

Aubenas, un centre ancien qui se mobilise pour maintenir son attractivité



Aubenas, Source : www.google.com

Commune : Aubenas

11803 habitants

Communauté de communes Pays d'Aubenas Vals

Contexte : une attractivité des quartiers anciens à redéfinir

Aubenas est la capitale du grand bassin d'habitat de l'Ardèche méridionale ; elle a toujours bénéficié d'une grande attractivité de ses commerces et services. Néanmoins la place du centre-ville est à redéfinir dans un contexte de profondes évolutions.

Aubenas s'est fortement impliqué depuis 2002 sur son quartier d'habitat social des Oliviers.

En 2015 trois *quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV)* sont définis dans le cadre du **Contrat de ville** (2015-2020) : le quartier des Oliviers, le centre-ancien et le quartier de Pont d'Aubenas. Ils se différencient en termes de géographie, de population, d'activités et de configuration urbaine.

La ville a mobilisé le **FISAC** (*fonds d'intervention pour les services, l'artisanat et le commerce*) de 2009 à 2014 sur son centre-ville, permettant une première phase d'amélioration de commerces et d'artisanats.

Aujourd'hui, la communauté de communes du pays d'Aubenas-Vals et les communes d'Aubenas et de Vals-les-Bains lancent une *Opération Programmée d'amélioration de l'habitat et de renouvellement urbain OPAH RU* qui permet aux propriétaires bailleurs ou occupants de bénéficier de subventions de l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) et des collectivités pour financer des travaux de rénovation de leur logements ainsi qu'une opération façade sur le centre historique et une partie du quartier de Pont d'Aubenas. Par ailleurs plusieurs opérations sont en cours, telles que l'Opération Urbaine Collective Centr'Aub sur le centre ancien (voir ci-après), une opération de Rénovation Urbaine du quartier des Oliviers. Des études sont en cours sur le quartier du Pont d'Aubenas.

CUCS 2007-2014

Quartiers prioritaires de politique de la ville (QPV) 2015-2020

Convention pluri-annuelle signée en 2010

Conventions sur les Oliviers

Quartiers prioritaires de politique de la ville (QPV) 2015-2020

FISAC 2009-2014
Futur FISAC 2016

OPAH RU
2016-2020

Opération façade

Future AVAP

Conventions sur centre historique

L'Opération Urbaine Collective « Centr'Aub »

C'est un ensemble d'actions coordonnées visant à rendre le centre-ville et le quartier du Pont d'Aubenas plus dynamiques et attractifs, le cœur de ville se veut confortable pour les riverains, séduisant pour les Ardéchois, remarquable pour les touristes. Au-delà des actions déjà engagées, l'opération comporte de grands projets comme l'Agora paysagère au Champ de Mars, la réalisation d'un nouveau complexe cinématographique ou le centre d'art contemporain au Château.

Problématiques

Même s'il reste très vivant, le centre historique connaît des difficultés :

- une image de quartier en voie de dégradation avec un sentiment d'insécurité qui nuit à la venue de nouveaux habitants, surtout sur le quartier du Pont.
- un tissu urbain médiéval très resserré dans le centre historique,
- une baisse de l'activité commerciale de proximité,
- une qualité des logements qui tend à se dégrader.
- un marché locatif ne répondant pas toujours aux normes,
- un taux de vacance très élevé notamment sur le quartier du Dôme.
- une absence de mixité sociale qui se renforce avec l'augmentation de la précarité et une paupérisation de la population.

Objectif du projet :

- transformer à l'horizon 2020 l'image du quartier en favorisant une meilleure diversité sociale et en valorisant l'attractivité résidentielle en lien avec les habitants.
- valoriser le patrimoine du centre historique.
- promouvoir une image positive du quartier au niveau des commerces et artisanats.
- Développer les activités touristiques.

Les grands axes d'intervention sur le centre historique

La stratégie sur le centre-ville consiste en une intervention massive au travers les piliers suivants fédérés par le contrat de ville,

- **Le patrimoine** avec notamment l'élaboration d'une **AVAP** (*Aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine*) et d'un PPM (*périmètre de protection modifié*)
- **Les services publics et privés**, notamment le Centre de santé.
- **L'habitat** avec la mise en place d'une OPAH-RU sur la période 2016-2020.
- **La culture avec le** Centre d'art Contemporain (CAC) et d'un complexe cinématographique de 6 salles en centre-ville.
- **Les espaces publics** avec notamment le projet d' « Agora paysagère » et la création d'un parking en sous-sol
- **L'accessibilité** avec la « PAVE » (Plan de mise en accessibilité de la voirie et des aménagements des espaces publics).
- **Les entreprises** avec la mise en place de la fibre optique et recherche d'opérateurs.
- **Le tourisme** avec le classement de la ville en commune touristique.
- **L'animation** avec la valorisation des événements majeurs du centre-ville.

