Lodève

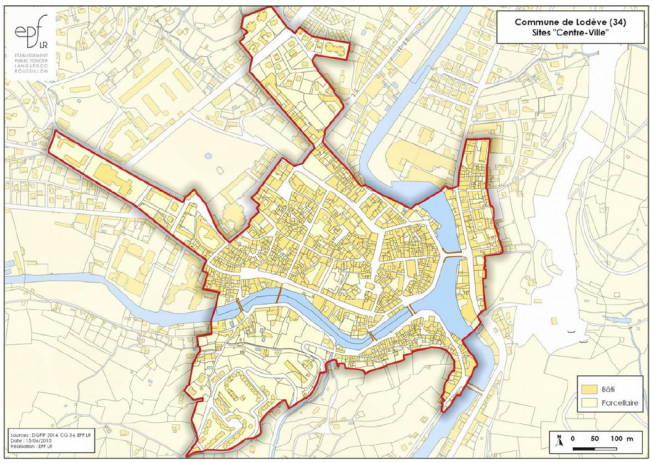
(Hérault)

Communauté de communes Lodévois et Larzac - CCLL (28 communes)

La commune de Lodève met en œuvre depuis plusieurs années une démarche de revitalisation de son centre-bourg incluant des interventions sur les espaces publics et le réinvestissement de bâtiments patrimoniaux vacants pour accueillir des équipements publics, ceci afin de changer l'image de la ville et amorcer sa restructuration urbaine et économique.

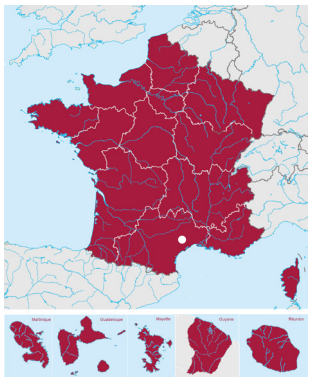
Mots clés : habitat, commerces, espaces publics, équipements publics, foncier, patrimoine

Source : Conseil Départemental de l'Hérault



Source : Dossier de Concertation publique, septembre 2016

Périmètre d'intervention sur le centre-ancien de Lodève



Le contexte communal et territorial

- Une des polarités majeures du département de Hérault
- Une commune située à 55 km de Montpellier (45 min), desservie par l'A75
- 7 467 hab. en 2013 (14 468 hab. pour l'intercommunalité)
- + 461 hab. entre 1999 et 2009 (+ 2017 hab. pour l'intercommunalité)
- Une population précaire : 17 % de chômage
- Un parc dégradé voire insalubre estimé à 641 logements, dont une part de vacance importante (21 %)
- + 116 entreprises implantées sur Lodève entre 2013 et 2015

Gaëlle Lévèque, élue de la CC Lodévois et Larzac et de la ville de Lodève, déléguée au patrimoine, à l'architecture et à l'urbanisme

« Pourquoi avons-nous été lauréats ? D'abord, parce que nous entrons bien dans les critères d'un territoire à revitaliser […] Mais nous avons aussi été retenus parce que nous sommes prometteurs et que nous avons beaucoup d'atouts. […] Les services qui ont instruit notre dossier ont jugé que nous avions suffisamment bien travaillé en amont, préparé le terrain, pour que cette opération soit une réussite. Et ça c'est très valorisant. »

Source : magazine Infos Lodèvois et Larzac, janvier 2016

VILLE DE lodève
PORTE DE LA MÉDITERRANÉE

Lodévois & Larzac
Communauté de Communes

Version de mai 2017

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

La revitalisation : une stratégie autour de la requalification des commerces, des équipements et des espaces publics

L'objectif du projet de revitalisation pour la commune de Lodève est d'investir dans le retour de la population et des activités en centre-ville pour changer son image et concentrer les services en cœur de ville. Le Lycée, la Maison des services publics, l'aménagement des boulevards et l'agrandissement de l'hôpital témoignent de ce réinvestissement du cœur de ville.
Cette démarche se poursuit et s'accompagne aujourd'hui d'un programme de renouvellement urbain ambitieux portant sur le centre ancien de Lodève et inscrit au sein d'un périmètre dit « Politique de la Ville ».

centres bourgs
PROGRAMME DE REVITALISATION

La stratégie de revitalisation s'articule autour :

- du réinvestissement du centre-ville avec une réflexion sur la proximité entre logements, activités et services et la restructuration des espaces publics pour accueillir durablement de nouveaux habitants ;
- du recyclage du foncier du centre-ville pour produire du logement, via notamment une intervention ciblée sur trois îlots très dégradés ;
- du soutien à l'activité économique locale pour favoriser son maintien et son développement ;
- de l'affirmation de la vocation touristique et patrimoniale du centre-ville ;
- d'une réflexion autour de la mobilité douce et les activités génératrices d'emploi à l'échelle du territoire.

