

La Réole

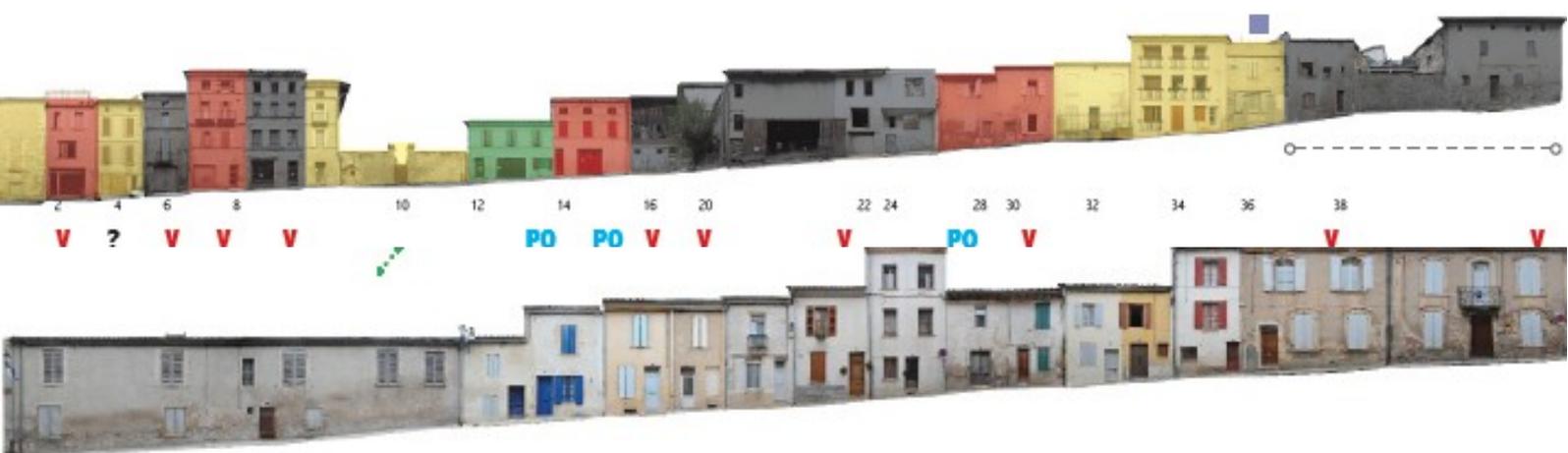
[4 100 hab 326 hab. / km2]

