Les centres-villes du Pays d'Aix

entre urbanité et proximité

PHASE 1 – Diagnostic complémentaire PLUi Rendu COSTRA - 10 décembre 2020

aupa Augas d'Illebasiere Bare d'Air Busses







Métropole AMP / Territoire Pays d'Aix - SPLA - AUPA Programme de travail 2020 / 2021



Plan

- Rappel de la démarche et objectifs de l'étude
- Planning général et répartition des rôles
- Les enjeux des centres dans un monde post-COVID
- Les centres-villes, de quoi parle-t-on?
- Forces, faiblesses et perspectives des centres du Pays d'Aix

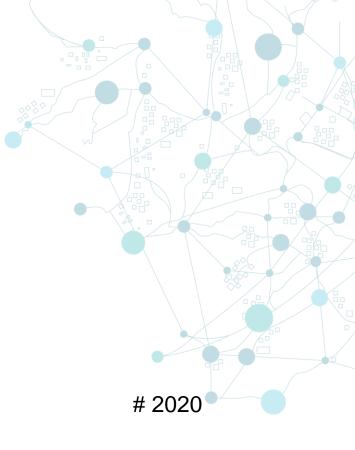
Présentation de la grille d'analyse et des centres à enjeux

Exemple d'une commune pilote : Coudoux

Etapes suivantes : Quelles propositions opérationnelles d'aménagement ?

COSTRA validation choix des communes (08 décembre 2020)

Rdv avec les communes retenues pour préfigurer les actions à venir + traduction réglementaire PLUi



2021 – 2022







Rappel de la démarche et objectifs de l'étude

• OBJET DE L'ÉTUDE :

Une démarche opérationnelle qui s'inscrit dans le cadre de l'élaboration du PLUi – programme de travail CT2 - AUPA Un objectif : Impulser une dynamique vertueuse visant à dynamiser les centres des villes et villages du Pays d'Aix

Une volonté affichée dans le PADD de valorisation de l'identité de la Provence, de préservation de la qualité de vie et d'un mode de vie basé sur la proximité. Elle implique de favoriser le réinvestissement des centres des villes et villages du Pays d'Aix.

• ENJEUX:

- ✓ Bâtir une stratégie, une vision à moyen terme pour renforcer le rôle des centres dans l'armature territoriale
- ✓ Proposer dans le PLUi des principes d'aménagement : outils réglementaires, OAP...
- ✓ Mettre en œuvre des actions plus opérationnelles de dynamisation (tiers-lieux, espaces publics...).

Une synthèse /
déclinaison locale des
schémas métropolitains
- Envie de Ville.

Les périmètres des centres ont été validés par les communes en 2019







Rappel de la démarche et objectifs de l'étude

Une démarche en deux temps :

<u>Temps 1</u>: Diagnostic complémentaire - PLUi

Forces, faiblesses et perspectives des centres du Pays d'Aix

Elaboration d'une grille d'analyse

Choix par les Elus des centres à enjeux (une dizaine) lors du COSTRA du 08 décembre

<u>Temps 2</u>: Stratégie de dynamisation et phase pré-opérationnelle

Pour les centres retenus :

- ✓ Elaboration d'un projet centre-ville (schéma global et orientations d'aménagement)
- ✓ Proposition d'éléments de programmation
- √ Traduction « réglementaire » dans le PLUi



Un partenariat nécessaire associant le Pays d'Aix, la SPLA et l'AUPA









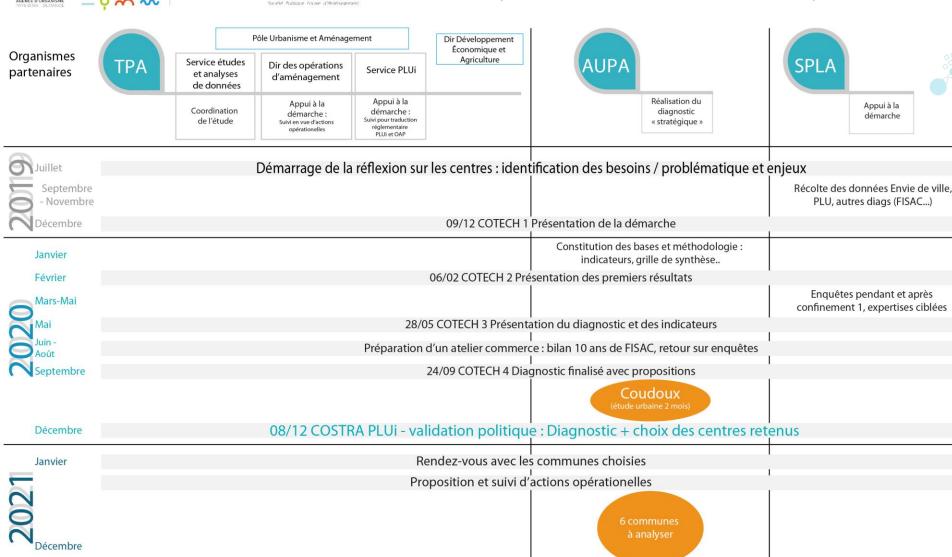






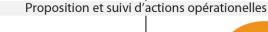


PLANNING DIAGNOSTIC COMPLEMENTAIRE PLUI - Analyse du fonctionnement des centres du Pays d'Aix

















Les enjeux des centres dans un monde post-COVID

Penser les villes et le développement des territoires de l'après Covid19... Un recentrage sur de nouvelles problématiques ?

La crise sanitaire que nous traversons constitue une réelle remise en question de nos manière de penser et de fabriquer les territoires. Les modes de travail, de déplacement, d'habitat et de consommation sont aujourd'hui bouleversés. Cette situation inédite pose de nombreuses questions quant aux futurs développement des territoires sur de nombreux thèmes :

La santé
Le télétravail
La proximité
La qualité résidentielle
L'accès aux services vitaux
La résilience
Les inégalités
La densité
La ville connectée
La ville nature
Les pratiques commerciales













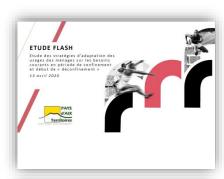


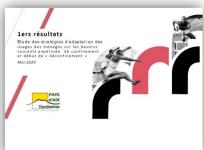




Les enjeux des centres dans un monde post-COVID

Trois enquêtes initiées par la SPLA pour analyser le comportement et les pratiques des ménages pendant et après le confinement (télétravail, livraison, école, mobilité...).







Tous les voyants sont au vert pour les centres à la périphérie des très grandes villes!

C'est majoritairement la qualité des installations à domicile que les interviewés souhaiteraient améliorer : Internet et le matériel informatique.

 Une confirmation, voire une progression de l'achat en ligne qui s'avère durable dans le temps.

Un enthousiasme à l'égard du télétravail qui, malgré un certain tassement, reste fort même après le confinement.

Plus des 3/4 des répondants ont une expérience positive du télétravail.

- Le déconfinement marque le grand retour en magasin et les interviewés renouent majoritairement avec le shopping.
- On observe néanmoins en parallèle une hausse importante de la livraison, à domicile et en point relais.

La nouvelle donne post-covid :

- Acceptation du télétravail dans l'entreprise
- Emergence de la préférence locale dans les achats et du circuit-court
- Besoin de nature en réaction au confinement urbain
- Explosion des ventes en lignes et de la livraison à domicile

Les ventes sur Internet ont progressé de plus de 5% au 2ème trimestre 2020, selon la Fevad

Les sites marchands ont gagné un million de clients supplémentaires au plus fort de la crise sanitaire du coronavirus.

« de plus en plus de citadins souhaitent vivre à la campagne »







Les centres-villes, de quoi parle-t-on?

Quelle définition des centres-villes ?

Notion de centralité principale englobant le centre historique et / ou fonctionnel

Une approche plus globale et plus « moderne » qui dépasse les seules visions patrimoniales, historiques et identitaires des centres-anciens

Une double notion de densité et de diversité / multifonctionnalité

Quelle méthodologie de délimitation ?

