

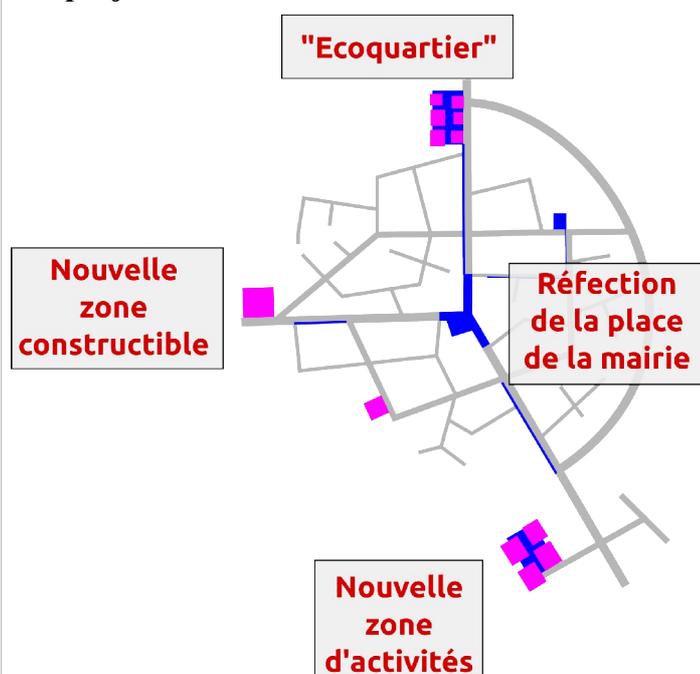
## Encart d'introduction

Avril 2014, après des mois de campagne électorale animée, Roger vient d'être élu maire.

## Sous-titre : Haro sur les projets de l'ancien maire

### Texte principal

#### Les projets de l'ancien maire



Celui-ci reposait sur quelques grands projets censés « faire de **MAVILLE** une commune du 21<sup>ème</sup> siècle qui compte dans l'agglomération ». Étaient ainsi prévus :

- une réfection coûteuse de la place centrale,
- un écoquartier « à la pointe du développement durable »,
- une nouvelle zone constructible sur lesquels des promoteurs tournent déjà,
- une importante extension des zones d'activités existantes.

Si je ne peux pas étendre mon entreprise dans la zone d'activité des Gravières, je vais devoir déménager.

Je n'ai pas pu embaucher un bon intérimaire car il ne pouvait faire les 2x8 faute de voiture.

On veut notre petite maison !

Et pouvoir amener les enfants à l'école en sécurité

De nouveaux commerces dans la zone d'activités vont tuer les derniers commerces de proximité