Communauté de communes du Réolais en Sud Gironde

Pays Sud Gironde

Département de la Gironde

Région Nouvelle Aquitaine



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

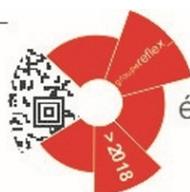
PRÉFET
DE LA RÉGION
OCCITANIE

Agence Placegroupeflex_
coopérative conseil

A Bordeaux
Bat. 19 Face des Terres Neuves 33130 Bègles
tél. 05 56 31 29 28

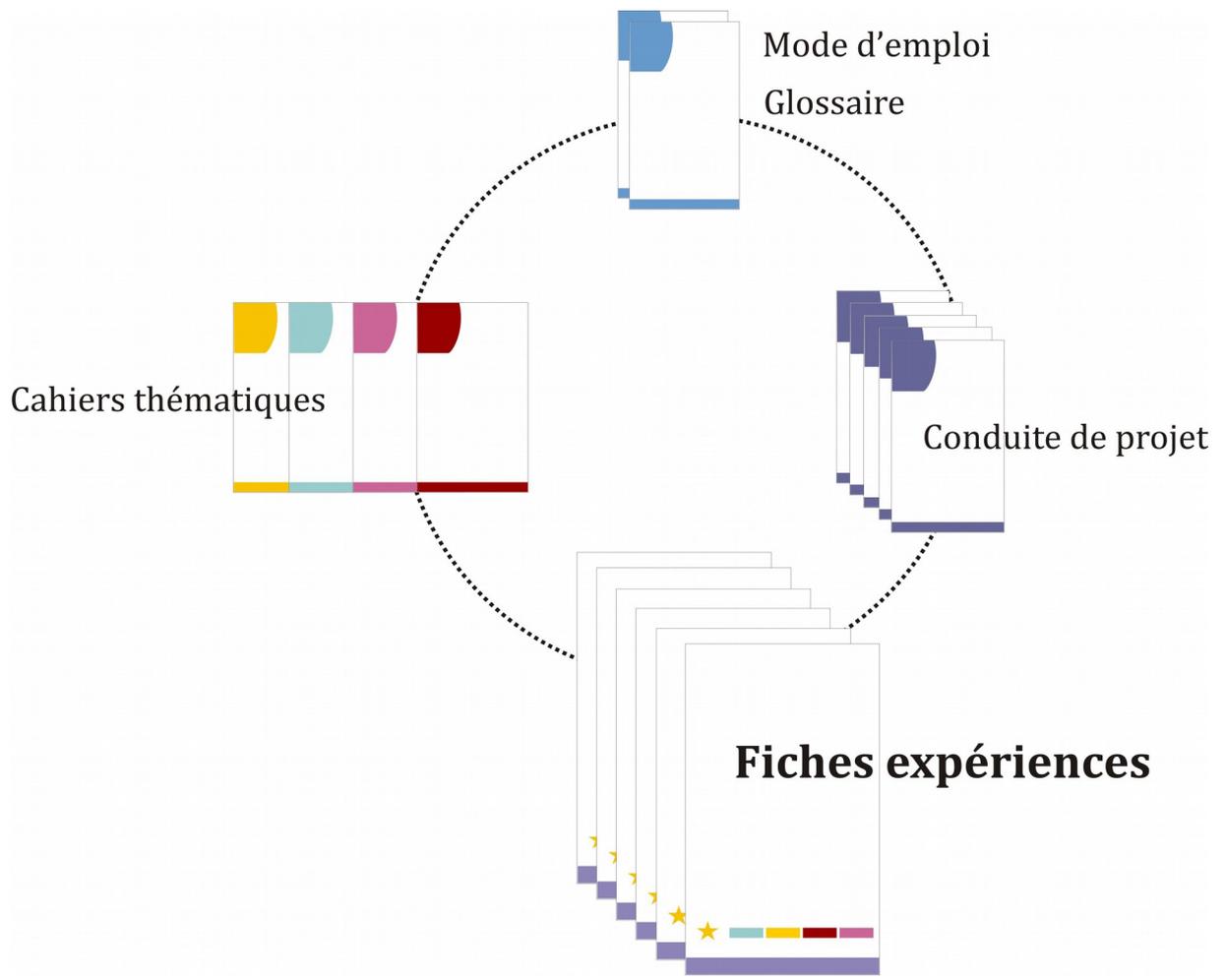
A Toulouse
Bat C. 23 bis des Minimes 31200 Toulouse
tél. 06 18 84 72 99

