



La revitalisation des centres bourgs et le PLUi

Retours d'expérience et regard d'élus

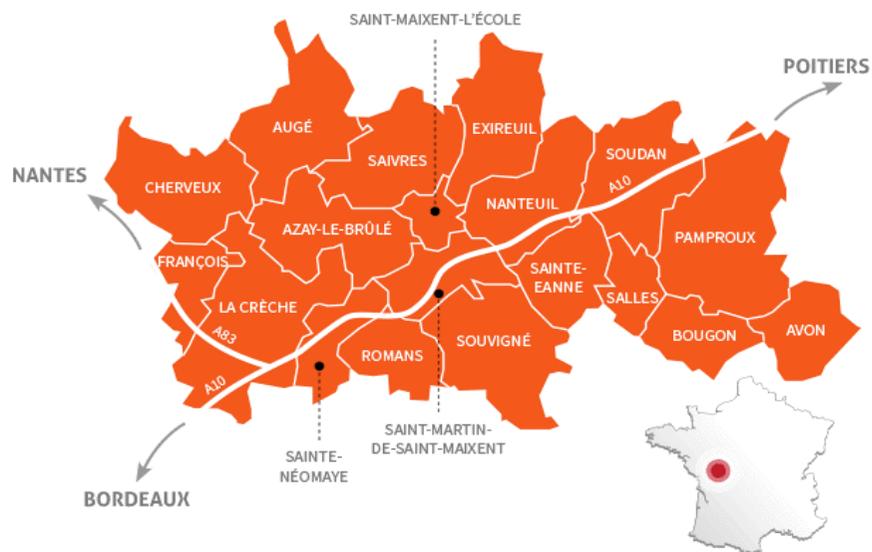
Club PLUi interdépartemental 16-86-87 du 18 septembre 2019



Présentation du territoire du Haut Val de Sèvre



- Une Communauté de Communes créée au 1^{er} janvier 2014
- Population en 2016 : 30 203 habitants
- Densité de la population en 2016 : 87,2 nombre d'habitants au km²
- Superficie : 346,3 en km²
- 19 communes
- Une ville au centre du territoire : Saint-Maixent-l'École, lauréate de l'AMI centre bourg en 2014
- Un PLUi en cours d'élaboration, prescrit fin 2015



Projet de revitalisation du centre-ville à Saint-Maixent-l'École: contexte et enjeux

Malgré...

- Une position centrale sur le territoire Haut Val de Sèvre
- Une bonne desserte routière et ferroviaire
- Un potentiel architectural et patrimonial fort
- De nombreux équipements structurants

il a été constaté....

- Un déclin démographique
- Une population vieillissante
- Un taux de chômage élevé
- Un bâti ancien dégradé
- Un fort taux de vacance
- Un tissu commercial fragilisé

Pour conforter St-Maixent-l'École dans son rôle de centralité et lutter de manière durable contre la baisse de population, la ville a mis en place plusieurs actions volontaristes:

2014: lauréat AMI centre-bourg

2015: conventionnement EPF et FNAD

Lancement des études pré-opérationnelles

2016: signature de la convention AMI pour 6 ans

2017: lancement de l'OPAH-RU

Début des travaux d'aménagement

Des enjeux identifiés:

Urbains

- Améliorer le fonctionnement urbain pour rendre le centre-ville accessible à tous

Habitat

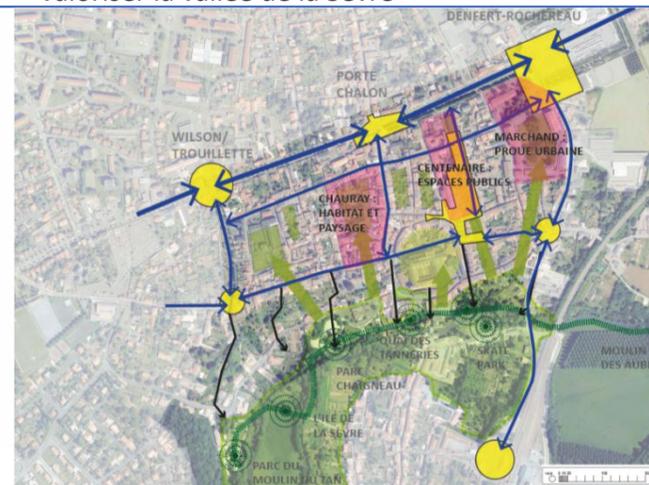
- Lutter contre la baisse de la population
- Réhabiliter le centre ancien pour offrir des logements de qualité et diversifiés

