



OPÉRATION DE REVITALISATION DU TERRITOIRE DU PAYS DES ABERS

DOSSIER DE PRESSE

**SIGNATURE DE LA CONVENTION CADRE
PETITES VILLES DE DEMAIN, VALANT ORT**

07 NOVEMBRE 2022

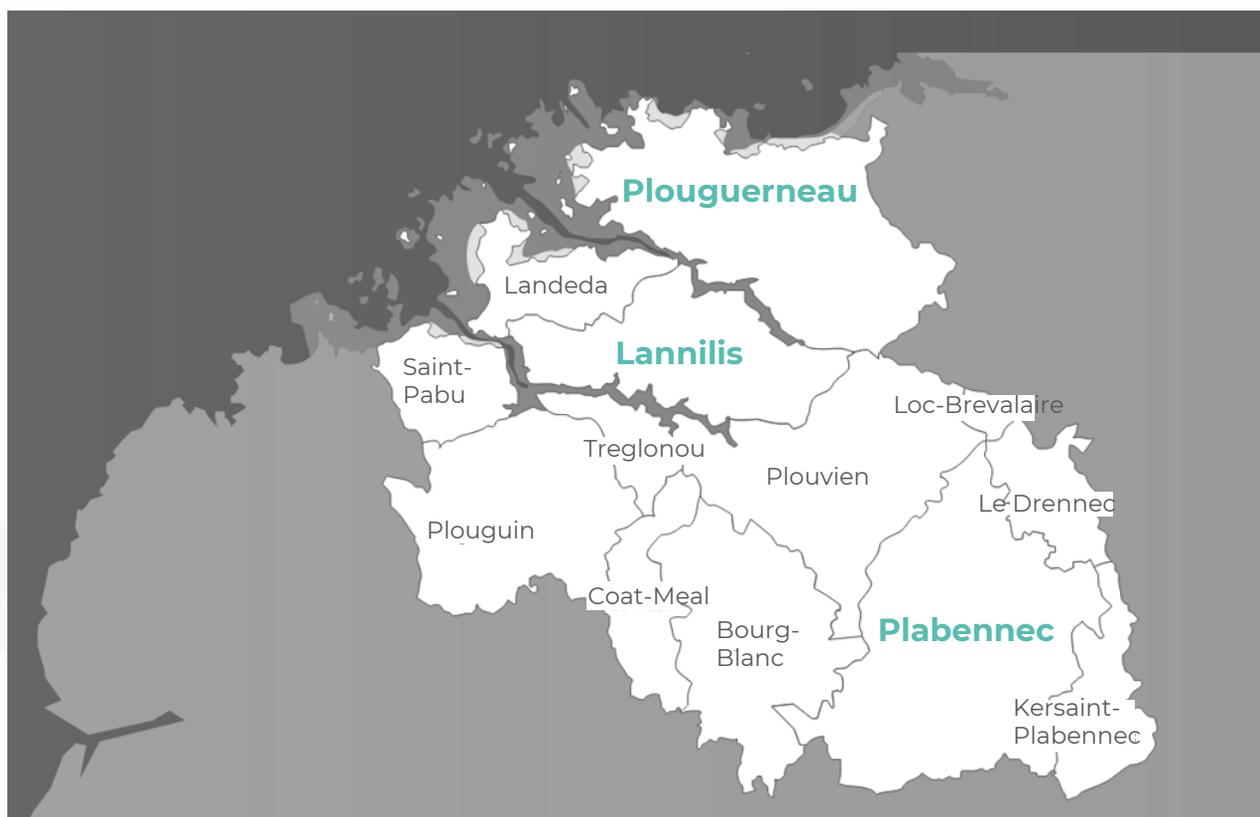


PLABENNEC, LANNILIS ET PLOUGUERNEAU : LES PETITES VILLES DE DEMAIN DU PAYS DES ABERS

Les communes de **Plabennec, Lannilis et Plouguerneau**, avec la **communauté de communes du Pays des Abers**, ont été retenues pour faire partie des 1 600 communes lauréates du programme Petites Villes de Demain.

Issu du plan de relance et de l'agenda rural, le programme Petites Villes de Demain vise à faciliter l'investissement local et accélérer les transitions dans les territoires ruraux. Il s'adresse aux communes de moins de 20 000 habitants qui exercent des fonctions de centralité.

Le programme Petites villes de demain doit permettre aux petites centralités d'accélérer leur transformation, pour répondre à leurs enjeux actuels et futurs, en leur proposant une offre de service « sur-mesure », mobilisable en fonction de leurs besoins.



