



## I. MIEUX CONNAÎTRE ET PRÉPARER LE PROJET DE RECONQUÊTE DU CENTRE ANCIEN

> Programme de revitalisation

# Petites Villes de Demain

## COMPRENDRE

### Contexte et enjeux

Depuis plusieurs années, les politiques territoriales ont eu tendance à se concentrer sur les métropoles au détriment des petites villes qui pour beaucoup connaissent un déclin démographique et économique.

Le programme « Petites Villes de Demain » s'inscrit dans le plan de relance global de 2020 et se place dans la lignée du programme « Action Cœur de Ville » qui concerne les villes moyennes.

Le programme PVD vise ici à intervenir sur le renforcement du rôle des communes rurales de moins de 20 000 habitants montrant des signes de fragilité et suit la temporalité des mandats politiques locaux, de 2020 à 2026. 1 600 communes sont labellisées du programme PVD. Elles peuvent bénéficier de crédits pour le financement de projets autour de trois grands thèmes : l'écologie, la compétitivité et la cohésion.

Le programme offre trois grands services :

- un soutien en ingénierie via la création d'un poste de chef de projet dans chacune des petites villes de demain
- l'accès au réseau du Club des Petites Villes de Demain
- des financements sur des mesures thématiques ciblées

Des communes peuvent parfois être partenaires et se partager le même chef de projet.

### Objectifs généraux

1. Renforcer les commerces et les services
2. Valoriser le patrimoine
3. Impliquer les habitants dans les projets menés par le territoire

### Cadre réglementaire

Créée par la loi ELAN du 23 novembre 2018, l'ORT est un outil à disposition des collectivités locales pour porter et mettre en œuvre un projet de territoire dans les domaines urbain, économique et social, pour lutter prioritairement contre la dévitalisation des centres-villes.

Les conventions d'adhésion n'ont pas de date limite pour être signées mais l'ORT doit être signée au plus tard pour septembre 2022.

## AGIR

Après avoir candidaté auprès des préfets de département et été labellisées au début de l'année 2021, les communes bénéficiaires du programme PVD laborent une convention d'adhésion dans laquelle sont explicités leur projet et leur stratégie de revitalisation. Suit ensuite la signature de la convention-cadre, qui vaut aussi Opération de Revitalisation de Territoire (ORT). Cette convention acte les engagements des partenaires. En effet, l'Agence Nationale de la Cohésion des Territoires pilote la mise en œuvre du projet et l'aide de partenaires financiers tels que la Banque des territoires, le Cerema, l'Anah, l'Ademe ou encore un grand nombre de ministères. On retrouve aussi certains partenaires mobilisés pour la réalisation de projets comme les Conseils Régionaux et Départementaux, les Chambres de Commerce et d'Industrie et les Chambres de métiers et de l'artisanat, les établissements Publics Fonciers et également des agences d'urbanisme.

**L'Association Sites & Cités Remarquables de France est aussi un des partenaires du programme PVD.** Elle a signé une convention de partenariat avec l'État et propose plusieurs mesures en lien avec le patrimoine.

**Pour beaucoup de petites villes retenues dans le programme, le patrimoine constitue un véritable atout d'attractivité et de revitalisation.** Le SPR, pour les villes qui en sont dotées, ou qui souhaitent en mettre un en place, est un véritable outil de connaissance donnant un cadre et des perspectives au projet urbain.

### Chiffres clés

- 1 600 Petites Villes de Demain en France dont 148 adhérentes à Sites & Cités
- Environ 3 milliards d'€ sur 6 ans
- 250 millions d'€ attribués au soutien en ingénierie

### Glossaire

**Ademe** : Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie

**Anah** : Agence nationale de l'habitat

**Loi ELAN** : loi portant Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique

**ORT** : Opération de Revitalisation de Territoire

**PVD** : Petites Villes de Demain

**SPR** : Site Patrimonial Remarquable

# La Réole

**La Ville de La Réole est un cœur urbain historique.** Le territoire est riche d'un patrimoine naturel et culturel qui fait l'objet de protections et qui contribue à son attractivité, la ville ayant obtenu le label Ville d'Art et d'Histoire.

Toutefois, son centre ancien s'est paupérisé sous l'effet d'évolutions multiples : présence d'un parc social de fait et de propriétaires bailleurs peu scrupuleux, faible attractivité des logements mis en location au regard de la demande actuelle...

Les habitants, préférant les cotéaux accessibles au centre-ville peu adaptés aux normes de confort moderne, se sont progressivement installés dans les quartiers et les communes périphériques. La ville a donc vu son urbanisation s'étendre au-delà de l'enceinte fortifiée, autour des principaux axes de communication.

L'activité économique et commerciale s'est, elle aussi, principalement localisée en périphérie et le centre-ville connaît donc une vacance commerciale conséquente.

A travers la définition conjointe et cohérente d'un plan guide de renouvellement urbain de son cœur de ville et d'une politique volontariste d'amélioration de l'habitat et de son peuplement, le projet de La Réole a pour objectif de stopper le déclin du centre-ville en permettant à la ville de redevenir une ville attractive. Il comprend plusieurs dimensions qui doivent être appréhendées comme les piliers d'un projet urbain d'ensemble. Les axes de la stratégie sont les suivants :

- **Soutenir l'activité commerciale et artisanale du centre-ville** : requalification de l'artère commerciale rue Armand Caduc - place de la Libération, requalification des cellules commerciales, actions de communication/promotion/prospection pour remettre sur le marché des locaux vacants.

- **Repenser l'organisation du centre ancien** pour renforcer sa lisibilité et son attractivité :

- un pôle touristique et culturel emblématique autour du pignon des Bénédictins en balcon sur la Garonne et proche du cœur historique (ancien Hôtel de ville, hôtel Peyseguin...) avec la création d'une liaison entre ces espaces et les quais de Garonne, sous la forme d'un ascenseur urbain adossé au rempart.

- un pôle de services autour de la place de la Libération requalifiée, très lisible et très accessible

- l'intervention sur les quartiers de faubourg à proximité immédiate du centre ancien, dans une logique d'amélioration globale de la qualité de vie à l'échelle de la ville-centre, comprenant notamment la mise en place de revêtements plus clairs, la désimperméabilisation des places de stationnement et l'installation de fosses plantées le long des façades pour lutter contre les îlots de chaleur.

- par des actions combinées d'aménagement des espaces publics et des principaux itinéraires, une refonte du plan de circulation et de stationnement, le projet de ville vise à améliorer les liaisons entre ces pôles dans l'objectif de faciliter le cheminement des piétons, de limiter la vitesse et contraindre les automobilistes, et de participer à la réhabilitation du patrimoine historique par la mise en valeur des rues et des ruelles.



1. Projet d'ascenseur urbain
2. Place Michel Dupin et opération d'habitat participatif
3. Future place de la Libération

- **Développer une offre d'habitat adaptée et renouvelée** : actions incitatives et coercitives (permis de louer...), opérations innovantes (habitat participatif)

- **Créer les conditions d'une ville pour tous** : dynamique culturelle et entrepreneuriale, diversité sociale et mixité générationnelle, tranquillité publique et gestion urbaine de proximité...

Le plan guide a été élaboré à partir de 2013, les premières opérations emblématiques sont livrées ou en cours.

## Objectifs généraux de ce projet :

1. Renforcer l'attractivité du centre ancien
2. Développer une offre d'habitat adaptée et renouvelée
3. Soutenir l'activité commerciale et artisanale

Grâce au programme, l'ensemble des partenaires a été réuni autour de ce plan guide pour accompagner aussi bien l'ingénierie que les opérations en elles-mêmes. Enfin, du fait de la lutte contre les îlots de chaleur et de la désimperméabilisation des sols, des aides de l'Agence de l'Eau ont pu être obtenues.

## EN BREF

### MAÎTRE D'OUVRAGE

Ville de La Réole

comprenant plusieurs dimensions, qui permet de fédérer et d'avoir une vision pluriannuelle

### PARTENAIRES

Etat, Conseil régional et départemental, Communauté de communes, Banque des Territoires, Anah, Etablissement public foncier Nouvelle Aquitaine

### LES MOINS

> Temporalité pouvant apparaître longue entre les études pré-opérationnelles et les travaux  
> Annualisation des crédits budgétaires des partenaires pas adaptée à la pluriannualité du projet

### LE PLUS

> Projet urbain d'ensemble

## POUR ALLER PLUS LOIN

<https://www.lareole.fr/>

## CONTACT

**Thibaud DESBARBIEUX**, Chef de projet de La Réole, 06 25 32 12 96

[thibaud.desbarbieux@lareole.fr](mailto:thibaud.desbarbieux@lareole.fr)

## PUBLICATION JUILLET 2022

Auteurs :

Recto : Léa Chassaint, Sites & Cités Remarquables de France

Verso : Thibaud Desbarbieux, Chef de projet de la Ville de La Réole

Crédit photos : Ville de La Réole



Soutenu par