On ne peut pas se déplacer facilement à pied

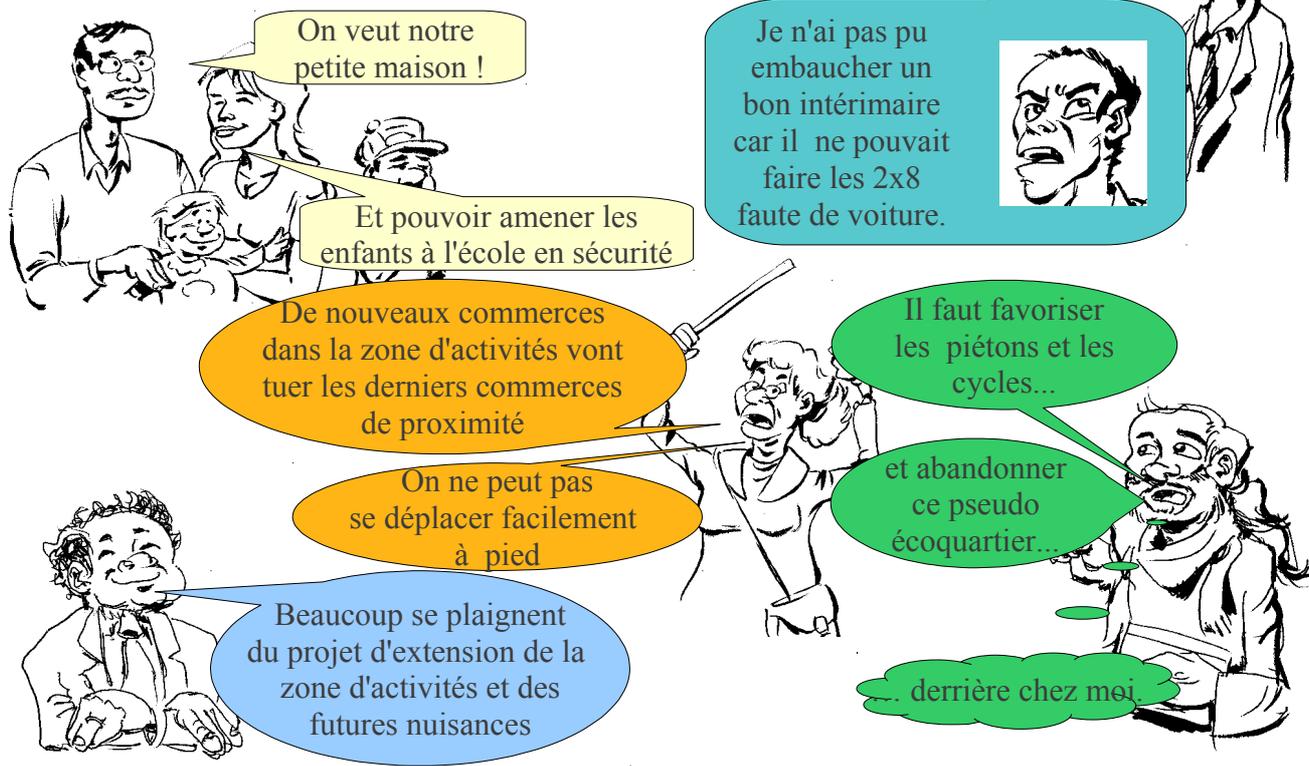
Beaucoup se plaignent du projet d'extension de la zone d'activités et des futures nuisances

Il faut favoriser les piétons et les cycles...

et abandonner ce pseudo écoquartier...

... derrière chez moi

#### De très nombreuses réserves





## Sous-titre : Le « projet centre-vi(II)e »

### Encart d'introduction

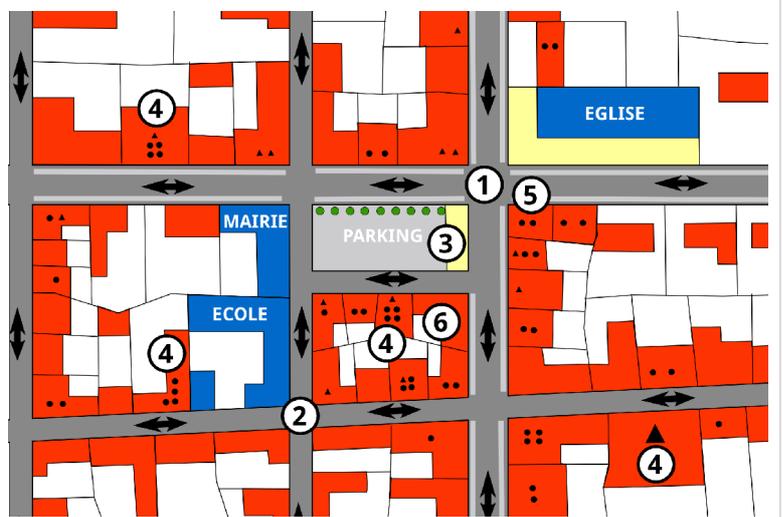
Hier centre de la ville, aujourd'hui en perte de vitesse et demain ?

### Texte principal

#### État des lieux : un centre-ville en panne

Si les difficultés étaient connues, le diagnostic réalisé dans le cadre de l'étude d'urbanisme en a révélé l'ampleur :

- un espace public colonisé par la voiture (1) à tel point que :
  - se déplacer à pied ou en vélo relève du parcours du combattant,
  - la desserte de l'école est devenue particulièrement problématique (2),
  - la place de la Mairie n'a de place que le nom (3),
- les constats sont encore plus inquiétants pour le bâti privé :
  - des commerces et services qui vont mal avec des commerçants existants qui vivent et 13 locaux commerciaux vides (▲) à proximité immédiate de la place plus l'ancien garage,
  - une vacance importante des logements (●),
  - un mauvais état général du bâti, y compris de celui qui est occupé,
  - quelques « verrues » qui concentrent les difficultés (4).



#### Impulser une nouvelle dynamique

Si les élus sont décidés, les habitants et usagers motivés par la démarche participative mise en place (►XX), Roger a compris que cela ne serait pas facile. Le centre-ville ne redeviendra jamais LE centre de la ville qu'il a été. L'objectif est qu'il redevienne une vraie centralité améliorant la vie de ses habitants et de ses usagers.

Pour cela, il faut qu'il soit facilement accessible et attire de nouveau (équipements publics, commerces et services, logements). Or, pour amorcer une dynamique vertueuse, il est utile de s'interroger sur les actions susceptibles de servir de leviers, surtout quand les moyens financiers sont limités. Des interventions lourdes et longues sur le bâti paraissent indispensables. Donc il est décidé de privilégier une action globale et rapide sur l'espace public à travers un grand nombre de petites actions.

#### Les outils de la rénovation du bâti

Les raisons de l'état actuel du bâti sont nombreuses : inadaptation des logements aux attentes actuelles (petits, agencement, mal isolés, difficultés de stationnement), incapacités financières des propriétaires occupants ou loueurs, problèmes d'indivision, de copropriété et de succession qui ne permettent pas d'avoir des propriétaires identifiables et capables d'agir, locaux d'activités qui occupent tout le rez-de-chaussée, condamnant l'accès aux logements à l'étage (cas de la pharmacie, 5), etc.

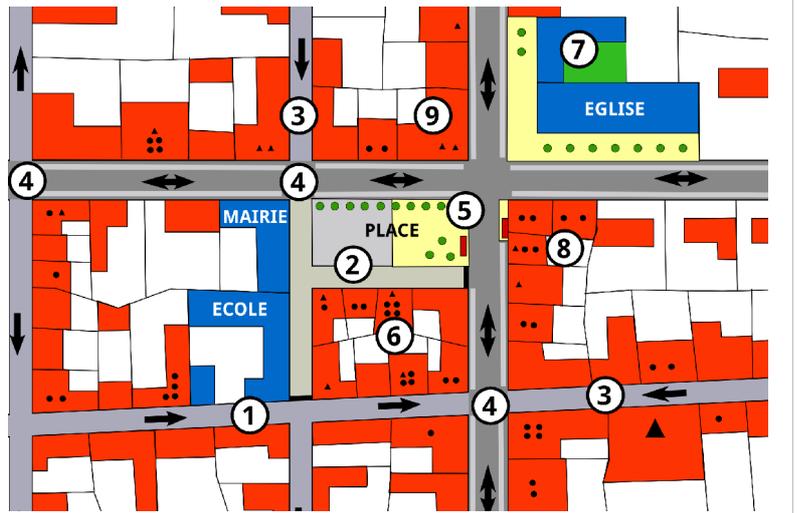
Pour y remédier, une OPAH-RU (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain) peut être un bon outil. Elle permet en effet d'inciter et soutenir des projets privés avec des subventions nationales (ANAH) que les collectivités locales peuvent augmenter. Ces financements peuvent être majorés en cas de modération des loyers pendant 9 ans. La qualité du conseil et de l'accompagnement des porteurs de projets est essentiel pour réussir. Mais l'OPAH-RU peut inclure aussi des actions plus diversifiées et volontaristes, y compris d'expropriation pour dépasser les blocages. D'autres dispositifs complémentaires peuvent exister comme un programme de rénovation de façades.