Sur la base de la méthodologie ENVIE DE VILLE, des périmètres élaborés en utilisant :

- Le critère morphologique : Travaux de typomorphologie, Occsol, photo aérienne, SCAN25, cartes CASSINI...
- Les documents d'urbanisme
- Un carroyage très fin pour identifier le plus précisément possible les secteurs de densité (population, emploi, commerces et équipements)

Mobilisation des données carroyées de l'INSEE / carreaux de 200m / 200m

Les centres :

Des secteurs de concentration de la population, des emplois, des commerces et des équipements

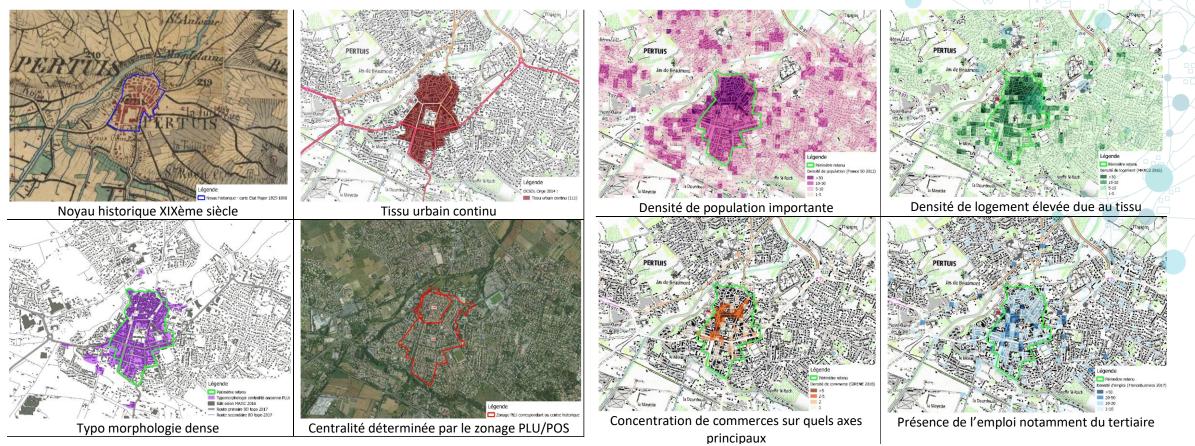


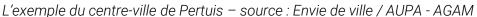






Les centres-villes, de quoi parle-t-on?

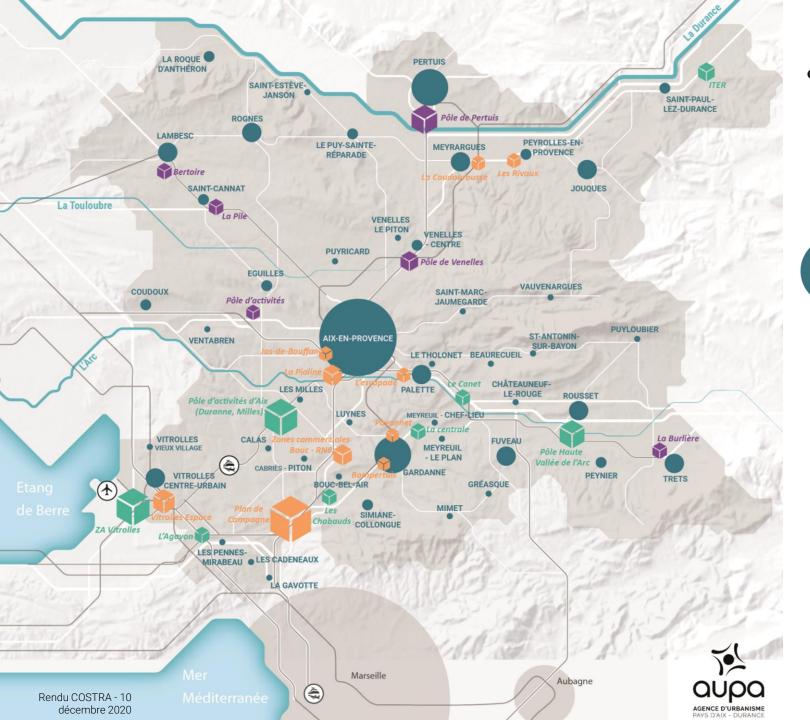












Présentation des centres des villes et villages du Pays d'Aix

TYPE 1 : Petits centres monofonctionnels

TYPE 2 : Petits centres avec présence de commerces et services de proximité

TYPE 3 : Centres plus importants avec fonctions diversifiées

ENVIE DE VILLE

TYPOLOGIE

TYPE 4 : Centres de villes moyennes dotés de fonctions économiques importantes

TYPE 5 : Centre-ville de rayonnement métropolitain et supra-métropolitaint



Polarité commerciale et économique



Polarité à forte dominante commerciale



Polarité à forte dominante économique (ZA)









Temps 1 : Le diagnostic complémentaire - PLUi

Forces, faiblesses et perspectives des centres du Pays d'Aix



La grille d'analyse :

La grille d'analyse que nous vous proposons repose sur des indicateurs quantitatifs mais aussi plus qualitatifs. En effet, afin de proposer une première sélection de centres à enjeux, nous avons croisé plusieurs dimensions :

Les centres qui cumulent des signes de fragilité (précarité, vacance...)

Les centres qui ont un potentiel de développement à court terme (potentiel foncier, projets déjà engagés...)

Les centres qui sont inscrits dans une dynamique / stratégie « centre-ville » à plus long terme







I – Les centres cumulant des signes de fragilité

Dans cette partie, nous avons voulu mettre en évidence les centres présentant le plus de signes de fragilité. Bien évidemment, les indicateurs retenus sont partiels et mériteraient d'être complétés. Ils offrent toutefois une première lecture « panoramique » et transversale des enjeux territoriaux.

Plusieurs indicateurs ont été retenus : La précarité, la vacance structurelle et totale des logements, la part du parc ancien, les emplois, les commerces et services de proximité, les équipements scolaires de proximité, les équipements sportifs et culturels de proximité









La pauvreté

- ✓ Les centres du Pays d'Aix concentrent une proportion de ménages pauvres bien plus importante que les espaces périphériques
- √ 13 centres ne sont pas ou presque pas concernés par des fragilités économiques (absence de ménages pauvres ou part de ménages pauvres <10% des ménages totaux)
 </p>
- ✓ 14 centres concentrent plus de 15% de ménages pauvres

Parmi eux 2 centres représentent un enjeu particulièrement important car plus de 22% des ménages sont en situation de pauvreté (Pertuis et Vitrolles)

Chiffres-clefs

12% des ménages du Pays d'Aix vivent dans les centres Mais 30% des ménages « pauvres » y résident « Un ménage est considéré comme pauvre quand ses revenus sont inférieurs à 60% du revenu médian »



Pertuis
Vitrolles
Aix- centre
Lambesc
Gardanne
La Roque d'Anthéron
Trets
Peyrolles
St-Estève-Janson
Les Pennes - La Gavotte
Mimet







Vieillissement et pauvreté, deux sources de fragilité

- ✓ La grande majorité des centres-villes du Pays d'Aix présentent des fragilités concernant la pauvreté et le vieillissement de la population.
- √ 7 centres présentent l'une ou l'autre de ces fragilités de manière prononcée. 3 d'entre eux cumulent les deux types de fragilités.

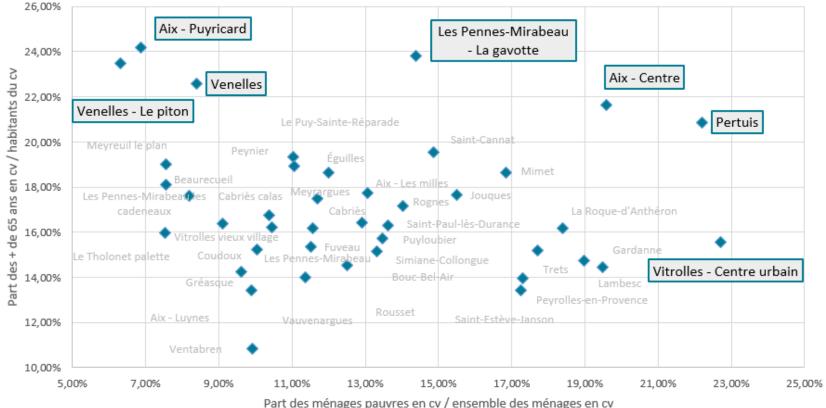
Centres manquants:

Saint-Antonin-Sur-Bayon Le Tholonet - centre Saint-Marc-Jaumegarde Châteauneuf-le-rouge Meyreuil (Chef-lieu)

