

Lambesc, la richesse patrimoniale comme levier de revitalisation

Étude sur le fonctionnement du centre
Du diagnostic à la stratégie
dans le cadre de l'élaboration du PLUi

I. Rappel de la commande

- 1.1 Vers l'élaboration d'un projet global de revitalisation
- 1.2 Les nouveaux enjeux des centres dans un monde post-Covid
- 1.3 La méthodologie proposée

II. Diagnostic territorial

- 2.1 Des dynamiques urbaines « expansives » vers le Sud
- 2.2 A l'échelle communale, des fonctions de centralité à conforter
- 2.3 Une petite centralité à développer
- 2.4 Un centre au profil « seule » ou « couple »
- 2.5 Un appareil commercial tourné vers la proximité
- 2.6 Un parc de logements dense
- 2.7 Un cadre de vie à fort potentiel
- 2.8 Un potentiel de développement important
- 2.9 Des voies et des espaces structurants à l'échelle du centre
- 2.10 Un patrimoine à promouvoir
- 2.11 Des espaces publics remarquables
- 2.12 Des équipements à valoriser

III. Enjeux identifiés

- 3.1 Principaux constats
- 3.2 Principaux enjeux
- 3.3 Spatialisation des principaux enjeux

IV. Vision du centre-ville de demain

- 4.1 sublimer le patrimoine et apaiser l'espace public
- 4.2 Séduire et attirer de nouveaux habitants
- 4.3 Innover sur le plan social et économique
- 4.4 Connecter les grands équipements au centre
- 4.5 Renforcer une offre commerciale qualitative et « premium »

V. Schéma d'orientations stratégiques et intentions urbaines

- 5.1 Schéma d'orientations stratégiques – la richesse patrimoniale comme levier de revitalisation
- 5.2 Première action « Petite Ville de Demain » : la préfiguration d'un tiers lieu
- 5.3 Recommandations territoriales et thématiques

I. Rappel de la commande



1.1 Vers l'élaboration d'un projet global de revitalisation

Le PLUi du Pays d'Aix, une étude complémentaire sur les centres-villes en 2020

Dans le cadre des travaux menés par le territoire pour le PLUi du Pays d'Aix, une étude complémentaire a été demandée à l'AUPA en 2020 pour qualifier le fonctionnement et les enjeux des centres (« *Les centres-villes du Pays d'Aix, entre urbanité et proximité* » – décembre 2020).

Cette étude a permis de faire émerger une dizaine de centres à enjeux qui ont bénéficié (ou vont bénéficier) d'une expertise plus poussée en termes de revitalisation. La Société Publique Locale d'Aménagement – SPLA - Pays d'Aix Territoires participe également à cette démarche.

Les résultats et réflexions proposés dans ce document serviront bien évidemment de fondement à l'élaboration du projet de territoire dans le cadre de la démarche « Petites villes de Demain ».

Petites Villes de Demain, une démarche nationale de revitalisation en 2021

En 2018, c'est le programme action cœur de ville, qui sélectionne 234 villes moyenne de plus de 20 000 habitants pour redynamiser les centres villes dévitalisés.

En 2021, c'est le programme petites Villes de Demain qui vise à améliorer les conditions de vie des habitants des petites communes et des territoires alentour, en accompagnant les collectivités dans des trajectoires dynamiques et respectueuses de l'environnement. Pour les communes de moins de 20 000 habitants.

Piloté par l'Agence Nationale de la Cohésion des Territoires, le programme bénéficie de la forte mobilisation de plusieurs ministères, de partenaires financeurs (Banque des territoires, Anah, Cerema, Ademe...), et de l'appui d'un large collectif comprenant notamment l'Association des Petites Villes de France (APVF).

Au travers ce dispositif, l'Etat et les partenaires du programme viendront en 2022 soutenir et faciliter les dynamiques de transition déjà engagées dans certains territoires.

A ce titre, l'Agence d'Urbanisme Pays d'Aix – Durance accompagne la commune de Lambesc (en collaboration et avec le soutien de la métropole Aix-Marseille-Provence) dans l'élaboration de son projet de territoire dont l'objectif est d'imaginer le centre-ville de demain. La SPLA a par ailleurs apporté une expertise précieuse tout au long de la démarche.

1.1 Vers l'élaboration d'un projet global de revitalisation

ILS COORDONNENT


**PRÉFET
DES BOUCHES-
DU-RHÔNE**
*Liberté
Égalité
Fraternité*

**AGENCE
NATIONALE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES**



DIRECTIONS DÉPARTEMENTALES DES TERRITOIRES

ILS PILOTENT



COMMUNES + EPCI



Petites villes de *demain*,
un écosystème
d'acteurs pour aider les
communes à construire
un projet centre-ville



ILS ANALYSENT

ILS FINANCENT

La commande

1.2 Les nouveaux enjeux des centres dans un monde post-Covid

Les réponses aux nouveaux vecteurs d'attractivité

Dans une société mondialisée et soumise à des mutations rapides, il devient de plus en plus difficile d'envisager les futurs possibles. Cela est d'autant plus vrai que la crise sanitaire que nous traversons constitue une réelle remise en question de nos manières de penser et de fabriquer les territoires.

La ville innovante

De nouveaux espaces de travail dans les centres (Tiers-lieux et espaces de coworking)

La ville du quart d'heure ou des courtes distances

La proximité comme vecteur d'attractivité ; circuits-courts, accès aux aménités (services du quotidien...)

La ville-nature et biodiversitaire

Ilots de fraîcheur urbains

La ville apaisée

Modes doux (piétonisation, marche, vélo...)

La ville à haute qualité urbaine

Qualité des espaces publics et des logements

La ville « phytale »

Face à la concurrence du e-commerce, une nécessaire transition vers un commerce à la fois « physique » et digital

UN NOUVEAU RAPPORT
AU TEMPS

UN NOUVEAU RAPPORT
À L'USAGE

UN NOUVEAU RAPPORT
À L'ESPACE

UNE RÉVOLUTION:
L'AVÈNEMENT DU
TÉLÉTRAVAIL

COVID
19

1.2 Les nouveaux enjeux des centres dans un monde post-Covid

Les trois enjeux fondamentaux de l'aménagement post-covid : **la distance, l'emplacement et la surface.**

1. LA DISTANCE

Est-ce la fin de la dictature des distances dans notre rapport au travail, et donc au lieu d'habitation ?