## Texte principal

### Premières actions

Rapidement est expérimenté, sans gros travaux, un aménagement pour assurer une desserte plus apaisée de l'école et faire vivre la place (► XX) :

- mise en sens unique et zone 30 de certaines rues (création de stationnements sur la chaussée, cheminements piétons, double sens cyclable) (1),
- les rues autour de la place et devant l'entrée de l'école sont coupées, la taille du parking sur la place réduite, des accroches-vélos, trois arbres dans des bacs et des bancs sont installés (2).



Les parents d'élèves décident alors d'organiser des pedibus (ramassages à pied des enfants pour aller à l'école). Des manifestations sont organisées sur la place (kermesse de l'école, Fête de la Musique, ciné en plein air l'été, etc.). Le café-restaurant a installé une terrasse très appréciée.

Parents d'élèves et riverains sont satisfaits et très vite des demandes d'extension à d'autres rues sont demandées (3). Les interventions sur les rues principales, plus coûteuses, sont pour l'instant limitées au traitement des points noirs pour les piétons et les cycles, notamment les carrefours (4) et à l'instauration d'une zone bleue pour favoriser le stationnement des usagers des commerces et services. Enfin des arrêts de qualité sont aménagés pour valoriser les transports en commun en attendant le « superbuis » (5).

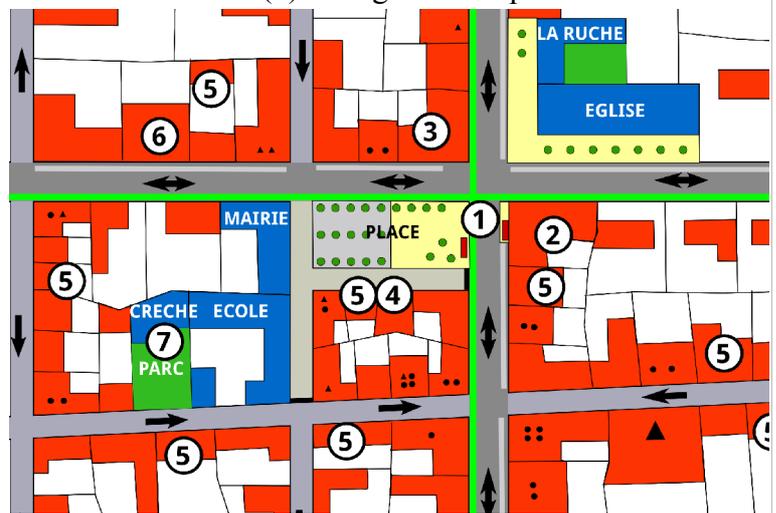
Si l'amélioration de l'accès au centre-ville est notable, l'intervention sur le bâti est plus difficile. Une étude plus approfondie est lancée sur le bâti pour évaluer et mettre en place des actions incitatives (aides à la rénovation) et coercitives si besoin (6). Pour montrer l'exemple, la commune décide de rénover l'ancien presbytère en locaux pour les associations sous le nom de « La Ruche » (7). Le pharmacien et d'autres (docteurs, kinésithérapeutes, dentiste, infirmières) envisagent d'acheter le(s) immeuble(s) voisin(s) pour se rassembler au sein d'une « Maison de la Santé » (8). Par contre, il n'y a toujours pas de volontaires pour reprendre le local de la supérette (9).

### Quelques années plus tard

Le projet de « superbuis » a fini par être mis en place. A l'occasion des travaux, des pistes cyclables ont été aménagées sur les axes principaux (1). La Maison de la Santé a été réalisée (2) et la supérette a trouvé un repreneur qui fait aussi de la livraison à domicile (3). La grosse surprise est venue de professionnels travaillant chez eux qui se sont rencontrés lors des débats et se sont rassemblés en coopérative pour réhabiliter et partager des locaux communs (4).