Socio-économiques

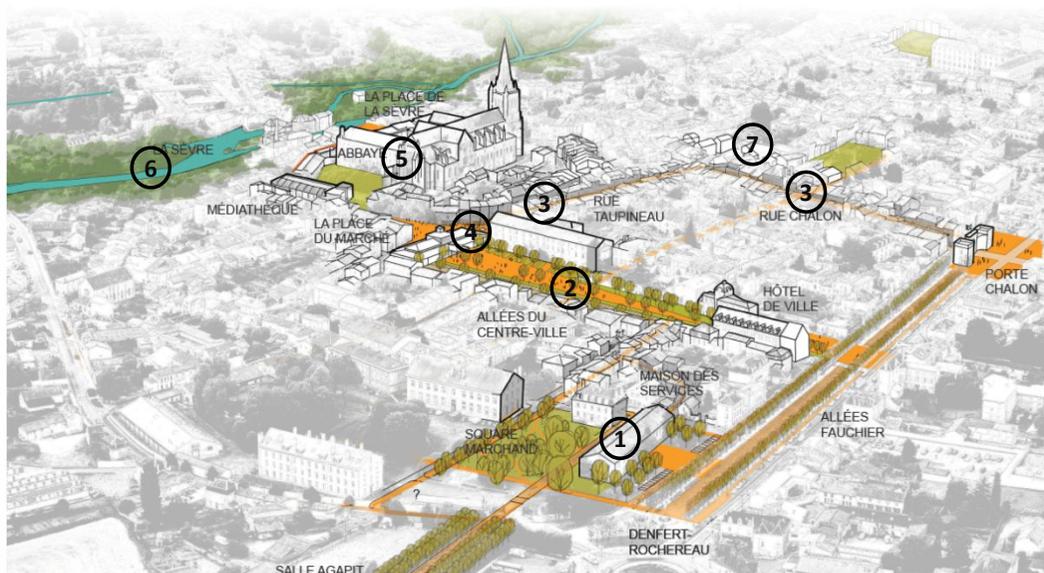
- Promouvoir des services de proximité adaptés
- Préserver le tissu commercial du centre-ville
- Développer l'attractivité touristique

Environnementaux

- Introduire la nature en ville par la valorisation du patrimoine bâti et paysager
- Valoriser la vallée de la Sèvre



La stratégie du projet



- ① Réhabilitation du patrimoine militaire pour accueillir la Maison des Services au Public
- ② Requalification des espaces publics: création d'un Mail piéton
- ③ Revitalisation commerciale
- ④ Création d'une brasserie en extension des Halles
- ⑤ Reconversion de l'abbaye
- ⑥ Réaménagement des bords de Sèvre
- ⑦ Création de logements neufs



Objectif OPAH

Réhabilitation de 68 logements dont 38 de propriétaires occupants et 30 de propriétaires bailleurs.

Opération de Restauration Immobilière (ORI)

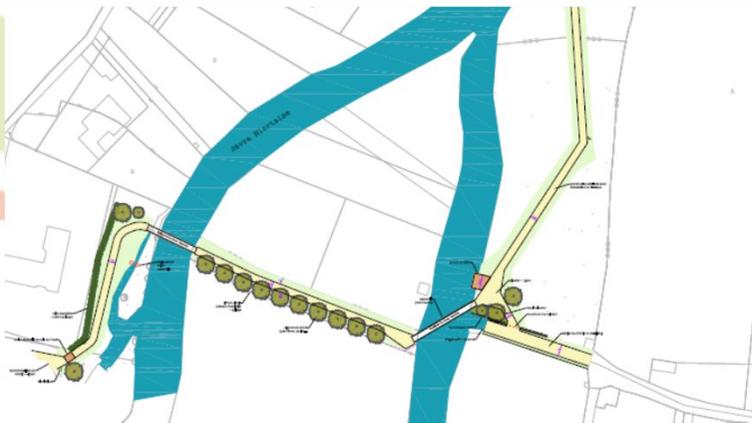
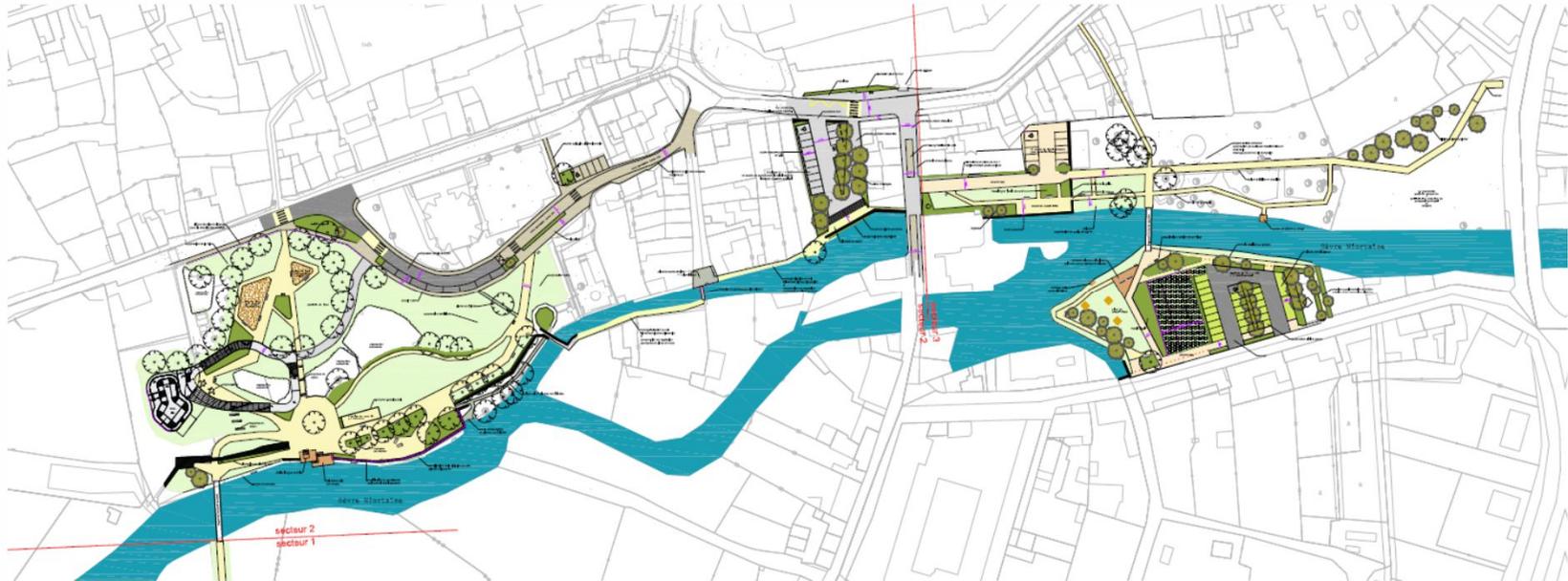
Obligation de travaux via une DUP sur 6 immeubles.