Source : Territoire 34

Plan du projet urbain sur le centre ancien de Lodève

Photo : Agence Atelier Sites, 2014

Aménagement de la place de la Bouquerie

Recréer une dynamique commerciale

À l'échelle intercommunale, une démarche globale de développement économique du territoire a été initiée dès 2009, via la création d'un office de commerce, de l'industrie, de l'artisanat et de l'agriculture (OCIAA) du Lodévois et Larzac, pour soutenir les entreprises commerciales et artisanales de proximité à la modernisation de leurs établissements (rénovation des devantures commerciales vacantes, accès pour les personnes à mobilité réduite, actions d'animation et de communication, concours design commerce…)
En 2016, la commune de Lodève a lancé une étude (EPARECA), afin d'analyser la situation des commerces en centre-ville et les potentialités de création de nouveaux commerces.

Conforter les équipements existants

La restructuration des équipements et espaces publics est également un axe fort de la stratégie de revitalisation. L'objectif est de réaffirmer la place de Lodève en tant que polarité sur le territoire. À l'échelle du bourg, il s'agit de reconnecter les lieux d'échanges et de faciliter l'accès aux équipements relativement nombreux. Plusieurs projets sont réalisés ou en cours : la réhabilitation du musée Fleury, la création d'une maison de santé pluridisciplinaire et d'une médiathèque dans des bâtiments vacants de façon à réinvestir et redynamiser le centre-bourg tout en répondant aux enjeux de politique de la ville. La réalisation d'une halle de sport mutualisée avec le collège est également programmée.

La revitalisation : une stratégie foncière au service de la production et de la réhabilitation de logements

La question du logement et de l'habitat est un axe majeur du projet de revitalisation et recouvre des thématiques diverses : lutte contre l'habitat indigne et très dégradé, traitement des copropriétés fragiles et/ou en difficulté, lutte contre la précarité énergétique, lutte contre la perte d'autonomie dans l'habitat...
Elle concerne des interventions à la fois dans le centre ancien et les communes rurales alentours. Elle implique des mesures très diverses et adaptées à chacun des contextes.

centres bourgs
PROGRAMME DE REVITALISATION

Des périmètres et temporalités d'intervention adaptés

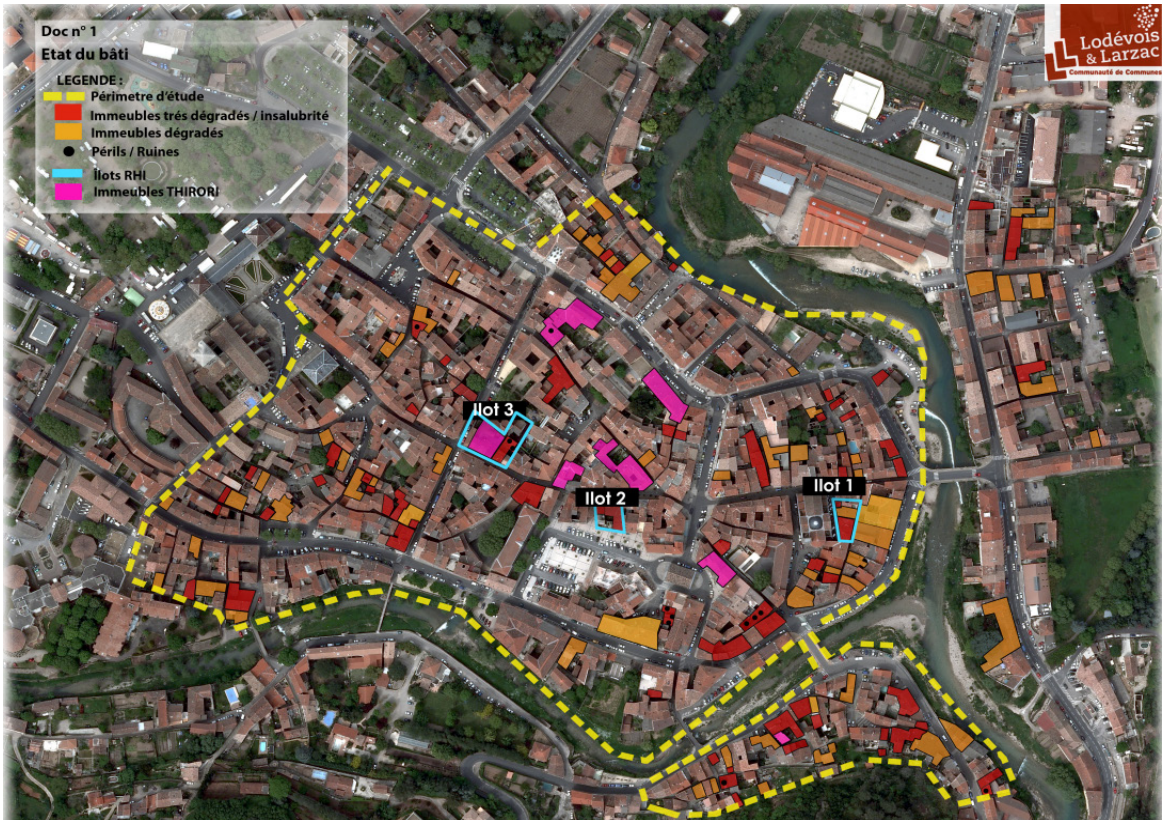
Pour permettre à la fois de réinvestir le bâti existant ou de procéder au recyclage foncier des immeubles en état d'insalubrité irrémédiable sans créer de concurrence sur le territoire, une stratégie foncière a été mise en place en partenariat avec l'EPF Languedoc Roussillon. Plusieurs conventions de portage foncier sont en cours sur différents sites : un secteur stratégique à proximité directe du centre ancien, un périmètre de veille foncière sur le coeur de ville et un périmètre opérationnel sur les ilots les plus dégradés. Du fait de la caducité du POS au 27 mars 2017, une ZAD a été créée sur le périmètre centre bourg afin de retrouver un droit de préemption (PLUI en cours d'élaboration).