Le vieillissement de la population et les effets conjugués des diverses crises que nous connaissons interrogent nos modes de vie et nos capacités à répondre à des problématiques à la fois soudaines et majeures pour l'avenir de nos communes. Maintenir des bourgs commerçants et accueillants face aux espaces périphériques monofonctionnels, produire du logement en renouvellement pour lutter contre l'étalement urbain, adapter le parc de logements neufs et existants, ainsi que nos espaces publics aux problématiques d'accessibilité. Voici quelques enjeux qui justifient la candidature du Pays des Abers et des communes de Plabennec, Lannilis et Plouguerneau au dispositif Petites Villes de Demain.

« RÉINVESTISSONS NOS BOURGS » : UNE DYNAMIQUE ANCRÉE SUR LE PAYS DES ABERS

Les enjeux majeurs auxquels est confronté notre territoire (démographie, urbanisme, coût de l'énergie, changements climatiques, etc.), couplés à une augmentation du coût du foncier, qui crée des difficultés d'accès au logement, remettent les centres-villes et les centres-bourgs au cœur des préoccupations territoriales.

Pour redonner de l'attractivité à nos centre-bourg, il est important de porter sur la centralité une vision globale et prospective. Le dynamisme d'un centre-ville nécessite, en effet, d'agir sur les différentes fonctions qui le structurent et qui révèlent l'identité locale des communes : habitat, services, économie, espaces publics, paysage, etc...

Pour ce faire, le Pays des Abers déploie, sur l'ensemble du territoire communautaire, une stratégie de revitalisation, répondant aux enjeux actuels et futurs de ces centralités, en mettant les transitions au service de l'attractivité des centres-villes et des centres-bourgs.

La reconquête de l'habitat en centralité apparaît comme une priorité de la stratégie de revitalisation. Chaque centre recèle de réels potentiels de développement, nécessitant toutefois d'intervenir sur des logements vacants, dégradés, ou encore de réinvestir des dents creuses, tout en offrant des espaces publics de qualité.



Projet de restructuration d'une friche urbaine à Plabennec : l'îlot Justin

Les espaces publics constituent un ingrédient essentiel de la qualité de vie des habitants et de l'attractivité d'un centre-ville. L'espace public, lorsqu'il est approprié par la population, participe à la construction de l'identité du centre.

En favorisant la mobilité de tous, en encourageant la diversité des usages et le lien social et la convivialité, l'espace public devient un support primordial du projet de redynamisation.



Projet à venir de requalification des espaces publics du bourg à Plouguerneau

UNE DÉMARCHE PARTENARIALE POUR RÉINVESTIR LES CENTRES-BOURGS

En signant la convention d'adhésion au programme PVD, le 07 mai 2021, ces collectivités se sont engagées dans une démarche de planification, à la fois stratégique et opérationnelle. Un nouveau cadre de coopération s'est alors mis en place, permettant de concrétiser une dynamique territoriale impulsée par le projet de territoire et le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal : la revitalisation des centralités du Pays des Abers.

Un poste mutualisé de chef de projet, porté par la communauté de communes, mis à disposition des trois communes labellisées PVD, a ainsi été créé afin d'accompagner la définition et la mise en œuvre de projets de revitalisation des centres-bourgs.

L'année 2022 a été l'occasion de poser, avec les communes Petites Villes de Demain, un diagnostic partagé de leur centre-ville. Plusieurs temps d'échange et de partage ont été organisés avec les partenaires du programme, afin de s'accorder sur une stratégie de redynamisation à mettre en œuvre sur le Pays des Abers, stratégie répondant notamment au projet de territoire et aux objectifs du Plan Local d'Urbanisme intercommunal.



Les habitants sont mis au cœur de la démarche de revitalisation. La mobilisation des citoyens dans la fabrique de la ville, via des temps de concertation spécifiques, des ateliers de co-construction, des chantiers participatifs, est, en effet, un axe fort des actions conduites dans le cadre de l'ORT.

*Ilot de l'Allée Verte à Lannilis
Projet de reconversion d'une friche urbaine, co-
construit avec les habitants*



Diagnostic Partagé et concerté du Bourg de Plouguerneau

UNE OPÉRATION DE REVITALISATION DU TERRITOIRE, POUR FORMALISER L'INTERVENTION SUR LES CENTRALITÉS

Le projet de revitalisation des centralités du Pays des Abers, trouve sa traduction au sein d'une Opération de Revitalisation du Territoire, dite ORT.

L'ORT est un engagement contractuel qui vise la requalification d'ensemble d'un centre-ville, en facilitant la rénovation du parc de logements et des locaux commerciaux, afin de créer un cadre de vie attractif, propice au développement à long terme du territoire. L'ORT est, ainsi, une opportunité unique pour concevoir des villes durables et conviviales, tout en répondant aux enjeux de demain.