Façades

Aides municipales pour le ravalement de façades et avis ABF dans le périmètre de protection des monuments historiques.



L'aménagement des bords de Sèvre



Contraintes:

- Zonage à adapter dans le PLUi pour les espaces à aménager de façon à pouvoir autoriser les aménagements à réaliser
- Prise en compte des aménagements en zones humides
- Installation de passerelles flottantes adaptées aux zones inondables.

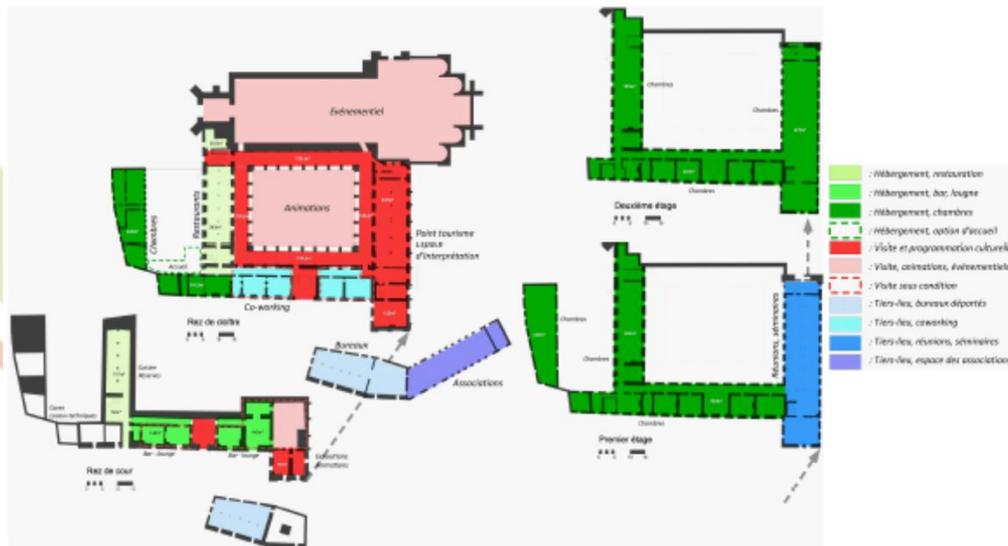
Parmi les projets urbains: la requalification de l'Abbaye

Réalisation d'une étude de faisabilité pour aboutir à un projet composé d'un hébergement hôtelier, restaurant, bar, espace de coworking, espaces d'accueil des séminaires d'entreprises, offre culturelle et patrimoniale.

Projet prévu à moyen/long terme.

Les contraintes:

- Projet très onéreux qui ne peut pas être porté seulement par la collectivité
- Anticiper la problématique du stationnement



La requalification de l'abbaye met en avant la prise en compte de la dimension patrimoniale dans le projet de revitalisation et dans les documents d'urbanismes.

Le classement d'un bâtiment à la liste des Monuments historiques permet la mise en place d'un périmètre de protection qui participe fortement à l'embellissement de la ville mais peut s'avérer très contraignant pour les projets.

Les actions en faveur de la revitalisation commerciale

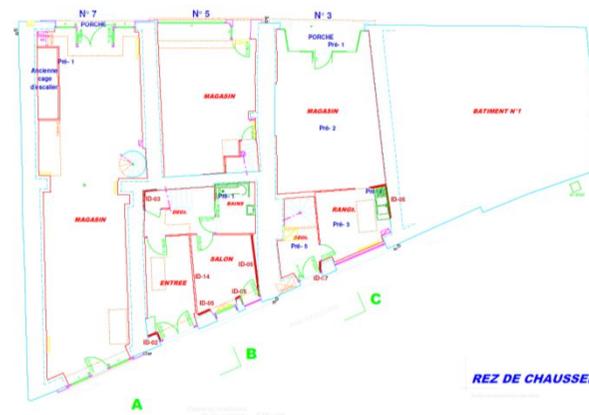
- Recrutement d'une manager de commerce en 2017 par la CdC Haut Val de Sèvre, ▶
- Dispositif FISAC depuis 2017, ▶
- Appui à la création d'une nouvelle association de commerçants, ▶
- Création d'une brasserie en extension des Halles en cœur de bourg et appel à projet pour la gestion de l'établissement,
- Mise en place du dispositif « Ma Boutique à l'Essai ». ▶



Restructuration d'un îlot d'immeuble en cœur de bourg

Projet en partenariat entre la ville et la CdC avec une mise en commun des compétences développement économique et logement.