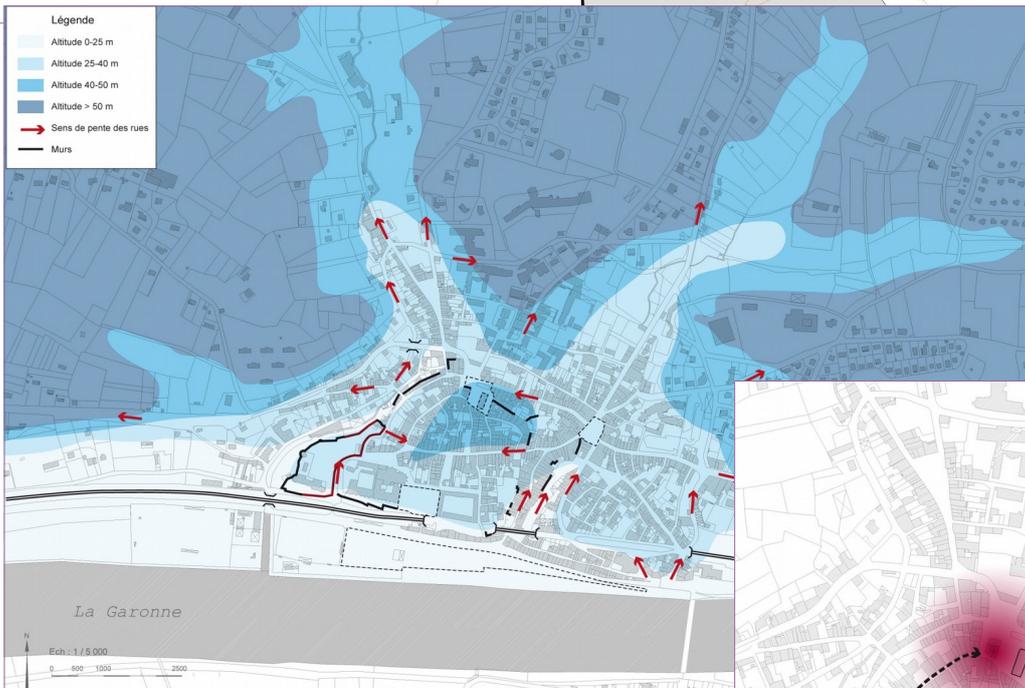
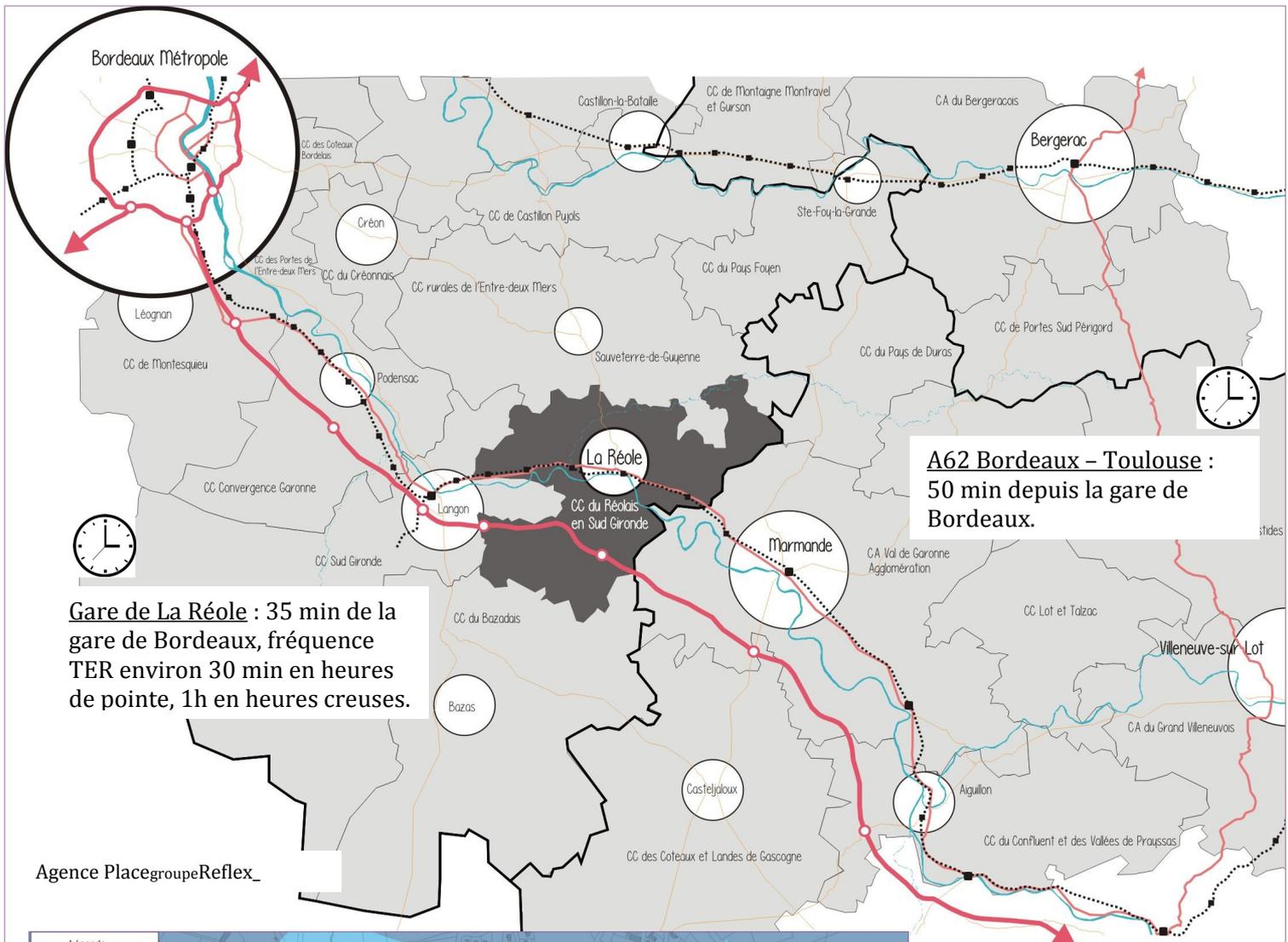
www.place-reflex.org



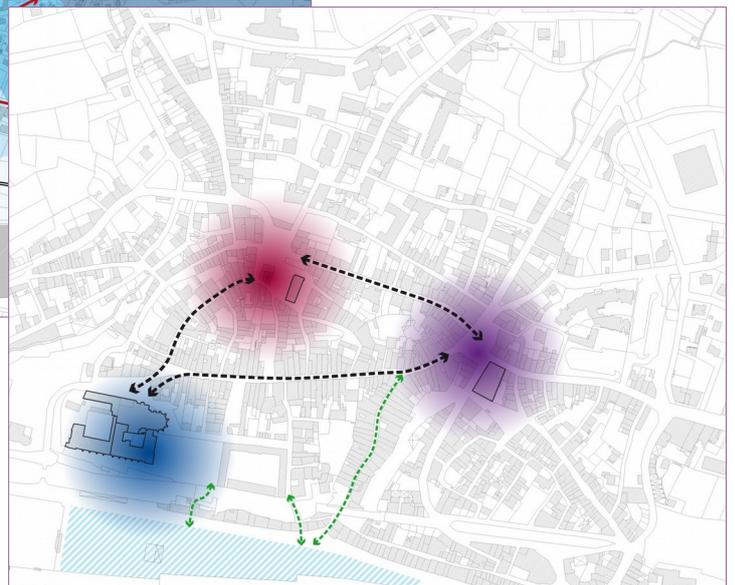
écrire les territoires
dessiner la chose publique







Etude pré-opérationnelle
La Réole 2020



- Une « ville perchée » avec une ville haute en promontoire sur la Garonne et une ville basse en pied de coteaux.
- Trois centralités en cœur de bourg : commerciale, administrative et culturelle.
- Une ville « fracturée » : ville ferrée, fleuve, ancienne RN113.

Après une crise grave, « tous azimuts » (400 logements vacants, 12% de PPPI, 25% de vacance commerciale, 21 % de chômeurs en 2000), la ville de La Réole gagne aujourd’hui des habitants. **Pas de miracle, mais une stratégie claire et construite dans le temps long, pour défendre un nouveau positionnement.** Avec un élément déclencheur, le diagnostic réalisé en 2010 suivi d’une démarche pilote, « La Réole 2020 » soutenue par un large partenariat public (DDTM, Conseil Départemental, Conseil Régional). Projet fort et lisible qui a su résister aux changements de gouvernance et perdurer dans sa mise en œuvre.

Plusieurs cartes ont été jouées, les unes visant l’inscription dans le « *jeu métropolitain bordelais* », les autres consolidant la présence de la ville centre dans son territoire. Ces deux dynamiques territoriales ont joué ensemble, pour faire de La Réole, « *le cœur battant d’une ruralité réinvestie* », qui attire, sur la période récente, des cadres et des familles.

Retour thématique par thématique sur cette aventure dans le Réolais, qui a su s’organiser, année après année, pour saisir des opportunités et activer des leviers, pour nourrir le projet de territoire de « *La Réole 2020* ».

Contact :
Selvie Legros, DGS de la Ville de La Réole
selvie.legros@lareole.fr

Années 2000

1ères actions foncières et de lutte contre les marchands de sommeil (OPAH-RU...)

