Centres bourgs

Programme national de revitalisation

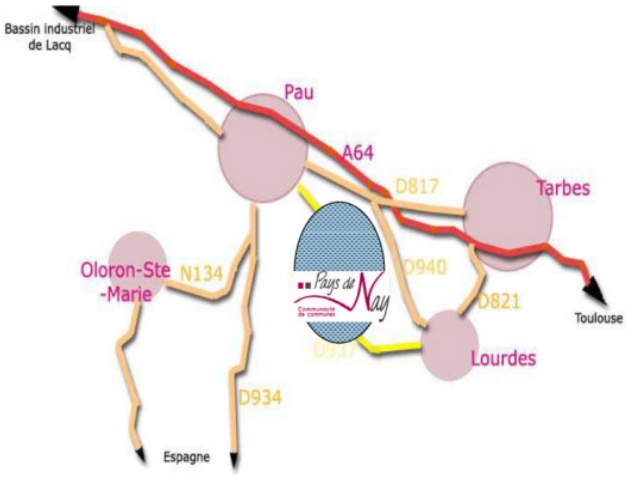
Nay

(Pyrénées-Atlantiques)

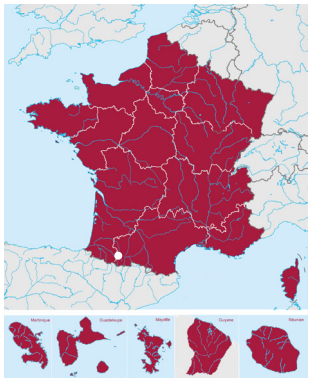
Commaunuté de commune du Pays de Nay (28 communes)

La revitalisation de la bastide vise à conforter sa situation de pôle structurant à l'échelle de l'intercommunalité, particulièrement en matière touristique et culturelle. Un accent fort sera mis sur la valorisation du patrimoine naturel et bâti. L'axe majeur du projet de revitalisation est l'amélioration de l'habitat en coeur de bastide (par le biais du traitement d'ilôts très dégradés et des friches industrielles) et le développement de l'offre de logements sociaux.

Mots clés : Bastide, Renouvellement urbain, Tourisme, Labellisation



Source:©Dossier candidature Ami



Le contexte communal et territorial

- Petite ville située entre Pau et Lourdes, au pied des Pyrénées
- 3209 habitants (baisse de 9,2 % de la population entre 1982 et 2011)
- 12,7% de vacance (supérieur à la moyenne départementale) (2/3 dans le centre ancien) [1]
- Les retraités représentent 40% de la population nayaise
- 49 commerces de proximité concentrés en très grande majorité en coeur de bastide; très peu de vacance mais un turn over important [2]
- Un marché dont la zone de chalandise est de 40 à 50 000 habitants.

Guy Chabrout, maire de la commune de Nay

«Notre ville a été qualifiée jadis de Nay la jolie, de petite Manchester. Ces appellations sont aujourd'hui bien obsolètes; je souhaite par notre revitalisation urbaine retrouver la beauté effacée par l'immobilisme. Je souhaite que nos friches industrielles et nos immeubles vétustes aient une destinée permettant à tous de pouvoir habiter ces endroits. Je souhaite que Nay soit vivante!»

Juin 2017

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

[1] Cahiers de l'ANAH, Juin 2015
[2] Dossier de candidature AMI

La revitalisation : un projet urbain patrimonial, culturel et fonctionnel en coeur de bastide

Le projet urbain de la commune est issu d'une réflexion engagée dans le cadre du SCOT du Pays de Nay. Il s'articule d'une part autour d'un projet communal de réaménagement des espaces publics, assurant une priorité à la qualité fonctionnelle et d'autre part, autour d'un projet intercommunal de polarité culturelle. Pour la réalisation du projet urbain, une démarche de consultation dans le cadre d'un dialogue compétitif a conduit à missionner un bureau d'étude (choisi parmi trois candidats) afin d'assurer une réflexion approfondie sur les dimensions urbanistique, architecturale et patrimoniale du centre-bourg.

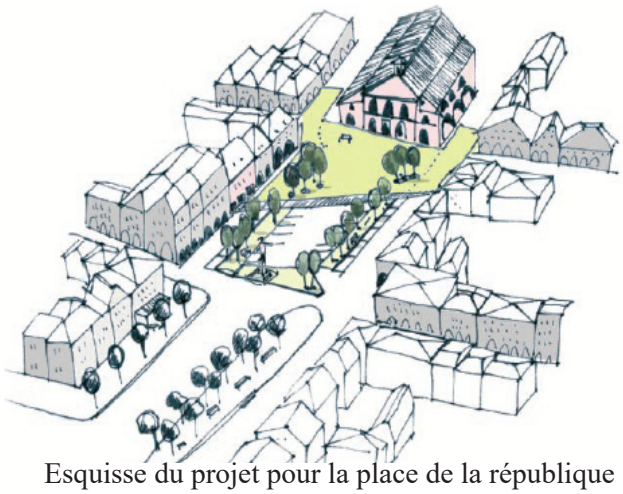
centres bourgs
PROGRAMME DE REVITALISATION

Le réaménagement de la place centrale (un point de diffusion):

La place de la République, aujourd'hui largement dévolue à l'automobile (stationnement et circulation) sera reconfigurée dans une triple logique de mise en visibilité des commerces, de valorisation patrimoniale et d'appropriation par les habitants.