- Restructuration de 4 immeubles composés de cases commerciales en rez-de-chaussée et de logements aux étages.
- Achat des immeubles via l'EPF et étude de faisabilité (groupement de commande).
- Objectifs de transformer les 4 cases commerciales en 2 cases de plus grande taille
- Création de grands logements aux étages



Le PLUi, un outil pour la revitalisation des centres-bourgs

Le PLUi du Haut Val de Sèvre s'inscrit dans la continuité de plusieurs documents :

- Un Schéma de Cohérence Territoriale approuvé en 2013,
- Un projet de territoire élaboré en 2015,

Rappel : Les grandes étapes de l'élaboration du PLUi du Haut Val de Sèvre

**Du diagnostic au Projet
d'Aménagement et de
Développement Durables (PADD)**

16 décembre 2015 à Mars 2017
(15 mois)

**Du PADD au règlement, au zonage et
aux orientations d'aménagement.
Arrêt du PLUi et bilan de la
concertation**

Juin 2017 à Mai 2019
(24 mois)

**Consultation des personnes
publiques associées, enquête
publique et approbation**

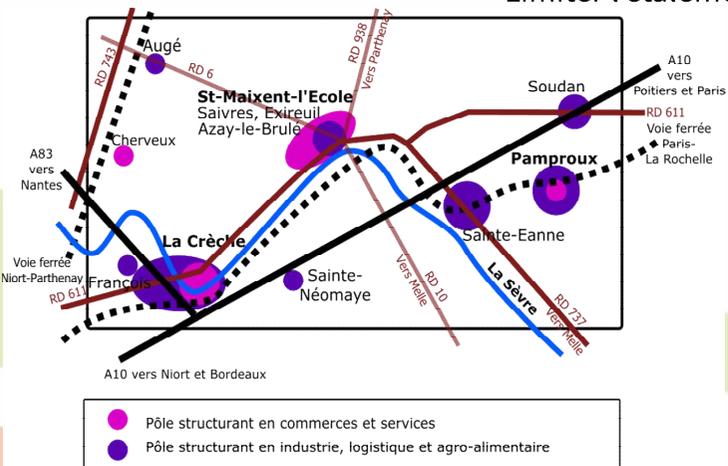
Juin à décembre 2019
(7 mois)

Les orientations du PADD dans le PLUi du Haut Val de Sèvre en faveur de la revitalisation des centres-bourgs

Les orientations en matière d'aménagement, d'équipement et d'urbanisme :



- Asseoir l'armature urbaine dans sa structuration basée sur 3 pôles principaux (Saint-Maixent-l'École, La Crèche, Pamproux) en renforçant le niveau d'équipements de ces pôles (Médiathèque, MSAP, centre aquatique) et l'accueil de population et d'entreprises en proportion plus importante que sur le reste du territoire.
- Accentuer le renouvellement urbain dans les centres urbains existants
- Limiter l'étalement urbain linéaire et le mitage



Les orientations de la politique intercommunale en terme de commerces :

- Centrer les actions sur les pôles structurants (communes les plus peuplées),
- Consolider les polarités urbaines et la zone commerciale intercommunale,
- Mettre en place une politique de sauvegarde des derniers commerces de proximité, là où une rentabilité peut être envisagée (orientation non cartographiée),
- Limiter le développement des implantations commerciales isolées (orientation non cartographiée).