Une action coercitive sur le centre ancien

Une opération RHI-THIRORI est engagée sur le centre-ville de Lodève avec le traitement de trois îlots soit 13 immeubles en RHI et neuf immeubles en THIRORI en fonction du niveau d'insalubrité des bâtiments. Une étude de calibrage est actuellement en cours et devrait être finalisée d'ici mai 2017.

Une démarche incitative à l'échelle du territoire

Une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH), baptisée « Défi Travaux », a été mise en place sur la communauté de communes Lodévois et Larzac. Cette démarche incitative s'adresse aux propriétaires bailleurs et occupants qui souhaitent réhabiliter leurs logements. Ils peuvent bénéficier d'un accompagnement ainsi que des aides de l'ANAH et de l'État ou des collectivités locales. Sur l'ensemble du programme, l'objectif est de rénover 420 logements en six ans dont 228 sur le cœur de ville de Lodève. L'opération « Défi Travaux » a rencontré un véritable succès et a déjà dépassé les objectifs fixés sur ses deux premières années.



Source : PACT 34

Analyse du bâti du centre ancien de Lodève

La revitalisation : Le traitement l'habitat indigne et dégradé en centre ancien
Zoom sur la question patrimoniale

Le territoire possède un patrimoine bâti et naturel reconnu. Deux Opérations Grands Sites (Navacelles et Salagou) sont labellisées sur l'intercommunalité et depuis 2006, la ville de Lodève bénéficie du label national « Ville et Pays d'art et d'histoire ». Cette reconnaissance atteste d'un dynamisme culturel fort et d'une prise de conscience des enjeux patrimoniaux. Au sein de la ville médiévale, l'accent est mis sur la préservation du patrimoine bâti.

Remparts et cathédrale de Lodève, classés monuments historiques

Source : www.tourisme-lodevois-larzac.fr

Suite à la loi du 7 juillet 2016, relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine (LCAP), une étude de Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) initiée en 2009 est reprise pour une Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) en cours d'élaboration. Cette initiative aura pour objectifs la prise en compte des enjeux environnementaux, une meilleure concertation avec la population et une meilleure articulation avec les documents d'urbanisme et le projet de revitalisation et de réhabilitation du bâti ancien.

Dans ce cadre, une collaboration avec les Architectes des Bâtiments de France a démarré dès le début du lancement de l'AMI et a permis d'enrichir les réflexions sur ce qui devait être conservé en l'état, amélioré ou démoli.

Cette collaboration a également permis d'éviter les blocages, de comprendre la complexité du projet, de favoriser une meilleure acceptation des interventions et de proposer des scénarios d'aménagement cohérents. Cette démarche sera d'ailleurs capitalisée dans le cadre de la mise en place d'une AVAP.

Le projet en dates

2006 : Labellisation « Ville d'Art et d'Histoire » et « Ville et Métiers d'Art et du Patrimoine »

2009 : Lancement d'une étude en vue de l'élaboration d'une ZPPAUP

2011 : Étude de définition urbaine

2014 : Actualisation du diagnostic « habitat » par Urbanis
Étude de faisabilité RHI/THIRORI
Lancement de l'AVAP
Étude « habitat dégradé » par le PACT 34

2015 : 22 octobre : Signature de la convention d'Opération de Revitalisation du Centre-bourg et de Développement du Territoire (ORCBDT) et lancement de l'opération « Défi travaux »
Signature du Contrat de Ville
Approbation du PLH 2015-2021
Prescription du PLU intercommunal

2016: Étude de calibrage RHI-THIRORI
Étude sur la situation des commerces en centre-ville par l'EPARECA

Pour en savoir +:

Audrey Vaissie, chargée d'opération centre bourg à la CC Lodévois et Larzac, avaissie@lodevoisetlarzac.fr

Jean-François Agnel, responsable de l'unité Politique de la ville et rénovation urbaine à la DDTM 34, jean-françois.agnel@herault.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/

Ce document ne peut être vendu. La reproduction totale du document est libre de droits.

Cerema
Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement