

Pont-Saint-Espirit

(Gard)

Commaunuté d'Agglomération du Gard Rhodanien (43 communes)

Porte d'entrée du département du Gard, Pont-Saint-Espirit est un carrefour de la vallée du Rhône, qui connaît aujourd'hui un renouveau démographique. Le projet de revitalisation s'appuie sur trois grands volets, il vise à l'amélioration de l'habitat constituant un enjeu majeur pour la ville, ainsi qu'à l'aménagement de projets structurants, porteurs d'attractivité, et la revalorisation du patrimoine naturel et bâti.

Mots clés : habitat, patrimoine, espaces publics, réhabilitation de friches



Source : @es.sott.net

Source : lavoir Saint-la...ues @sete.fr



Le contexte communal et territorial

- Ville moyenne et limitrophe de trois départements (Ardèche, Drôme, Vaucluse).
- Située à 23 km d'Orange et à 33 km de Bollène à proximité directe du Rhône.
- 10 393 habitants en 2013 (68 583 habitants pour l'intercommunalité).
- + 1 128 habitants entre 1999 et 2013 (+ 2 860 entre 2013 et 2014 pour l'intercommunalité).
- 300 logements potentiellement vacants (1/3 des logements sont vacants sur le centre-ancien).
- Commune intégrant un périmètre Politique de la ville.
- 16 monuments classés et inscrits aux Monuments Historiques.

Pont Saint-Espirit
D'une rive à l'autre



Version de
juin 2017



Roger Castillon, maire de Pont-Saint-Espirit

« Nous avons la prétention d'être les médecins de Pont-Saint-Espirit, nous avons agi, et nous en récoltons les fruits aujourd'hui (...) L'aménagement du premier étage de la caserne Pépin, la réfection de l'escalier Saint-Pierre, le début de la rénovation de l'éclairage public, l'acquisition d'un terrain pour la future gendarmerie, la création d'un city-park à proximité de l'ensemble immobilier de Villa-Clara sont les gros dossiers de 2016 (...) le lancement de l'opération Hôtel-Dieu, dont le conseil municipal sera saisi au cours du premier trimestre »

« Nous voulons réussir la transformation de Pont-Saint-Espirit. Nous sommes sur la bonne voie, mais la route est encore longue. »

Source : Objectif Gard, 9 janvier 2016

La revitalisation : une stratégie globale et transversale

Il existe aujourd'hui deux périmètres d'interventions qui structurent la stratégie de revitalisation de la commune de Pont-Saint-Esprit : un premier périmètre est établi sur l'ensemble du territoire de l'EPCI, avec une stratégie globale replaçant la commune dans son contexte. Un second périmètre concerne plus spécifiquement le centre-bourg à revitaliser, il est intégré un premier périmètre et a pour but de définir les secteurs à réhabiliter ou à réaménager (traitement de la vacance, création d'équipements publics et culturels, réhabilitation du patrimoine bâti). A ces deux périmètres, s'ajoutent d'autres périmètres de projet (QPV, PSMV, ORI).

La juxtaposition de ces périmètres permet de mener des actions transversales et interdépendantes sur la commune.

En ce qui concerne la stratégie du projet de revitalisation, elle s'articule autour de trois volets initiés dans une démarche globale :

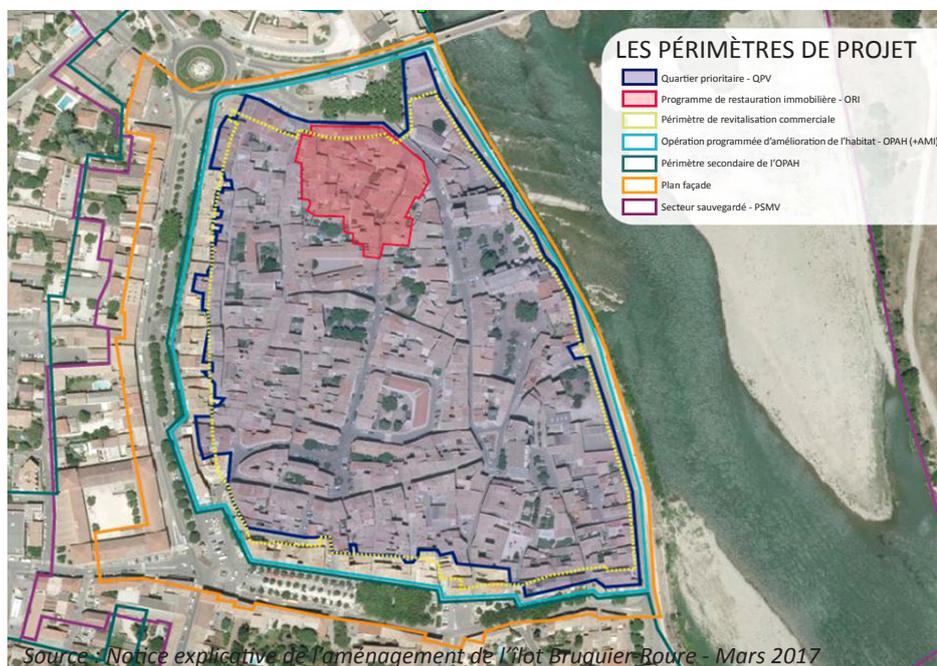
- Un **volet « habitat – habitant »**, il cible quatre actions qui ont déjà débuté sur la commune : l'OPAH, le réaménagement de l'îlot Bruguier-Roure, le suivi-animation lié à la RHI-THIRORI (résorption de l'habitat insalubre) et l'action « façades » ;
- Un **volet relatif aux projets structurants en cours de réalisation** qui vise à réinvestir le centre-bourg :
 - le centre Pépin (livré d'ici 2019) ;
 - l'Hôtel Dieu (ancienne friche transformée en espace multi-sites) ;
 - la Maison des Patrimoines (futur lieu d'expositions et d'animations) ;
 - le champ de Mars (réhabilité en site d'espaces naturels) ;
- Un **volet relatif au rayonnement du centre-bourg** notamment par la requalification des espaces publics :
 - le Prieuré Saint-Pierre (travaux débutés en automne 2015) ;
 - les allées Frédéric Mistral et des trois journées ;
 - l'axe historique Nord/Sud qui vise à désenclaver le centre-ville.



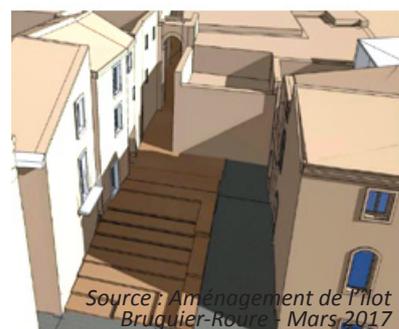
Source : Centre Pépin - Cour centrale (Mairie de Pont-Saint-Esprit)

Le centre Pépin

Le projet de réaménagement/réhabilitation de la caserne Pépin vise de par son positionnement stratégique (positionnement central en frange du centre ancien) à renforcer la centralité de la commune. Au carrefour des allées commerçantes et au contact du centre ancien, cet équipement polyvalent est un lieu vivant à l'image de la récente place intérieure (réalisée en 2012). Cet équipement accueille le guichet unique de la commune, la police municipale, la vie associative, la bibliothèque, le CCAS, le cinéma, l'école de musique et des commerces en rez-de-chaussée (Coût global : 4,5 millions d'euros).



Source : Notice explicative de l'aménagement de l'îlot Bruguier-Roure - Mars 2017



Source : Aménagement de l'îlot Bruguier-Roure - Mars 2017

La revitalisation : dédensification du tissu urbain avec la création d'espaces publics

Le centre ancien de Pont-Saint-Espirit est considéré à juste titre comme un modèle d'urbanité, de mixité et de densité. Certes, ces éléments sont gages de qualité et de cohérence urbaine, néanmoins cette proximité est devenue promiscuité tant les modes de vie ont évolué. Les modes de vie actuels ont modifié le paysage et la morphologie urbaine, provoquant de nombreux effets pervers et faisant du centre historique un espace de relégation affectant le vivre ensemble.

Malgré de forts atouts, les opportunités de développement ne concernent pas le centre ancien, qui, de ce fait, se trouve exposé à des phénomènes alarmants de dépréciation de son patrimoine privé et de l'espace public.



Le patrimoine à l'initiative de la démarche de revitalisation

Pont-Saint-Espirit est riche d'un patrimoine bâti remarquable. La commune concentre 16 monuments classés aux Monuments historiques et bénéficie, depuis 2013, d'un Plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) sur son centre-bourg. En 2011, la nouvelle équipe municipale a engagé une démarche de revitalisation de ce patrimoine bâti peu en valeur jusque-là. Les premiers travaux témoins sont le Prieuré Saint-Pierre et le lavoir Saint-Jacques qui furent réhabilités dans cet objectif. L'AMI centre-bourg de 2014 a été l'opportunité de poursuivre l'action ainsi engagée sur le patrimoine.

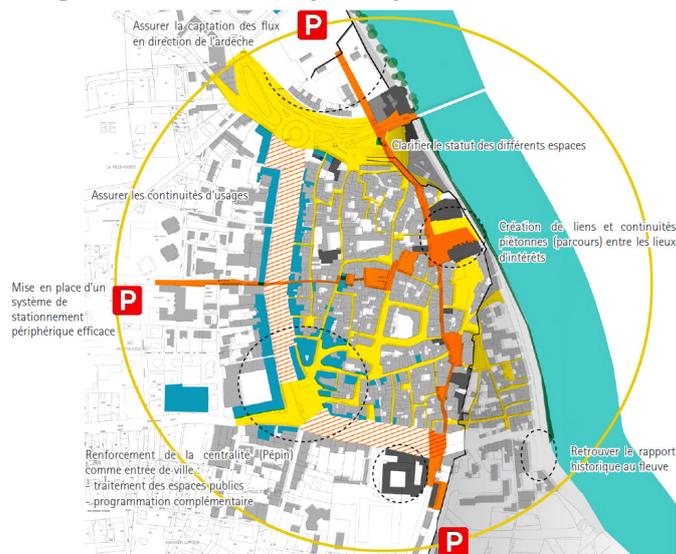
La création d'espaces de « respiration » dans le centre-ville

Sur la commune, il y a une réelle volonté politique de renouvellement urbain passant nécessairement par la mise en œuvre d'une politique globale de relance des fonctions urbaines et résidentielles devant être corrélée à l'amélioration des conditions d'accès, de stationnement et de déplacement.

