

Projet de Revitalisation du centre-bourg de Périers

Présentation vendredi 17 juillet 2015

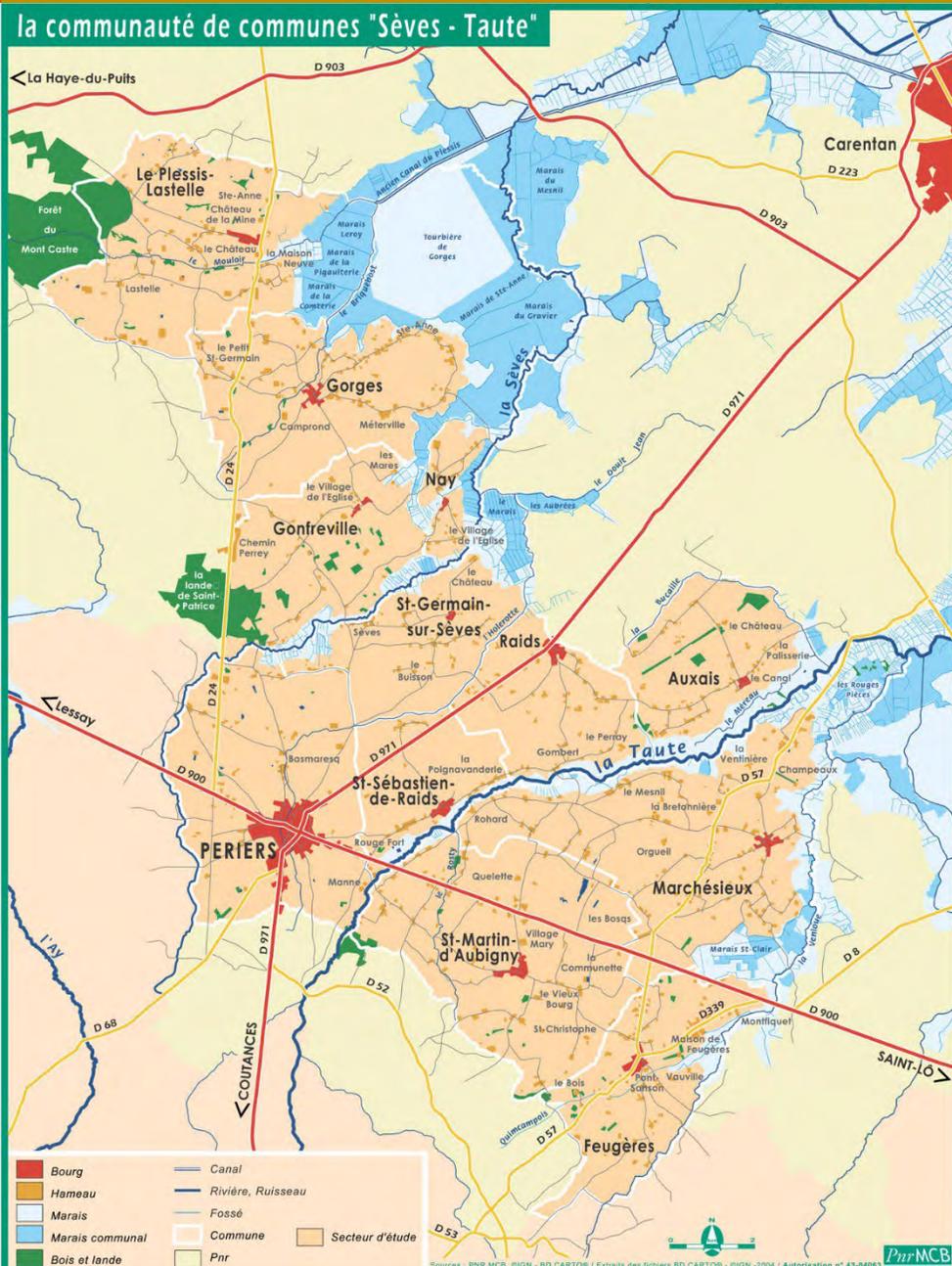


COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
SÈVES-TAUTE
EN PAYS DE PÉRIERS