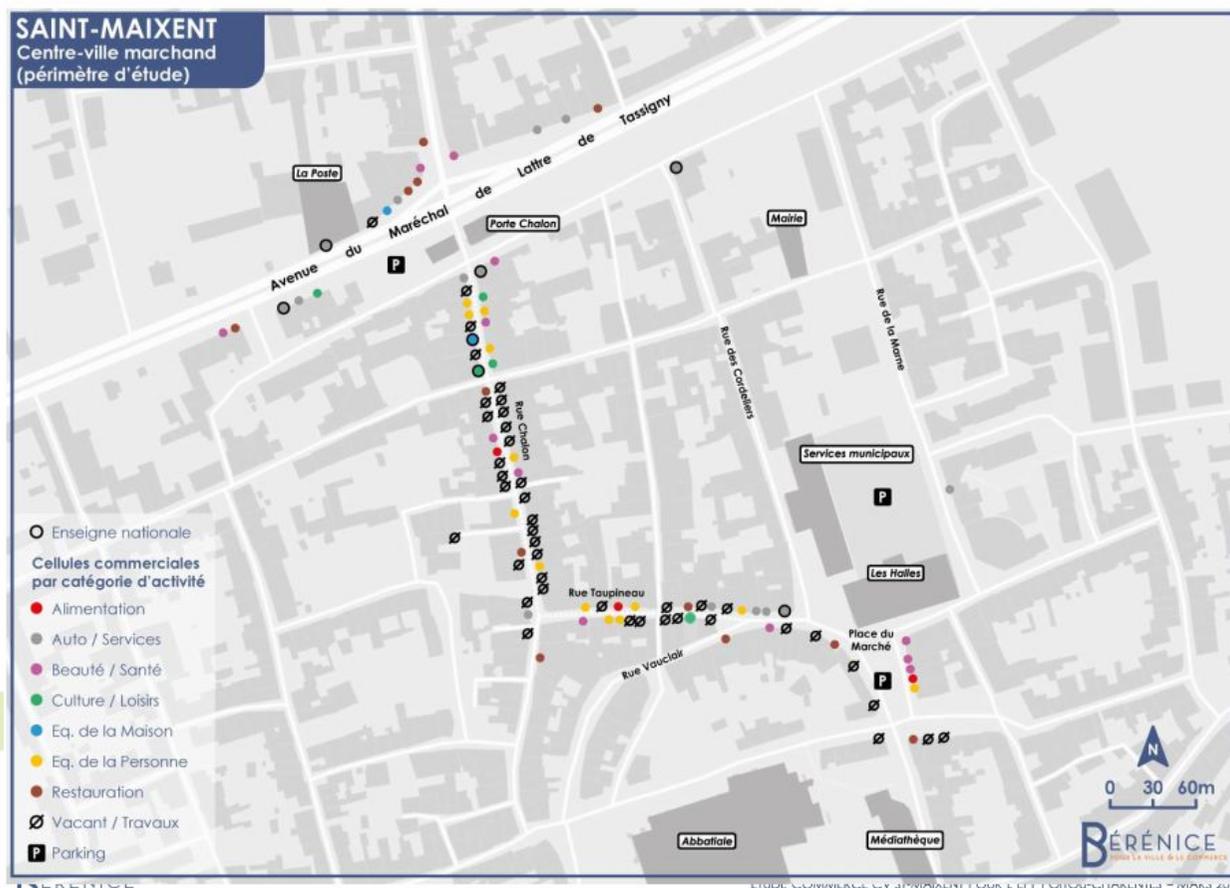
Le diagnostic en matière de commerces

Le diagnostic du PLUi met en avant de faibles capacités de mutation dans le tissu bâti existant en matière commerciale :

- Des friches urbaines et industrielles quasiment absentes à l'échelle de l'intercommunalité,
- Un entrepôt désaffecté dans la zone commerciale de la Pièce du Chêne à Azay-le-Brûlé en limite de Saint-Maixent l'Ecole : il fait actuellement l'objet d'un permis de construire qui vise à démolir et reconstruire un ensemble commercial de deux unités de type moyenne surface commerciale, (projet refusé par la CDAC et la CNAC),
- Dans le centre-ville, de nombreuses cellules commerciales vides mais souvent de petites surfaces, parfois un accès commun aux logements à l'étage.

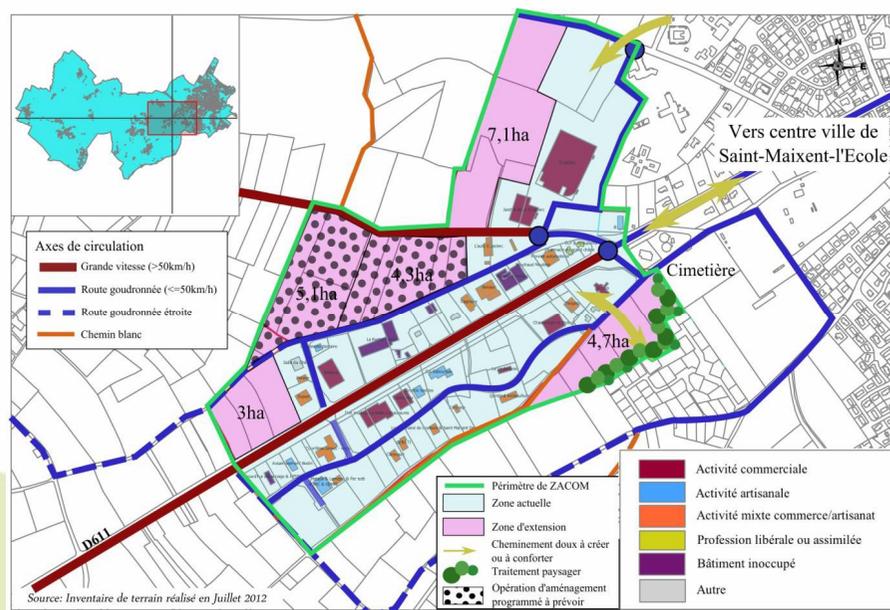


COMMERCES DU CENTRE-VILLE



Carte réalisée en mars 2016 dans le cadre de l'étude de valorisation du commerce du centre-ville de St Maixent l'Ecole

Les actions mises en œuvre dans le PLUi pour les commerces :



Extrait du SCOT

Le PLUi comme le SCOT mettent en avant une approche intercommunale avec une réflexion d'agglomération de Saint-Maixent-l'École formée par la Ville et les communes voisines, sans s'arrêter aux limites administratives.