Source: © Cerema Sud Ouest

Place de la république



Source: Dossier de candidature AMI

Esquisse du projet pour la place de la république

Autour de la place, **les «couverts» à arcades seront réhabilités**. Leur mise en accessibilité sera assurée par une opération de réfection des sols et les lieux seront mis en valeur grace à un plan d'éclairage. **Sur le plan patrimonial,** un parvis sera dégagé devant l'Hôtel de Ville afin de mettre en valeur la **«maison carrée»**, hôtel particulier construit au XVIème siècle.

La mise en valeur de l'identité de la bastide s'appuiera par ailleurs sur une harmonisation des façades de la place et des rues adjacentes selon un cahier des charges et des préconisations techniques, architecturales et de coloration individualisées.

Les plans de circulation et de stationnement sont actuellement en révision; une partie des stationnements devrait être reportée vers l'arrière de l'hôtel de ville et des arrêts-minute pourraient être créés.

La création d'un centre culturel (une polarité intercommunale), place Marcadieu:

Le projet des élus de Nay et de l'intercommunalité d'ici 2020, est de créer une centralité culturelle en haut de la place Marcadieu, **sur l'ancien ilôt gendarmerie.** Ce centre devrait être constitué d'un cinéma de plus de 250 places, d'une médiathèque de 1000 m² et d'un centre d'interprétation du patrimoine, lié aux métiers du bois et du textile. **La place devrait également être réaménagée** afin de constituer l'écrin du projet.

Source: Dossier de candidature AMI

La revitalisation : une priorité au renouvellement urbain

Bastide historique, Nay dispose d'un patrimoire riche mais aussi d'une organisation urbaine complexe : étroitesse du parcellaire, imbrication des bâtiments et forte présence de friches industrielles et artisanales en coeur de ville liée à son passé industriel. Face à la nécessité d'adapter l'habitat aux attentes des habitants pour enrayer la vacance et la dégradation de la bastide, des dispositifs incitatifs et coercitifs d'amélioration de l'habitat ont été programmés. Au vu des spécificités de la bastide et de sa composition sociale, plusieurs axes sont valorisés : la lutte contre l'habitat indigne, la requalification des friches et le développement de l'offre de logements sociaux afin *«d'assurer la diversification des propositions pour habiter tant en locatif qu'en possible accession à la propriété en «maison de ville» alternative au modèle pavillonnaire dominant la plaine de Nay.»* [4]

centres bourgs
PROGRAMME DE REVITALISATION

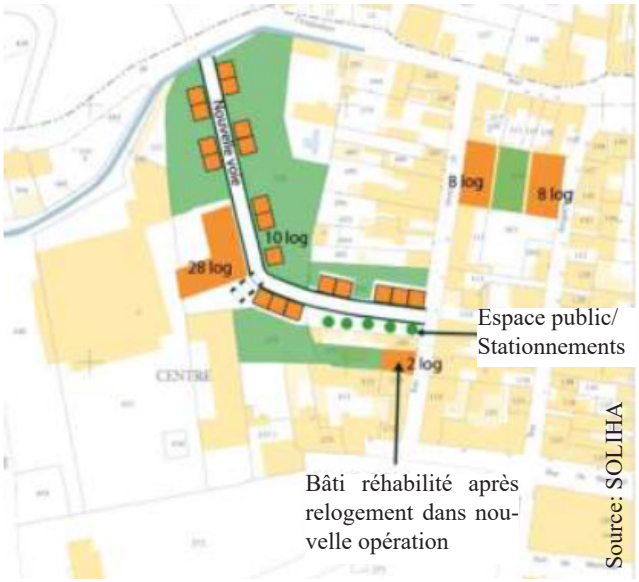
«Réhabiliter en bastide»: un dispositif spécifique de traitement de l'habitat ciblé sur la problématique du coeur de bastide.

Ce dispositif monté avec l'ANAH, le Conseil Départemental et la communauté de communes du Pays de Nay doit permettre de développer une ingénierie de projet à l'immeuble pour des montages opérationnels pertinents en accompagnement personnalisé et gratuit des propriétaires et investisseurs, et de proposer des financements exceptionnels (élargissement des types et montants de travaux pris en compte, déplafonnements par rapport au «droit commun», taux de subvention majorés). Il ciblera 98 logements du coeur de bastide. Ce dispositif vient renforcer le volet incitatif commun de l'OPAH-RU.