ZPPAUP

2008

PLH
POS (fin des extensions urbaines en périphérie)
Étude d’attractivité aboutissant à un repositionnement d’ensemble
Désignation d’un chef de projet ville

2010

Lancement du Projet de Ville « La Réole 2020 »

Concertation de la population
Plan Guide (26 actions)

2012

Lancement du Pôle communal de Lutte contre l’Habitat Indigne et le mal logement

2013

Accord-cadre signé par ANAH, CDC, Etat, CR, CD33, Ville et EPCI

Obtention du Label « Ville d’Art et d’Histoire »

2014

Lauréate de l’AMI centres-bourgs
Contrat de ruralité
Recrutement d’un manager de commerce

2015

Convention FNADT
Maison du Commerce et de l’Artisanat en centre ville

2017

OPAH-RU

Convention « Centre-bourg de demain » avec la Caisse des Dépôts

Étude approfondie sur le volet commercial

2018

Convention avec l’EPFE - Nouvelle Aquitaine

Etincelle



Le projet de ville :
La Réole 2020
Et l’accord-cadre qui en découle



Habitat



Patrimoine
Culture



Cadre de vie
Déplacements

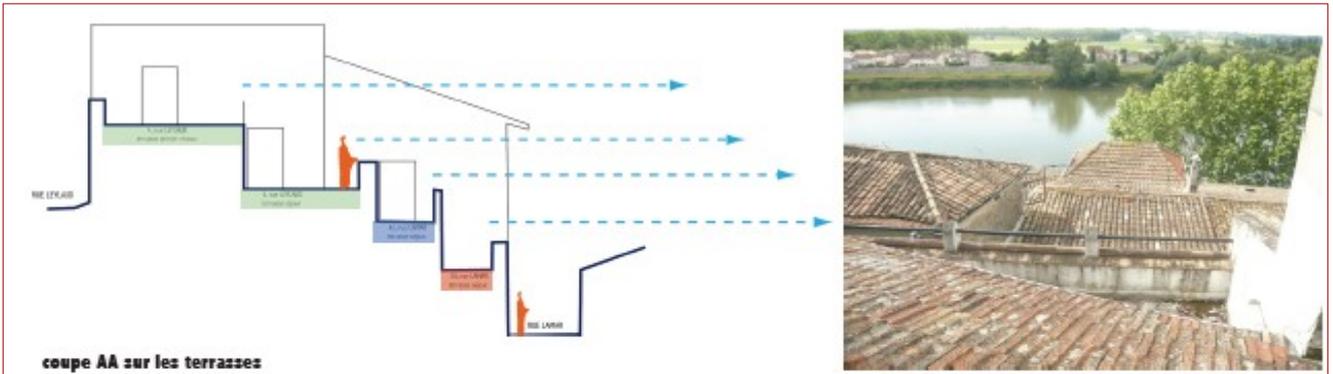


Economie de
proximité





Étude pré-opérationnelle
La Réole 2020



InCité - Étude pré-opérationnelle
La Réole 2020



Projet d'habitat participatif
en cœur de ville : Fabrikatoit

HABITAT & LOGEMENT

Considéré comme un levier majeur par le projet La Réole 2020 pour contribuer à la refonte de la mixité sociale et générationnelle, comme à la despécialisation du centre-ville, ce volet est une porte d'entrée opérationnelle. Véritable boule de neige, il entraîne les autres dimensions d'une ville vivante et animée, tout en traduisant les changements constatés sur la ville : « la mayonnaise prend ».



Choix forts

Une stratégie « sur la ville » et sur le reste du territoire

Avec une OPAH à l'échelle du Syndicat Mixte Inter territorial du Pays Haut Entre-deux-Mers (SIPHEM), La Réole jouant une fonction moteur pour permettre au territoire de bénéficier de ce dispositif et des outils rayonnants à large échelle (Maison de l'habitat...).

Une stratégie « sur le centre » et sur le reste de la commune

Avec un PLU qui réduit le foncier dédié à l'urbanisation de 70 ha à 7.5 ha et des enveloppes recentrées sur le cœur de ville, pour aider à sortir des opérations lourdes et complexes à mener (secteurs de prévention commerciale, servitudes "d'attente de projet", emplacements réservés...).