Trois projets emblématiques sur le centre-ville :

-Projet multiplexe cinématographique de centre-ville avec un parking.

Etat d'avancement : en cours de construction

Objectif : faire le lien entre le quartier des oliviers et le centre-ville

-L'Agora paysagère

Etat d'avancement : concertation en cours

Programme : effacer le parking en surface et créer un espace vert pour revenir à la vocation initiale du Champs de Mars comme espace piéton, recréer le stationnement en sous-sols de la place Olivier de Serres.

Objectif : création d'un espace de rencontre intergénérationnelle, favorisant mixité et cohésion sociale.

-Projet d'espace Muséal d'art contemporain dans le château

Etat d'avancement : étude de faisabilité et de définition en cours, le projet est au stade de l'assistance à maîtrise d'ouvrage pour définir précisément le programme. Le maître d'œuvre n'a pas été choisi.

Objectif : promouvoir un tourisme culturel, redonner une image de qualité de centre-ville, favoriser la redynamisation des commerces et services du centre.



Commerces fermés dans le quartier du Pont



Habitats dans le centre historique



1^{ère} présentation de l'Agora sur la place du Champ de Mars issue de la concertation avec la population. Image réalisée par l'agence « Passagers des Villes »

Situation :

Carrefour
Saladin / Pargoire

Parking
sous-terrain

Quartier
de Dôme

Pl. du
14 juillet

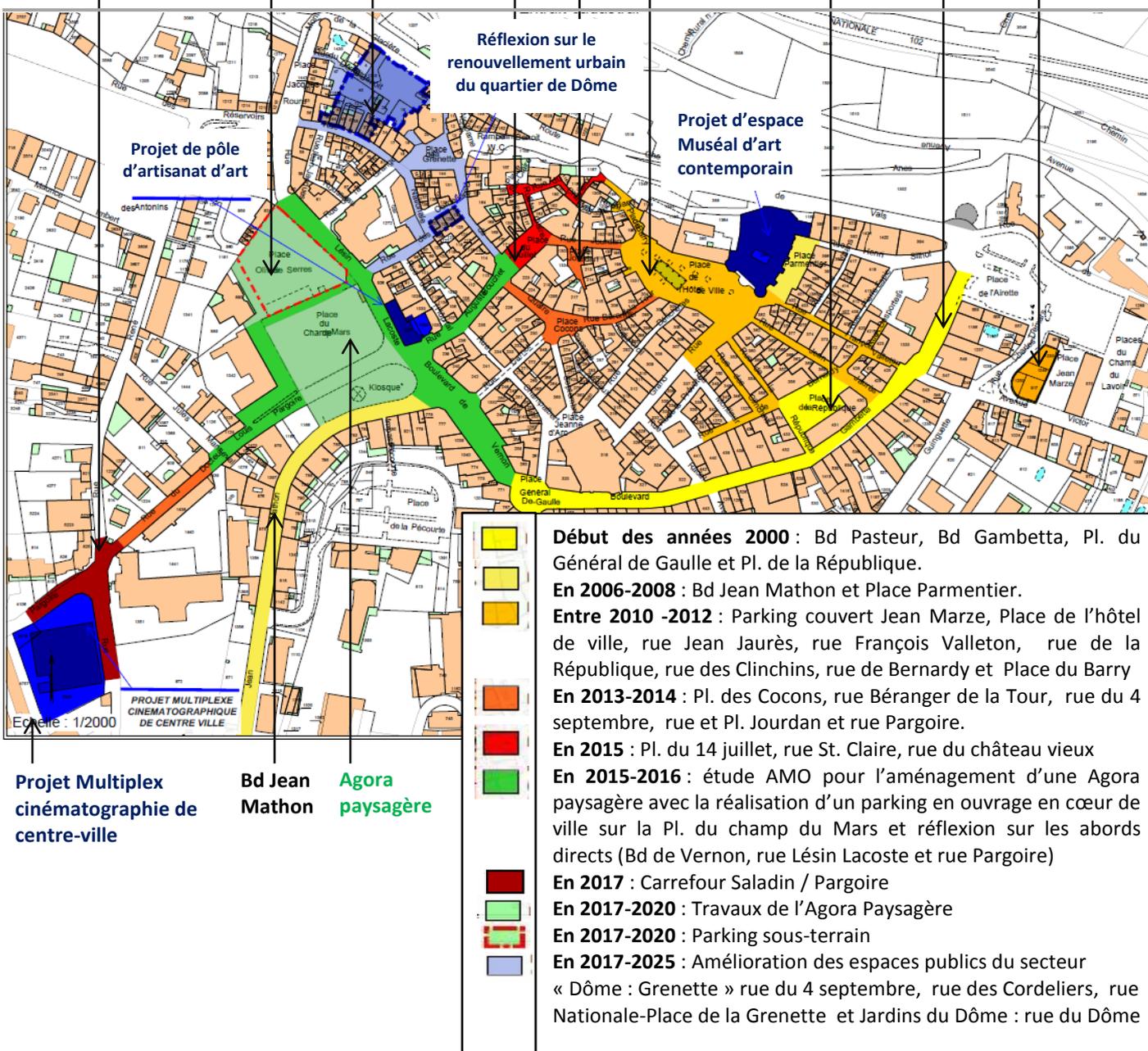
Place
Jourdan

Pl. Hôtel
de ville

Pl. de la
République

Bd
Gambetta

Parking couvert
Jean Marze



Déroulé des travaux d'aménagement et de mise en valeur des espaces publics

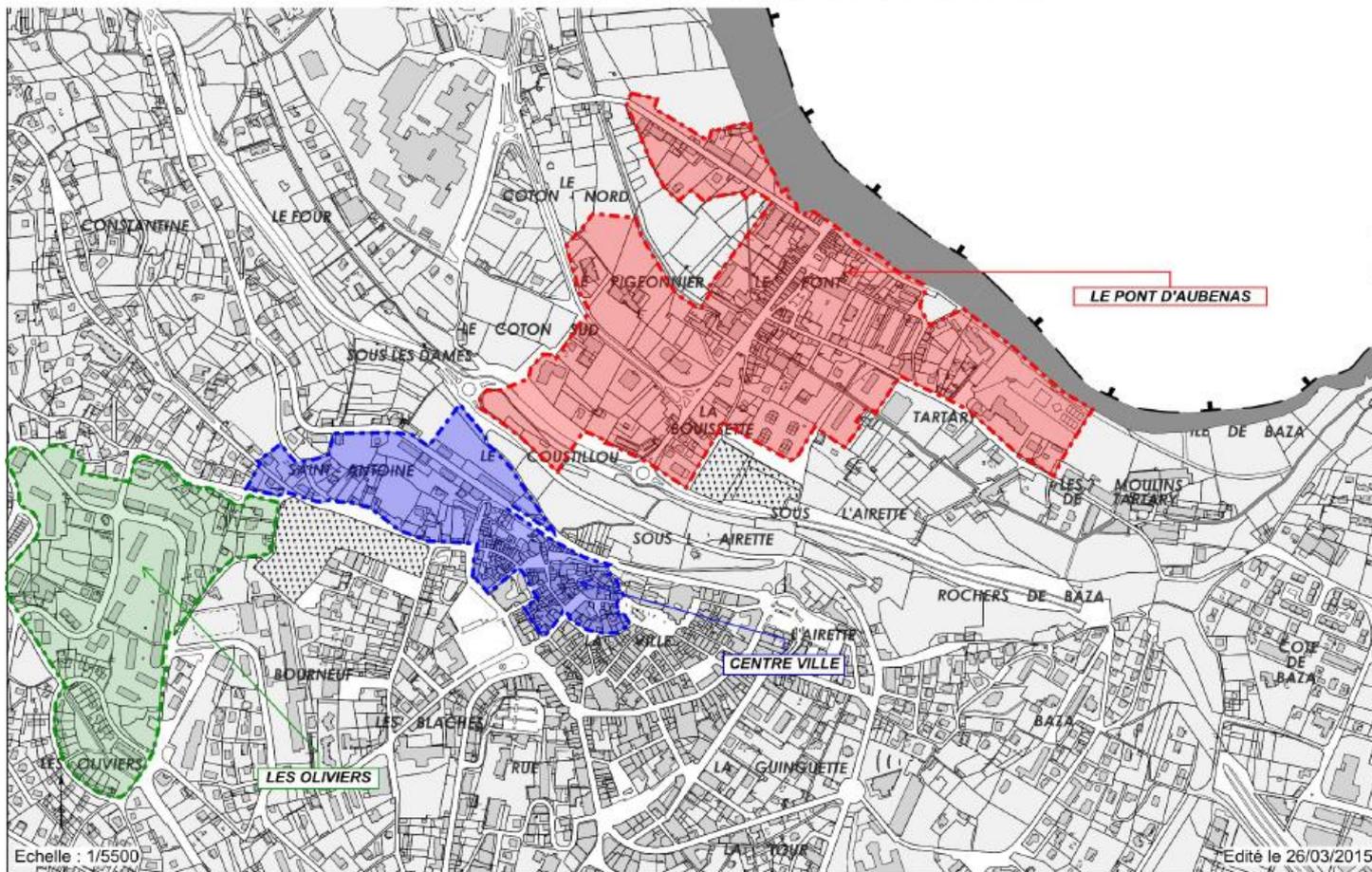
Un volet habitat :