Présentation de Périers

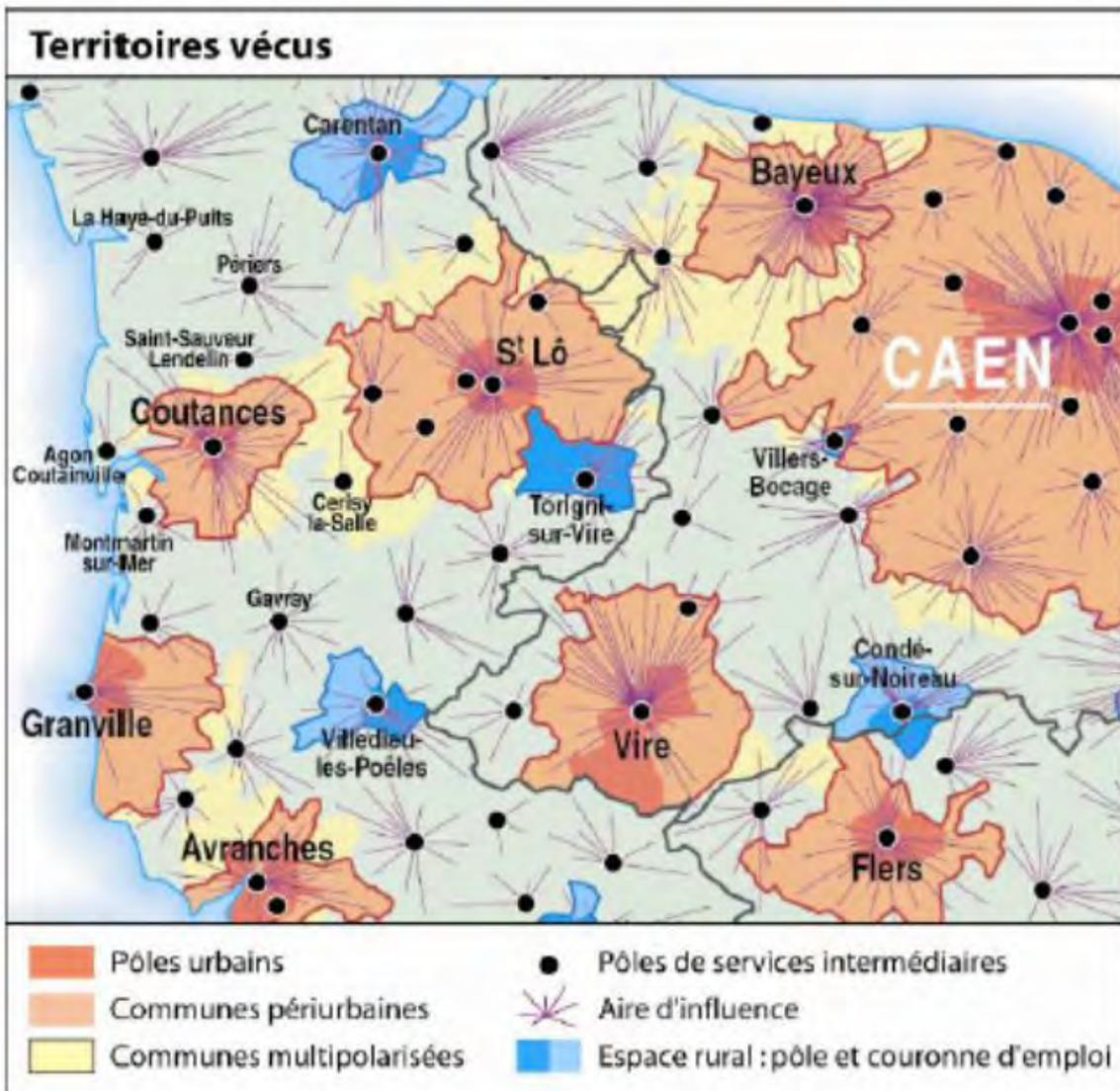
Le territoire de la Communauté de Communes Sèves-Taute



- ✓ Territoire rural regroupant **12 communes** au centre du département de la Manche
- ✓ **Bocage et marais** constituent le paysage de la CC
- ✓ Reserve départementale en eau potable, rivières et zones humides à préserver
- ✓ CC adhérente au PNR des Marais du Cotentin et du Bessin et au syndicat Mixte du Pays de Coutances