SOURCES ET BASES MOBILISÉES

Données carroyées de l'INSEE 2015

Les fragilités des centres du Pays d'Aix









Le parc ancien

500

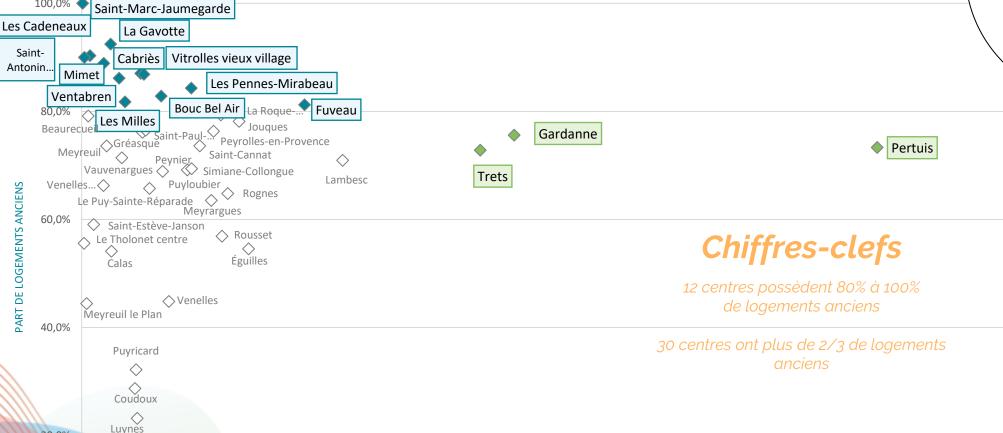
Rendu COSTRA - 10 décembre 2020

1000

20,0%

aupa

- ✓ Les centres du Pays d'Aix possèdent en moyenne 2/3 de logements anciens
- ✓ Le croisement avec les indicateurs de vieillissement et de précarité des ménages met en avant une dizaine de centres qui cumulent des indices de fragilité



1500

La Gavotte Les Milles Les Pennes-Mirabeau Bouc Bel Air *Fuveau* **Mimet** Pertuis Aix - centre

Les centres à enjeux

Taux de logements anciens des centres manquants :

Châteauneuf-le-Rouge: 0% Vitrolles - centre urbain: 5%

Palette: 13%

Aix - centre: 78 %



15

2000

3000

2500

Les logements vacants

- ✓ Pour 15 centres, la vacance structurelle représente plus du tiers de la vacance totale
- ✓ Les logements vacants représentent 16% du parc en moyenne, dont 5% en vacance structurelle

Les centres à enjeux

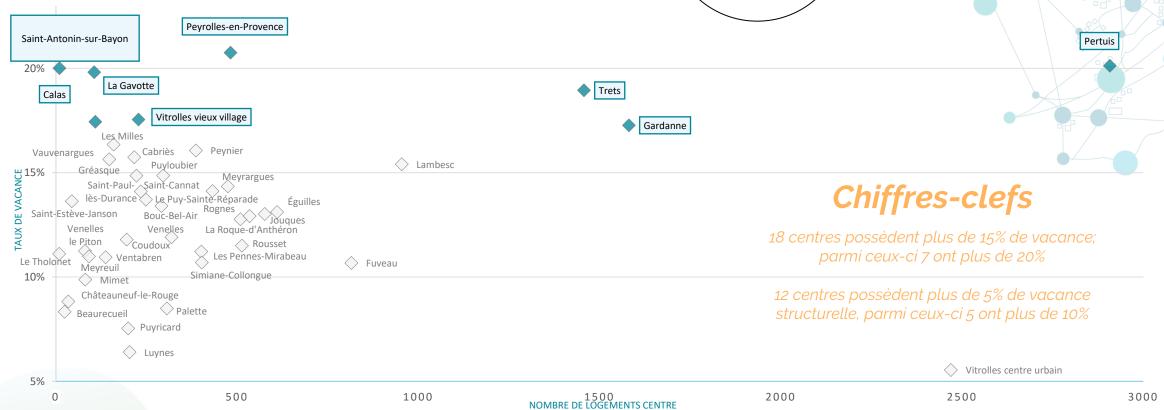
Pertuis
Peyrolles
Vitrolles vieux
village
Trets
Gardanne
Aix centre

Taux de vacance des centres manquants :

Les Cadeneaux : 0% Aix centre : 20 %

Saint-Marc-Jaumegarde : 50%

Meyreuil le Plan: 83%









L'emploi

- Les centres du Pays d'Aix concentrent 32.000 emplois, soit environ 13% des emplois totaux
- L'emploi se concentre dans quelques centres alors que la quasi-totalité des 46 centres n'ont peu voire pas d'emplois. A titre d'exemple, 22 centres-villes regroupent moins de 5% des emplois communaux

Les 5 centres concentrant de nombreux emplois

Aix en Provence (centre): 18031 emplois Vitrolles (centre urbain): 1941 emplois

Pertuis: 1848 emplois Gardanne: 1569 emplois

Le Tholonet (Palette): 1011 emplois

Les 5 centres concentrant le moins d'emplois

Saint-Antonin-Sur-Bayon: o emplois Saint-Estève-Janson: 7 emplois

Ventabren: 21 emplois

Châteauneuf-le-Rouge: 25 emplois Saint-Marc-Jaumegarde: 32 emplois

Chiffres-clefs:

9 centres-villes ont plus de 500 emplois

Ils concentrent près de 85% des emplois situés dans les centres-villes du Pays d'Aix

Les centres à enjeux

Aix - Les Milles Aix - Luynes Aix - Puyricard Coudoux Pertuis Meyrarques Peyrolles Ventabren Vitrolles - Vieux village







Les établissements

- ✓ Les centres-villes concentrant peu d'emplois sont presque exclusivement tournés vers des biens et des services liés aux besoins du quotidien
- ✓ Les centres-villes concentrant plus d'emplois sont systématiques équipés de cellules <u>d'artisanat et de restaurants</u>
- √ 10 communes présentent des <u>déséquilibres très forts entre leur</u>
 <u>centre et leur périphérie</u> (moins de 10% des établissements
 situés en centre-ville).

Cela est principalement dû à la proximité de zones d'activités et commerciales périphériques qui agissent comme des centralités fonctionnelles hors de la centralité historique

Chiffres-clefs:

Les centres-villes concentrent en moyenne 27% des établissements du territoire





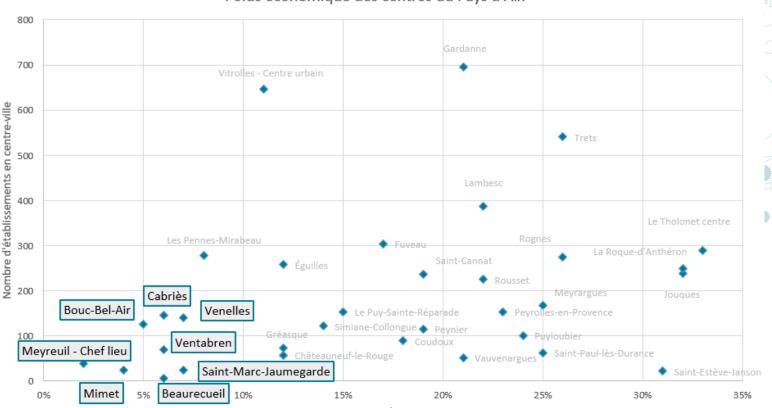


Les établissements

- ✓ Suivant une trajectoire similaire à l'emploi, les établissements sont très concentrés dans quelques centres.
- 12 centres concentrent très peu d'emplois (<10% des établissements et moins de 300 établissements)

Centres manquants : Aix centre (11.013 établissements) Pertuis (1.035 établissements)
Saint Antonin sur Bayon (0 établissements)
Centres "secondaires" des communes (Par exemple :
Aix-en-Provence Puyricard)

Poids économique des centres du Pays d'Aix



Part des établissements en centre-ville / total des établissements de la commune

SIRENE 2018







Les commerces et services de proximité

✓ En moyenne, 37% des commerces et services de proximité sont dans les centres

Hors Aix-centre, 21% des **commerces** de proximité sont en centre Hors Aix-centre, 25% des **services** de proximité sont en centre

✓ Plus de 40 grandes enseignes (+300m²) à l'extérieur des centres notamment à :

Cabriès (75.548m²), Les-Pennes-Mirabeau (65.713m²), Aix (72.618m²) et Vitrolles (100.083m²)

Commerces majoritairement en centre

Jouques (74%) Rognes (58%) Puyloubier (56%) Le Puy-Sainte-Réparade (52%)

Commerces majoritairement à l'extérieur des centres Mimet (98%)
Bouc-Bel-Air (94%)
Ventabren (93%)
Cabriès (92%)
Meyreuil (92%)



Nombres de commerces et services de proximité pour 100 habitants en centre



Les Pennes-Mirabeau la Gavotte	18
Aix-en-Provence Luynes	15
Cabriès Calas	14
Aix-en-Provence les Milles	10
Aix-en-Provence Puyricard	9
Les Pennes-Mirabeau	6
Cabriès	6
Bouc-Bel-Air	4
Vitrolles vieux village	3
Ventabren	2
Mimet	1
Meyreuil chef lieu	0
Venelles le Piton	0



Enjeux commerces & services

Aix - les Milles Aix - Luynes

Aix - Puyricard

Cabriès

Meyreuil chef lieu Venelles le piton

Ventabren .