- Application du SCOT approuvé en 2013 qui comportait un Document d'Aménagement Commercial et qui avait défini une seule ZACOM ; délimitation de zones commerciales dans le PLUi en cohérence avec le SCOT
- Dans les zones commerciales (Ufc, Ufac et AUfc) : installation possible des commerces dans des zones déjà affectées et dédiées à cet usage

Les actions mises en œuvre dans le PLUi pour les commerces:

Dans les zones de centre ville et les zones mixtes à vocation principale habitation (UA, UB, UC, UD, UE) : installations de commerce possible « sous réserve de ne pas créer de nuisances incompatibles avec l'habitation ».

Pas ou peu de contrainte dans le règlement du PLUi :

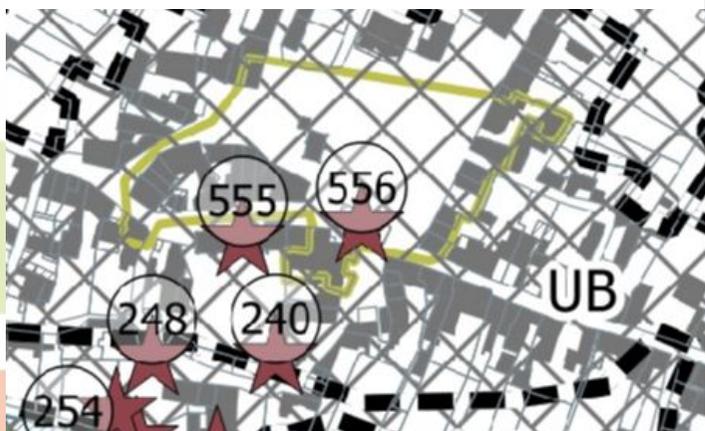
- Pas d'obligation de stationnement (*en fonction du besoin*),
- Pas ou peu de règles relatives à l'aspect pour les constructions de bâtiments d'activités ou nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si ce n'est la prise en compte du caractère patrimonial de certains bâtiments du centre ancien.

Les actions mises en œuvre dans le PLUi pour les commerces :

Le constat : lorsque des locaux commerciaux sont transformés en logements, ce changement est souvent définitif et les centre-bourgs perdent ainsi des linéaires commerciaux.

L'action mise en œuvre dans le PLUi : Mise en place de périmètres de diversité commerciale dans des secteurs ciblés pour préserver des linéaires commerciaux

Ex : périmètre de diversité commerciale de Pamproux



- **Mise en place de périmètres de diversité commerciale ciblés sur deux secteurs (centre ville de Saint-Maixent et centre bourg de Pamproux)**

⇒ Identification de ces secteurs sur le document graphique ,

⇒ **Dans le règlement : le changement de destination des locaux commerciaux à destination de logements est interdit**, sauf pour la création d'accès aux logements situés en étage et pour le changement de destination pour des équipements collectifs et des associations.

- En dehors de ces secteurs, le changement de destination est possible.

Voir page suivante l'exemple des périmètres de diversité commerciale de Saint-Maixent-l'Ecole

Remarque générale : le linéaire de la rue de Châlons et de la rue Taupineau (les 2 principales rues commerçantes du centre-ville) est très étiré (équivalent à la rue xxxxxxxxx à Niort). Il sera difficile d'intervenir sur l'ensemble de la rue. Il est préférable de prioriser les interventions et de consolider les 2 extrémités de cet axe qui sont en contact avec l'avenue d'un côté et le marché de l'autre.

Exemple des périmètres de diversité commerciale de Saint-Maixent-l'École

Délimitation d'un secteur à l'entrée de la rue de Châlons :

- porte d'entrée du centre-ville,
 - avec des linéaires commerciaux bien conservés, presque tous occupés,
 - 1 seul local vacant accueillant la boutique à l'essai,
- => **secteur à consolider**

Linéaire de la rue de Châlons et de la rue Taupineau entre les 2 secteurs de diversité commerciale :

- Tendance à la disparition des commerces,
 - Nombreux locaux commerciaux vides,
 - Rotation des commerces,
- => pas prioritaire d'intervenir

Linéaire de l'avenue écarté :

- Tendance au transfert des commerces du centre-ville vers cet axe,
 - Dynamique naturelle de rotation des commerces,
- => pas besoin d'intervenir

Délimitation d'un secteur à l'entrée de la rue Taupineau et place du Marché:

- porte d'entrée du centre-ville,
 - proche du marché
 - avec des linéaires commerciaux bien conservés, presque tous occupés,
 - 1 projet d'acquisition de local vacant par l'EPF et de remise sur le marché
- => **secteur à consolider**

Les actions mises en œuvre dans le PLUi pour le logement vacant :

Le constat :

- 8.9 % de logements vacants (1255) à l'échelle de la CCHVS avec des variations importantes entre communes et un taux en augmentation (7.7 % en 2011, +210 logements)
- Saint-Maixent-l'École : 13 à 15.8 % entre 2011 et 2016, + 103 logements vacants qui représentent 50 % de l'augmentation des LV de la CCHVS. L'INSEE recense 551 LV en 2016 dans cette commune ! On ne perçoit pas encore les effets de L'OPAH RI qui se déroule à Saint-Maixent-l'École pour la période 2017-2022.