Actions clés

- **Le renouveau de l'attractivité résidentielle du cœur de ville passe par l'adaptation des produits et le ciblage des clientèles** avec :
 - des programmes requalifiants (la qualité comme marqueur du projet) adaptés à la taille des ménages, offrant des compensations à la maison individuelle : *vues sur la Garonne, prolongements du logement* ;
 - un projet d'habitat participatif porté par Gironde Habitat : *une bouffée d'oxygène, un projet qui booste la rénovation du centre-ville, l'étincelle* (11 logements sur la base d'un vrai choix/ déficit de 380k€) ;
 - une journée : « devenez propriétaire » en septembre 2017 (avec les notaires, agences immobilières, banques) : *quand le retour des cadres et des familles redevient possible*.
- **L'amélioration des conditions d'habitat de ceux qui sont déjà là, couplée à une « extinction des facteurs » qui activent la dépréciation de l'habitat**, avec :
 - le Pôle Local de Lutte contre l'Habitat Indigne, instance qui joue une fonction clé dans l'activation des partenaires de terrain ;
 - la lutte contre les marchands de sommeil ;
 - la mise en œuvre du pouvoir de police du maire.
- **L'action foncière et immobilière, clé d'aménagements durables**, avec :
 - un dispositif défensif (mise en place d'outils de maîtrise foncière) adossé à une stratégie offensive (acquisition, Déclaration d'Utilité Publique...) ciblée sur des îlots clés ouvrant sur du recyclage et de la revalorisation urbaine ;
 - une base de reconquête quand le marché du logement n'est pas là ou que les processus de changement sont préjudiciables ;
 - aujourd'hui, un portage foncier relayé par l'EPFE Nouvelle Aquitaine permettant à la collectivité d'élargir ses capacités d'action.
- **Le partenariat opérationnel : rien de possible sans ingénierie et réseaux d'acteurs** :
 - une ingénierie largement déployée (SIPHEM, HLM, poursuite de l'OPAH RU (4^{ème} depuis les années 2000)) ;
 - un changement de méthode d'intervention : incitatif/coercitif ;
 - un ciblage sur la vacance ;
 - un large partenariat (urbain, social, immobilier) dans le cadre de conventions (AMI...).



Le prieuré des Bénédictins
www.lareole.fr



Médiathèque intercommunale
Étude pré-opérationnelle La Réole 2020



L'orgue du XVIème siècle
Association des Amis de l'orgue de La Réole

PATRIMOINE & CULTURE

La valorisation du patrimoine est un élément fort pour enclencher et soutenir le processus de changement d'image. Elle prend appui sur des actions qui peuvent être mises en place sur un temps court et qui donnent à voir une revitalisation « en train de se faire ». Elle génère un fort sentiment de fierté et d'appropriation de la ville par ses habitants.



Choix forts

Changer les regards sur la ruralité

L'obtention du label « Ville d'Art et d'Histoire » témoigne de la richesse patrimoniale de La Réole, des villages alentours et de l'Entre-deux-Mers.

Une promesse d'élargissement de ce label à un territoire plus large.

Une labellisation qui permet de se réunir autour d'un projet commun celui d'une nouvelle ruralité, dynamique et moderne.

Rendre le patrimoine à ses habitants

L'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) : un outil de protection du patrimoine, adapté à la spécificité du centre ancien.

Un travail de médiation auprès des habitants autour de la valorisation d'une identité locale.

La réhabilitation du bâti ancien pour offrir de nouveaux services aux Réolais (médiathèque intercommunale, etc.).

L'évènementiel culturel comme levier de l'attractivité de nouveaux publics cibles (cinéma, médiathèque, festival de musique ancienne...).