Vitrolles vieux village

Enjeux commerces
Bouc-Bel-Air
Cabriès calas
Les Pennes-Mirabeau

Mimet



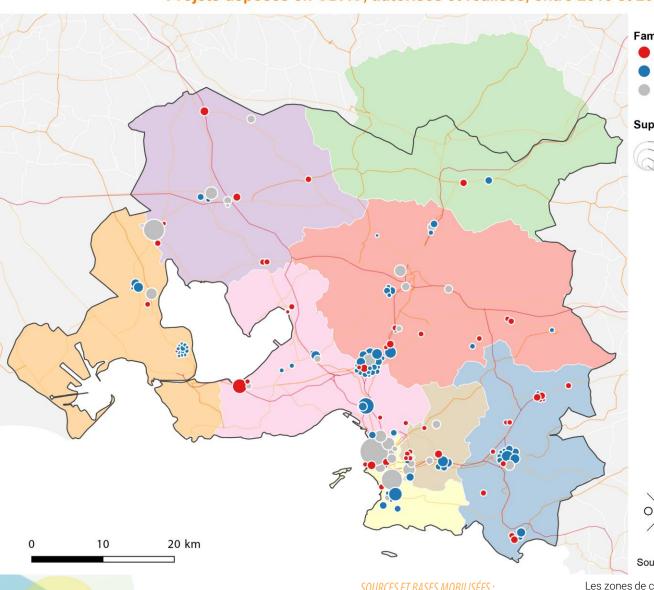






Les projets commerciaux - CDAC

Projets déposés en CDAC, autorisés et réalisés, entre 2010 et 2020



Famille de produits principale :

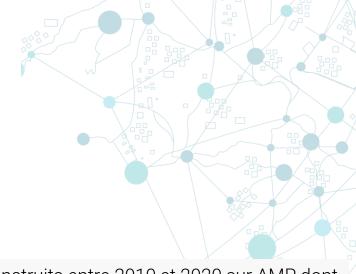
Alimentaire

Non alimentaire

Mixte

Superficie des projets (en m2) :

39 000 20 000 5 000 100



287 800m² construits entre 2010 et 2020 sur AMP dont

- 136 300m² à Marseille
- 21 000m² à Miramas
- 18 000m² à Cabriès
- 16 700m² à Aubagne
- 10 000m² à Aix

Dont 72 000m² de commerces alimentaires et 215 800 de non alimentaires





Source: CDAC, 2020

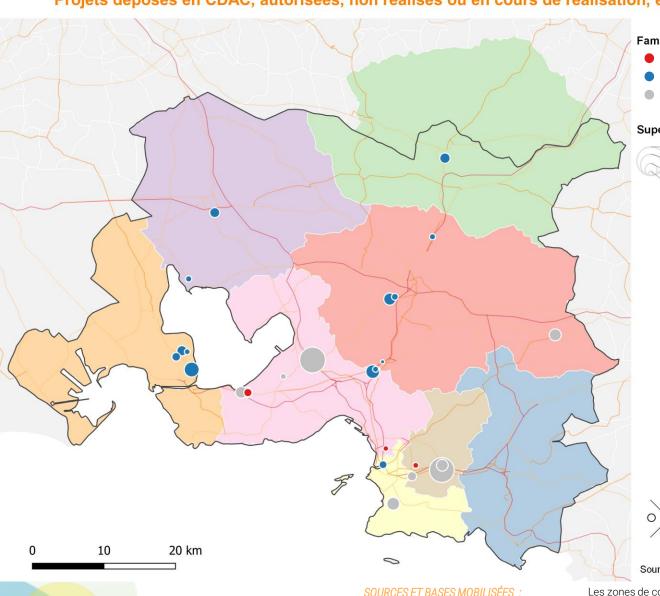






Les projets commerciaux - CDAC

Projets déposés en CDAC, autorisées, non réalisés ou en cours de réalisation, entre 2010 et 2020

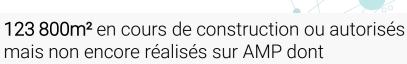


Famille de produits principale :

- Alimentaire
- Non alimentaire
- Mixte

Superficie des projets (en m2) :

39000 20000 5000 100



- 44 300m² à Marseille
- 31 200m² à Vitrolles
- 9 500m² à Châteauneuf-les-Martigues
- 6 000m² à Aix

Dont 15 600m² de commerces alimentaires et 118 300m² de non alimentaires





Source: CDAC, 2020









Bilan de 10 ans de FISAC

Qu'est-ce que le FISAC ?

✓ Le FISAC (Fonds d'Intervention pour la Sauvegarde de l'Artisanat et du Commerce) a été le principal outil développé en France et sur le territoire du Pays d'Aix pour revitaliser l'activité commerciale et artisanale des centres villes ou des villages

• Quelle efficacité ont eu les FISAC en France et sur le territoire ?

- ✓ Sans surprise, l'analyse des <u>9 programmes FISAC</u> réalisés sur le territoire du Pays d'Aix depuis 2010 fait ressortir le rôle déterminant du <u>stationnement</u> et de la <u>circulation</u> dans le bon fonctionnement du commerce et de l'artisanat de centre-ville
- ✓ L'action des FISAC du territoire a aussi porté sur la modernisation des devantures et sur l'apport des technologies numériques
- ✓ Les FISAC ont montré leur limite aux niveaux local et national en essayant d'enrayer la dévitalisation des centres-villes par le seul angle du commerce et en comptant sur le tissu associatif des commerçants pour dynamiser les actions, alors que pendant ce temps, la LME avait en 2008 desserré l'étau des CDAC pour libérer les m² commerciaux en périphérie



Bilan de 10 ans de FISAC

Les enseignements de l'exemple aixois :

- ✓ Le cas de la Ville d'Aix-en-Provence montre l'intérêt d'une cohabitation de <u>plusieurs</u> dispositifs et actions pour traiter en profondeur et durablement l'attractivité de son centreville (FISAC, OPAH, concession centre-ville avec un EPL, droit de préemption, fonds pour la restauration, planification urbaine, ZAC...)
- Son FISAC de 2011 a bien fonctionné mais s'inscrivait dans une dynamique urbaine globale engagée depuis plusieurs années par la Ville
- En synthèse, c'est une action coordonnée sur l'ensemble des fonctions urbaines (habiter, travailler, faire ses courses, se divertir, se déplacer, apprendre...) qui a permis au centre-ville d'Aix de gagner en attractivité au fil du temps tout en améliorant le cadre de vie de ses habitants







Focus sur le cas aixois

Actions sur le commerce seul :

- deux FISAC pour le commerce et l'artisanat (en 20 ans),
- une régulation des projets commerciaux de périphérie (seulement 2 hypermarchés avec zone commerciale).

• Actions sur les autres sujets en lien ou pas avec le commerce :

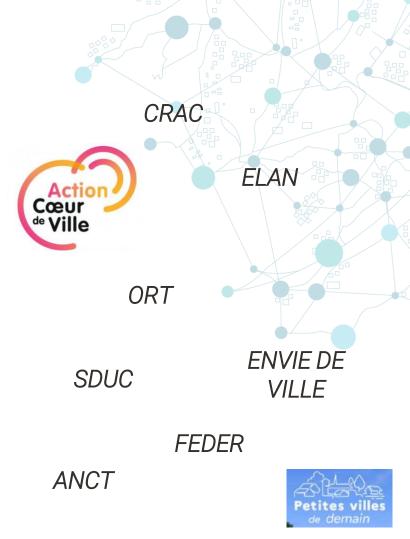
- une concession de centre-ville avec la SEM de la Ville puis avec l'aménageur public du Pays d'Aix (SPLA): 6 OPAH pour l'habitat ancien avec la réhabilitation de plus de 4 500 logements et un Fond d'aide à la rénovation (FAR) qui perdure encore en 2020, schéma directeur, coordination de projets transversaux comme la piétonisation du centre-ville, préemption d'immeuble pour restructuration, accompagnement des investisseurs...
- une ZAC de centre-ville (Sextius Mirabeau), avec la création d'une galerie marchande en couture du centre historique,
- un plan « façade » dans le cadre du PSMV avec des aides aux propriétaires,
- la construction de parkings en ouvrage et de parcs relais offrant un nombre important de places (+50% supérieur vs. moy. nationale) et une gestion maitrisée par la collectivité pour garantir des prix plus bas,
- une requalification des places et rues principales, et la restauration du patrimoine bâti (églises, fontaines...) utilisant les financements et subventions mis à disposition (métropole, DRAC...),
- une conservation dans le centre-ville de nombreuses fonctions génératrices de flux et d'animation (services municipaux, musées, cinémas, pôle judicaire, écoles...),
- des équipements nouveaux (théâtre, conservatoire, office de tourisme...),
- une animation permanente de l'espace public (marchés, terrasses de café, programme culturel...),
- un maillage de transport en commun très développé (diablines, lignes M...)