Les actions mises en œuvre dans le PLUi :

- Prise en compte des logements vacants dans les capacités d'accueil du PLUi
- Règles de stationnement souples mais prenant en compte les capacités restreintes de stationnement sur l'espace public

- La production de logements pour répondre aux besoins peut se faire soit par la remise sur le marché de logements vacants, soit par des constructions neuves. Estimation des besoins en logements pour la CCHVS à horizon 2030 : 1823 logements dont 1703 logements en construction neuve

Remise sur le marché de logements vacants : On estime à 10 % environ du parc de logements vacants actuels soit **120 logements**.

Les objectifs de l'OAPH RU sont intégrés dans les besoins de constructions. A titre de comparaison : l'OPAH-RU de Saint-Maixent l'École prévoit en 6 ans, un objectif de 30 logements locatifs. Or le parc de logements vacants de SME représente 44 % du parc de la CCHVS (551 logements sur 1255 en 2016). Les interventions publiques favorisant la résorption du logement vacant devront donc se poursuivre en dehors de l'OAPH-RU et au-delà dans le temps.

- **Règles de stationnement souples en zone UA :**

« *Le stationnement des véhicules doit se faire en dehors des voies ouvertes à la circulation.*

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction du besoin.

Dans les opérations d'ensemble de plus de 5 logements :

- Pour les constructions et opérations ayant vocation à recevoir des habitations, il est exigé 2 places de stationnement par logement (elles peuvent être couvertes ou non).

- il est exigé en plus, du stationnement visiteurs à raison d'1,5 place pour 3 logements. »

Ailleurs que sur Saint-Maixent, la CCHVS intervient aussi pour la revitalisation des centres bourgs :

- **Elaboration d'un Programme Local de l'Habitat** envisagée en 2020 avec la réalisation d'une **étude d'optimisation du foncier** qui vise à préciser la localisation des **logements vacants** et les moyens opérationnels de les remettre sur le marché.
- **Achat et travaux sur des commerces à Pamproux et Augé (projet)**

La Communauté de communes Haut Val de Sèvre est propriétaire de certains locaux commerciaux mis en location (épicerie, boucherie-charcuterie...). Ce type d'intervention est ciblé lorsqu'une rentabilité peut être envisagée et que l'intervention de la collectivité est nécessaire. L'objectif est ainsi de faciliter l'implantation et le maintien d'activités. Récemment, deux restaurants ont été acquis par la Communauté de communes suite à leur fermeture. L'un d'eux est le seul bar restaurant de la commune qui est l'un des pôles principaux du territoire. Pour l'autre, il s'agit du seul commerce de la commune.

- **Construction de locaux et location à Cherveux (projet)**

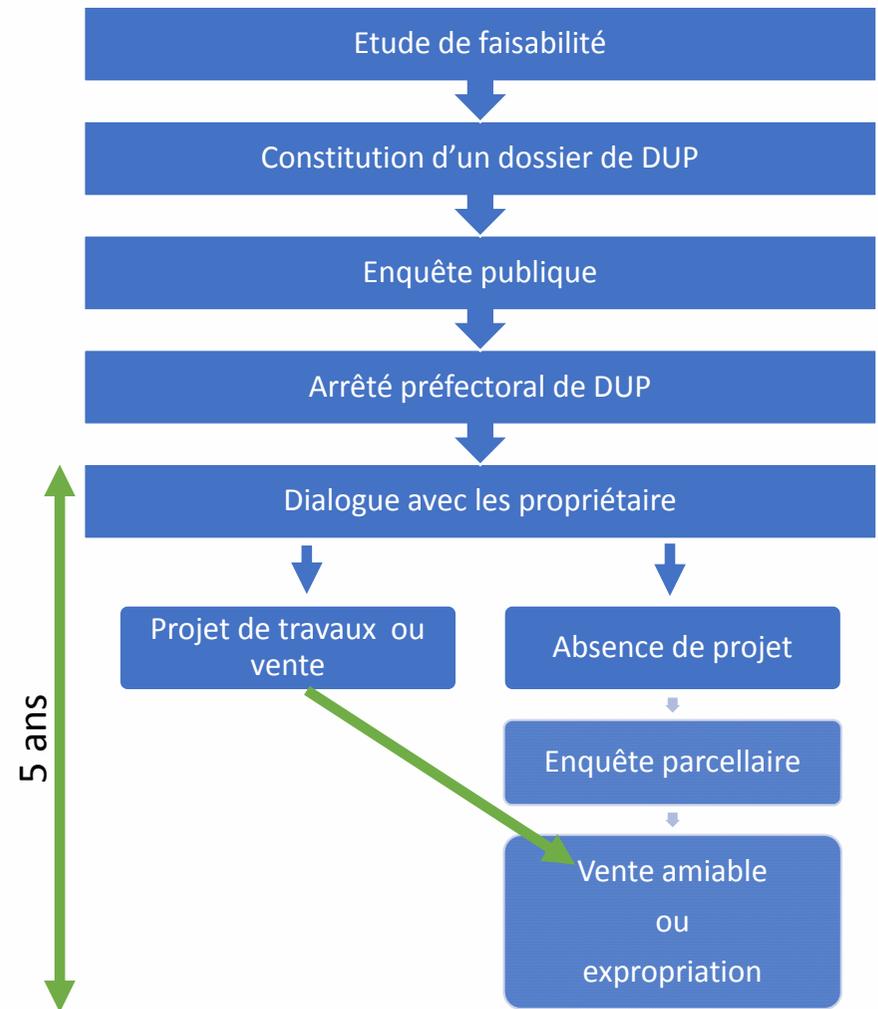
La Communauté de communes initie un projet de création d'une zone regroupant des commerces présents sur la commune de Cherveux (salon de coiffure, épicerie/snack/tabac). Les conditions actuelles des commerces existants ne leur permettent pas de se développer. Ils sont peu visibles et les questions de mises aux normes des locaux et de transmission d'entreprise sont des sujets préoccupants qui expliquent le projet mené par la collectivité. Idéalement situé en bordure de la RD7, ce projet mené par la Communauté de communes s'assure une belle visibilité dans un quartier en pleine mutation. En effet, cette future zone commerciale sera située à proximité d'un espace médical (pharmacie, médecins et infirmières), d'une zone d'habitat de 35 à 45 logements. Au-delà du regroupement des commerces existants, il s'agit de renforcer l'attractivité commerciale de la commune, en construisant des locaux destinés aux activités de traiteur et de boulangerie pâtisserie notamment.