Actions clés

- **Une campagne de ravalement de façades pour changer les regards et faire des habitants du centre-ville des acteurs de la revitalisation** : un dispositif d'aides ambitieux et multi-partenarial (Fondation du patrimoine, Communauté de communes, Maison de l'habitat et de l'énergie...).
- **Faire vivre le patrimoine, clef d'un travail d'appropriation par les habitants** :
 - le recrutement d'un animateur de l'Architecture et du Patrimoine pour contribuer à la vitalité du label « Ville d'Art et d'Histoire », organiser des visites thématiques et former des guides-conférenciers, orchestrer l'élaboration d'un futur Centre d'Interprétation de l'Architecture et du Patrimoine (CIAP), et d'un Service Patrimoine ;
 - des actions de valorisation, de médiation (éducation, pédagogie, transmission) et d'animation (par la culture, l'évènementiel) du patrimoine, insérées dans des réseaux à plus large échelle (Entre-deux-Mers...);
 - des opérations de réhabilitation de qualité qui participent au renouveau de l'envie de venir et/ou d'habiter en centre ancien : médiathèque intercommunale, programmes de logements requalifiants, restauration de l'orgue du 16^{ème} siècle...



Jardin des Quat'Sos
Étude pré-opérationnelle La Réole 2020



Poche de stationnement sur le tour de ville
Étude pré-opérationnelle La Réole 2020



Rue Numas Ducros : rue jardinée
CAUE de la Gironde

CADRE DE VIE & DÉPLACEMENTS

Levier majeur pour valoriser les aménités présentes, notamment par la redécouverte et l'incitation à la marche à pied dans la ville, ce volet constitue une nécessité pour cette « ville perchée », répondant aux besoins de mobilité des habitants. L'articulation entre les cheminements et les projets est la base de la cohérence et de la réussite de la rénovation urbaine du centre-bourg, désormais positionné dans le jeu de la métropole bordelaise.



Choix forts

L'inscription dans le jeu métropolitain

Une communication autour de la présence du pôle gare, qui offre un temps de parcours compétitif. L'aménagement de cheminements entre la gare et le centre-bourg et le développement de la multi-modalité ont permis de renforcer le pôle de la gare. Un centre-bourg apaisé avec l'obtention de l'interdiction de passage de poids lourds dans le centre (RD 113).

En s'appuyant sur des outils à plus large échelle (SCoT, schémas touristiques...) pour positionner La Réole dans le jeu métropolitain (rangs supérieurs de l'armature territoriale, carrefour des axes de transports...).

« Recoudre » la centralité

Mise en connexion des trois polarités (historique, culturelle et de services) qui constituent le centre-bourg afin d'en favoriser sa réappropriation par les habitants.

Réconciliation de la ville haute et de la ville basse par des parcours urbains.

Actions clés

• **Un ascenseur urbain, une occasion de porter un signal architectural fort, associé :**

- **au stationnement** : poches de stationnement en ville haute et sur le tour de ville, parking de 600 places en pied de coteaux qui incite à laisser sa voiture hors du centre ;
- **à une promenade médiévale** ;
- **à l'élargissement des trottoirs.**

Somme d'aménagements qui facilitent les cheminements entre la ville haute et la ville basse.

- **Un travail d'embellissement des espaces publics mené de concert avec les habitants** : végétalisation de rues pour apaiser les flux de circulation et favoriser l'appropriation du cadre de vie.
- **Adaptation des espaces publics aux demandes sociales** comme la revalorisation des places, l'aménagement des quais et le « Jardin du Château des Quat'Sos ».
- **La valorisation du piéton** : cheminements pédestres fléchés afin de favoriser l'émergence d'une ville des courtes distances, durable et appropriée dans un contexte morphologique contraint.
- **La création de la voie verte du « Canal des 2 Mers à vélo » (ou V80 reliant Royan à Sète)** pour une valorisation touristique via un itinéraire d'intérêt supra communal.
- **Un projet d'habitat participatif** permettant de créer des **perméabilités** (projet architectural transversal à l'îlot permettant de l'ouvrir à la circulation piétonne) .