Les autres dispositifs pour revitaliser les centres-villes

- Un arsenal de dispositifs et de textes voit le jour depuis 3 ans s'appuyant sur les enseignements des FISAC, le constat des difficultés chroniques des centres villes et la compréhension des raisons de la dévitalisation (habitat vieillissant, difficultés de stationner, foncier limité, raréfaction des services, empilage des normes et contraintes, commerce peu attractifs, montée du e-commerce...).
- Ces nouveaux outils, qu'ils soient financiers, règlementaires ou techniques, ont en commun une approche transversale pour remédier à la dévitalisation des centres villes dont les causes sont souvent multiples et surtout bien moins exclusives que ne le laissait croire la vacance commerciale (qui n'est autre qu'une conséquence parmi d'autres).
- Qu'il s'agisse du programme « Action Cœur de Ville » ou des ORT, l'observation des limites d'une action seulement orientée sur le commerce, et sur le périmètre fermé du centre-ville, a amené les auteurs de ces dispositifs a engager les collectivités dans la définition d'un projet de territoire.
- Appuyé sur un diagnostic complet, ces projets de relance de centre-ville doivent appréhender au cas par cas l'ensemble des fonctions urbaines, de l'habitat au commerce, en passant par le stationnement et le patrimoine, et se donner les moyens d'agir sur les éléments structurants en requalifiant par exemple des espaces publics, créant de nouveaux équipements ou en renouvelant l'habitat pour attirer les familles.









Les équipements de proximité

Scolaires

Les équipements pris en compte :

Petite enfance

Ecoles

Des centres possédant peu ou pas d'équipements scolaires de proximité dans leur centre élargi

La Gavotte
Mimet
Ventabren
Bouc Bel Air
Saint-Estève-Janson
Châteauneuf-le-Rouge
Les Milles
Luynes
Puyricard
Vitrolles – Vieux village

Culturels et sportifs

Les équipements pris en compte :

Bibliothèque / Terrains de grands jeux / Salles multisports / Salles polyvalentes / Plateaux EPS / Boulodromes

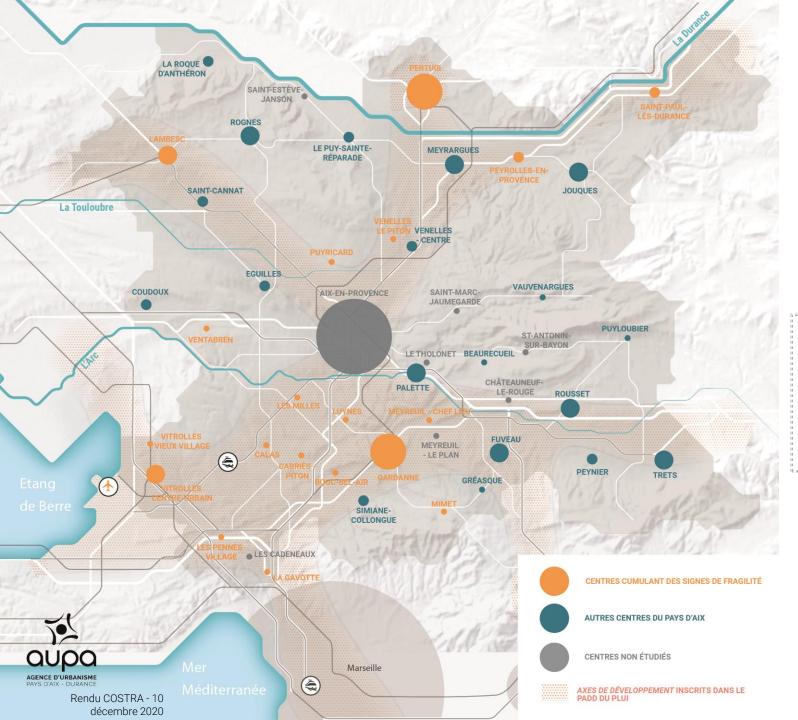
Des centres possédant pas ou peu d'équipements sportifs ou culturels dans leur centre élargi

Aix – centre
Vitrolles – Vieux village
Les Milles
Luynes
Puyricard
La Gavotte
Mimet
Les Cadeneaux
Le Piton
Calas
Le Tholonet – centre
Beaurecueil









Les centres cumulant des signes de fragilité

19 centres à enjeux

Rappel des indicateurs retenus

La précarité

La vacance structurelle et totale des logements

La part du parc ancien

Les emplois

Les commerces et services de proximité

Les équipements scolaires de proximité

Les équipements sportifs et culturels de proximité

Le centre d'Aix-en-Provence n'a pas été pris en compte dans la proposition de centres à enjeux. C'est effet un secteur où de nombreux acteurs sont déjà présents et qui fait déjà l'objet de démarches spécifiques.

Il en est de même pour les plus petits centres du territoire (moins de 100 habs cercle gris) qui ne sont pas assez structurants pour figurer dans la liste des centres à enjeux







II – Les centres présentant un potentiel de développement à court terme

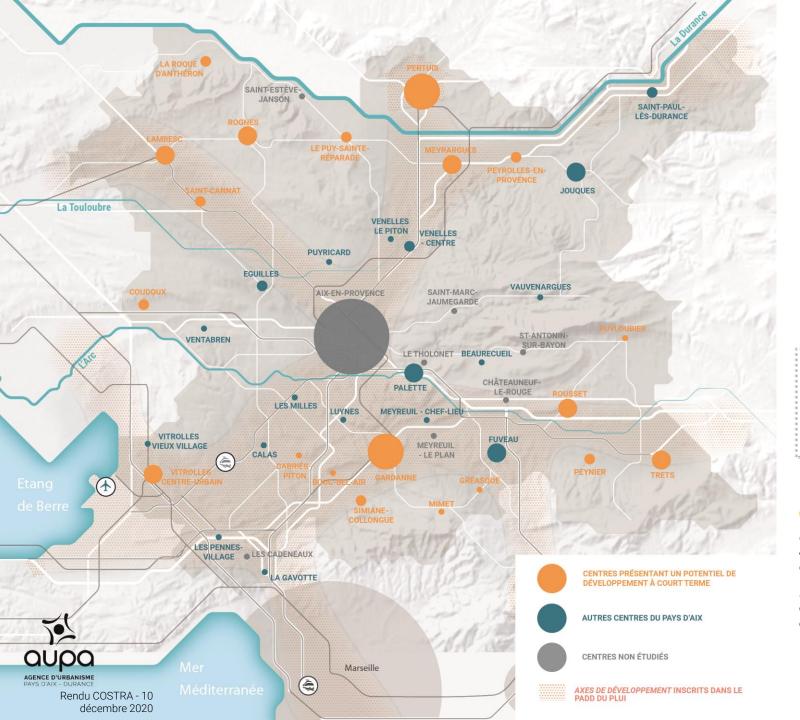
Après avoir analysé des indicateurs de fragilités socioéconomiques, nous avons voulu mettre en évidence les centres qui ont des potentialités de développement à court terme.

Plusieurs critères ont été pris en compte : Le potentiel foncier, les projets en cours, la desserte très haut débit et l'absence de contraintes patrimoniales









Les centres présentant un potentiel de développement à court terme



Rappel des indicateurs retenus

Desserte très haut débit Contraintes patrimoniales Potentiel foncier Projets identifiés

A noter ·

Le centre d'Aix-en-Provence n'a pas été pris en compte dans la proposition de centres à enjeux. C'est effet un secteur où de nombreux acteurs sont déjà présents et qui fait déjà l'objet de démarches spécifiques.

Il en est de même pour les plus petits centres du territoire (moins de 100 habs – cercle gris) qui ne sont pas assez structurants pour figurer dans la liste des centres à enjeux

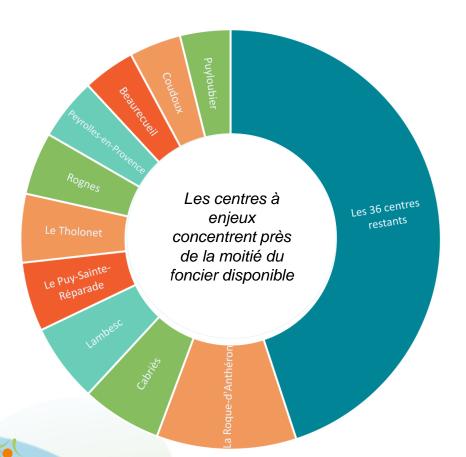






Zoom sur le potentiel foncier

- √ 78,3 ha disponibles dans les centres du Pays d'Aix
- √ 1 commune a du foncier public disponible dans son centre et 7 dans leur centre élargi



Rendu COSTRA - 10 décembre 2020

Lambesc
La Roque d'Anthéron
Le Puy-Sainte-Réparade
Cabriès
Bouc Bel Air
Puyloubier
Peynier
Peyrolles
Rognes
Vitrolles - vieux village

Chiffre-clef

17 ha de foncier disponible en moyenne dans les centres élargis pour 0,5 ha de moyenne dans les centres

Méthodologie :

Calcul du foncier disponible identifié par le Plan d'actions foncières

Calcul du foncier public disponible

Calcul du foncier disponible en emplacement réservé

Des points bonus pour les communes ayant de grandes emprises foncières disponibles







III – Les centres inscrits dans une dynamique de projet à long terme

La notion de projet / stratégie à long terme est fondamentale pour le devenir des centres. Nous avons donc choisi de mettre en évidence les centres inscrits dans une dynamique long terme (concessions d'aménagement, projet global, démarche Petite Ville de Demain...)