Qu'est-ce que le numérique a changé dans le choix de l'endroit où habiter et le choix de son logement ?

- Quand on peut tout faire ou presque à distance, la proximité du logement par rapport à son employeur ou ses clients n'est plus un critère aussi exclusif
- Les nouveaux outils numériques et le télétravail libèrent les contraintes de trajets quotidiens de ceux qui préfèrent vivre dans une petite ville ou à la campagne en périphérie des grands pôles d'emploi

Quitter une grande ville pour une ville à taille humaine, plus agréable et suffisamment bien équipée ?

Oui mais pas forcément pour vivre en ville ou en centre-ville...

Des envies « post covid » contradictoires : comment vivre en appartement en ville peut-il faire envie, alors que les Français rêvent de nature ?



Vs.



Le début d'un exode urbain ?

Pourquoi faut-il réenchanter le logement en ville ?

Le digital permet de rapprocher les choses sans y être (comme le télétravail) mais ce n'est pas nécessairement les grandes villes ou même les centres-villes qui devraient profiter de cet élan car la crise sanitaire a aussi stimulé les envies de nature, d'espace et de lumière.

Bien que la loi Climat et Résilience vienne réduire l'artificialisation des sols et amener progressivement les promoteurs et aménageurs à réinvestir la ville, l'appartement ancien de petite taille, mal isolé, sans ascenseur, sans parking, sans lumière et surtout sans extérieur ne correspond pas forcément aux attentes contemporaines.

Alors que le pavillon de périphérie, symbole de l'étalement urbain, est diabolisé par les pouvoirs publics et les experts, la question de son alternative en ville reste entière.

Le recyclage urbain, le rehaussement des immeubles en ville, et la construction d'appartements au goût du jour pour attirer les jeunes actifs et les familles en centre-ville sont des enjeux clé.



de place, du volume

de lumière

de nature, un extérieur

La commande

1.2 Les nouveaux enjeux des centres dans un monde post-Covid

2. L'EMPLACEMENT

Serait-ce l'heure du retour des commerces en milieu urbain, voire dans des petites rues peu fréquentées ?

Les 3 règles d'or « l'emplacement, l'emplacement et l'emplacement » qui a fait la gloire des centres commerciaux de périphérie depuis 60 ans seraient-elles remises en cause par le numérique ?

Le numérique et notamment les smartphones permettent désormais au client de choisir à distance son commerce, de le guider hors des sentiers battus, et de voir à travers les murs le magasin caché dans une petite rue...

S'affranchir des contraintes d'emplacement, oui mais comment ?

- Être une destination en soi (réputation, spécificités, expérience d'achat originale, lieu singulier et étonnant...)
- Être visible sur internet, et avoir une visibilité pratique (immédiate en 1ère page de google, adresse physique claire, horaires d'ouverture à jour, téléphone...)
- Avoir une super image (commentaires, réseaux sociaux...)



1.2 Les nouveaux enjeux des centres dans un monde post-Covid

3. LA SURFACE

Internet réduit les besoins de surface d'un magasin et donc ses charges

Quand le stock peut être déporté pour livrer le client après sa visite, le magasin peut se concentrer sur son rôle de « vendeur » et sur l'essentiel de son métier

La livraison permet aux commerçants de se tourner vers les locaux plus petits des centre-ville (exemples d'Ikea, Décathlon, Boulanger...)

Mais la réduction de la surface utile devient porteuse à condition de la consacrer à faire la différence avec le web pour fidéliser le consommateur au lieu physique.

Le magasin devient plus « commerçant » et moins logistique

- Showroom pour voir les produits, les toucher, les sentir
- Conseil client, relation humaine et personnelle
- Personnalisation des produits ou des services
- Démonstration, essai
- Confort et services
- Expérience agréable et unique
- Pédagogie et apprentissage
- Co-production avec le client



1.3 La méthodologie proposée

Réinventons les centres de nos villes et villages !

Dans un contexte post-COVID et à l'heure du « zéro consommation » d'espaces, les centres-villes concentrent une multitude d'enjeux.

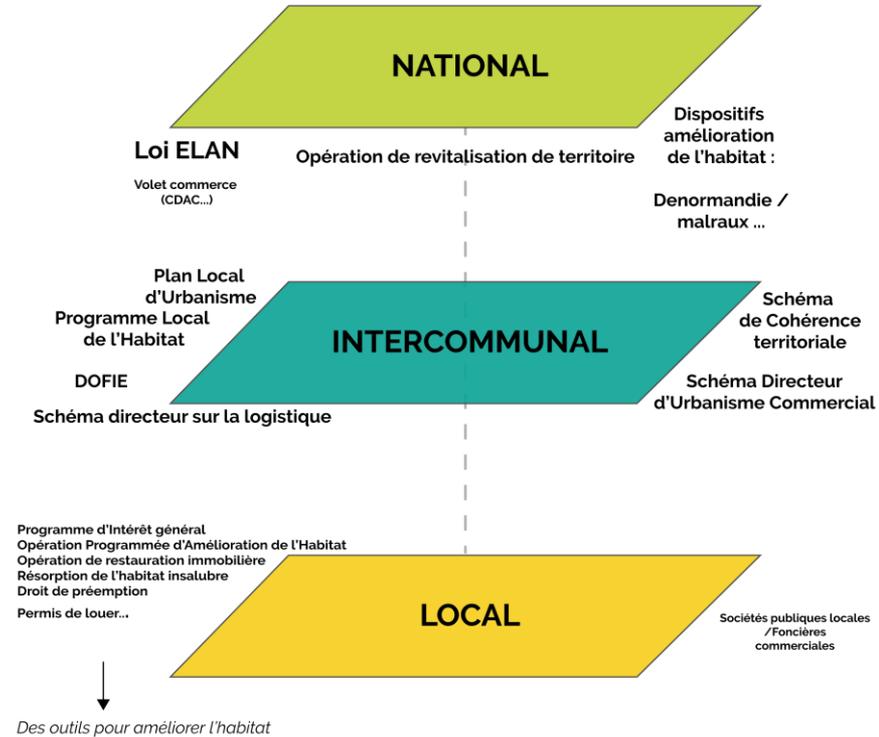
La nécessité d'un modèle de société plus écologique et résilient ainsi que le passage à une société post-industrielle basée sur l'épanouissement et la recherche d'une identité commune concourent à anticiper un probable renouveau des centres-villes dans les décennies à venir.

