltes qui rassemblent plusieurs centaines de personnes.



## Maisons partagées Tauriac (Tam), 2015

Les maisons partagées sont des structures d'accueil privées permettant aux personnes âgées autonomes de se rassembler dans un lieu commun. Ce dispositif, moins onéreux qu'une maison de retraite, leur permet de ne pas quitter leur territoire, de rompre la solitude, de mutualiser leurs moyens et donc de rentabiliser les coûts d'entretiens.

## Bus de santé itinérant Picardie, 2014

Le Bus Santé est un véhicule aménagé de deux salles pour les consultations médicales, la biométrie et les actions de sensibilisation, prévention, dépistage. Il permet aux personnes, en particulier âgées, de retrouver un suivi médical régulier, d'éviter des déplacements difficiles et de rompre avec leur isolement. Le Bus Santé intervient en priorité sur les communes à faible population, dépourvues de professionnels de santé.



# Quels sont les dispositifs d'aide

## Zoom sur... quelques dispositifs récents

### APPEL À PROJET, (RÉGION)

#### « Bourgs-Centres Occitanie/Pyrénées Méditerranée »



#### Qu'est-ce que c'est ?

Des subventions en faveur des bourgs-centres de la région Occitanie, à hauteur de 50 % des études (Hors Taxes), plafonnées à 30 000 €.

#### Pour qui ?

Les communes ciblées sont les bourgs-centres qui disposent d'un projet global de développement et de valorisation (communes dites pôles de services « supérieurs » et « intermédiaires », communes de plus de 1500 habitants ou anciens chefs-lieux de cantons).

#### Comment ?

Les étapes sont les suivantes :

- Envoi par la commune de l'acte de pré-candidature ;
- Identification du contenu des réflexions devant être engagées à l'occasion de l'élaboration du projet de développement et de valorisation (cahier des charges, méthode de travail, pilotage,...) ; cette étape fera l'objet d'échanges préalables avec les services de la Région ;
- Élaboration du projet qui se conclura par la rédaction du Contrat Bourgs-Centres Occitanie / Pyrénées-Méditerranée (durée du contrat limitée au 31 décembre 2021).

### PLAN NATIONAL, (ÉTAT)

#### « Action cœur de ville »



#### Qu'est-ce que c'est ?

Des subventions de l'État en faveur des centralités régionales de tous niveaux. Ce plan s'attache tout particulièrement à leurs centres, dans les domaines de l'habitat, du commerce, de la création d'emplois, des transports ou de l'offre éducative et culturelle.

#### Pour qui ?

Le plan ne prévoit pas de seuil démographique minimal, mais cible les villes qui ont un rayonnement régional et/ou un rôle de centralité pour leur bassin de vie.

#### Comment ?

Le Plan d'action se traduit concrètement par une "Opération de Revitalisation de Territoire" (ORT) : un périmètre prioritaire d'intervention pour faciliter et accélérer la concrétisation des projets. Dans le cadre d'une ORT, le préfet met en place un « guichet unique » afin de centraliser les demandes de financement, simplifier et accélérer le montage des dossiers, ainsi que l'accès aux aides de l'État et de ses opérateurs. Une enveloppe de 50 millions d'euros de subventions sera, par ailleurs, consacrée au cofinancement des dépenses d'études, d'expertises et d'animation des opérations de revitalisation.

# à destination des communes ?

## Principaux dispositifs communaux

### VOUS AVEZ BESOIN DE MOBILISATION FONCIÈRE ?

#### Accès au foncier

- Vente en l'État Futur d'Achèvement (VEFA)
- Baux de longue durée

#### Acteurs

- Établissement Public Foncier (EPF)
- Société d'Aménagement Foncier et d'Établissement Rural (SAFER)
- Associations Foncières Urbaines (AFU)

#### Acquisition et de la maîtrise foncière

- Zone d'Aménagement Différé (ZAD)
- Droit de Préemption Urbain (DPU)
- Droit de Préemption Urbain Renforcé (DPUR)
- Dation
- Expropriation pour cause d'utilité publique ou déclaration d'utilité publique

#### Lutte contre la rétention foncière

- Majoration de la taxe foncière sur les propriétés non bâties

### VOUS AVEZ UN PROJET STRUCTURANT D'AMÉNAGEMENT ?

#### Procédures

- La Zone d'Aménagement Concertée (ZAC)
- Le lotissement
- Le permis d'aménager

#### Outils

- La taxe d'aménagement
- La Participation pour Voirie et Réseaux (PVR)
- Le Projet Urbain Partenarial (PUP)
- Le Versement pour Sous-Densité (VSD)

### VOUS PROTÉGEZ DES ESPACES AGRICOLES ?

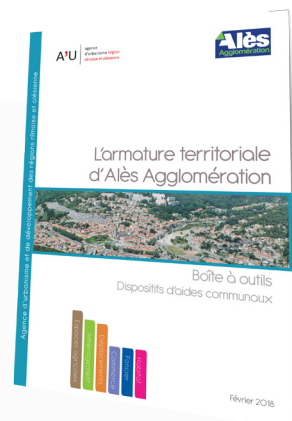
- Les Zones d'Agriculture Protégée (ZAP)
- Les périmètres de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains

#### LES DIFFÉRENTS TYPES D'OUTILS

- Aides directes / subventions
- Outils généraux
- Documents de planification / études
- Acteurs ressources

Retrouvez tous les outils détaillés  
"boîte à outils dispositifs d'aides communaux"

<http://www.audrna.com>



### VOUS AMÉLIOREZ L'HABITAT ?

#### Outils d'amélioration

- L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH + OPAH-RU)
- L'Opération de Restauration Immobilière (ORI)
- La procédure de Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI)
- La Vente d'Immeuble à Rénover (VIR)
- Le bail à réhabilitation
- La taxe d'habitation sur les logements vacants

#### Outils de diversification

- Les secteurs de mixité sociale
- Les emplacements réservés en vue de la réalisation de programmes de logements

### VOUS SOUHAITEZ RÉSORBER LA VACANCE COMMERCIALE ?

#### Maintien et diversité

- Le Droit de Préemption pour les fonds commerciaux et artisanaux
- La préservation ou le développement de la diversité commerciale dans le PLU
- Le Fonds d'Intervention pour les Services, l'Artisanat et le Commerce (FISAC)

#### Mise en valeur

- La restructuration des ensembles commerciaux
- Les études d'entrée de ville

### VOUS METTEZ EN PLACE UNE POLITIQUE DE DÉPLACEMENT ?

#### Politique de déplacement

- Le Plan Local de Déplacements (PLD)

#### Traduction dans le PLU

- Les réservations d'emprises : emplacements réservés
- Les périmètres d'études ou de prise en considération d'un projet de travaux publics
- Les périmètres de localisation de voies et ouvrages publics
- Les principes de traitement de voies ou d'espaces publics dans les OAP
- Les obligations imposées en matière de stationnement

# 6 bourgs-centres, 6 témoignages



## GÉNOLHAC

854 habitants  
310 emplois  
32 commerces / services

### L'accessibilité et l'interconnexion

Georges Besse-Desmoulières, le maire, met en lumière la nécessité d'améliorer l'accueil touristique, notamment pour les voyageurs venant en train. **Des facilités de liaison en minibus ou vélos électriques sont ainsi prévues entre la gare et les sites touristiques, comme le Mas de la Barque sur le Mont Lozère.**

### Les services et équipements

Jacques Boudet, le maire, souligne l'importance de développer des services et équipements pour la population de son bassin de vie à moyen terme. Les services de santé mériteraient d'être étoffés dans ce territoire mal couvert. **Le projet porté par les communes du bassin de vie a pour objectif de développer à terme une offre complète de professionnels de santé.**

## BROUZET-LES-ALÈS

642 habitants  
63 emplois  
15 commerces / services



## ANDUZE

3 431 habitants  
1 668 emplois  
165 commerces / services

### L'accueil de population

Bonifacio Iglesias, le maire, évoque les problèmes liés à l'accueil de population pérenne et estivale, qui posent des questions d'insalubrité en centre ancien, de déplacements et de stationnement. **Une requalification du centre et des connexions en modes doux entre quartiers et avec les communes du bassin de vie sont envisagées.**

### Le commerce de proximité

Patrick Malavielle, le maire, se positionne plus spécifiquement sur les problématiques liées aux commerces de proximité, qui peuvent souffrir de la concurrence de la ville-centre et des achats sur Internet. **Le marché hebdomadaire peut renforcer son rôle de levier de développement s'il fait l'objet d'animations et de mise en réseau avec les autres marchés du territoire.**

## LA GRAND COMBE

5 162 habitants  
1 371 emplois  
101 commerces / services



## VÉZÉNOBRES

1 756 habitants  
520 emplois  
59 commerces / services

### L'économie et la mobilité

Sébastien Ombas, le maire, souligne l'importance de l'accessibilité sur l'activité économique de sa commune et de son bassin de vie, dans un contexte de développement fort du territoire entre Nîmes et Alès. **Un projet urbain pouvant associer activités, habitat, tourisme et connexions sur le secteur des St-Jean permettra de poursuivre la dynamique.**

### La culture et le tourisme

Michel Ruas, le maire, voit dans l'ouverture de Maison Rouge l'opportunité de développer une activité économique liée au projet muséographique. **Un parcours des arts mettant en scène des savoirs-faire locaux est envisagé, ainsi que le développement à terme d'une offre de formation qui pourrait accompagner le déploiement de filières nouvelles.**

## SAINT-JEAN-DU-GARD

2 697 habitants  
939 emplois  
84 commerces / services



Source : INSEE 2014/2015



#### Contacts Alès Agglomération

Pascal MILESI, président de la commission Urbanisme/SCoT  
Ghislaine SOULET, vice-présidente de la commission Urbanisme/SCoT  
Christian FAGES, directeur du pôle Développement du territoire - 04 34 24 71 59

#### Contacts A'U

Florent HARO, chargé de missions - florent.haro@audrna.com - 04 66 29 18 69  
Carole CUENOT, assistante d'études - carole.cuenot@audrna.com - 04 66 29 19 48

Découvrez votre territoire



www.observatoire.audrna.com



agence  
d'urbanisme région  
nîmoise et alésienne

www.audrna.com

Crédits : A'U (sauf mention contraire)