SAINT-ESTÈVE JANSON **Petites villes** SAINT-PAUL LÈS-DURANCE de demain ROGNES LE PUY-SAINTE-RÉPARADE SAINT-CANNAT La Touloubre **VENELLES** LE PITON PUYRICARD EGUILLES AIX-EN-PROVENCE JAHMEGARD **PUYLOUBIER VENTABREN** LETHOLONET BEAURECUEIL PALETTE LE-ROUGE ROUSSET LUYNES MEYREUIL - CHEF-LIEU VITROLLES FUVEAU MEYREUIL VIEUX VILLAGE - LE PLAN PEYNIER BOUC-BEL-AIR MIMET **Petites villes** LES PENNES-VILLAGE LES CADENEAUX LA GAVOTTE CENTRES INSCRITS DANS UNE DYNAMIQUE **AUTRES CENTRES DU PAYS D'AIX** CENTRES NON ÉTUDIÉS Marseille AXES DE DÉVELOPPEMENT INSCRITS DANS LE Rendu COSTRA - 10 décembre 2020

Les centres inscrits dans une dynamique de projet à long terme



Rappel des indicateurs retenus

Projets et stratégies globales des communes à plus long terme

A noter.

Le centre d'Aix-en-Provence n'a pas été pris en compte dans la proposition de centres à enjeux. C'est effet un secteur où de nombreux acteurs sont déjà présents et qui fait déjà l'objet de démarches spécifiques.

Il en est de même pour les plus petits centres du territoire (moins de 100 habs – cercle gris) qui ne sont pas assez structurants pour figurer dans la liste des centres à enjeux







IV – Synthèse des enjeux et priorisation des centres

La grille d'analyse :

La grille d'analyse que nous vous proposons résulte d'un travail « technique » qui a pour but de proposer aux Elus une sélection de centres qui croisent le plus d'enjeux, tant en termes de dysfonctionnements que de potentiels ou de projets.

Ces centres feront l'objet dans une deuxième phase d'une analyse plus « stratégique » qui consistera à dessiner un projet « centre-ville » (orientations d'aménagement, actions opérationnelles, traduction réglementaire dans le PLUi...)

Bien évidemment, le choix final des centres à enjeux reviendra aux Elus

Δ note

Le centre d'Aix-en-Provence n'a pas été pris en compte dans la proposition de centres à enjeux. C'est effet un secteur où de nombreux acteurs sont déjà présents et qui fait déjà l'objet de démarches spécifiques.

Il en est de même pour les plus petits centres du territoire (moins de 100 habs – cercle gris) qui ne sont pas assez structurants pour figurer dans la liste des centres à enjeux



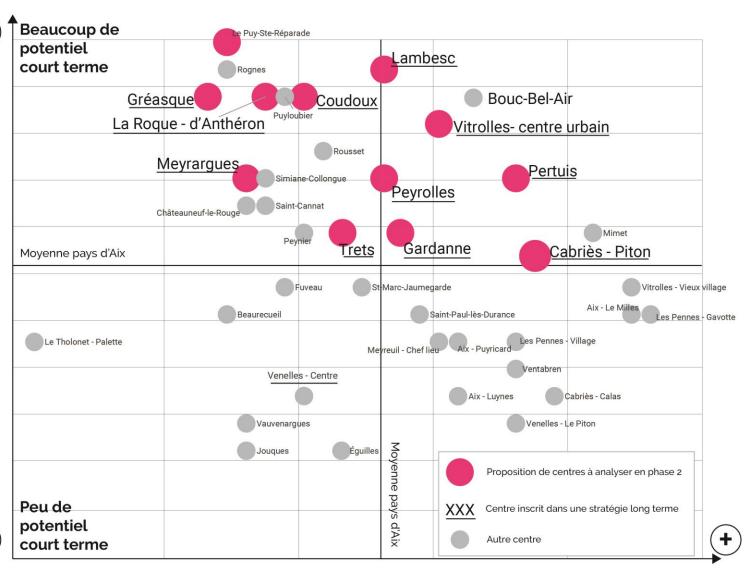






Synthèse des enjeux et priorisation des centres

Proposition à valider : Une dizaine de centres à analyser dans la phase pré-opérationnelle



Les communes non retenues dans cette démarche métropolitaine initiée par le CT2 peuvent se rapprocher de la SPLA et de l'AUPA pour un travail spécifique sur leur centre-ville

Calendrier proposé

2020 : Coudoux

Plus fragile

2021: Pertuis / Trets / Lambesc / La Roque / Cabriès - Piton / Gréasque

2022: Peyrolles / Le Puy-sainte-Réparade / Vitrolles – centre urbain / Meyrargues / Gardanne





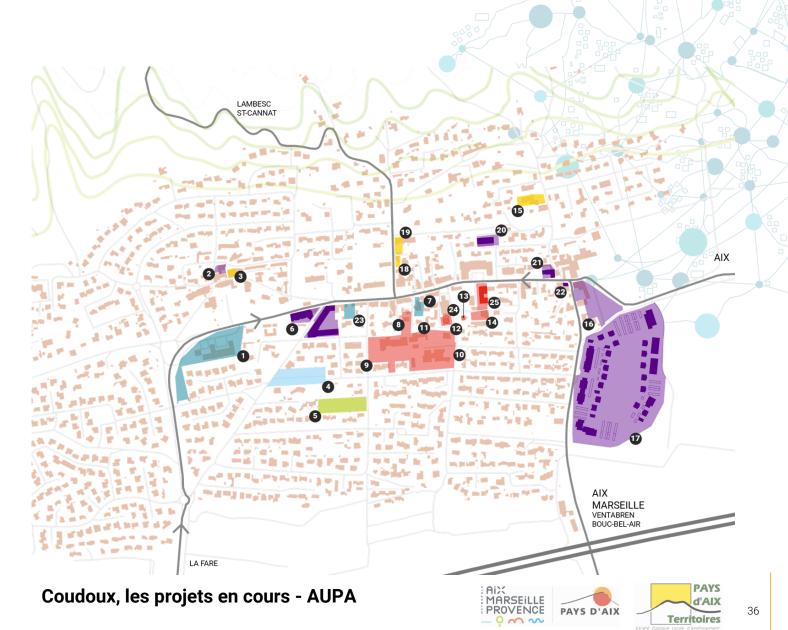
Exemple de commune pilote : Coudoux

Plusieurs réunions ont eu lieu en 2020 entre la commune, le TPA, l'AUPA et la SPLA pour échanger sur les projets

L'AUPA a été missionnée avec une équipe dédiée en septembre 2020 pour réaliser un projet d'aménagement du centre du village avec un plan d'ensemble des projets (23 projets) & un calendrier

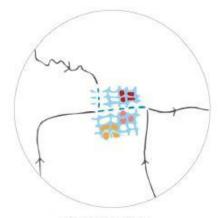
L'étude a duré deux mois et a été présentée au Maire fin octobre

Enjeux principaux: équipements publics en lien avec l'augmentation de la population, bâtiment « bar central » en cours d'acquisition par l'EPF, parc paysager à créer...



Exemple de commune pilote : Coudoux

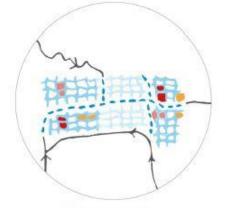
Le centre de Coudoux - Stratégie phasée



Court terme mandature - 2026

Assurer le dynamisme de l'hyper-centre et lancer les projets structurants

- · Se concentrer sur le quartier de l'Eglise
- Constituer des pôles de services aux habitants, notamment scolaire et associatif
- Créer une zone de rencontre et l'infrastructure piétonne associée
- Intégrer les flux Nord-Sud et Est-Ouest à la zone de rencontre
 - · Constituer parkings relais



Moyen terme PLUi - 2035

Intégrer les autres centralités et anticiper une extension

- Accompagner le développement « périphérique » le long de République
- Intégrer la Plantade et le Château de Garidel à une nouvelle entrée de village
- Développer une offre de services au actifs (bureaux, tiers-lieu, médiathèque...) à Maubequi et/ou Paramètre
 Développer l'offre de loisirs de plein air
- · Etendre zone de rencontre et infrastructure piétonne



VISION D'AVENIR - Un village préservé et attractif

Quelles évolutions projetées ? Quelles évolutions voulues ? Quelle corrélation entre les deux ?

Tendances sociétales projetées

- La banalisation du télétravail
- Des commerces locaux utilisés différemment par les travailleurs à distance (plus de temps lissé sur la journée)
- L'attrait pour une ruralité préservée
- Le besoin de connexion internet
- Le rééquilibrage entre modes doux et véhicules motorisés
- · Le vieillissement de la population
- La production locale d'énergie durable

Evolutions souhaitées pour Coudoux

- Attirer des actifs pour diversifier les usages dans le village et dynamiser le centre
- Préserver l'authenticité du patrimoine bâti de Coudoux
- Favoriser les usages des commerces de proximité
- Augmenter l'offre locale de loisirs en plein air
- Adapter les locaux associatifs à tous les publics

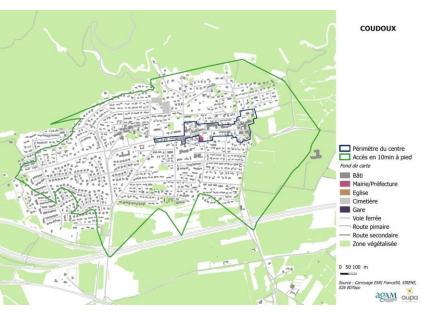








Exemple de fiche-diagnostic sur Coudoux



Le périmètre du centre-ville – Source : Envie de ville

Vacance totale des logements	Parc ancien	Emplois	Commerces proximité	Services proximité	Equipements de proximité (Ecoles + petite enfance)	Equipements de proximité (culturels et sportifs)
Tx vacance totale centre	Part parc ancien dans centre	Part emplois du centre / total commune	Part des commerces de proximité en centre	Part des services de proximité en centre	Part équipements scolaires centre élargi / total	Part équipements sportifs et culturels centre élargi / total
12%	29%	22,4%	41,9%	30%	50,0%	50,0%

Les indicateurs de précarité

31.300 m² disponible dans le centre élargi de Coudoux pour 21.000 m² en moyenne dans les centres élargis du Pays d'Aix.

Dont 1300 m² de foncier public pour 500m² en moyenne en Pays d'Aix

Etapes suivantes : Quelles propositions opérationnelles d'aménagement ?

Pour les centres retenus, une même trame d'analyse, un même modèle d'étude urbaine :

1. Problématique spécifique de chaque centre (enjeux, rencontres avec les maires concernés...)

Exemple de thématique : Paupérisation de la population faute d'emploi

2. Elaboration d'un projet centre-ville (schéma global et orientations d'aménagement)

Exemple de levier : L'économie

3. Proposition d'éléments de programmation et traduction « réglementaire » dans le PLUi

Exemple d'action, dispositif, orientation : OAP sur des secteurs stratégiques pour l'accueil d'entreprises

PROPOSITIONS:

- COSTRA du PLUi comme instance de suivi
- Mise en place d'un groupe de travail de mutualisation des outils et de partage d'expériences pour les communes retenues



Comment passer du diagnostic des centres aux actions concrètes ?

En quoi la bonne compréhension du fonctionnement des centres permet de cibler les dispositifs adaptés, et également de faire du futur PLUi un cadre propice au développement ?

Problématiques issues des diagnostics

Effet de levier

Actions, dispositif, orientations ou cadre règlementaire PLUi

Exemples:

- Paupérisation de la population faute d'emploi
- Vieillissement de la population faute de logements adaptés aux jeunes familles

Exemples:

- L'économie
- L'habitat et l'aménagement

Exemples:

- Orientations d'Aménagement et de Programmation sur des secteurs stratégiques pour l'accueil d'entreprises
- Inscription dans le PLUi d'emplacements réservés : foncier à acquérir par la collectivité (bâti, parking, espace public, cheminement piéton, équipements publics...)
- Création d'une ZAC mixte en continuité du centre
- Création d'une OPAH pour réhabiliter des maisons de village



Etude centre-ville Pays d'Aix

PHASE 1 – Diagnostic complémentaire PLUi

Rendu COSTRA - 10 décembre 2020



AUPA - Agence d'urbanisme Pays d'Aix - Durance

Le Mansard Bât C 4e étage, Place Martin Luther King Avenue du 8 mai 1945 - 13090 Aix-en-Provence

Tél. 04 42 23 12 17

Email aupa@aupa.fr

www.aupa.fr



PHASE 1 – Diagnostic complémentaire PLUi

ANNEXES











Sur le commerce, hormis les FISAC, des expérimentations et une évolution régulière des textes ont pris en compte la problématique du commerce dans les territoires et les enjeux d'équilibre centre-ville / périphérie

CRAC

La loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises, dite loi Pinel ou encore ACTPE lance l'expérimentation du contrat de revitalisation de l'artisanat et du commerce (CRAC) de 2014 à 2019. Dispositif non reconduit en l'état, mais ayant inspiré le dispositif Action de Ville suivant.

Les objectifs du contrat :

- favoriser la diversité des activités au sein de zones caractérisées par l'un des trois symptômes définis par le législateur, à savoir soit par une disparition progressive des activités commerciales, soit par un développement de la mono-activité au détriment des commerces et des services de proximité, soit par une dégradation de l'offre commerciale,
- contribuer à la sauvegarde et à la protection du commerce de proximité.



ELAN

La loi NOTRe attribuait en 2018 une nouvelle compétence dite «politique locale du commerce et soutien aux activités commerciales d'intérêt communautaire » aux communautés de communes et d'agglomération. La Loi ELAN précise en 2019 de nombreux points sur cette thématique. Entre autre, le critère économique revient dans les CDAC (étude d'impact) après avoir été retiré en 2008 (LME) sous la pression de Bruxelles (Traité de Rome).

Le législateur responsabilise les collectivités face aux effets déstructurants d'une implantation commerciale mal maîtrisée dans les territoires.

Une précision ministérielle est apportée en 2019 pour les métropoles indiquant que la «politique locale du commerce » fait partie du bloc « développement économique » relevant des métropoles.

Cet éclaircissement de la loi Notre souligne le besoin d'une approche à l'échelle du bassin de vie et invite les collectivités à appréhender le commerce dans sa globalité..





Depuis 3 ans, des dispositifs engageant une approche globale ont vu le jour au niveau national



Plan national destiné à améliorer les conditions de vie des habitants des villes moyennes et conforter le rôle de moteur de ces villes dans le développement du territoire. Élaboré avec la Banque des territoires, Action logement et l'ANAH, le programme vise à faciliter et à soutenir le travail des collectivités locales, à inciter les acteurs du logement, du commerce et de l'urbanisme à réinvestir les centres villes, à favoriser le maintien ou l'implantation d'activités en cœur de ville, afin d'améliorer les conditions de vie dans les villes moyennes (222).

Construites autour d'un projet de territoire, les actions engagent la commune, son intercommunalité et les partenaires publics / privés dans 5 axes :

- la réhab. /restructuration de l'habitat.
- le développement économique et commercial,
- · l'accessibilité, les mobilités et connexion,
- la mise en valeur de l'espace public et du patrimoine,
- l'accès aux équipements et services publics.

ORT

Outil créé par la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) du 23 novembre 2018, pour mettre en œuvre d'un projet de territoire dans les domaines urbain, économique et social visant prioritairement à lutter contre la dévitalisation des centres villes (requalification d'ensemble, rénovation du parc de logements, de locaux commerciaux et artisanaux, et plus globalement le tissu urbain) pour créer un cadre de vie attractif propice au développement à long terme.

L'ORT se matérialise par une convention signée entre l'intercommunalité, sa ville principale, d'autres communes membres volontaires, l'État et ses établissements publics. Toute personne publique ou privée susceptible d'apporter son soutien ou de prendre part à des opérations prévues par le contrat peuvent également le co-signer. Une ORT est portée conjointement par l'intercommunalité et sa ville principale.









Les dispositifs locaux viennent compléter ou concrétiser cette dynamique

ENVIE DE VILLE

La Métropole, le Département, la Région Sud et d'autres partenaires ont lancé en 2019 un programme mutualisé d'études de diagnostic et de stratégie portant sur les centres urbains des 92 communes de la Métropole Aix-Marseille Provence. L'objectif est de décliner cette stratégie à travers des plans d'action.