L'Agence d'Urbanisme Pays d'Aix-Durance a élaboré une méthodologie* originale d'analyse des centres qui mêle une nécessaire vision globale et transversale à des approches spatiales et prospectives.

* *Quel centre-ville demain ? – note méthodologique – AUPA, juin 2021*



Les centres-villes, un écosystème complexe



1.3 La méthodologie proposée

Une méthodologie originale imaginée par l'AUPA

Diagnostic et enjeux territoriaux

Ce diagnostic territorial comprend d'abord un volet socio-économique transversal (population, emplois, commerces, habitat...). Sur la base des études existantes et d'indicateurs infra-communales, quelles sont les problématiques et enjeux spécifiques du centre (forces, faiblesses, spécificités...) ? Analyse quantitative, spatiale et qualitative (rencontres avec les maires, élus...).

Ce diagnostic socio-économique est ensuite complété par une étude urbaine mettant en évidence les caractéristiques et problématiques « fonctionnelles » et spatiales du centre dans son environnement proche. Il s'appuie sur des cartographies thématiques (typomorphologie et densité, espaces publics, espaces verts, commerces et services, stationnement et mobilité...).

Le croisement d'approches socio-économiques et urbaines permet de faire émerger des enjeux prospectifs.

Vision du centre-ville de demain

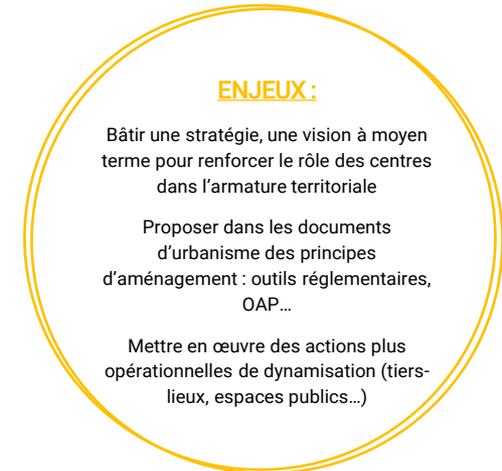
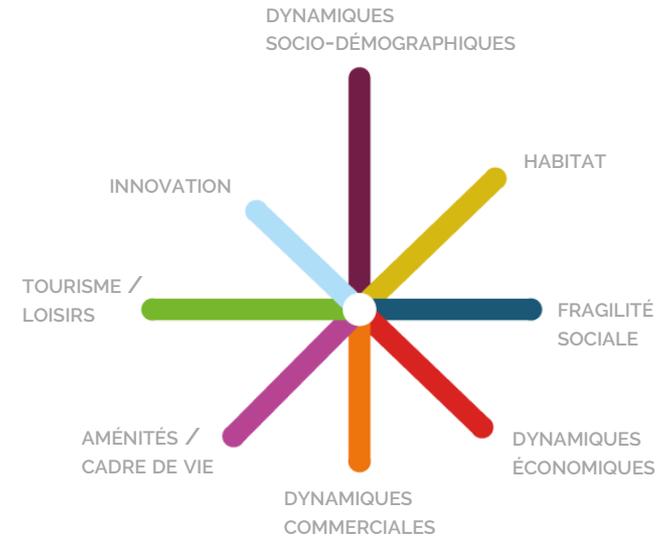
Sous la forme d'ateliers / séances de travail avec les élus et techniciens, quelle vision prospective du centre de demain ? Quels axes stratégiques de développement ? A ce titre, une visite de terrain a été programmée pour préciser la géographie des enjeux.

Schéma d'orientations stratégiques et intentions urbaines

Ce schéma d'orientations à petite échelle permet de mettre en cohérence l'ensemble des projets (en cours et à venir) dans le centre et son bassin de vie élargi (prise de recul / vision globale). Il s'articule avec une analyse urbaine à plus grande échelle qui précise les intentions urbaines et recommandations spatiales. Au-delà du volet spatial, ces recommandations sont aussi thématiques, sur des sujets très variés et transversaux (habitat, commerce...).

Eléments de programmation et traduction « réglementaire » dans le PLUi

Assistance à la mise en œuvre des solutions de revitalisation retenues par la commune par le biais d'opérations d'aménagement (tiers-lieux, halles...). Recherche de financements (appels à projets) et mobilisation de partenaires (Banque des Territoires...).





Source : AUPA 2021

Le diagnostic



1.3 La méthodologie proposée

Une méthodologie qui intègre la démarche « Envie de Ville », en retenant le périmètre de centre-ville défini dans ce programme