Traitement de l'habitat sur l'immeuble Souyeux

Des ORI[5] : lutter contre l'habitat indigne, reconvertir les friches et développer les logements sociaux.

Des réhabilitations lourdes et traitement d'ilôts seront réalisées sur trois sites regroupant huit à dix immeubles et comportant des friches industrielles ou artisanales. L'ilôt «Souyeux» notamment, caractérisé par une friche artisanale, une importante vacance et un bâti ancien, fera l'objet d'un curetage. Une voirie de desserte sera créée afin de favoriser l'éclairement de l'ilôt et les immeubles très dégradés appartenant à des privés seront réhabilités. 38 logements y seront produits dont 24 en locatif social.



80% des ménages nayais seraient en effet aujourd'hui éligibles aux plafonds de ressources applicables aux logements sociaux. Le développement d'une offre de logements de qualité dédiée aux logements modestes est donc un enjeu fort. Outre l'ilôt «Souyeux», les bailleurs sont incités à participer à la conversion de friches et dents creuses en logements locatifs sociaux (ilôt Gibert)/en accession à la propriété ou en «maisons de ville».

[3] Dans le cadre de l'OPAH RU 2016, faisant suite à une OPAH et un PIG
[4] Dossier de candidature à l'AMI «centres-bourgs», Annexes stratégie, septembre 2014, p.26
[5] Opérations de restauration immobilière

Zoom sur: La labellisation «qualité» : un guide pour le développement touristique de Nay et de sa communauté de communes

La ville de Nay ambitionne de devenir un pôle touristique référencé à horizon de 6 ans. L'action coordonnée de la commune et de l'intercommunalité oeuvre à la modernisation de son office du tourisme, pour la promotion de l'ensemble du pays (promotion de la voie verte, des loisirs d'eau vive, du vélo, du col de l'Aubisque...). Nay entend notamment se positionner comme une ville «du bon vivre et qu'il fait bon de visiter».

Une ligne conductrice: le «bien vivre» (le label Cittaslow):
Ce réseau international des villes du bien vivre est une communauté de villes qui s'engagent à ralentir le rythme de vie de leurs citoyens. C'est ce principe qui guide la revitalisation de la ville de Nay située dans un environnement naturel privilégié.

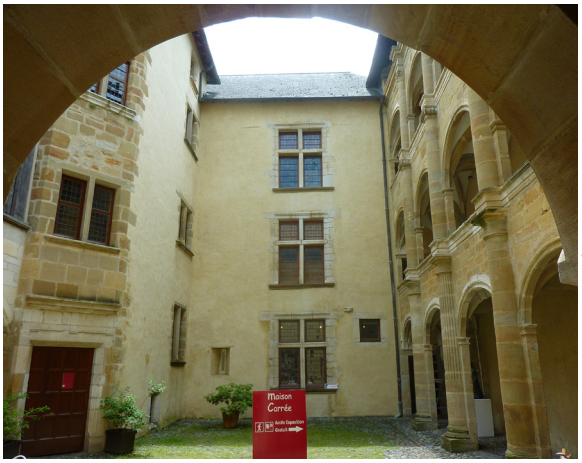
Une ville au pied des Pyrénées

Le Gave de Pau

Source: Site de la ville de Nay

Un atout à labelliser: son patrimoine
Afin de faire valoir l'intérêt patrimonial de sa bastide, Nay a candidaté au label **«petite cité de caractère»** qui a pour objectifs de valoriser les communes rurales atypiques et de fédérer dans ces communes les différents acteurs afin de sauvegarder le patrimoine et d'en faire un levier du développement du territoire.

Une nécessité: le développement de l'hébergement
La ville de Nay manque d'hébergements; un des enjeux pour elle, de par la position polarisante qu'elle cherche à se forger, est d'attirer une clientèle pour de plus longs séjours et d'offrir un point d'hébergement en piémont pyrénéen pour le pays de Nay.



La Maison Carrée

Source: Cerema Sud Ouest

Le projet en dates

2012: Engagement de la démarche du SCOT du Pays de Nay
2013: Approbation du PLU
06/05/2015: Annulation puis rétablissement par jugement du Tribunal Administratif, du PLU
Signature de la convention FNADT
14/11/2016: Signature de la convention de revitalisation

Pour en savoir +:

Nathalie Tozzi chef du projet de revitalisation
n.tozzi@soliha.fr

Chantal Mattiussi, correspondante service habitat logement ville à la DDTM 64
chantal.mattiussi@pyrénées-atlantiques.gouv.fr

Cette fiche fait partie d'une série de fiches consacrées à la valorisation de retours d'expériences de revitalisation de Centres-Bourgs
Les fiches sont disponibles sur : http://www.centres-bourgs.logement.gouv.fr/

Cerema
Ce document ne peut être vendu. La reproduction totale du document est libre de droits.
Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement