



# Comité de pilotage de validation ORT

## Petites Villes de Demain

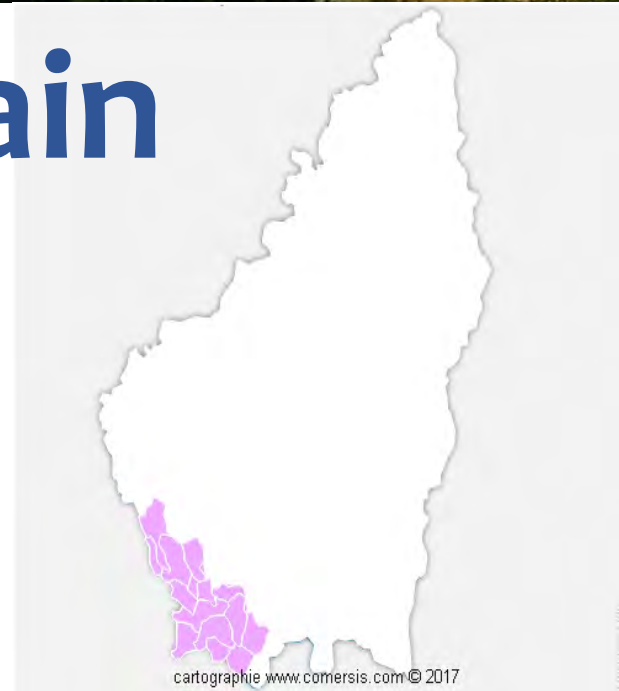
05 Avril 2024



AGENCE  
NATIONALE  
DE LA COHÉSION  
DES TERRITOIRES



PRÉFET  
DE L'ARDÈCHE



Introduction par messieurs  
Joël Fournier, Président de la Communauté de communes du Pays des Vans en Cévennes,  
Jean-Marc Michel, maire de Les Vans,  
Marc Coutel, sous-préfet de l'arrondissement de Largentière

# Sommaire



- Partie 1** — Les axes stratégiques du programme de redynamisation
- Partie 2** — Gouvernance
- Partie 3** — Programme d'actions
- Partie 4** — Zoom sur les projets emblématiques
- Partie 5** — Maquette financière du programme

# Sommaire



**Partie 1** — Les axes stratégiques du programme de redynamisation

**Partie 2** — Gouvernance

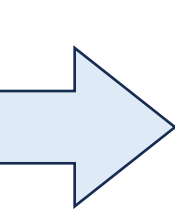
**Partie 3** — Programme d'actions

**Partie 4** — Zoom sur les projets emblématiques

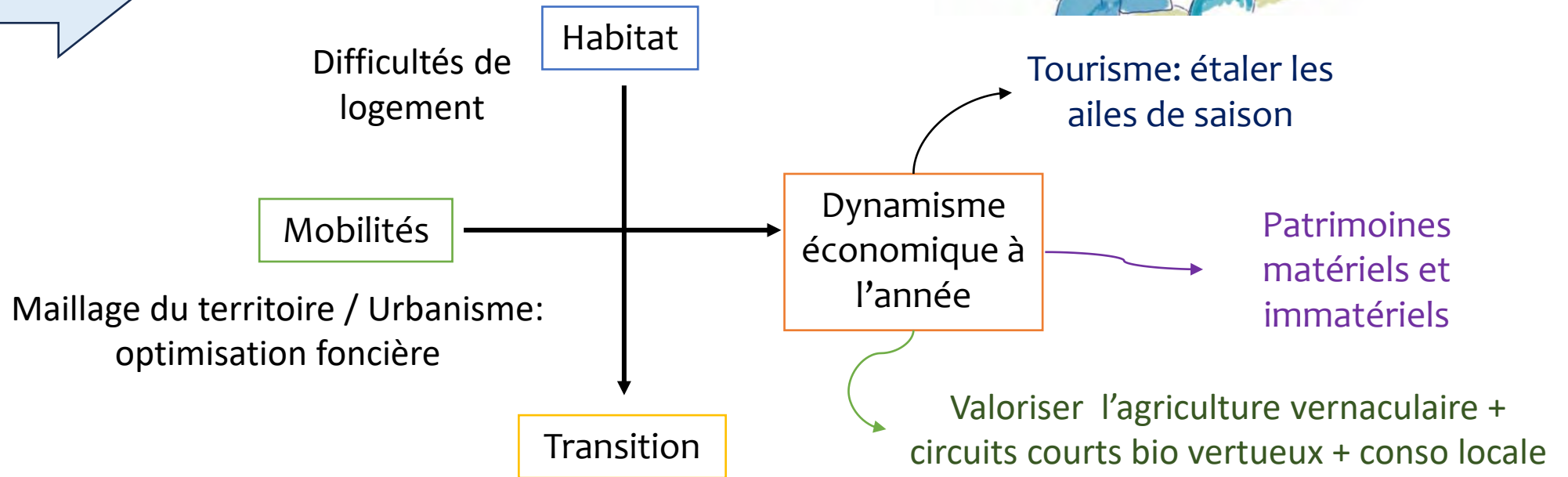
**Partie 5** — Maquette financière du programme

# Un projet de revitalisation intégré dans une stratégie de développement territorial

L'ORT →  
Plan guide  
« assembler »  
pour les 30  
prochaines  
années



Articuler les enjeux



Enjeu d'augmentation des T°

# Partie 1: Les éléments structurants du programme de redynamisation

## 6 axes stratégiques + 1 transversal







7. GOUVERNANCE ET  
DYNAMIQUE COLLECTIVE





1. Repeupler le centre-bourg et lutter contre la vacance: remettre massivement des logements sur le marché locatif et améliorer la qualité de l'offre résidentielle à destination de tous les habitants
2. Structurer l'attractivité économique du territoire à l'année: conforter l'économie productive présente et le maintien du dynamisme de centre-bourg
3. Renforcer l'offre et le maillage des services de proximité à la population: proposer des services et espaces de vie propices au lien social
4. De la requalification urbaine des espaces publics aux mobilités: pour un meilleur vivre-ensemble
5. Valoriser les patrimoines et la culture pour l'attractivité du territoire
6. Vers un territoire résilient: engager la transition écologique du centre-bourg

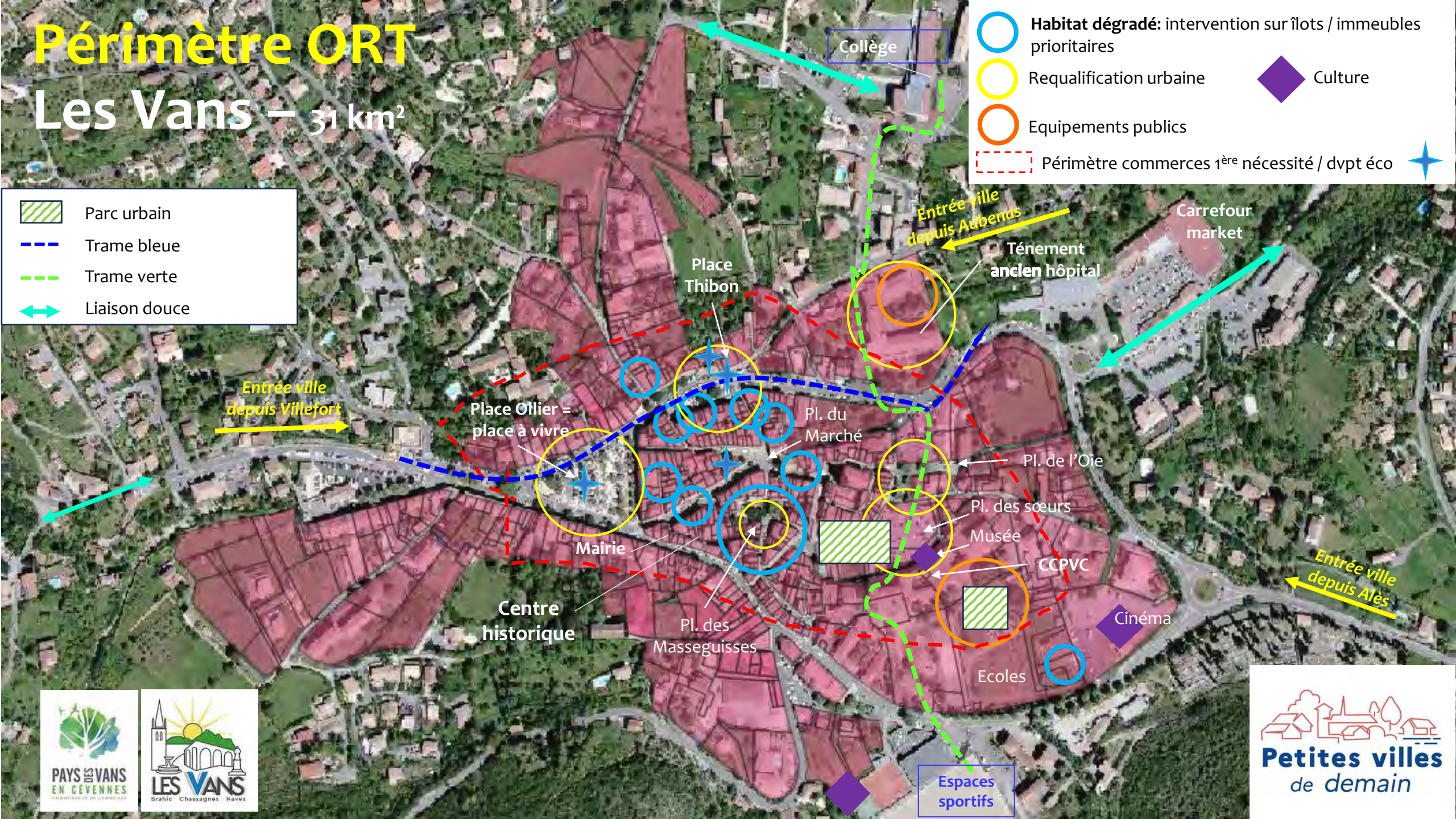


# Périmètre ORT

## Les Vans – 31 km<sup>2</sup>

-  **Habitat dégradé:** intervention sur îlots / immeubles prioritaires
-  Requalification urbaine
-  Equipements publics
-  Périmètre commerces 1<sup>ère</sup> nécessité / dvpt éco
-  Culture
- 

-  Parc urbain
-  Trame bleue
-  Trame verte
-  Liaison douce



# Sommaire



**Partie 1** — Les axes stratégiques de redynamisation

**Partie 2** — Gouvernance

**Partie 3** — Programme d'actions

**Partie 4** — Zoom sur les projets emblématiques

**Partie 5** — Maquette financière du programme

# Association de la population à la construction du projet de territoire: démarche et processus



PAYS des VANS  
EN GÉVENNES  
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES



### 00 Etapes préliminaires:

- Réunion publique tènement ancien hôpital
- Questionnaire à l'adresse des clients des commerçants des Vans

### 01 Consultation publique via questionnaire électronique

- Tous les volets abordés / large

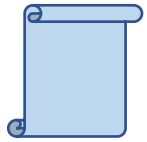
### 02 Réunion avec les élus (15 communes)

- Détermination de leurs priorités // Projet de territoire

### 03 3 ateliers de concertation citoyenne / éco-projet tènement ancien hôpital

Futures fiches  
action / volet

# Processus de consultation éco-p



Même lieu, même heure

## 3 Ateliers: 3 théma



**31 mai 2023**  
1<sup>er</sup> atelier

**Se déplacer,  
circuler et  
stationner** dans  
le périmètre du  
projet  
d'écoquartier



**6 Juin 2023**  
- 2<sup>e</sup> atelier



Qualité de vie,  
changements  
climatiques...  
Comment mon  
quartier s'adapte?  
**La renaturation  
du centre-bourg  
et la gestion de  
l'eau**



**20 Juin 2023**  
3<sup>e</sup> atelier



Des espaces et  
des équipements  
publics pour  
**cultiver le vivre-  
ensemble**



Mercredi  
26 avril 2023

1<sup>er</sup> atelier

**SE DÉPLACER,  
CIRCULER ET  
STATIONNER  
DANS LE CENTRE  
DES VANS**

Lancement  
d'une démarche  
de concertation  
citoyenne dans  
le cadre de la  
démarche  
écoquartier

**OUVERT  
À TOUS !**

**18h30  
20h30**

Grande salle du  
Centre d'accueil  
110, Pl. Fernand Aubert

Pour toute information  
contact@les-vans.fr et  
www.les-vans.fr

**ÉCOQUARTIER  
POUR TOUS ET  
PAR TOUS**

Au programme :  
Information sur les futurs  
stationnements  
Piétons, vélos, personnes  
à mobilité réduite, autopartage...  
Vos témoignages et idées  
pour les Vans de demain ?



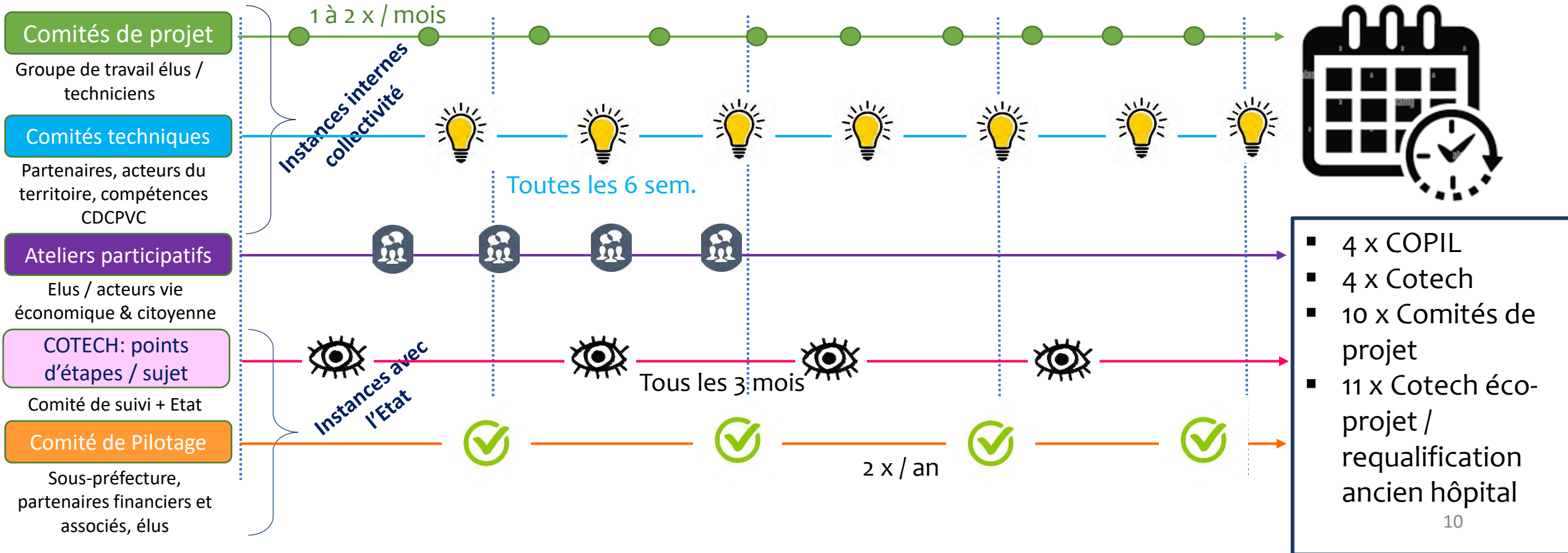
## Objectifs:

- 1 - Informer
- 2 - Recueillir les propositions des habitants pour alimenter la décision finale futurs aménagements ainsi que la future Opération de Revitalisation du Ter





# Gouvernance



- 4 x COPIL
- 4 x Cotech
- 10 x Comités de projet
- 11 x Cotech éco-projet / requalification ancien hôpital

# Sommaire



**Partie 1** — Les axes stratégiques de redynamisation

**Partie 2** — Gouvernance

**Partie 3** — Programme d'actions

**Partie 4** — Zoom sur les projets emblématiques

**Partie 5** — Maquette financière du programme



# Sommaire



**Partie 1** — Les axes stratégiques du programme de redynamisation

**Partie 2** — Gouvernance

**Partie 3** — Programme d'actions

**Partie 4** — Zoom sur les projets emblématiques

**Partie 5** — Maquette financière du programme

# Zoom 1 - Habitat

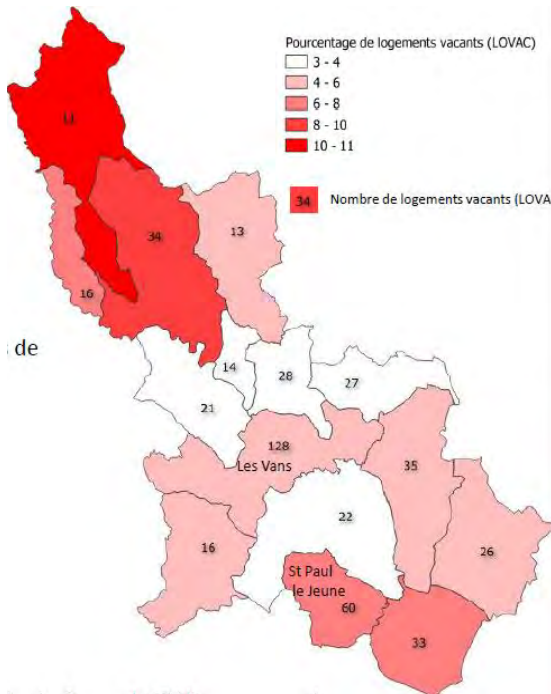
2018-2023  
Une OPAH **I** dynamique

- 180 dossiers traités
- 3M€ de travaux
- 1,5 M€ d'aides cumulées Anah / CdC



Echelle bourg-centre des Vans:

## Eléments de diagnostic



## Echelle intercommunale:

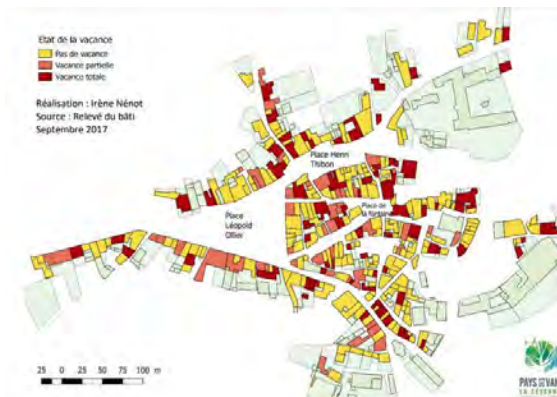
- Un parc majoritairement composé de maisons individuelles et de logements anciens
- Des résidences secondaires très présentes
- Un parc locatif retreint en concurrence avec le meublé de tourisme
- Une majorité du parc concentré sur quelques communes
- Un parc largement sous-occupé

## Une intervention prioritaire à mener sur la dégradation

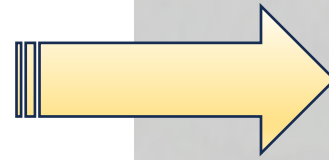
- Une forte concentration de logements vacants et dégradés
- Des logements locatifs dégradés très présents
- Des copropriétés dégradées
- Des îlots de dégradation justifiant une possible maîtrise d'ouvrage publique
- Un centre-bourg patrimonial et commercial à préserver



Nombre et % du parc vacant depuis + de 2 ans sur la CCPVC  
Source: Fichiers fonciers et Lovac



2023  
Etude pré-opérationnelle  
**nouvelle OPAH**



## Conclusions


### Les Vans:

- ✓ Vacance prononcée + forte dégradation
- ✓ Logements locatifs de piètre qualité
- ✓ Copropriétés dégradées
- ✓ Plusieurs îlots de dégradation dans le centre ancien
- ✓ **Saint-Paul le Jeune**: plusieurs logements locatifs de piètre qualité
- ✓ **Berrias et Casteljou**: Quelques points durs de vacance

**Territoire intercommunal**: grandes maisons anciennes sous-occupées + besoins d'amélioration au niveau thermique et rénovation globale

- ✓ Faibles ressources PO
- ✓ Concurrence immobilier de tourisme

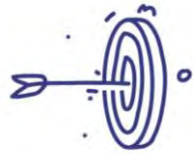


Tissu urbain dense  
 avec enjeu patrimonial



# ⇒ Axe 1 – Repeupler le centre-bourg et lutter contre la vacance

## Une OPAH II 2024-2029 Renouveau Urbain (Actions 3, 3-1 et 4 du programme)



- **Intercommunalité:** accompagner les ménages (les plus modestes) à la rénovation de leur logement
- **Volet Renouveau Urbain sur le centre-bourg des Vans :**
  - Lutter contre la vacance et le bâti dégradé en centre ancien
  - Agir localement contre l'habitat indigne



- Adresses en priorité 1 (monopropriétés et copropriétés)
- Puis adresses en priorité 2
- îlot de renouvellement urbain avec mesures coercitives: Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI) et traitement de l'Habitat Insalubre, remédiable ou dangereux (THIRORI)



## Une OPAH 2 (2024-2029) de Renouveau Urbain

### Objectifs quantitatifs

Logements subventionnés par l'ANAH	TOTAL
<b>Logements de propriétaires occupants (PO)</b>	<b>190</b>
Dont logement indigne et très dégradés	9
Dont MaPrimRénov' Parcours accompagné	125
Dont autonomie de la personne	56
<b>Logements de propriétaires bailleurs (PB)</b>	<b>17</b>
Logements PB par niveaux de loyers conventionnés Loc'Avantages	
Dont loyer intermédiaire Loc'1	7
Dont loyer intermédiaire Loc'2	10
<b>Logements MaPrimRénov' Copropriétés</b>	<b>0</b>
Dont autres copropriétés	
Dont copropriétés fragiles	
<b>Logements en copropriétés en difficulté</b>	<b>14</b>
<b>TOTAL</b>	<b>221 logements</b>



### Traduction financière

ANAH	TOTAL Mi 2024 – mi 2029
<b>AE Prévisionnels</b>	<b>5 266 279 €</b>
Dont aides aux travaux	4 572 630 €
Dont aides à l'ingénierie	693 649 €
CDC	TOTAL
<b>AE Prévisionnels</b>	<b>274 011 €</b>
Dont aides aux travaux	73 550 €
Dont aides à l'ingénierie	200 461 €
LES VANS	TOTAL
<b>AE Prévisionnels</b>	<b>212 100 €</b>
Dont aides aux travaux	203 350 €
Dont aides à l'ingénierie	8 750 €



+ 55 000 € / an: coût cheffe de projet PVD à répartir sur les deux collectivités

# Sommaire



**Partie 1** — Les axes stratégiques du programme de redynamisation

**Partie 2** — Gouvernance

**Partie 3** — Programme d'actions

**Partie 4** — Zoom sur les projets emblématiques

**Partie 5** — Maquette financière du programme

## ⇒ Axe 3 – Renforcer l'offre et le maillage des services de proximité à la population en centre-bourg

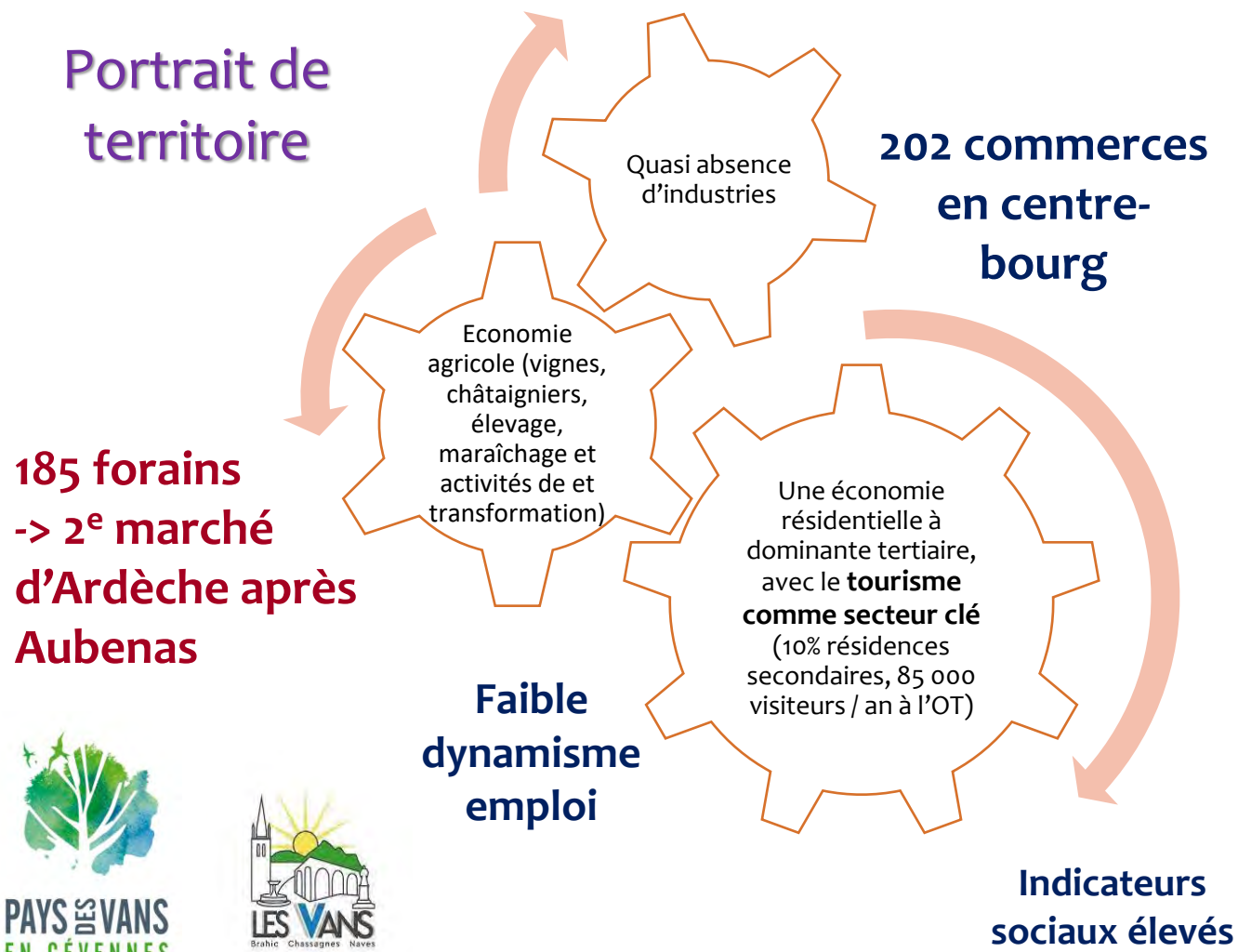
### ➤ Création d'un pôle de services publics intercommunaux:

- ✓ France Services
  - ✓ Médiathèque / jardin de lecture
  - ✓ Coworking
  - ✓ Siège de l'ensemble des services de la Communauté de communes
- + locaux techniques



# Zoom 2 – Développement économique

⇒ Axe 2 – Structurer l'attractivité économique du territoire à l'année





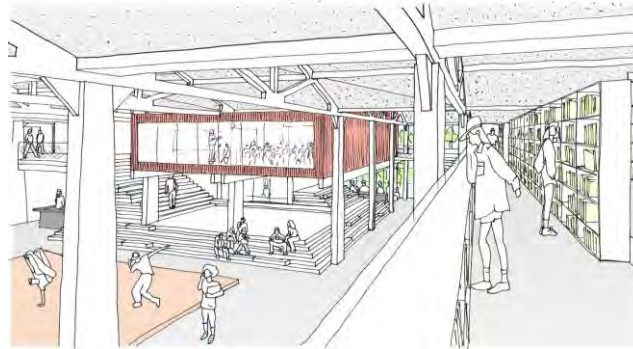
## Inverser la dynamique commerciale: étendre la saisonnalité pour maintenir l'activité commerciale à l'année, accueillir de nouveaux commerces de manière pérenne

- Prendre à bail 2 à 3 locaux stratégiques par la Commune: réutilisation de foncier stratégique: Auberge Notre-Dame, Hôtel du Vivarais, Place Thibon
- Valoriser l'artisanat local comme vecteur d'attractivité
  - Création d'une maison de pays (Vannerie, potiers, etc.) dans le centre-ville
  - Favoriser l'implantation de primeur bio et local dans le centre-ville (ferme des Rayols)

➔ Utilisation Foncière de redynamisation



- Favoriser l'émergence de Tiers-lieux comme source d'innovation



### Commerces: pour une vitalité à l'année >> création de 2 périmètres

Un périmètre recentré pour les besoins à l'année des habitants / un périmètre plus élargi de commerces pour les besoins touristiques



- Linéaire principal
- Place centrale
- Linéaire secondaire
- Cellule isolée

**Périmètre commercial 1 actif à l'année :** place L. Ollier, place H. Thibon, place du Marché, place de l'Eglise, rue du Marché, rue Droite, rue Courte

**Périmètre commercial 2 en période estivale :** périmètre commercial 1, rue du Temple, rue du Quai, rue du Cancel, rue de la porte de l'Oie



#### Outils

- Périmètre de sauvegarde
- Droit de préemption commercial
- Inscription au PLU de linéaires commerciaux

# Sommaire



**Partie 1** — Les axes stratégiques du programme de redynamisation

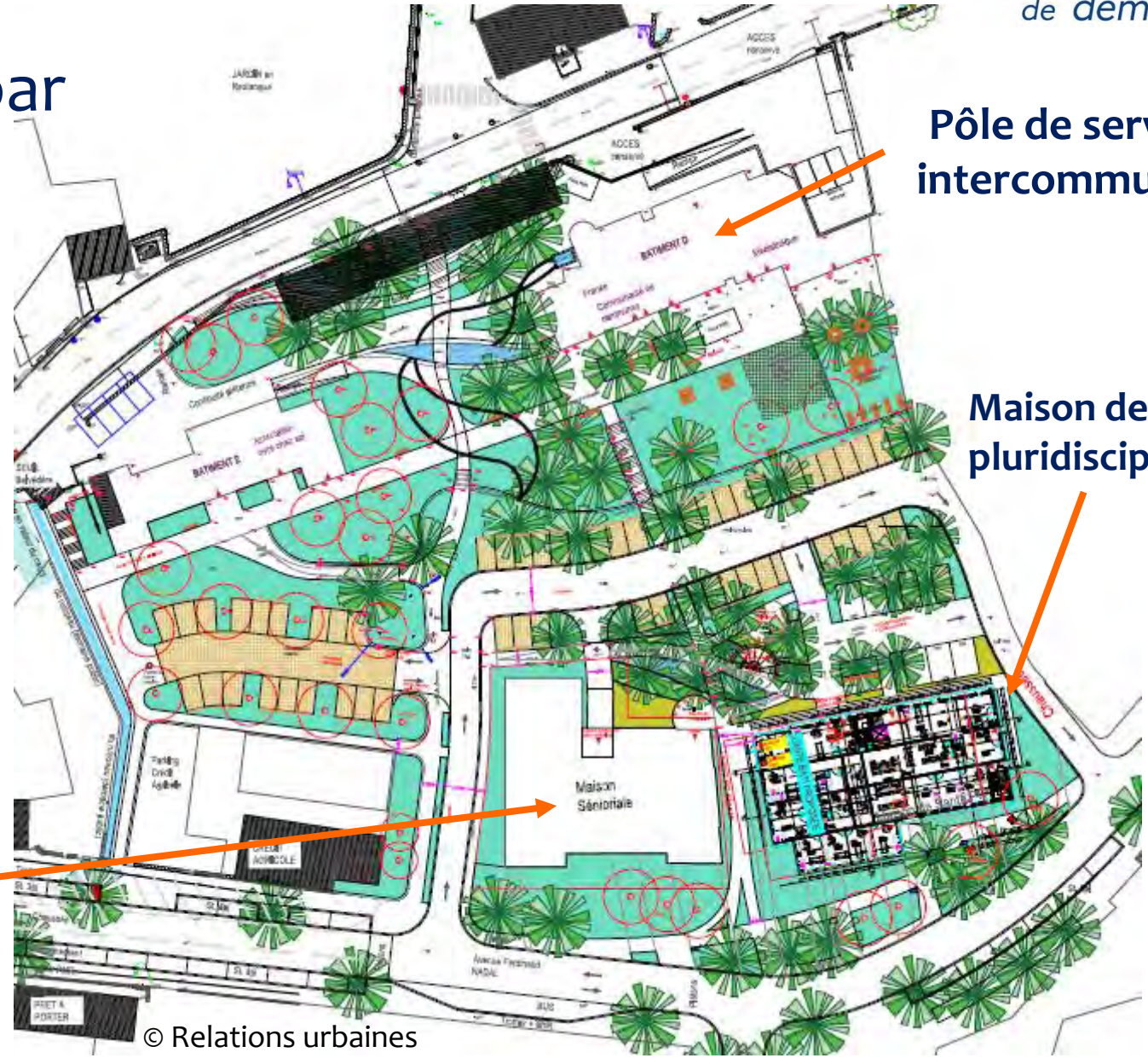
**Partie 2** — Gouvernance

**Partie 3** — Programme d'actions

**Partie 4** — Zoom sur les projets emblématiques

**Partie 5** — Maquette financière du programme

⇒ Résorption de la friche de l'ancien hôpital des Vans par la création d'un nouveau quartier vertueux