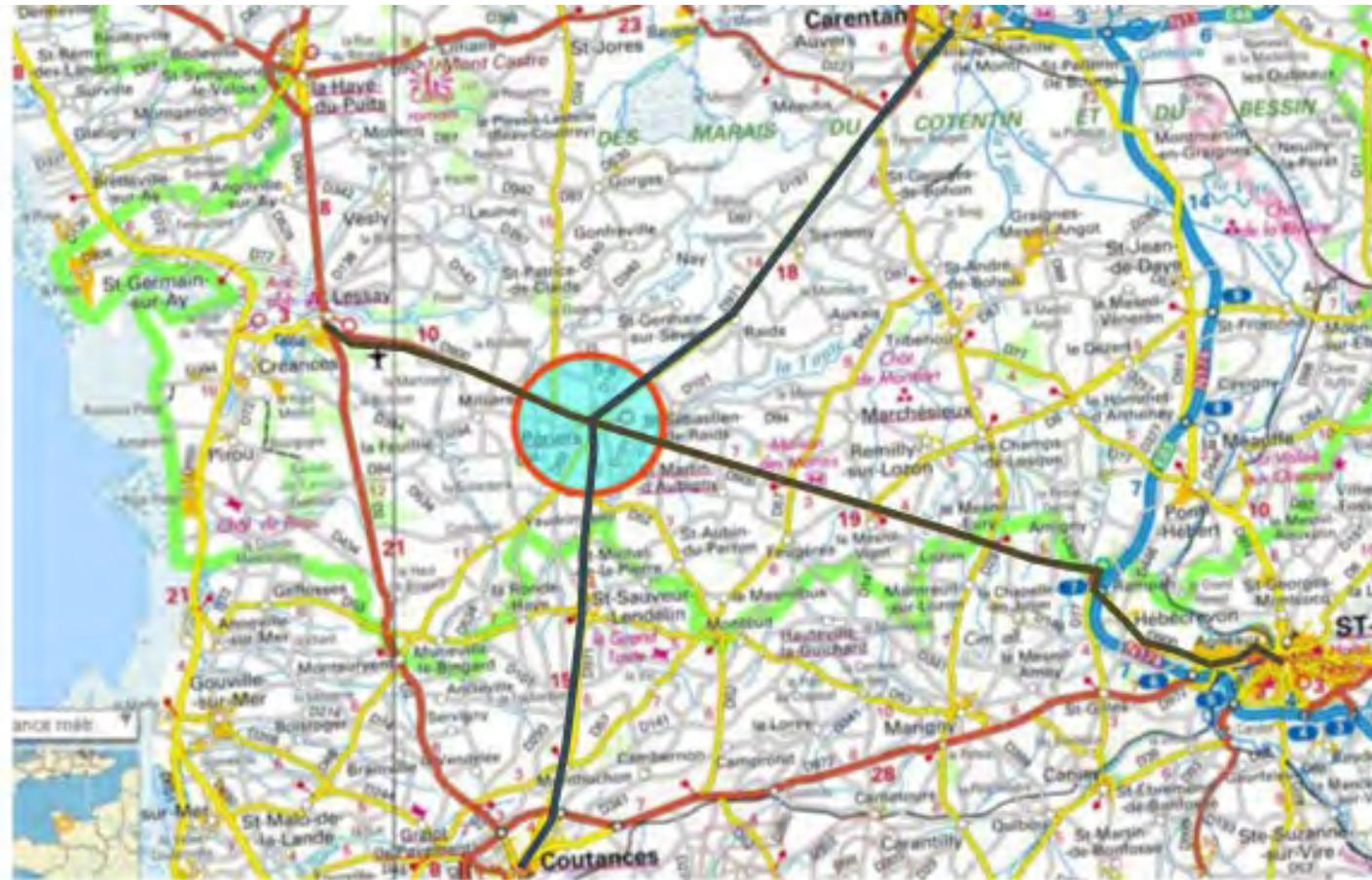


Le territoire de la Communauté de Communes Sèves-Taute



- ✓ La communauté de communes Sèves-Taute se situe en dehors des aires d'influence des principaux pôles urbains

Le territoire de la Communauté de Communes Sèves-Taute



2 axes structurants traversent le bourg :

✓ **Coutances/Carentan**

✓ **Saint-Lô/Lessay**

(18 000 véhicules/jour)

Périers, la ville centre de l'EPCI située :

- A 28 km de Saint-Lô, ville préfecture
- A 1heure 15 de Caen, capitale régionale
- A 15 km de la façade maritime du département
- A 20 minutes de la gare de Carentan

Périers et CC Sèves-Taute en chiffres

- ✓ 5 754 habitants sur le territoire de la CC, 2 373 habitants à Périers
- ✓ Des secteurs d'activité diversifiés : agriculture 13% des emplois, industrie 15%, construction-artisanat 15% (projet France Croco Kering, tannerie)
- ✓ Une activité commerciale dynamique avec 70 commerces sur le territoire de Périers



Périers revenus et population

- ✓ Des revenus plutôt faibles (net moyen par foyer : 16 767,00 € annuel / moyenne départementale : 22 297,00 €)
- ✓ 12,7 % de taux de chômage à Périers
- ✓ Une population vieillissante : 36,3 % de la population prisiaise est retraitée
- ✓ Perte d'habitants : La ville Périers a perdu 10,6 % de sa population depuis 1982 au profit notamment de ses communes limitrophes



Logement et cadre de vie

- ✓ Particularité prisiaise - au centre bourg, **un bâti hérité de la Reconstruction**, aujourd'hui souvent vétuste et peu attractif dans l'hyper centre, avec un nombre important de grands logements
- ✓ 1240 logements (**154 vacants**), 90% de résidences principales



La Reconstruction : impact urbain



Zone de bâti entièrement
« Reconstruction »



bâti « Reconstruction »
diffus

La Reconstruction : un héritage à valoriser 1



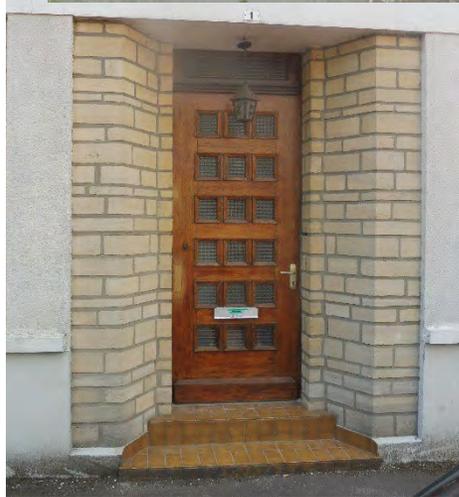
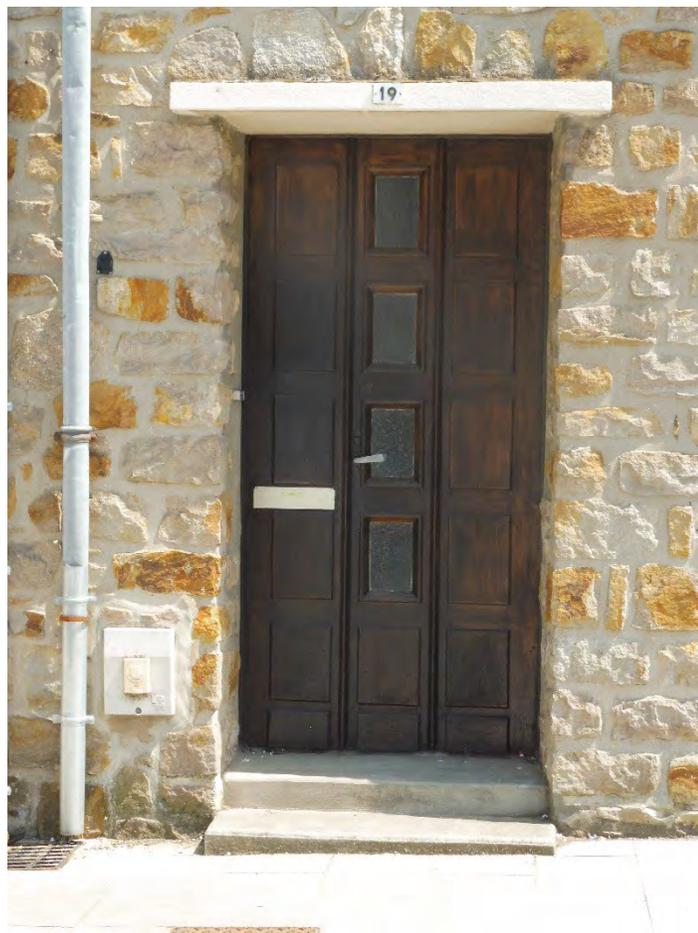
La Reconstruction : un héritage à valoriser 2