Des réhabilitations ont été réalisées par des propriétaires (5) et par un bailleur social (6). La commune a exproprié le bâtiment délabré voisin de l'école pour aménager une crèche et un petit jardin (7).

Certes il reste encore beaucoup de vacance, de bâtiments dégradés et toutes ces actions sont très lourdes en œuvre, mais le centre-ville est redevenu un centre de vie.



## Sous-titre : La zone d'activités, un quartier d'avenir ?

### Encart initial

Provocateur ? Sûrement. Irréaliste ? Peut-être pas.

### Texte principal

#### Une situation très hétérogène

La zone d'activités (ZA) se compose de deux tranches : Gravières 1 (ancienne) et 2 (récente) avec de grands contrastes entre :

- des parcelles vacantes en rouge (1 et 2), notamment car le bâti n'est plus adapté,
- des parcelles faiblement occupées et peu valorisantes en orange (3),
- des immeubles récents qui ne sont pas intégralement occupés en violet (4),
- des entreprises florissantes dont l'extension n'est pas facile sur leur foncier actuel en bleu (5),
- un supermarché, récemment agrandi, qui a un rayonnement local important, mais dont les résultats sont un peu en deçà des prévisions ces dernières années (6).



#### Comment redynamiser la zone ?

C'est la priorité qui apparaît après discussion avec les entreprises plutôt que créer une nouvelle tranche. En effet, la zone apparaît peu attractive tant pour les entreprises que pour les salariés. Il y a un potentiel.

Plusieurs pistes ont émergé

Un Plan de Déplacements Inter-Entreprises pourrait faciliter la vie des salariés et réduire les besoins de parkings

Le « Superbus » devra marcher de 6h à 00h

Nous pourrions faciliter l'utilisation des bus existants, du vélo et le co-voiturage des 500 salariés de la zone (conseil, harmonisation des horaires, plateforme de co-voiturage au niveau de l'agglomération, etc.).

Mutualiser le parking du centre commercial en semaine serait intéressant

La création d'une crèche et d'un point de restauration serait un plus pour nos salariés (1)

Faciliter et accompagner les projets immobiliers est nécessaire pour débloquer des situations

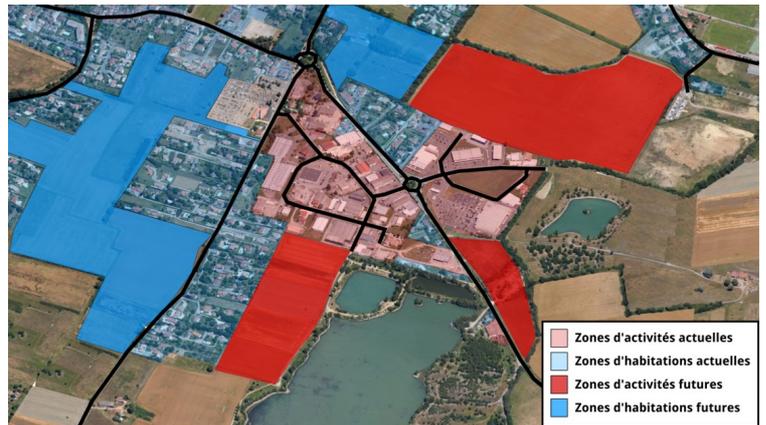
Développer des services mutualisés pour les entreprises (gardiennage, déchets, etc.) serait appréciable

Nous avons besoin de rassembler les entreprises de la zone, et d'autres, pour porter des projets communs et discuter avec les institutions