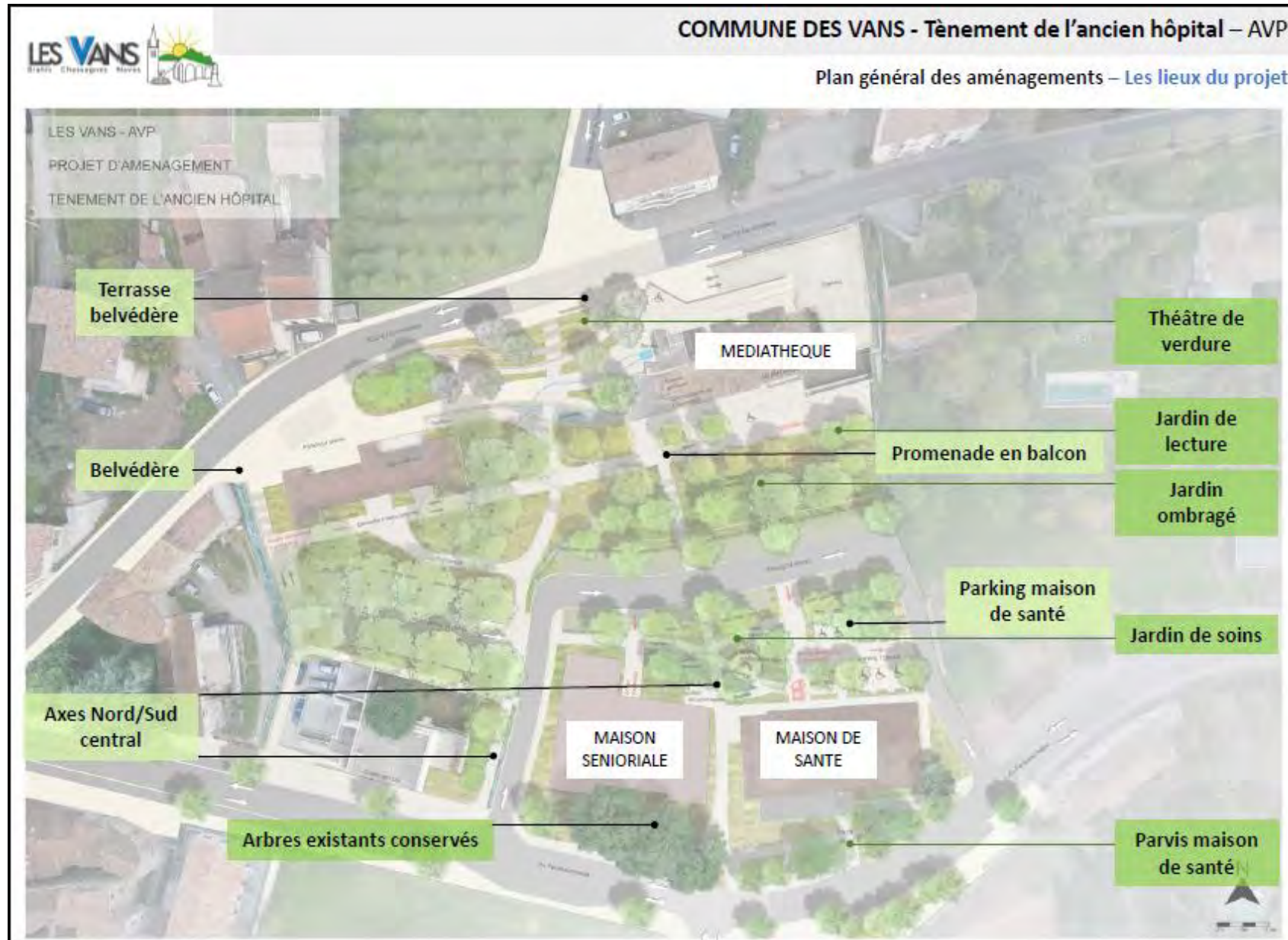
Pôle de services  
intercommunaux

Maison de santé  
pluridisciplinaire

Résidence seniors

# Partie 4 — Zoom projets phares – REQUALIFICATION URBAINE ET MOBILITES

## Avant projet éco projet



Eco-projet tènement ancien hôpital ->  
« Tâche d'huile » sur  
les autres quartiers  
de la ville:

- **2026-2032:**  
Requalification Place  
Thibon, Place de  
L'Oie, Place des  
Masseguisses, Av.  
Ferdinand Nadal)
- **2032-2038:** création  
parc (jardin Robert +  
Pl. des Sœurs),  
réaménagement Pl.  
Ollier



Source : fond IGN 2022 - Réalisation : PNRMA - Date : 09/11/2022

# Un plan de mobilité à l'échelle du bourg-centre et de sa périphérie -> Intégration éco projet

## Axes d'amélioration



Chiffrer  
et phaser

**01 Fluidifier et sécuriser les circulations en centre-bourg**

- Identifier les discontinuités des liaisons des modes actifs ainsi que les lieux d'inconfort et d'insécurité

**03 Travailler sur le maillage piéton et cyclable entre les différents zones d'activité et de stationnement**

- Développer le vélo dans son usage quotidien
- Vélos en libre-service

**05 Création d'une gare multimodale sur le parking du cinéma**

**02 Redistribuer les stationnements**

- Répartition réfléchie en cohérence avec le renouvellement urbain et l'écoquartier
- Externaliser les parkings // stationnements de courte durée dans le centre // piétonner le centre historique + améliorer la lecture des divers statuts

**04 Moduler les stationnements suivant les usages**

- Touristes,
- Résidents des Vans
- Commerçants
- Employés
- Déplacements pendulaires

# Sommaire



**Partie 1** — Les axes stratégiques du programme de redynamisation

**Partie 2** — Gouvernance

**Partie 3** — Programme d'actions

**Partie 4** — Zoom sur les projets emblématiques

**Partie 5** — Maquette financière du programme

## Partie 4 — Vers un territoire résilient: ENGAGER LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE DU BOURG-CENTRE

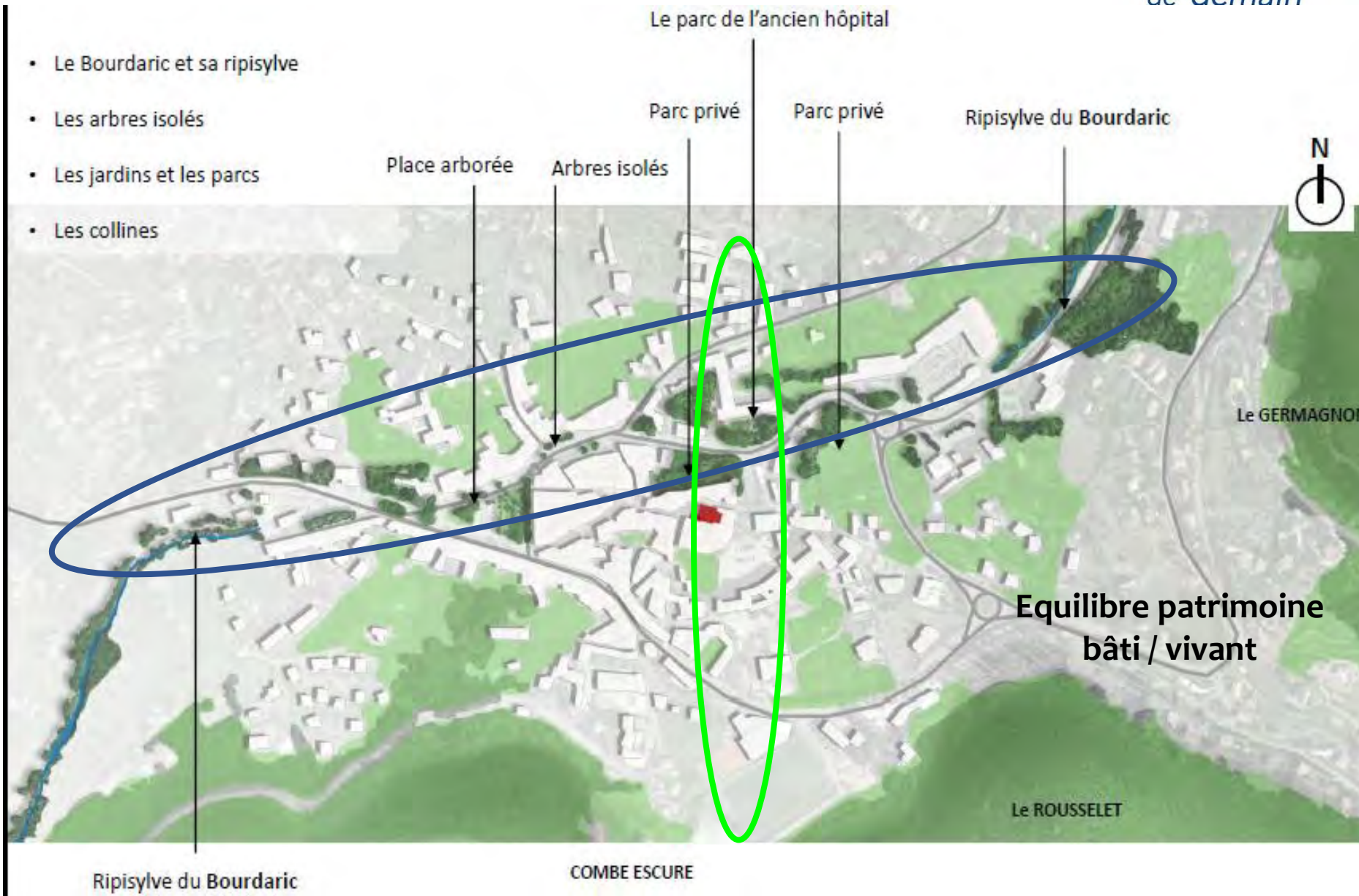
### ➤ Création d'une trame verte Nord / Sud

### ➤ Création d'une trame bleue Est / Ouest

Arpentage de fraîcheur / Bourdaric / source + ruisseau ténement

### => Réenchanter la ville:

- Des espaces publics vivants / mobilier urbain
- Des espaces publics végétalisés / îlots de fraîcheur
- Création d'au moins 1 parc
- Révision de la circulation et des stationnements



## Les Vans, horizon 2050: climat méditerranéen (Maghreb actuel)



**La ville des Vans  
maillée d'un  
réseau  
souterrain  
de rivières**



- **Innover par l'usage de l'eau souterraine pour créer une ville oasis**



# Sommaire



**Partie 1** — Les axes stratégiques du programme de redynamisation

**Partie 2** — Gouvernance

**Partie 3** — Programme d'actions

**Partie 4** — Zoom sur les projets emblématiques

**Partie 5** — Maquette financière du programme

# Partie 5 — Budgétisation pluriannuelle 2024-2026

AXE	Intitulé	MOA	Coût de l'opération	Part financement Etat	Part financement EPCI	Part financement Commune	Autre	Reste à financer	Partenaires
HABITAT	OPAH RU Etude RHI-THIRORI	PVC	5 752 390 € + 55 000 € / an PVD 30 000 €	4 572 630 € 75% 15 000 €	274 011 €	212 100 €			ANAH
ECONOMIE	Périmètre de sauvegarde commerces	Vans	-	-	-	-			CCI/ CMA
	Refonte plan de signalétique	Vans	23 000 €	10 000 €		13 000 €			ADMA, OT
	Droit de préemption commercial	Vans	7 100 €	2 000 €		2 000 €		5 100 €	CCI, BdT
	Prendre à bail des locaux commerciaux	Vans	?		-				Foncière immobilière
	Décorer la Rue du Temple	Vans	10 000 €			10 000 €			
	Aide des dépenses de modernisation des vitrines et points de vente des commerces de centre-bourg - TPE / TPI	PVC	15 000 €			15 000 €			Région, CMA/CCI
	Démarche de prospection porteurs de projet / commerces manquants	Vans	2 500 €				2 500 €		Initiatives 26 07
SERVICES DE PROXIMITE	Construire une maison de santé pluridisciplinaire	Vans	3 150 000€			40 000 €			ARS, Région, CD07
	Création Pôle de services intercommunaux (médiathèque, coworking, siège CdC)	PVC	2 577 000 €	272 534 €			1 394 040 €	910 426 €	Région Département
	Création résidence séniors	Vans	2 721 300 € 590 000 €						ADIS
	Transformation square en espace multisports	Vans	215 825 €	90 000 €			75 000 €	50 825 €	ANS, Région , CD07

AXE	Intitulé	MOA	Coût de l'opération	Part financement Etat	Part EPCI	Part Commune	Autre	Reste à financer	Partenaires
REQUALIFICATIONS URBAINES ET MOBILITES	Créer des pistes cyclables en continu dans les Vans et la périphérie directe	Vans	432 250 €	345 800 €				86 450 €	CD07, BdT, ADEME
	Relier la Plaine de Chabiscol via derrière usine Payen	Vans	A étudier						
	Etude d'un plan de mobilité - stationnements - Aménagements des espaces publics et liaisons mobilités actives (Schéma vélo Sud Ardèche)	Vans	15 000 € (étude)	7 500 €		7 500 €			Banque des Territoires
	Requalifier et résorber la friche de l'ancien hôpital des Vans par la création d'un nouveau quartier vertueux (EcoProjet)	Vans	3 280 000 €	?		366 274 €	1 324 405 €	1 589 322 €	CD07, Région
	Requalifier la Place des Masseguisses	Vans	Etude à lancer						
	Créer un parc dans la ville	Vans	Etude à lancer						
	Installer du mobilier urbain dans la ville	Vans	20 000 €			20 000 €			ADMA
PATRIMOINES ET CULTURE	Etude ressources en eau présente sous les Vans et de ses usages possibles	Vans	20 000 €	10 000 €		10 000 €			BdT, EPTB, SISPEC
	Rénover et moderniser l'espace cinématographique et culturel rural Vivans	Vans	88 418 €				54 819 €	33 599 €	Agence Nationale Développement du Cinéma en Région (ADRC)
TRANSITION	Végétaliser les cours d'école	Vans	A étudier						ARS, CD07, PNRMA, Pétale 07
Transversal	Pérenniser le poste de la manager de commerces	Vans	37 740 €			37 740 €			



# Petites Villes de Demain

## Merci pour votre attention



AGENCE  
NATIONALE  
DE LA COHÉSION  
DES TERRITOIRES



PRÉFET  
DE L'ARDÈCHE