Une convention d'étude et de veille foncière a été signée avec EPORA sur le centre-ville et Pont d'Aubenas en 2014. Suite à une étude de gisement foncier (EPORA 2014) menée par la communauté de communes sur l'ensemble de son territoire, cinq ilots ont été ciblés dont trois sur Aubenas :

- le quartier « Tartary » à Pont d'Aubenas, secteur d'anciens moulins ayant une vocation économique, une étude de faisabilité est en cours,
- le quartier du Dôme sur la partie haute de la ville avec un objectif habitat préservant le patrimoine.
- l'îlot des Cordeliers avec une perspective de réaliser un espace public.

Par ailleurs une étude est menée par la Communauté de communes sur les copropriétés du centre-ville et de Pont d'Aubenas.

Commune d'Aubenas - Périmètre du contrat Ville des Quartiers d'Avenir



Problématique

C'est un quartier » ouvrier » avec un taux de vacance important qui bénéficie d'un ensemble d'équipements à proximité. Une problématique particulière est liée à la présence importante d'une population des gens de voyage. C'est un quartier prioritaire de la politique de la ville qui est intégré dans le périmètre de l'OPAH RU.

Etat d'avancement :

Une convention de veille foncière a été mise en place sur le quartier. Par ailleurs, la commune et l'EPORA ont lancé une étude pré-opérationnelle en vue d'un projet de renouvellement urbain. Le quartier va faire l'objet d'une étude urbaine d'ensemble visant notamment à définir le devenir du bâti. Un marché hebdomadaire a été installé qui anime le quartier.

L' Opération de Rénovation Urbaine du quartier des Oliviers

Cette opération engagée dès 2004 jusqu'en 2020 a fait l'objet de très nombreuses réalisations.

Problématique initiale

Quartier prioritaire de la politique de la ville
 Quartier habitat social au taux de vacance important

Réalisations

- Requalification d'espace public et la voirie,
- Démolition de 164 logements relogement de 115 familles,
- Reconstruction pour moitié sur site et pour moitié en extérieur en site éclaté,
- Réhabilitation de 198 logements avec une résidentialisation
- Construction de 5 logements en accession ou location libre pour les salariés des entreprises.

Objectifs

- Introduire de la mixité par une diversification de l'offre d'habitat.
- Structurer l'offre en équipements et services.
- Désenclaver le quartier en retrouvant des parcours continus vers sa périphérie.
- Qualifier les espaces publics et les entrées du quartier.
- Identifier et aménager des unités résidentielles cohérentes.
- Faire du projet de rénovation urbaine un projet de développement durable.

Ces objectifs, propres à l'intervention urbaine, sont accompagnés d'un projet social de territoire visant à mettre en cohérence l'ensemble des interventions de développement social et d'une convention de gestion urbaine de proximité.

La présente fiche d'opération a été réalisée dans le cadre d'une étude intitulée « Construire et/ou rénover, reconquérir les quartiers existants en Drôme et Ardèche ». Cette étude est téléchargeable dans son intégralité sur le site internet de la mission d'observation de l'Adil 26 (<http://adilobs.dromenet.org>).

Date de réalisation de la fiche : juin 2016

Photo et dessins : Adil 26, Mairie d'Aubenas, droits réservés