Merci pour votre attention

L'Opération de Restauration Immobilière (ORI)

- L'ORI est un outil coercitif de lutte contre l'habitat indigne.
- Son but est de remettre sur le marché des logements vacants dégradés.
- Pour cela, cet outil permet d'engager des travaux de remise en état d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles.
- Elle concerne les immeubles dans un état de vétusté ou de dégradation suffisant pour que des travaux d'utilité publique soient justifiés.



Dispositifs en faveur du commerce

- Appui à la création d'une nouvelle association de commerçants et de professionnels à Saint-Maixent l'Ecole

Depuis 2017, face à l'absence d'association de professionnels à Saint-Maixent l'Ecole, la Communauté de communes souhaite impulser la création d'une nouvelle association. L'accompagnement proposé repose sur la mobilisation des entreprises, la coconstruction d'un projet associatif, un appui administratif pour une durée d'environ 1 an et de préparation à l'autonomie.

- Mise en place d'un dispositif FISAC depuis 2017

Une aide financière de 304 580 € de l'Etat a été accordée à la Communauté de communes Haut Val de Sèvre pour ce programme qui permet de favoriser le maintien et le développement de services marchands de proximité, de consolider les petites entreprises en favorisant leur développement. Plusieurs actions sont intégrées dans le dispositif FISAC et notamment des subventions pour les projets d'investissement et de modernisation des entreprises de proximité. Le programme FISAC permet également de proposer des formations et des réunions d'information sur différentes thématiques aux entreprises (créer son site internet et son e-commerce, intégrer les médias sociaux dans sa stratégie d'entreprise, etc.).

- Recrutement d'un manager de commerce en 2017

Pour mettre en œuvre la politique locale du commerce et les actions définies dans le projet de territoire de la Communauté de communes, un poste de manager a été créé en 2017. Au sein du service développement économique, cette dernière accompagne les porteurs de projets et met en œuvre des actions qui contribuent au dynamisme et à la promotion du commerce et de l'artisanat sur l'ensemble du territoire intercommunal, comme par exemple l'opération « Ma Boutique à l'Essai ».

Boutique à l'essai : action initiée en 2018 à St-Maixent-l'École

Ce dispositif est l'une des actions qui a été retenue dans l'opération de revitalisation du centre-ville conclue entre la Ville de Saint-Maixent l'École, la Communauté de communes Haut Val de Sèvre, l'Etat et l'Agence Nationale de l'Habitat pour la période 2017-2022.

« Ma boutique à l'essai » est une action partenariale qui a pour objectif d'encourager l'implantation de nouveaux commerces pour dynamiser le centre-ville. Ce dispositif innovant permet à un porteur de projet de tester pendant 6 mois à un an son concept de commerce au sein d'une boutique pilote située dans le centre-ville. Le commerçant à l'essai bénéficie également d'un accompagnement renforcé avant et après l'ouverture de la boutique.



Outre l'accompagnement, l'autre avantage du dispositif pour ce futur commerçant est de bénéficier d'un loyer modéré et d'avoir la possibilité de conserver le local si le test est réussi.

Le local pilote est occupé depuis août 2019 par une agence O2. Une deuxième boutique à l'essai est en train d'être mise en place avec les partenaires de l'opération.

