

## Avallon

(Yonne)

Communauté de communes Avallon/Vézelay/Morvan (48 communes)

Le projet de revitalisation doit permettre de conforter la vocation de pôle d'Avallon en renforçant ses fonctions de centralité de proximité (économie, services, équipements, tourisme) dans une logique de bassin de vie. La démarche est menée en cohérence avec les objectifs de renouvellement urbain et de densification du tissu existant figurant dans le Plan Local d'Urbanisme.

Mots clés : espaces publics, tourisme, patrimoine, parcours résidentiel, service santé



Avallon  
...passionnement



Juillet 2017



### Le contexte communal et territorial

- Ville centre, Sous-Préfecture, localisée à 60 kms au sud d'Auxerre et à 100kms de Dijon, située sur un promontoire granitique entre deux ravins
- Commune du Parc Naturel Régional du Morvan
- Territoire désenclavé grâce à la proximité de l'autoroute A6 et traversé par la RD606 (ex N6, axe à fort trafic, environ 11000 véh/jour avant mise en service de l'actuelle rocade de contournement)
- Pôle représentant 30% de la population de l'intercommunalité
- Perte de 3% de la population de la commune sur la période 2009/2014 (hausse démographique pour l'aire urbaine dans le même temps)
- 7 118 hab. en 2013 (19 722 hab. pour l'intercommunalité en 2014)
- + de 50% du réservoir de logements vacants en centre ville en 2013
- - 11% de vacance commerciale en centre-ville en 2012

### Jean-Yves Caullet, Maire d'Avallon

«L'objectif est de «densifier la ville sans continuer à bâtir des lotissements et donc à manger la terre agricole». En couvrant, surtout les champs de l'habitat et du social, ce projet de «parcours résidentiel» s'inscrit directement dans deux des cinq axes revendiqués par le gouvernement dans sa stratégie de revitalisation des centres-bourgs.»

L'Yonne Républicaine 29 Novembre 2014

## La revitalisation : organiser les parcours résidentiels

La commune a développé une stratégie afin d'élargir les possibilités de parcours résidentiel des habitants, ciblant en particulier les personnes âgées et la population jeune en situation de premier emploi. Les quartiers de la Morlande et des Chaumes, datant des années 70, sont habités par des personnes âgées qui souhaitent se rapprocher des commerces et des services du coeur de ville. L'enjeu consiste à créer les conditions de leur retour en centre-bourg en développant une offre de logements adaptés, notamment par des opérations de changement de destination de bâtiments publics. Un dispositif d'aides à la réhabilitation du parc privé du centre-ville est mis en place en complémentarité. Le périmètre de revitalisation correspond à l'ensemble du centre-bourg de la commune (dispositif d'aide en faveur des propriétaires occupants), avec une intervention ciblée et renforcée sur le centre historique (parc locatif et vacant, accession à la propriété, habitat indigne/dégradé, copropriétés, façades).



### Reconvertir les bâtiments publics

L'ancienne Maison de retraite de la Morlande, désaffectée depuis 2013 et bénéficiant de la proximité des commerces et services du quartier d'habitat social, accueillera à terme une résidence sénior. La commune a acheté le bâtiment avant de le céder au groupe Mon Logis (SA HLM) qui y créera 32 appartements (T2) et 18 pavillons individuels (logements accessibles et adaptés). Le bailleur proposera aux nouveaux résidents une offre de services annexes mutualisée notamment avec l'EHPAD (coiffure, entretien, santé...). La réalisation des travaux est prévue en 2018 pour une ouverture de la résidence en 2020. Un second projet concerne l'actuel Centre des Impôts, dont le déménagement des services dans un autre établissement de la commune présente une opportunité de cession en vue de la réhabilitation du bâtiment à l'horizon 2018. Douze logements accessibles seront réalisés dans cet immeuble, sous maîtrise d'ouvrage de Mon Logis. Le parking existant permettra d'associer des places réservées.

### Améliorer la qualité résidentielle

Avec la mise en place d'une OPAH renouvellement urbain, la commune soutient notamment l'optimisation des performances énergétiques des logements notamment de petite taille, nombreux en centre bourg, afin de répondre à la demande des jeunes de disposer de logements moins énergivores. Des aides pour les logements pavillonnaires en périphérie seront également proposées ce qui sera une occasion pour certains propriétaires âgés de valoriser leurs biens dans la perspective d'une vente plus avantageuse avant un déménagement dans un logement adapté en centre-bourg. La collectivité a également mis en place des subventions incitatives pour la réalisation de travaux par les propriétaires bailleurs (ascenseurs, mise aux normes...) ainsi que des aides réservées aux futurs accédants à la propriété en centre ancien. La commune souhaite enfin inciter les propriétaires à remettre sur le marché un certain nombre de logements vacants concentrés en centre-ville.



Terrasses jardins© Avallon

Les jardins-terrasses ceinturant la ville pourraient être mobilisés dans le cadre de l'OPAH afin de créer des espaces extérieurs pour les logements en centre-bourg. La valorisation de ce patrimoine paysager est cependant rendue difficile par le morcellement de la propriété privée et l'état très dégradé de certains murs de soutènement. Un premier recensement des parcelles disponibles a été mené.

## Améliorer l'attractivité du centre-bourg

La démarche de revitalisation tend à conforter le rôle de pôle commercial et touristique d'Avallon. Dans cet objectif, l'action de requalification des espaces publics cible en priorité les entrées de ville ainsi que les axes et places stratégiques pour le commerce et l'animation touristique en période estivale. La convivialité et l'accessibilité de ces espaces seront améliorées tandis que l'offre de commerce de proximité y sera confortée, puis diversifiée en lien avec le tourisme. La commune souhaite notamment développer ses capacités d'accueil touristique en s'appuyant sur la proximité de la GTM (Grande Traversée du Morvan) et de la colline de Vézelay, site classé au patrimoine mondial de l'UNESCO qui fait l'objet d'une opération «Grand Site» portée par la CCAVM (Communauté de communes Avallon/Vézelay/Morvan) et le Département de l'Yonne.

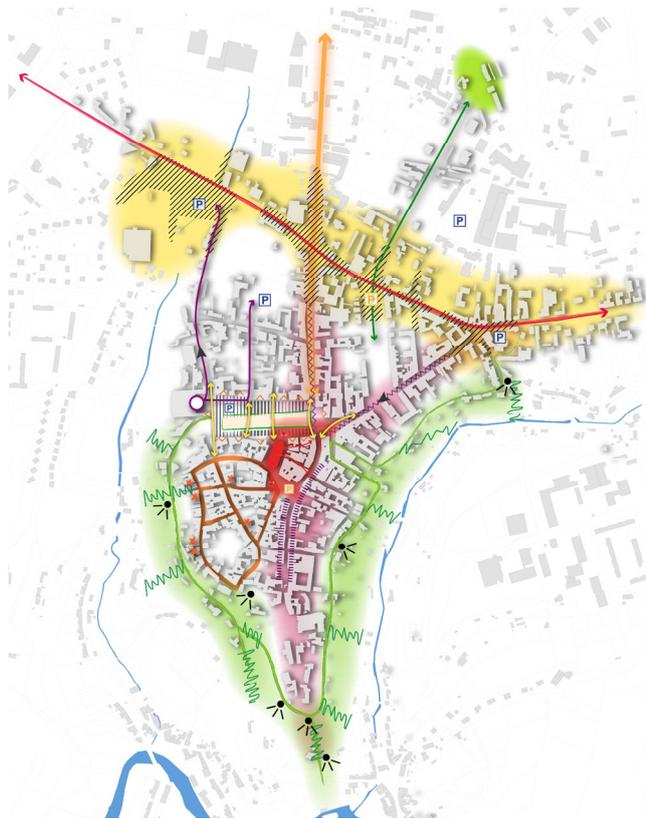


### Agir en synergie sur l'habitat et le commerce

Certains îlots très dégradés du centre ancien concentrent les problématiques de vacances commerciale et résidentielle. La commune mobilise simultanément l'ingénierie de l'OPAH et du FISAC pour étudier la faisabilité de réaliser deux opérations de renouvellement urbain. Les logements vacants, situés au-dessus des commerces, pourraient être réhabilités et pourvus d'accès indépendants tandis que l'évolution de l'activité commerciale pourrait être encouragée en rez-de-chaussée pour un autre îlot. Le recours, dans certaines situations, à des méthodes coercitives pourrait avoir lieu.

### Améliorer le fonctionnement urbain et requalifier les espaces publics

La RD 606, qui traverse le bourg d'est en ouest, génère des nuisances sonores et un certain impact paysager en entrée de ville. Une rocade de contournement de la ville a été aménagée en 2014 et le transit de poids lourds dans le centre a été interdit en 2016. Il s'agit de poursuivre la stratégie d'apaisement de cet axe en affirmant son caractère urbain tout en améliorant les entrées de ville et les stationnements. Des pistes cyclables seront réalisées sur toute la longueur de la traversée du bourg, puis dans un second temps sous forme de liaisons inter-quartiers. Les cheminements piétons et les trottoirs seront améliorés avec un traitement paysager afin de mettre en accessibilité et de valoriser les abords des anciens remparts.



### Promouvoir l'accueil touristique

La commune envisage de créer une maison des randonneurs dans un bâtiment vacant à proximité du camping municipal dans la Vallée du Cousin.. L'extension de la piste de l'aérodrome municipal en vue de l'accueil de la petite aviation civile d'affaires est également à l'étude. Ce projet répond aux besoins exprimés par les entreprises locales et représente un enjeu touristique dans le cadre de l'opération Grand Site de Vézelay. Une étude réalisée par l'intercommunalité a abouti à différents scénarios d'aménagement.

## Lutter contre la désertification médicale du territoire

### Zoom sur le projet de Maison des internes en santé

Avallon dispose d'un centre hospitalier mais les solutions d'hébergements locaux manquent pour les étudiants en santé. Afin d'y remédier, un projet de réalisation d'une Maison des internes, des étudiants et des professionnels en santé dans les bâtiments des anciens Hospices d'Avallon, stratégiquement localisé à proximité de l'hôpital des urgences et du centre-ville, a vu le jour. La démarche qui s'inscrit dans le CLS (Contrat local de santé) porté par le PETR du Grand Avallonnais, a plus largement vocation à lutter contre la désertification médicale et paramédicale du territoire.



Visite de l'ancien hospice d'Avallon proposée aux élus du Pôle d'équilibre territorial et rural du Pays Avallonnais © L'Yonne 9 juin 2017

Ce nouvel équipement est envisagé comme un lieu de vie et d'hébergement, comportant une salle commune, environ cinq chambres pour les externes et les stagiaires de l'hôpital ainsi que trois studios destinés aux internes de plus longue durée. Les baux, à loyers modérés (de l'ordre de 120 à 150 euros), seront adaptés aux durées d'internat. Il est également prévu de réaliser des locaux pour les professionnels de santé. L'enjeu consiste à créer les conditions favorables à leur installation sur le territoire. Le PETR s'est rendu

propriétaire des bâtiments de l'ancien hospice au terme d'une négociation avec le centre hospitalier. Une pré-étude de programmation d'aménagement a été réalisée par le CAUE. Le projet devrait bénéficier pour sa réalisation du concours financier de l'État, de la Région et du Département ainsi que de financements européens. L'ouverture de la future résidence est prévue en 2018. En complément, l'installation d'un IRM en 2018, à proximité de l'Hôpital, offrira au territoire un service d'imagerie médicale complet.

### Le projet en dates

**2005-2014** : Programme ANRU sur le quartier de la Morlande

**2006** : ZPPAUP approuvée

Adhésion de la commune au PNR du Morvan

**2012-2015** : PIG pour l'amélioration de l'habitat porté par le Pays Avallonnais

**2013** : Etude FISAC

**2014** : Approbation du PLU

Création de la Communauté de Communes Avallon-Vézelay-Morvan

**2015** : Prescription du PLU i (PLU intercommunal)

**2015-2016**: Etude pré-opérationnelle habitat (bureau d'études Urbanis)

Etude sur le volet urbain de la démarche de revitalisation du centre-bourg (bureau d'études Urbicand)

Réunion publique de présentation du projet à la population

**2016** : Création du PETR II du Grand Avallonnais

**2017** : Prescription du SCOT du Grand Avallonnais. Validation du diagnostic.

### Pour en savoir +:

**Myrtille BIARNE** Chargée de mission Revitalisation Centre-Bourg  
[myrtille.biarne@ville-avallon.fr](mailto:myrtille.biarne@ville-avallon.fr)

**Francis BERRY** Responsable unité «habitat logement social» à la DDT89  
[francis.berry@yonne.gouv.fr](mailto:francis.berry@yonne.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/>*