Le programme mutualisé comprenait la réalisation d'un diagnostic territorial prospectif des centres urbains de la Métropole Aix-Marseille-Provence, au regard de leur attractivité et de leur potentiel de réinvestissement.

Ce diagnostic a permis de construire une typologie des centres urbains du territoire en vue de suggérer les cibles territoriales et thématiques prioritaires d'une politique de réinvestissement des centres urbains à l'échelle métropolitaine.

SDUC

Les documents d'urbanisme permettent aux collectivités d'exercer une influence déterminante sur les implantations commerciales. Le SDUC est un Schéma Directeur d'Urbanisme Commercial définissant les axes de développement commercial futur à l'échelle métropolitaine..

Le lancement de la démarche a été annoncé lors de la conférence des Maires du 28 avril 2017. Elle servira de base à la fois à l'élaboration du volet commercial du SCOT métropolitain et de référence pour les avis CDAC de la Métropole. Le projet est en cours de finalisation.

FEDER

Les Fonds structurels européens peuvent intervenir dans le financement de travaux en faveur de l'habitat, ou sur certains enjeux urbains associés, et sont coordonnés pas la Région avec une orientation forte sur la thématique énergétique.

Au niveau régional, la gestion du FEDER est encadrée par un accord de partenariat avec la région. Conformément au règlement européen en vigueur, l'une des priorités d'investissement doit être de soutenir « l'efficacité énergétique, la gestion intelligente de l'énergie et l'utilisation des énergies renouvelables dans les infrastructures publiques, y compris dans les bâtiments publics, et dans le secteur du logement »







Dispositifs en cours de lancement (annoncés en 2019 / 2020)



Programme ayant pour objectif de renforcer les fonctionnalités des petites villes afin d'améliorer le cadre de vie en milieu rural et de conforter leur rôle dans la transition écologique et l'équilibre territorial.

Ce programme s'adressera aux communes de moins de 20 000 habitants qui exercent des fonctions de centralités et présentent des signes de fragilité, et poursuit l'objectif pour conforter leur rôle structurant, renforcer le maillage du territoire, et leur permettre de faire face aux enjeux démographiques, économiques, ou sociaux actuels et à venir.



A travers une pluralité de moyens d'accompagnement, le programme vise à donner les clés aux élus locaux pour considérer leur projet de territoire, dans toute sa globalité et sa complexité.

Petites Villes de Demain est également un programme intégrateur, son ambition est d'intervenir en complémentarité des dispositifs de soutien aux petites centralités portées par les collectivités.



L'Agence Nationale de la Cohésion des Territoires (ministère de la cohésion des territoires) et la DGE (Bercy), élaborent en 2020, dans le contexte de la crise sanitaire, un volet spécifique aux politiques locales du commerce dans le cadre du plan de relance : nouveau dispositif d'aide à la revitalisation des centres villes (FORT), poursuite des signatures de conventions ORT (250 à date dont 100 sur Action Cœur de Ville) avec le dispositif Denormandie (défiscalisation) dans l'ancien etc...

Ces dispositifs seraient mis en place début 2021.

De nombreuses possibilités sont encore à l'étude comme la création de zones franches en centre-ville pour relancer l'implantation d'entreprises, la création d'une centaine de SEM locales pour faire du portage foncier (achat de locaux commerciaux pour restructurer l'offre d'une rue ou d'un quartier, peser sur le prix des loyers commerciaux, préemption de murs ou fonds, réaffectation des pieds d'immeuble etc...),









Lien PtUI Enjeux Stratégie **Actions** Evaluation **Bouc Bel Air** Manque d'attractivité centre Facilité accès + piétonisation Réaménagement cheminement Choix en dehors centralité mais Stationnement commercial La Salle piéton / accès aux commerces + utile Commerçants + (2013 / invest.) restructuration parking + utilisateurs satisfaits accessibilité commerçants + éclairage + mobilier urbain Lambesc Manque d'accès au centre Faciliter accès au centre + Centre village modifié avec Stationnement Diagnostic (repérage + analyses) + (2017 / fonct.) piétonisation + valorisation de stationnement (CT2)/ Réalisation de impacts positifs stationnement et signalétique l'offre commerciale (commune) => Parking gratuit zone bleue Valoriser devanture + espace Etude Charte devanture commerce Demandes auprès de la Stationnement commune. Peut être partagée public (CT2) / réalisation par commune + charte devanture par d'autres communes / Résultats ++ Rue grande en travaux Développer un commerce Création boutique éphémère 33 artisans d'art ont exposé / d'artisans d'arts Fréquentation ++ (Franchise à particulier + développer l'animation grand dupliquer => Trets, Les Pennes, Rousset, Equilles et public + nouvelle offre tous les mois Peyrolles)







	Enjeux	Stratégie	Actions	Evaluation	Lien PtUI
St Cannat (2017 / fonct.)	Déviation en 2021	Image et positionnement du centre	Benchmark commercial (impact déviation)	Pas de recul car de déviation à ce jour	OAP Budeou logements proche McDo ?
		Requalifier cette fête	vendémiales (fête des vendages)	animation reussie	
Pertuis (2017 / fonct.)			Etude schéma signalétique		
			Pertuis sur glace / expérimentation de diablines	Actions réussies / Patinoire possiblement déployée sur Aix (Vitrolles c fait) /Validation des diablines	
Vitrolles (2017 / fonct.)			Etude stratégie de positionnement centre ville (benchmark) /mutabilité BE TOP CONSEIL et SDP	Association de commerçants s'est arrêtée / A ce jour actions non réalisées	
Rousset (invest.)	Manque de guidage en termes de : Centralité offre commerciale réglementation de stationnement	Faciliter l'accès depuis les 4 voies d'accès au village ainsi qu'à proximité des parkings	Diagnostic (repérage + analyses) + stationnement (CT2) / Réalisation de stationnement et signalétique (commune) => places avec borne luminosité, parking gratuit zone bleue	Centre village modifié avec impacts positifs : modernisation du centre village	Stationnement et fluidité de circulation







Enjeux

Stratégie

Actions

Evaluation

Lien PtUI

Venelles (invest.)

Réaménagement de la place du Ventoux-Isnard

Aménagement paysager et l'installation de mobilier urbain et l'amélioration de l'éclairage public

Stationnement de la place et de ses abords revisité

Modernisation de la place : meilleure interface avec les commerces voisins et les Venélois, circulation améliorée

Stationnement et fluidité de circulation

Accroissement de l'attractivité des commerces par la restructuration et l'augmentation des places de parking.

Modernisation de la place : meilleure interface avec les commeces voisins et les Venellois et circulation améliorée

Stationnement et fluidité de circulation

La Roque

Manque de lisibilité et d'identification du centre village

Faciliter l'accès au centre-ville depuis les principaux axes, en capitalisant sur l'image du FIP (Festival International de Piano de Laroque d'Anthéron)

Diagnostic (repérage + analyses) + stationnement (CT2)/ Réalisation de stationnement et signalétique (commune) => Parking gratuit zone bleue

Centre village modifié avec impacts positifs

Stationnement et sens de circulation







Enjeux

Stratégie

Evaluation

Lien PLU

Aix (2011 / invest. et fonct.)

Contexte de plus en plus concurrentiel (internet, Terrasses du port, Village des marques, Plan de Campagne)

Améliorer la visibilité de l'offre commerciale et valoriser sa diversité en s'appuyant sur la dynamique de l'association des commerçants, les nouveaux médias et des nouveaux évènements

Recencement des activités +
développement d'un site internet et
d'une application + plan de
communication externe avec logo et
baseline (aixenville) + création de
sacs réautilisables + création de
deux évènements récurrents (Noël
des monde et Salon des métiers
d'Art) + diverses études (marchés,
PMR, DPU)

Actions

Succès du Salon des Métiers d'Art qui a été réédité ensuite chaque année + non adhésion des commerçants au site internet collectif et à l'application faute d'accompagnement + non renouvellement du Noël des Mondes faute de budget à l'association + succès des sacs réutilisable (bon media visible dans le temps)

Périmètre de droit de préemption sur les fonds et baux commerciaux et artisanaux + impact de la révolution numérique sur les comportements des clients (livraison, mobilité, praticité...)







Etude centre-ville Pays d'Aix

PHASE 1 – Diagnostic complémentaire PLUi

Rendu COSTRA - 10 décembre 2020



AUPA - Agence d'urbanisme Pays d'Aix - Durance

Le Mansard Bât C 4e étage, Place Martin Luther King Avenue du 8 mai 1945 - 13090 Aix-en-Provence

Tél. 04 42 23 12 17

Email aupa@aupa.fr

www.aupa.fr