La Reconstruction : un héritage à valoriser 3



La Reconstruction : un héritage à valoriser 4



La Reconstruction : un héritage à valoriser 5



La Reconstruction : un patrimoine à valoriser 6



Le logement et cadre de vie

- ✓ 20 % des logements sont des logements sociaux (maison + jardin / pas de collectifs)
- ✓ Desserrement des ménages : les ménages de 1 à 2 personnes représentent 69% de l'ensemble des ménages sur la Communauté de Communes
- ✓ Programme de construction de logements sociaux et de lotissements en cours ou à venir
- ✓ 53 % des ménages de la ville sont propriétaires de leur logement
- ✓ L'EPCI dispose d'un agenda 21 approuvé en 2012



Particularités urbaines



 Zones d'habitat sans jardin en arrière de bâtiment

 Voies de desserte

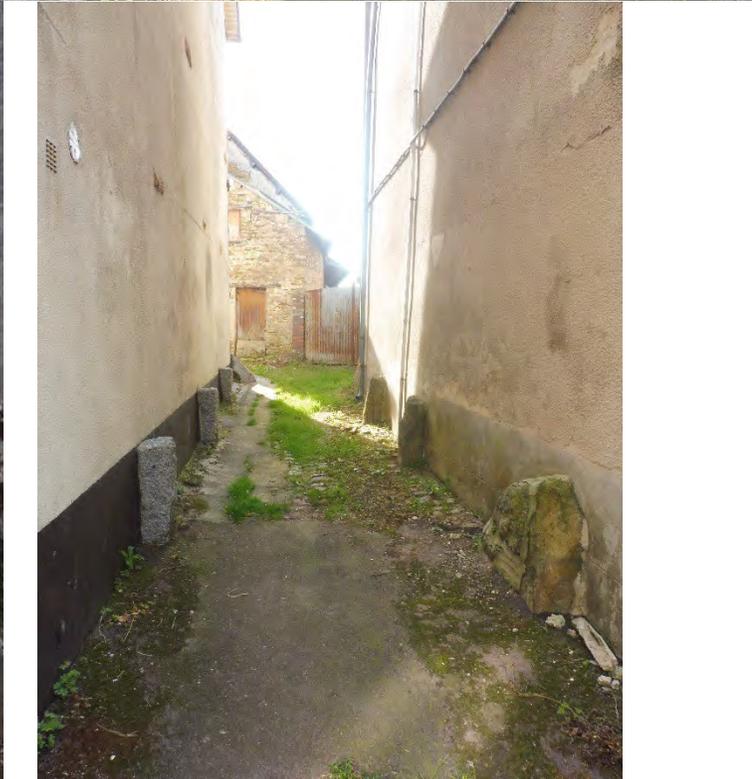
 Sentes et venelles



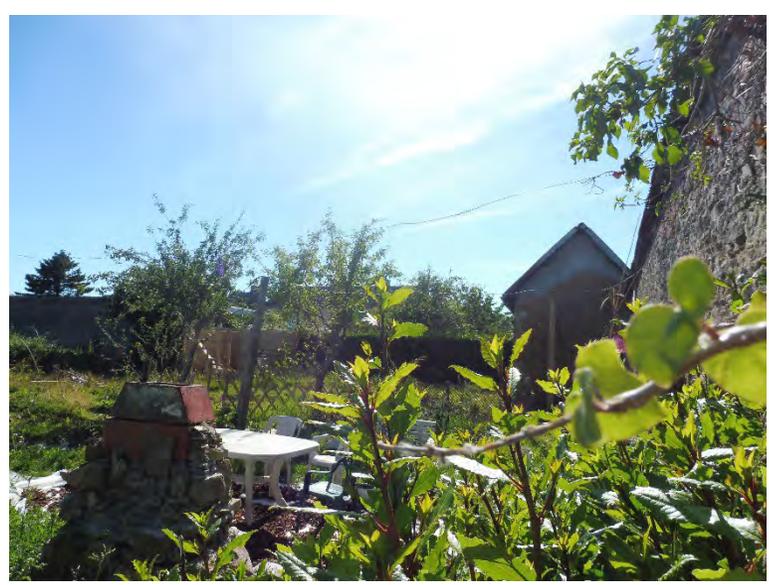
Le logement et cadre de vie : voies de desserte



Le logement et cadre de vie : sentes et venelles



Le logement et cadre de vie : Périers une ville-jardin?



Le logement et cadre de vie : Périers une ville-jardin?



Etat du parc de logements

- ✓ 3 OPAH successives dont la dernière, intercommunautaire, s'est achevée en 2012 couplée à une ORC
- ✓ Mais le nombre de logements vacants en raison de leur vétusté reste élevé



Services à la population

✓ Périers possède :

- Une offre d'animation enfance jeunesse intercommunale dynamique
- Une offre d'accueil et d'hébergement pour les personnes âgées : EHPAD 150 places
- Une Economie Sociale et Solidaire bien ancrée dans le territoire
- Un tissu associatif très développé

✓ Le marché restructuré en 2012 participe au dynamisme commercial et à la qualité de vie du centre bourg



- ✓ En dehors des bâtiments scolaires, **vétusté et inadaptation** de nombreux bâtiments publics dues à un déficit d'investissement dans les décennies passées
- ✓ **nouvelle dynamique de projets enclenchée** : nombreux programmes en cours ou à venir



Des actions structurantes déjà menées

- ✓ Restructuration de l'offre scolaire : école primaire réhabilitée, collège reconstruit



Des actions structurantes déjà menées

- ✓ Première phase de réaménagement du centre ville réalisée
- ✓ Rénovation de l'éclairage public