## Texte principal

### Urbanisme de zonages : un territoire morcelé et conflictuel

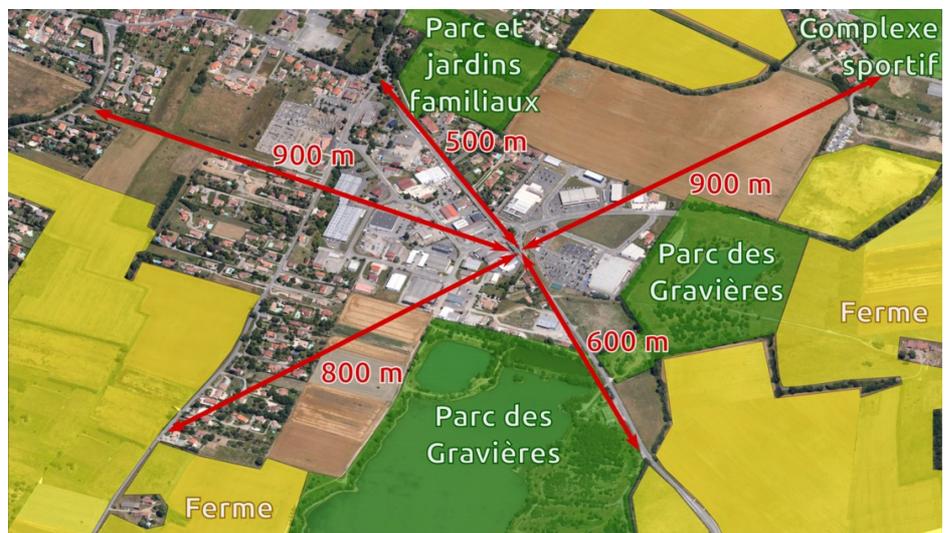
En regardant à plus grande échelle, il apparaît que cette partie de la commune s'est caractérisée jusqu'ici par un urbanisme de zones mono-fonctionnelles. La zone d'activité actuelle, avec sa voirie propre pour réduire les conflits, est imbriquée au milieu d'un tissu de poches de logements, essentiellement des maisons. Il y a peu de trottoirs et pas d'équipements publics. Les habitants se sentent délaissés.



Ils étaient donc très inquiets des projets de nouvelles zones de logements et d'activités de l'ancien maire.

### Changement de perspectives : un projet de quartier fédérateur ?

Un jour, l'urbaniste en charge de l'étude sur le projet de « Superbus » est arrivé avec cette carte et les remarques suivantes :



a) **A moins d'un kilomètre** (10/15 mn à pied, 3/5 mn à vélo) de la future station et du supermarché que beaucoup fréquentent, il y a tout un ensemble de secteurs aujourd'hui isolés.

b) Les zones naturelles et agricoles sont aujourd'hui soit considérées comme de futures zones à urbaniser, soit ignorées, alors que la commune et ses habitants possèdent un patrimoine remarquable. **Une bonne part de ces espaces devrait, d'ores et déjà, être protégée et mise en valeur.**

c) Du coup, **apparaît en creux un « quartier des Gravières »** sur lequel il pourrait y avoir **une réflexion globale** autour d'une centralité qui existe et qui pourrait évoluer. Quelques exemples : maillage pour les piétons et les cycles, plus de commerces et de services, voire des projets mêlant logements et activités, rénovation ou relocalisation des activités pour répondre à leurs besoins et réduire les conflits, création d'une base de loisirs intercommunale et d'une crèche répondant aux besoins des salariés, des riverains et de personnes habitant plus loin mais passant par là, etc.

Cette intervention a entraîné beaucoup de débats. Ce que cela a donné ? A suivre... (►►XX)

## Encart final

### Pour aller plus loin

- « [Vivre en ville](#) », organisme d'intérêt public québécois vient de publier deux ouvrages *Retisser la ville* (dont voici [un extrait](#)) :
  - [Ré]articuler urbanisation, densification et transport en commun
  - Leçons de cinq expériences de transit-oriented development

### Petit jeu :

Les photos ci-dessous sont des photomontages. Saurez-vous distinguer les parties modifiées ? Mieux, trouverez-vous ce qui a notamment été enlevé ?

### Voir sur le blog