La dédensification n'est en ce sens plus uniquement un outil de « création d'espace public » mais bien un élément d'amélioration du cadre de vie et de l'attractivité générale de la cité notamment via la relance des fonctions résidentielles.

L'attractivité ne peut s'envisager qu'au travers d'un environnement sain et favorable, permettant de réunir les conditions nécessaires au retour de populations solvables en centre-ville. La stratégie de redynamisation/restructuration des espaces publics est en ce sens couplée à une politique forte en faveur de l'amélioration de l'habitat.

Programmation des espaces publics



Source : Tekhné/Artelia/Archipat



Source : Prieuré Saint-Pierre (Mairie de Pont-Saint-Espirit)



Source : Lavoir Saint-Jacques (Mairie de Pont-Saint-Espirit)



Source : Rue de la Calade - Rue de la Borne (Tekhné/Artelia/Archipat)

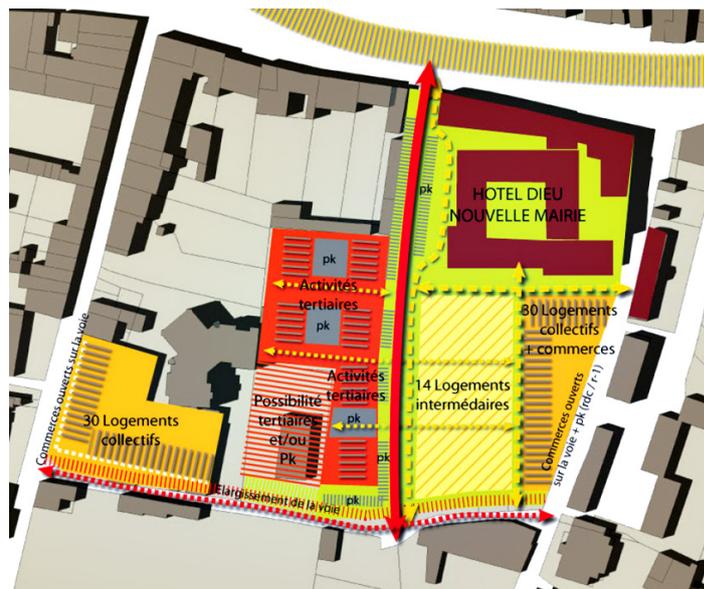
La revitalisation : la restructuration urbaine

Zoom sur la réhabilitation d'une friche - Ilot Hôtel-Dieu

En contrepartie de l'aération du tissu urbain en centre-ville, la municipalité a pour intention de valoriser et de proposer une densification de ses espaces en friche. C'est le cas de l'îlot Hôtel-Dieu situé au cœur du centre historique aujourd'hui complètement délaissé et désaffecté. Cet ancien hôpital représente plus de 1,8 hectare de foncier en centre-ville, sa réhabilitation constitue un enjeu majeur de renouvellement urbain.

A ce titre, une étude programmatrice a été réalisée exprimant les potentialités du site et la dynamique de restructuration urbaine à engager sur l'îlot, notamment en matière de mobilité, d'équipements, et de foncier. Le réaménagement de l'îlot Hôtel-Dieu prendra la forme d'une Opération d'aménagement programmée (OAP). L'enjeu consistera à accroître l'attractivité du centre-ville en renouvelant le tissu urbain, en mettant en valeur le patrimoine et en développant l'habitat résidentiel.

Pour ce faire, la commune souhaite implanter un hôtel trois étoiles, de nouveaux commerces, ainsi que des équipements pour la population : une maison pluridisciplinaire de santé, une résidence senior et un cinéma de trois salles.



Source : ©Étude de programmation urbaine - Janvier 2016

Le projet en dates

- 2011** : Mise en place d'un PLU « transitoire »
- 2012** : Etude de pré-faisabilité en vue de la restructuration de l'hôpital Hôtel-Dieu
Lancement de l'opération « aide à la location dans l'hyper-centre »
- 2013** : Délimitation du périmètre du Plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV)
Lancement d'une étude pré-opérationnelle d'OPAH
- 2014** : Mise en œuvre de l'OPAH sur le centre-ville
Approbation du PLU de Pont-Saint-Esprit
Réalisation d'un diagnostic patrimonial
- 2015** : Signature de la convention « revitalisation centres-bourgs »
Approbation du PLU
- 2016** : Etude de programmation urbaine de l'aménagement de l'îlot Hôtel-Dieu
- 2017** : Elaboration du Plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV)
Etude sur le stationnement
Réalisation d'un schéma directeur sur la circulation

Pour en savoir +:

Roger Castillon, maire de Pont-Saint-Esprit
roger.castillon@mairiepse.fr
Clément Dussart, chef de projet
clement.dussart@mairiepse.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/>