Friche commerciale en cœur de ville
Étude pré-opérationnelle La Réole 2020



Wanderlust
rue Armand Caduc

Nati Fruits
avenue Gabriel Chaigne

Travail de valorisation des commerçants du cœur de ville
Christophe Gardner



Maison du commerce et de l'artisanat
Club des Entreprises du Réolais

ÉCONOMIE DE PROXIMITÉ

(Commerces – Services)

Le commerce et les services de proximité sont une composante historique du centre-bourg. Si l'économie de proximité n'a pas été la clef d'entrée de la revitalisation, la fermeture d'une grande enseigne commerciale en cœur de ville (Super 2000) a constitué le « déclic ». Des analyses approfondies sur l'économie de proximité et son rôle ont été réalisées dans le cadre d'une étude globale d'attractivité. L'AMI a notamment permis de prendre pied sur cette problématique, d'élargir le périmètre des actions et de tisser une nouvelle dynamique partenariale.



Choix forts

Miser sur l'attractivité de la proximité

Une étude approfondie sur le volet commerces et services de proximité menée à deux échelles : celle de l'EPCI (aire de chalandise) et celle du centre-bourg (fonctionnement du parcours marchand).

Une mutualisation de moyens : manager de centre-ville à mi-temps sur La Réole et la Communauté de communes.

Une stratégie autour des nouvelles manières de consommer, à destination d'une « clientèle » recherchée : circuits courts, marché, monnaie locale...

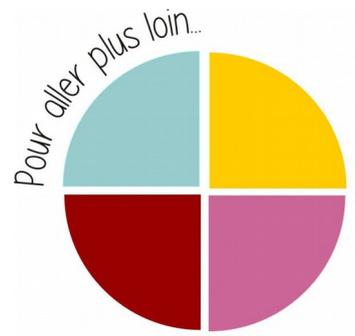
Une stratégie commerciale au cas par cas

Un travail fin d'analyse de chaque activité et des opportunités qui s'ouvrent en cœur de ville (veille, outils fonciers, programmations, rencontre des futurs entrepreneurs...).

Une réflexion sur les circulations du cœur de ville qui vient directement nourrir un travail mis en place avec les commerçants (bénéfices de l'ascenseur urbain, diminution de la place de la voiture, végétalisation des rues commerçantes...).

Actions clés

- **Le recrutement d'un manager de centre-ville** afin d'organiser le partenariat et la gouvernance et ainsi déployer et faire vivre cette démarche de revitalisation. Sa double « casquette » (Communauté de Communes et ville) permettant une vision d'ensemble à l'échelle du bassin de vie.
- **La création d'une Maison du Commerce et de l'Artisanat pour accompagner, structurer et stimuler l'activité économique.**
- **Des chantiers de grande ampleur, pour relancer les fonctions de centralité et affirmer un parcours marchand :**
 - l'ascenseur urbain ;
 - le réaménagement de la rue commerçante (A. Caduc) ;
 - la requalification de la friche commerciale « Super 2000 », par un programme de services publics : Maison Départementale de la Solidarité et de l'Insertion et Maison de Services Au Public.
- **Un travail sur l'espace public pour le rendre plus accueillant et ainsi améliorer l'expérience pour les familles, les visiteurs / touristes et les actifs, et allonger le temps de fréquentation :** offres de stationnement bien positionnées, végétalisation, réaménagement de places stratégiques...



Le projet de ville « La Réole 2020 »

<https://www.lareole.fr/projets-de-ville/la-reole-2020>

Le SCoT du Sud Gironde

<http://www.scotsudgironde.fr>

Habitat & Logement

Le projet d'habitat participatif « fabrikàtoit » : <https://vimeo.com/244667144>

Journée « Devenez propriétaire à La Réole ! » : <http://www.centres-bourgs.logement.gouv.fr/devenez-proprietaire-a-la-reole-a448.html>

Patrimoine & Culture

Le label des Villes et Pays d'Art et d'Histoire : <http://www.vpah.culture.fr/label/label.htm>

La restauration et le travail d'appropriation de l'orgue : <http://orgueslareole.com>

Cadre de vie & Déplacements

Le programme de végétalisation du cœur de ville :

<http://www.cauegironde.com/ressources-en-ligne/observatoire-caue/rue-jardin-dans-un-centre-historique/>

Économie de proximité

Le métier de manager du commerce/de centre-ville :

https://www.entreprises.gouv.fr/files/files/directions_services/secteurs-professionnels/commerce/manager-du-commerce.pdf