Des actions structurantes déjà menées

- ✓ Réhabilitation de l'ancienne gare de Périers en médiathèque



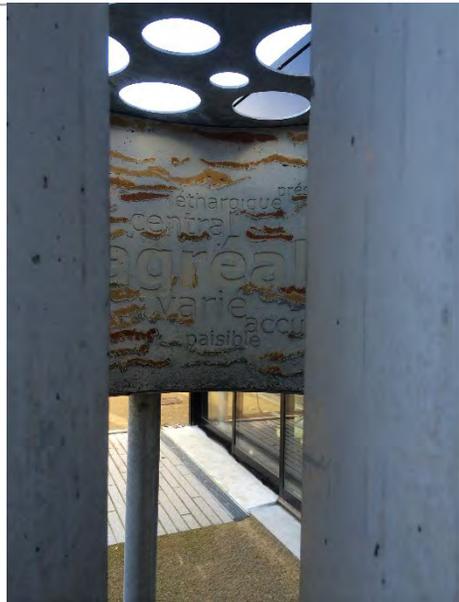
Des actions structurantes déjà menées

- ✓ Reconstruction de la gendarmerie et des logements de service



Des actions structurantes en cours

Pôle enfance et pôle communautaire en cours d'achèvement



maitrise d'œuvre : cub3 architectes

Des actions structurantes en cours

- ✓ Construction de 17 logements sociaux T3 et T4 sur le site de l'ancienne gendarmerie (maitrise d'ouvrage EPFN / Manche Habitat)



Des actions structurantes en cours

- ✓ Construction d'une maison médicale (maitrise d'ouvrage Communauté de Communes)



maitrise d'œuvre : Lignes et Architecture architectes associés

Des actions structurantes en cours

- ✓ Projet de construction d'une salle de spectacle de 300 places



Des actions structurantes déjà menées ou en cours

En cours :

- ✓ PLUI intercommunal



PLUI
Plan Local d'Urbanisme
COMMUNAUTE de COMMUNES
SEVES-TAUTE

transition énergétique,
un projet de développement local

**Programme
d'actions**

**transition
energetique**

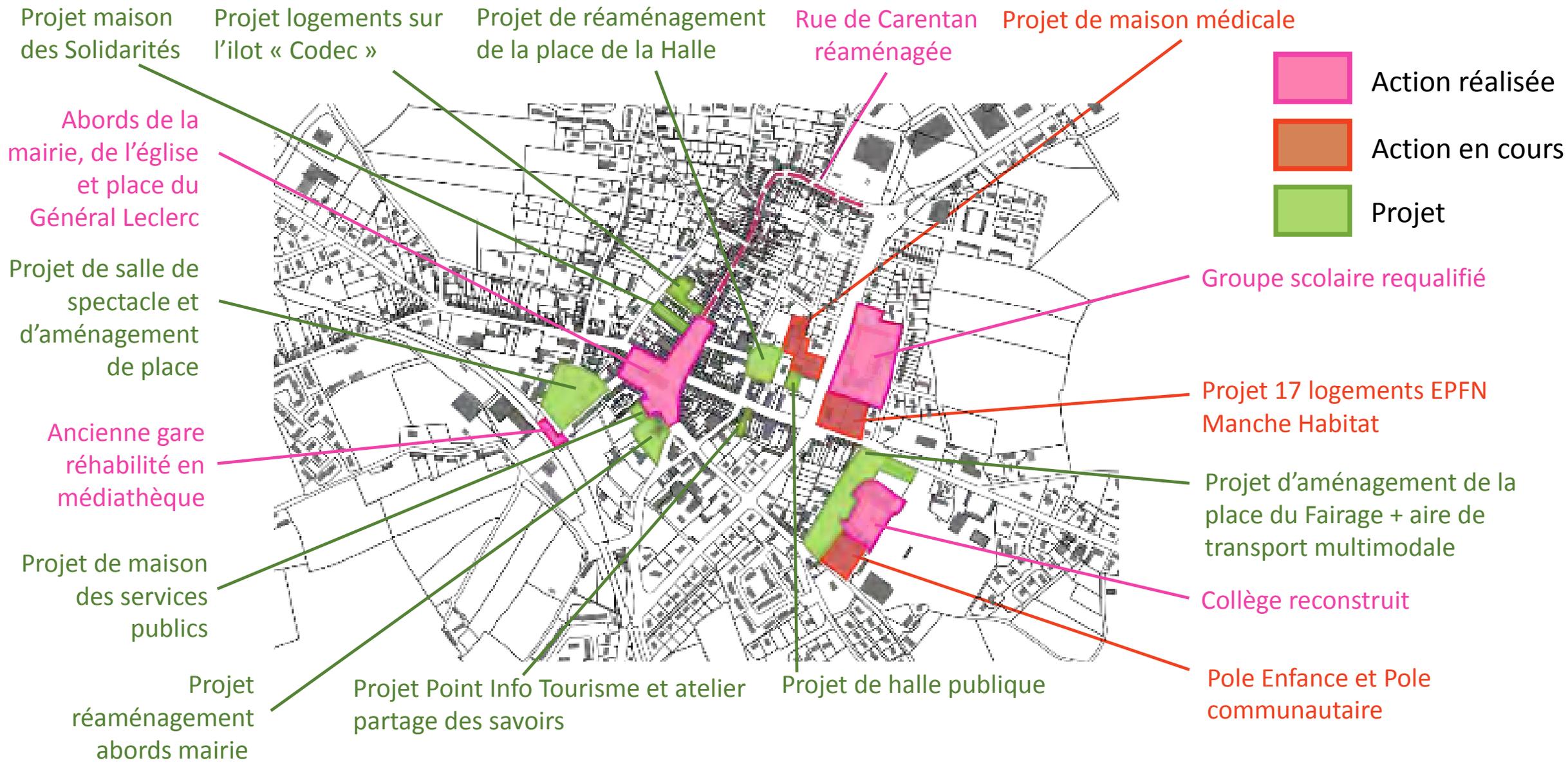
COMMUNAUTE de COMMUNES
SEVES-TAUTE
en Pays de France

Parc
naturel
régional
des Marais du
Cotentin et du Bessin



- ✓ AMI territoires en transition énergétique

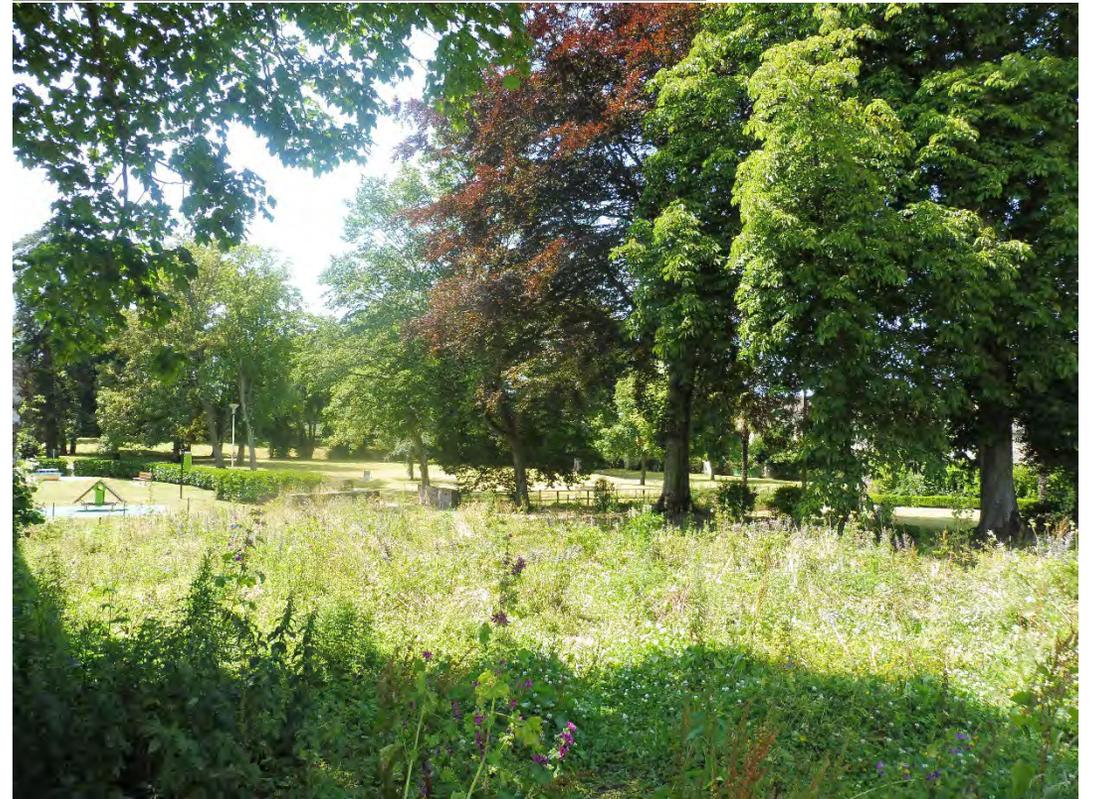
Des actions structurantes déjà menées, en cours ou en projet



Projet de Revitalisation

Atouts du bourg de Périers

- ✓ Un pôle de centralité
- ✓ Tissu industriel et artisanal actif
- ✓ Des services et des commerces de proximité
- ✓ Un modèle urbain cohérent
- ✓ Une architecture « à potentialités »
- ✓ Un patrimoine « Reconstruction »
- ✓ Un rapport particulier et remarquable à la nature, aux jardins (jardins dans les cœurs d'îlots, Parc Tollemer, sentes)



Constat de dévitalisation de la ville

- ✓ Perte d'habitants (-386 habitants entre 1982 et 2012)
- ✓ Vieillesse de la population
- ✓ Menaces sur le commerce de proximité
- ✓ L'image du bourg se dégrade, nostalgie du bourg d'antan



Constat de dévitalisation de la ville

- ✓ Impact négatif de la traversée de ville par les véhicules et les camions



Constat de dévitalisation de la ville

- ✓ 154 logements vacants
- ✓ Certains bâtiments d'habitation sont devenus très vétustes
- ✓ Prix de l'immobilier en cœur de bourg en baisse



Les 5 axes du projet de revitalisation

- ✓ 1 - Revitalisation commerciale et artisanale
- ✓ 2 - Traitement de l'habitat et lutte contre la vacance en centre ville
- ✓ 3 - Déplacements et mobilité durable
- ✓ 4 - Stratégie foncière et projet d'aménagement global
- ✓ 5 - Nouveaux équipements et aménagement des espaces publics

Revitalisation commerciale et artisanale

- ✓ Campagne de promotion des produits et savoir-faire locaux
- ✓ Fond Fisac mobilisable
- ✓ Contrat de revitalisation artisanale et commerciale
- ✓ Projet de cuisine pédagogique
- ✓ Projet de transfert du Point Info Tourisme et création d'un atelier du type « fab-lab »



Traitement de l'habitat et lutte contre la vacance en centre ville

- ✓ Réalisation d'une étude sociologique sur l'attractivité du centre et les caractéristiques de l'habitat recherché
- ✓ Mise en place d'une OPAH
- ✓ *Traitement de l'habitat insalubre*
- ✓ *Accessibilité aux logements (aménagement des accès, des parties communes, ascenseurs)*
- ✓ *Rénovation énergétique*
- ✓ *Lutte contre le bruit*



Déplacements et mobilité durable

- ✓ Etude globale sur les déplacements à 3 échelles différentes :
 - Centre de Périers
 - Périers et bourgs à proximité
 - Périers et pôles urbains
- ✓ Poursuite des aménagements « doux »
- ✓ En parallèle, promotion de la mobilité durable



Stratégie foncière habitat et projet d'aménagement global

- ✓ Réalisation d'un référentiel foncier (modèle proposé par l'EPF Bretagne)
 - ✓ enquête à la parcelle
 - ✓ définition d'ensembles cohérents
 - ✓ Priorisation choix des outils
 - ✓ Réalisation d'un projet global à l'échelle de l'ensemble des biens repérés à différentes échelles de temps

Description du bien / ou de l'ensemble des biens

À LA PARCELLE

DESCRIPTION DU BIEN :

- Références cadastrales : AC 125
- Adresse du gisement : Place de la Mairie
- Surface (en m²) : 327 m²
- Parcelle bâtie ou non : bâtie
- Distance vis-à-vis du centre : 30 m

A. DURETÉ FONCIÈRE :

- Nombre - statut du/des propriétaire(s) : 2 propriétaires
- Statut d'occupation : usufruit
- Type d'occupant : propriétaires occupants
- Type d'occupation : habitation principale

B. FINANCIER - COÛTS :

- Bâti / non-bâti : à réhabiliter
- Aménagé ou non (desserte réseaux) : aménagé
- Déconstruction (état du bâti, type de construction...) : un hangar serait à déconstruire (estimé de 30 à 50 €/m²)
- Suspicion de pollution : potentiellement amianté (toiture en fibro-ciment)
- Prix estimatif d'acquisition : (en €/m² suivant 5 parcelles, SHON estimée) 1000€/m² ; - 80€/m² SHON
- DPE qualitatif : F

C. POTENTIEL D'AMÉNAGEMENT :

- Réglementaire (zonage, ER...) : Ua
- Servitude (zone humide, périmètre de protection : MH, PPI, agricole...) : dans le périmètre de l'église classée au titre des monuments historiques
- Configuration du site (surface, topo, largeur de parcelle) : parcelle qui s'inscrit dans un bâti urbain dense
- Accessibilité (distance au centre, PMR, parking...) : facilement accessible, dans le centre-bourg, parking à proximité
- Exposition : sud

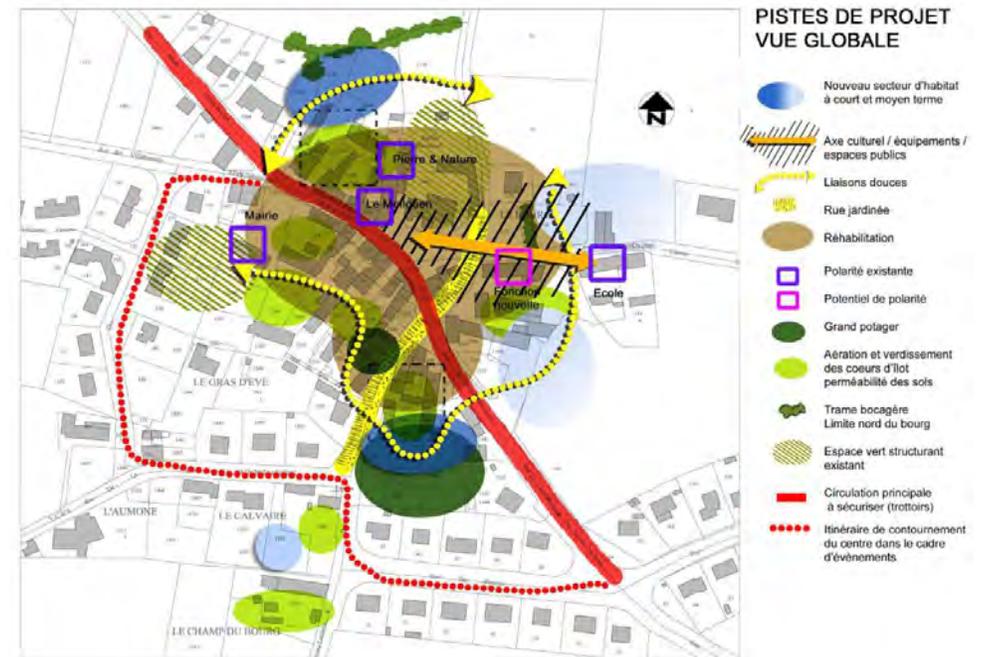
D. APPROCHE SENSIBLE :

- Intérêt urbain : opportunité immobilière : bien dégradé dévalorisant l'image de la place du centre-bourg
- Caractéristique du bien (sur le plan architectural, patrimonial, historique) : bien ne présentant pas d'intérêt architectural particulier, construit à la fin du 19^e



Extrait cadastral Photographie

- 1 Identification des besoins Foncier/Logement
- 2 Périmètre de travail
- 3 Identification des gisements
- 4 ÉTAPE 4 : Qualification des gisements
- 5 Priorisation
- 6 Schéma urbain et projets d'aménagement
- 7 Stratégie



Source : Exemple d'esquisse de projet urbain faisant suite à un recensement de potentialités foncières et immobilières sur la commune de Mellé(35). Document produits dans le cadre de la démarche expérimentale centre-bourg.

Stratégie foncière : l'exemple des friches urbaines et des ateliers



Equipements et aménagement des espaces publics

Projet de réaménagement
de la place de la Halle

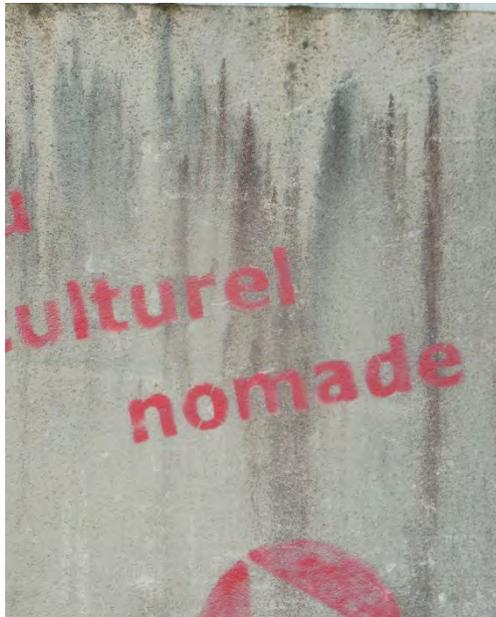


Projet de salle de spectacle et d'aménagement de place

Projet de réaménagement de la place du Fairage
+ plateforme intermodale

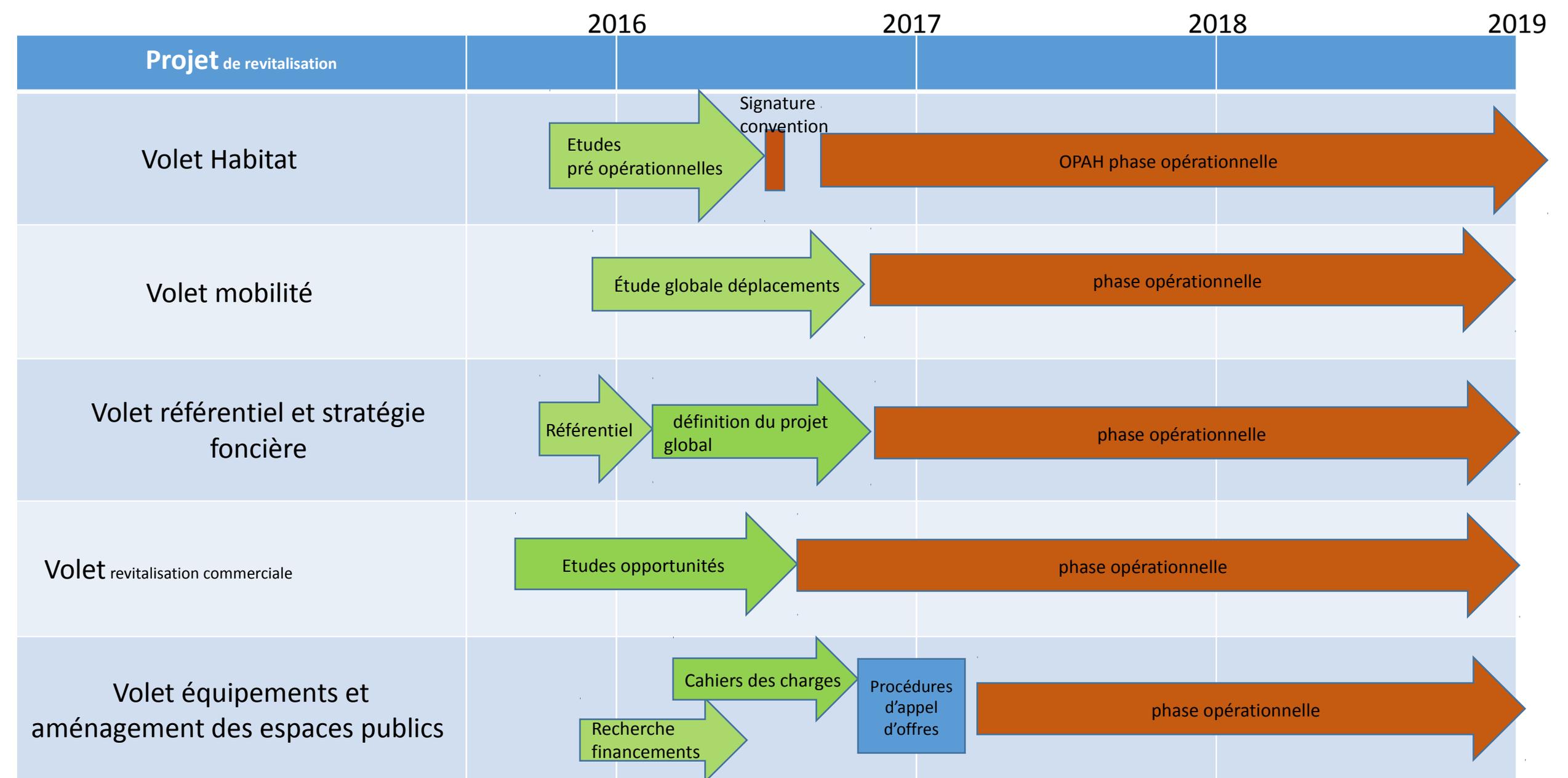


Equipements et aménagement des espaces publics



Projet de halle couverte et ouverte pour différentes manifestations

Etapes



Questions

- ✓ Une convention OPAH «globale» et complexe à rédiger, qui nécessite des études pré-opérationnelles supplémentaires pour les différents volets. Comment respecter les délais imposés? *temps de réflexion diminué, veille et échanges de bonnes pratiques entre territoire limités...*)
- ✓ Comment rentrer dans une démarche innovante par rapport au cadre établi d'une OPAH ?
- ✓ Dans quelle mesure l'AMI Revitalisation des centre-bourgs ouvre droit à expérimenter de nouveaux dispositifs, notamment concernant l'habitat ?
- ✓ Inquiétudes liées aux aides de l'ANAH (enveloppe fléchées vers les Départements mais quid de la répartition entre lauréats AMI et autres territoires?)
- ✓ Quid des aides aux propriétaires bailleurs (*pour une offre locative privée (trop) plafonnée*) ?

Questions

- ✓ Projet essentiellement lié aux investisseurs privés –Quid de la capacité des collectivités à investir pour les équipements de services publics et espaces publics dans un contexte financier difficile (baisse des dotations Etat) ?
- ✓ L'AMI ouvre-t-elle droit à des crédits spécifiques ?
(hors ingénierie, communication)