Concrètement, l'ORT se traduit par une convention signée entre l'Etat et ses établissements publics, l'intercommunalité, les communes qualifiées de centralités et toute personne publique susceptible d'apporter son soutien ou de prendre part à des opérations prévues par la convention.

L'ORT est, également, un dispositif partenarial qui permet une intervention coordonnée de l'ensemble des acteurs impliqués dans le projet de revitalisation, au-delà de l'intervention de l'Etat et des partenaires financiers du programme.

Instaurée par l'article 157 de la loi portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique, dite loi Elan, du 23 novembre 2018, l'ORT est un outil nouveau à disposition des collectivités locales, afin de lutter contre la dévitalisation des centres-villes, en mettant en œuvre un projet de territoire dans les domaines urbain, économique et social.



AGENCE NATIONALE DE LA COHÉSION DES TERRITOIRES

BANQUE des TERRITOIRES



UN PLAN D' ACTIONS AMBITIEUX EN REPONSE A DES ENJEUX MAJEURS

Pour répondre aux enjeux de demain, en lien avec la stratégie de revitalisation déployée, l'ORT s'appuie sur un plan d'actions validé par l'ensemble des partenaires du programme. Ce plan d'actions, articulé autour de 46 actions en cours ou à venir, comprend :

De l'ingénierie, avec 1 recrutement, pour accompagner le tissu commercial local

Des études, avec 4 études pré-opérationnelles pour intervenir sur la reconversion d'îlots stratégiques, 1 étude pour analyser la vitalité commerciale en centralité, 1 étude pour définir le plan de mobilité des centralités, 1 étude de rénovation d'un espace public structurant et 2 études pour préciser les possibilités de mutation d'équipements publics

Des dispositifs d'accompagnement, avec 2 dispositifs pour encourager la rénovation du bâti ancien, 2 dispositifs de communication pour valoriser le commerce local, 2 dispositifs pour encourager l'utilisation du vélo et 1 dispositif d'accompagnement à la colorisation des façades des centralités

Des projets opérationnels, avec 5 opérations de renouvellement urbain, enclenchées ou à venir, 3 projets d'expérimentation autour de l'habitat, 3 projets de création de locaux commerciaux, d'espaces de services ou de bureaux, 4 projets de réinvestissement de locaux commerciaux vacants, 6 projets pour améliorer les conditions de mobilité en centralité, 1 projet pour améliorer la lisibilité des centralités, 3 projets de rénovation de l'espace public, 2 projets permettant de développer l'offre d'équipements sur le territoire communautaire, ainsi que 3 projets de rénovation d'équipements énergivores

A ce jour, l'ORT prévoit un investissement total de **12 M€**

- Montant dédié à **l'habitat** : **3 M€**
- Montant dédié au **commerce** : **900 000 €**
- Montant dédié à la **mobilité** : **1,2 M€**
- Montant dédié aux **espaces publics et au patrimoine** : **2,2 M€**
- Montant dédié aux **équipements** : **4,7 M€**



Scénario pressenti de rénovation de l'îlot de l'Allée Verte, au terme de l'étude pré-opérationnelle conduite depuis le mois de Septembre 2022



DE NOUVEAUX OUTILS JURIDIQUES ET FISCAUX OFFERTS PAR L'ORT

L'ORT représente également un outil juridique et réglementaire. Elle est notamment créatrice de droits et s'accompagne de mesures ayant un impact sur plusieurs domaines d'intervention.

L'ORT a, entre autres, un impact en matière d'aménagement commercial. Elle confère également aux communes des outils en matière d'habitat, en ouvrant, notamment, le droit au dispositif Denormandie pour le réinvestissement dans le parc ancien.

L'ORT, enfin, renforce les capacités d'intervention des communes en matière de patrimoine bâti dégradé et facilite certaines procédures d'urbanisme.



Le Denormandie dans l'ancien est un dispositif fiscal d'aide à l'investissement locatif en faveur de la rénovation des logements pour les communes en ORT. Ce dispositif s'adresse aux bailleurs qui achètent dans les communes éligibles au dispositif et qui souhaitent mettre leur bien en location longue durée (6, 9 ou 12 ans). L'aide fiscale porte sur l'acquisition et les travaux d'amélioration d'un bien avec pour objectif de renforcer l'attractivité des villes moyennes. Les travaux doivent représenter 25 % du coût total de l'opération. Le dispositif a été prolongé d'un an jusque fin 2023.