13

hectares

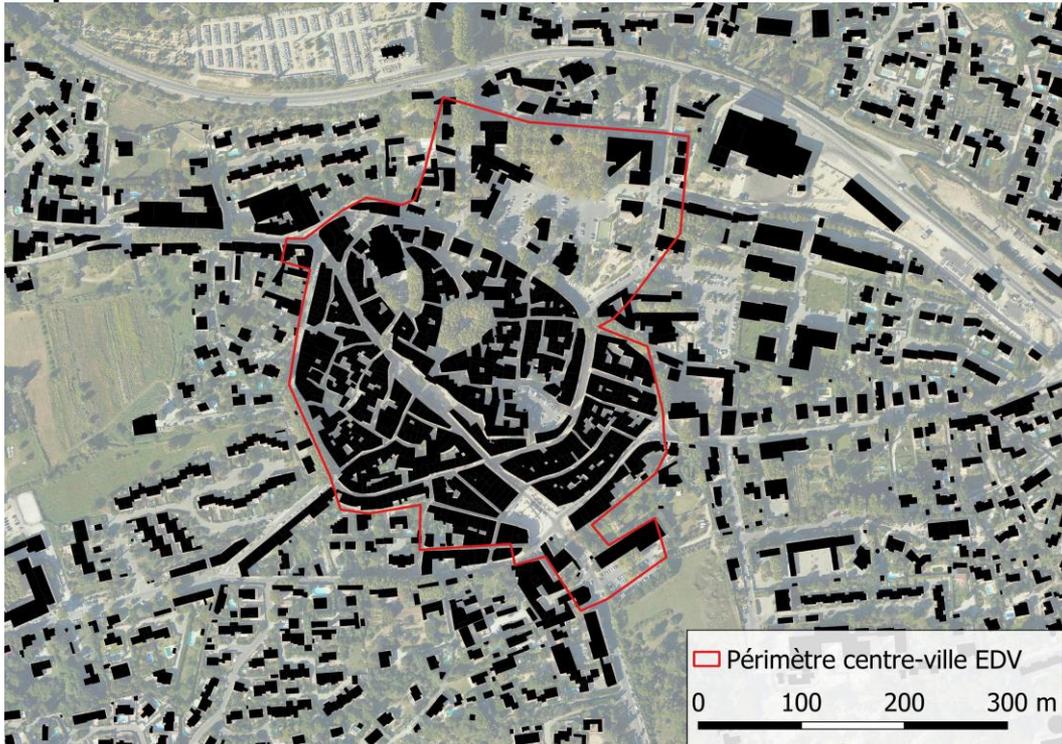
1 600

habitants

500

emplois

Le périmètre d'étude



La métropole n'ayant pas accès au dispositif Action Cœur de Ville, elle a imaginé en 2018 une démarche « **ENVIE DE VILLE** ». Elle fut initiée par l'Etat et la métropole en lien avec de nombreux partenaires (EPF, Caisse des dépôts, Région...) pour réinvestir les centres urbains de la métropole Aix-Marseille-Provence.

L'objectif de ce programme est de proposer une analyse globale et transversale du fonctionnement des 92 centres de la métropole. Ainsi proposer une typologie des centralités pour permettre à la métropole de prioriser. Mais aussi d'adapter les stratégies et les outils d'intervention.

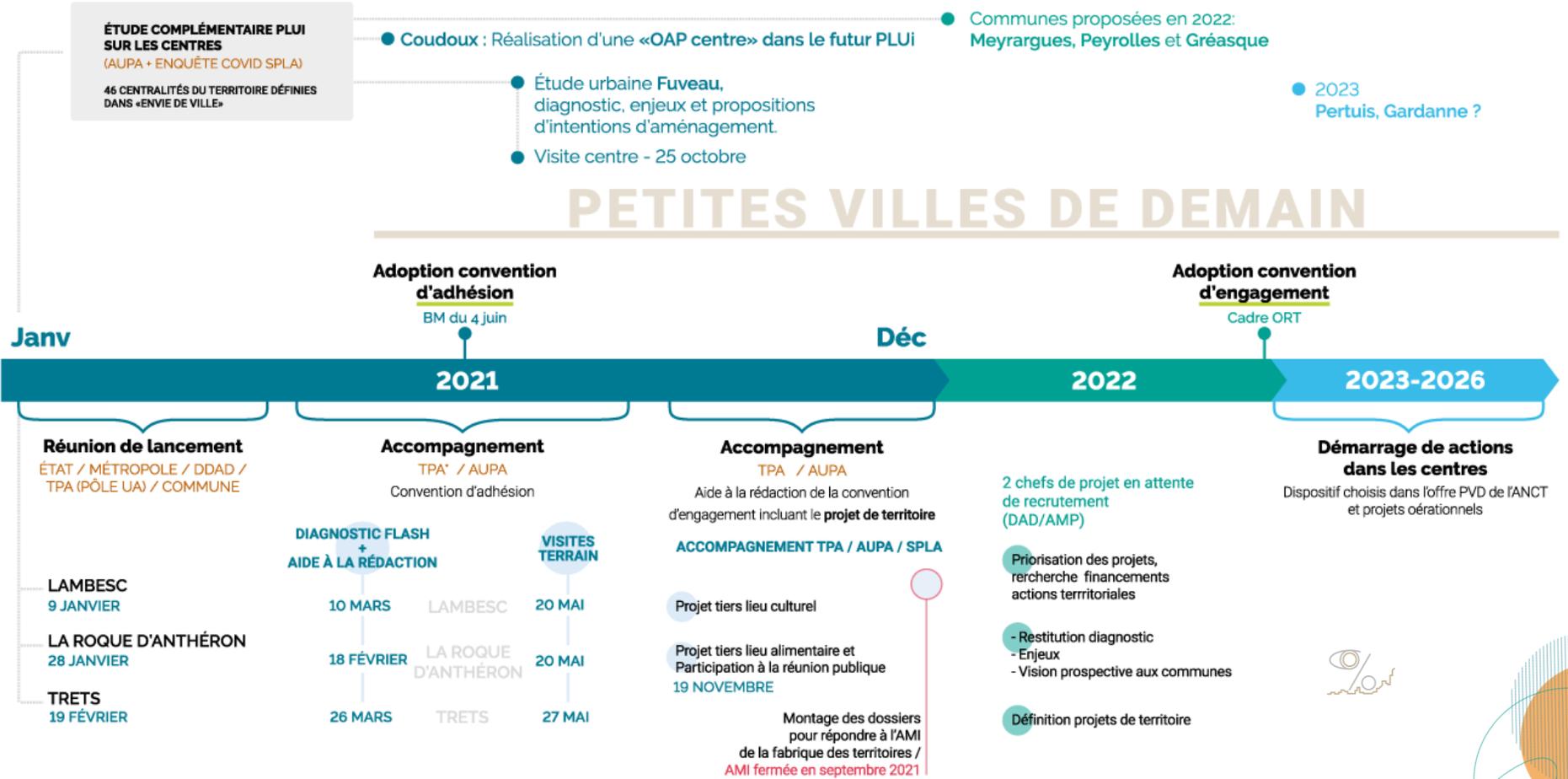
L'objectif : réaliser un état des lieux des atouts ainsi que des dysfonctionnements des centralités, afin de repérer des leviers et priorités opérationnelles au regard des projets en cours et à venir et ce, dans la perspective fixée par les documents de planification et politiques sectorielles pilotées par la Métropole.

Source : AUPA – AGAM – Métropole Aix-Marseille-Provence (Envie de Ville)

1.3 La méthodologie proposée

Le planning

DÉMARCHES DE REDYNAMISATION DES CENTRES DU PAYS D'AIX (2019 - 2026)

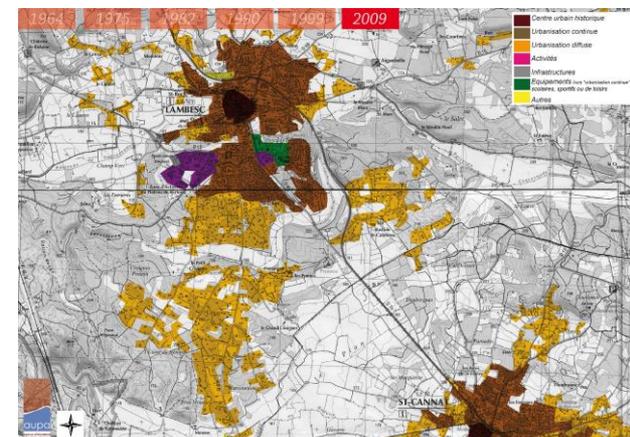
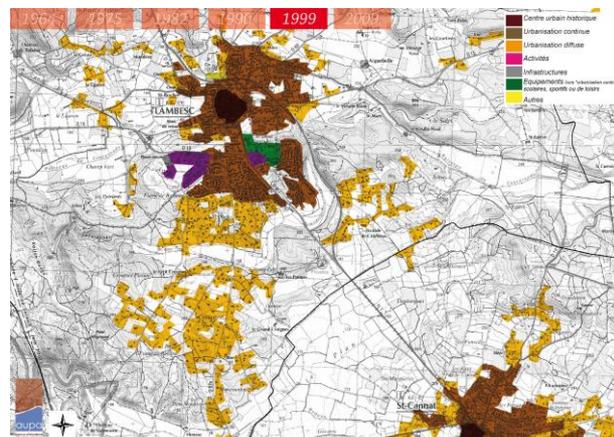
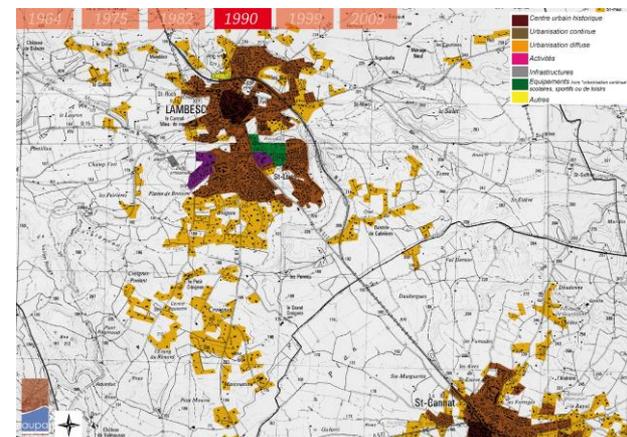
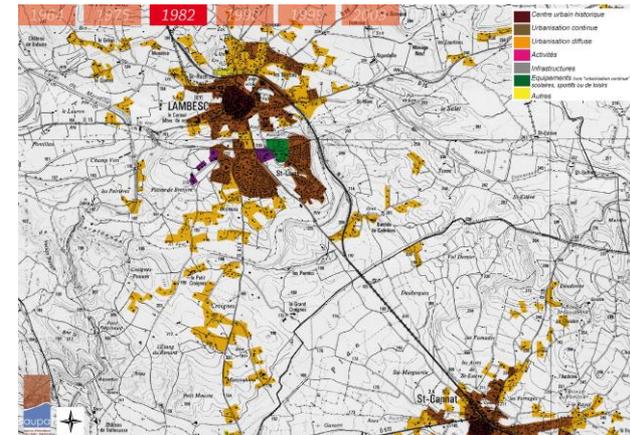
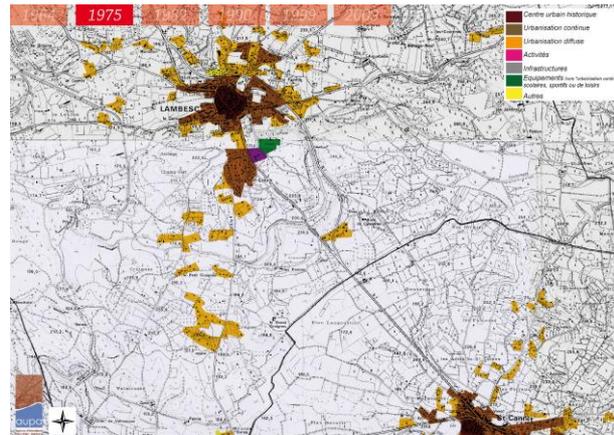
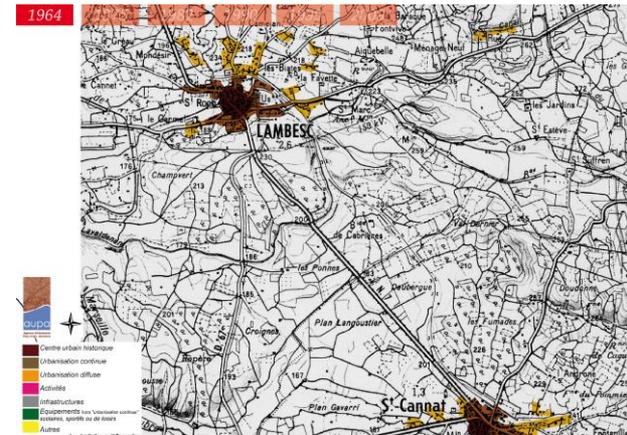


* Services internes TPA participants: Dir éco, COPROF, Référents Urbanisme des communes et Référents responsable identifié Pôle UA (MR)



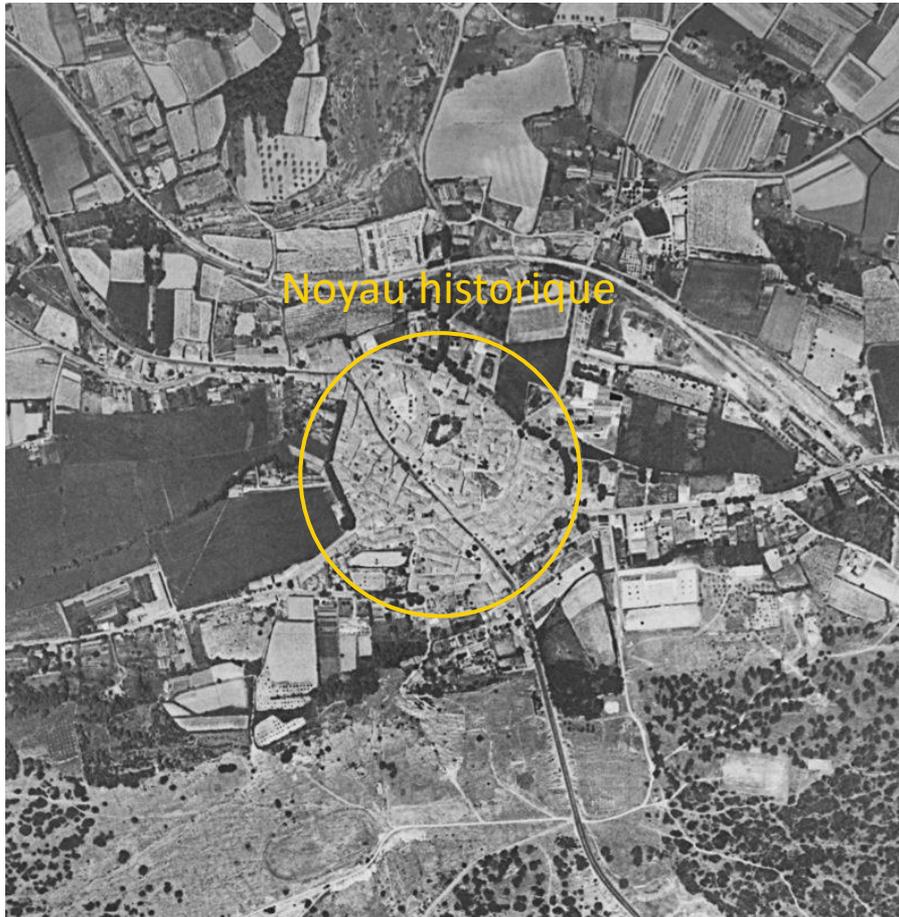
II. Diagnostic territorial

2.1 Des dynamiques urbaines « expansives » vers le sud



2.1 Des dynamiques urbaines « expansives » vers le sud

Environ 2000 habitants



1950

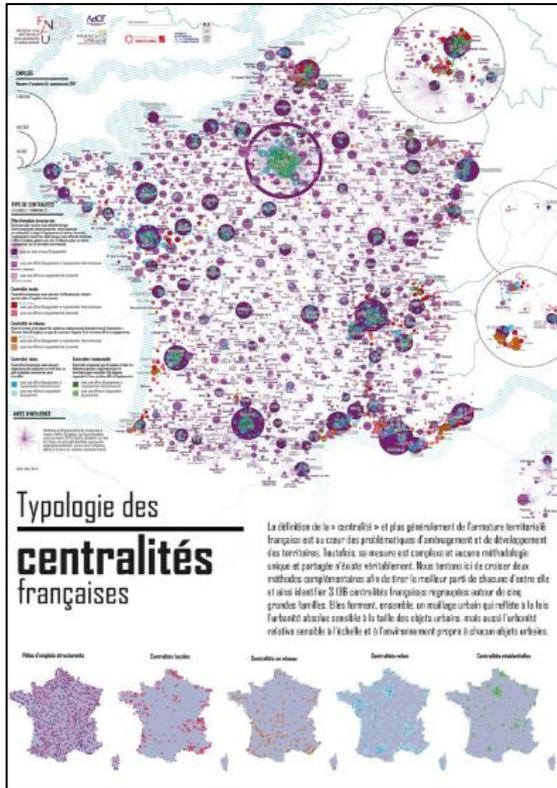
Environ 10 000 habitants



2010

Sources photographiques : IGN remonter le temps

2.2 A l'échelle communale, des fonctions de centralité à conforter



3 136 centralités

Cinq grands types de centralités

PÔLE D'EMPLOIS STRUCTURANT

Commune qui rayonne à une échelle élargie (intercommunale, départementale, voire régionale ou nationale). Le degré d'équipements (volume, diversité, rayonnement) varie d'un haut niveau à une offre de proximité. L'offre d'emplois génère une aire d'influence plus ou moins conséquente sur le territoire environnant.

- avec un haut niveau d'équipement
- avec une offre d'équipement à rayonnement intercommunal
- avec une offre en équipement de proximité

CENTRALITÉ LOCALE

Centralité économique avec une aire d'influence plus réduite que les pôles d'emplois structurant.

- avec une offre d'équipement à rayonnement intercommunal
- avec une offre en équipement de proximité

CENTRALITÉ EN RÉSEAU

Point d'arrivée et de départ de nombreux déplacements domicile-travail. Connectée à d'autres lieux d'emplois, ce type de commune dispose d'une certaine offre en équipements.

- avec une offre d'équipement à rayonnement intercommunal
- avec une offre en équipement de proximité

CENTRALITÉ RELAIS

Centralité économique dont une part importante des habitants se rend dans un pôle d'emplois structurant pour travailler.

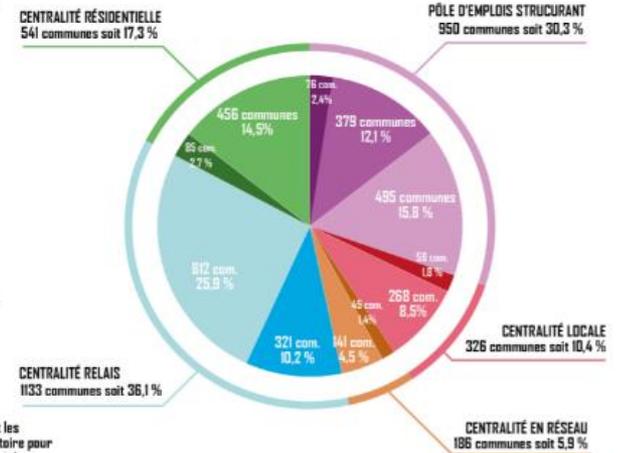
- avec une offre d'équipement à rayonnement intercommunal
- avec une offre en équipement de proximité

CENTRALITÉ RÉSIDENTIELLE

Centralité proposant peu d'emplois et dont les habitants quittent majoritairement le territoire pour travailler. Elle dispose cependant d'une certaine offre d'équipements.

- avec une offre d'équipement à rayonnement intercommunal
- avec une offre en équipement de proximité

Répartition du nombre de communes par type de centralités

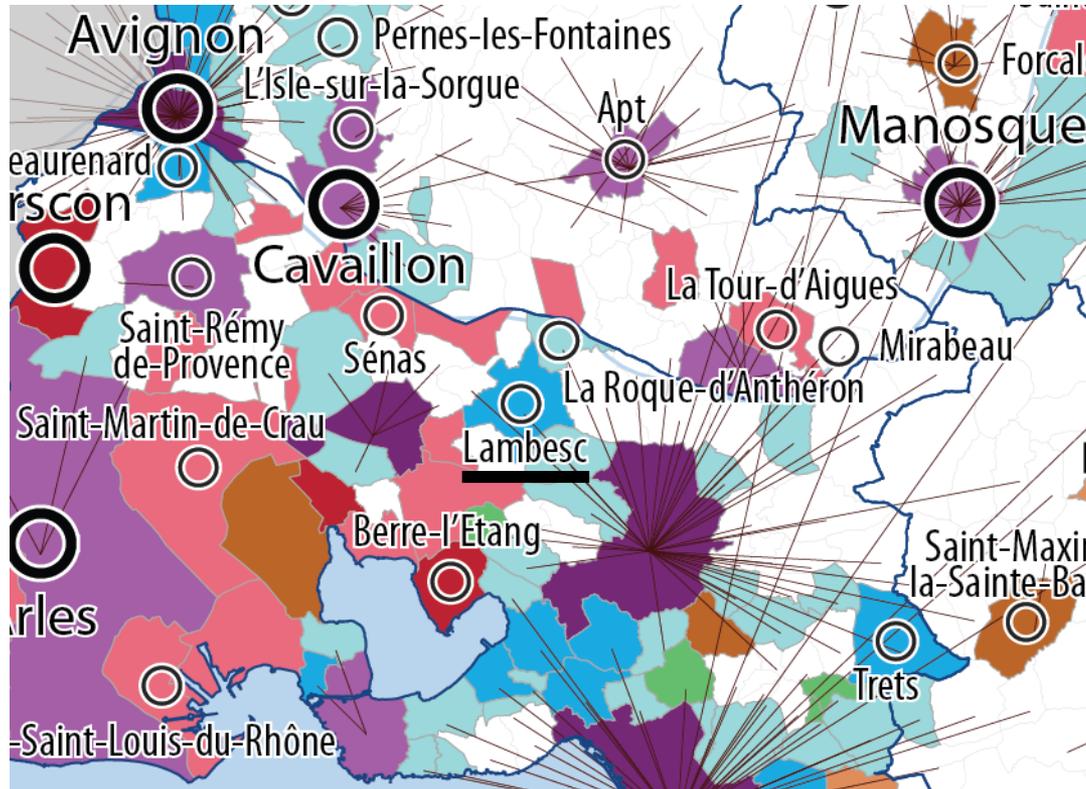


pour les CENTRALITÉS 10 % valeur pour les HORS CENTRALITÉS 90 %

Source : Atlas National des centralités – FNAU / AUPA

Selon l'Atlas National, Lambesc apparaît comme une centralité relais avec une offre d'équipements à rayonnement intercommunal.

2.2 A l'échelle communale, des fonctions de centralité à conforter



Source : Atlas National des centralités – FNAU / AUPA

2.2 A l'échelle communale, des fonctions de centralité à conforter

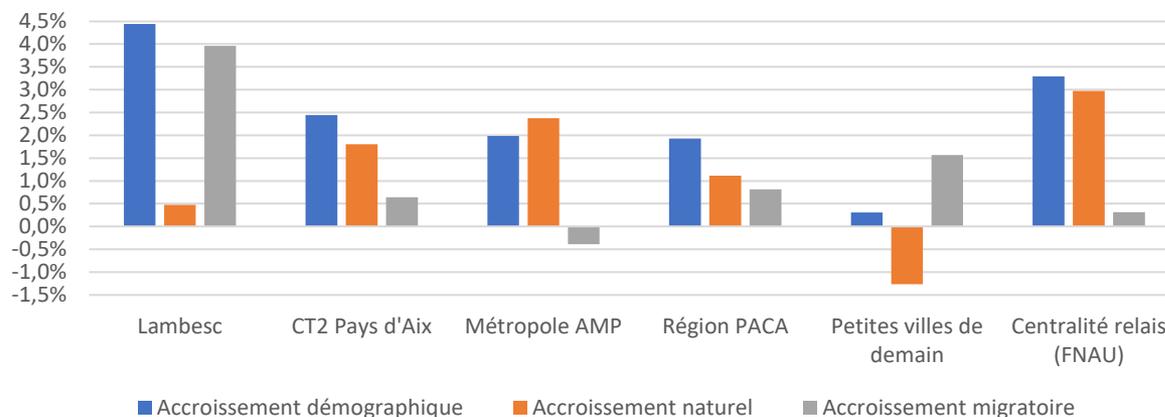
A l'échelle nationale, selon l'Atlas national des centralités réalisé en 2020-2021 par le réseau des Agences d'urbanisme, Lambesc fait partie des 1.133 centralité relais (centralité économique dont une part importante des habitants se rend dans un pôle d'emplois structurant pour travailler). En effet, 23% des actifs occupés de 15 ans et plus résidant à Lambesc travaillent sur Aix-en-Provence, selon la base Déplacement domicile-travail de l'INSEE 2017.

Lambesc dispose d'un niveau de rayonnement à l'échelle de son bassin de vie avec des équipements de gamme intermédiaire. En termes d'équipements scolaire et éducation, un collège et un lycée professionnel privé, maison familial rural de Garachon. De nombreux professionnels de santé sont présents à Lambesc (9 généralistes et plus de 50 spécialistes). Au niveau culturel, la ville possède un cinéma, une médiathèque, un musée folklorique avec près de 2.000 visites en moyenne par an, de nombreux monuments historiques et plusieurs festivals y sont organisés.

Au niveau de la croissance démographique, la commune est très dynamique par rapport à la région Sud PACA et par rapport à son bassin de vie (Métropole Aix-Marseille Provence et Pays d'Aix), notamment dû à sa forte attractivité avec un solde migratoire positif, supérieur aux territoires de comparaison.

Taux d'évolution de la population entre 2012 et 2017

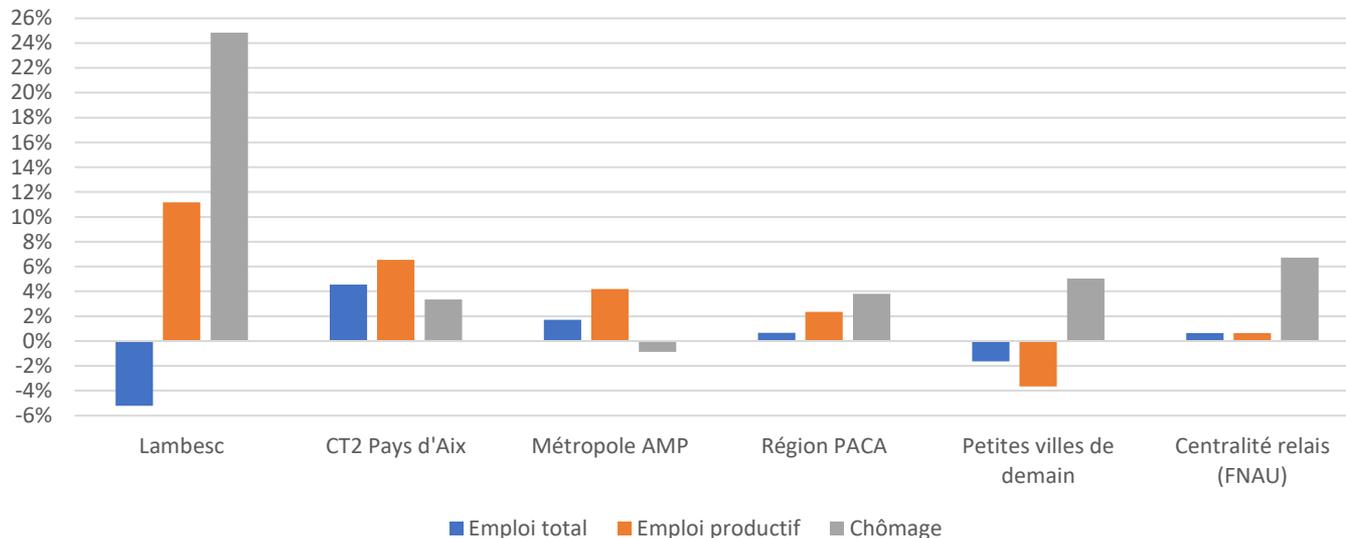
Source : INSEE RP 2012-2017



2.2 A l'échelle communale, des fonctions de centralité à conforter

Taux d'évolution de l'emploi

Source : INSEE RP 2012-2017 pour emploi total et chômage
2011-2016 pour sphère productive et productive

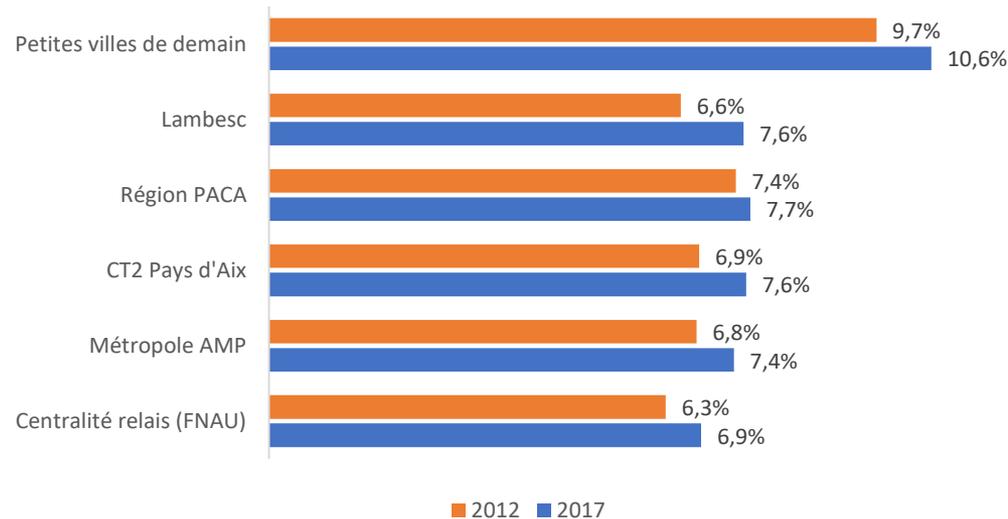


Au niveau d'emploi, Lambesc a connu une baisse du nombre d'emploi entre 2012 et 2017 de -5%. Cependant, l'emploi productif a progressé de +11% entre 2011 et 2016. La ville a connu une forte croissance du nombre de chômage de +25% entre 2012 et 2017. La part des chômeurs parmi la population de 15 à 64 ans en 2017 est de 9%.

2.2 A l'échelle communale, des fonctions de centralité à conforter

Part des logements vacants parmi les logements

Source : INSEE RP 2012-2017



En matière de logement, le taux de logements vacants à Lambesc a légèrement augmenté entre 2012 et 2017 mais reste bien inférieur à la moyenne des Petites villes de demain.

Au niveau des commerces et services, l'offre de la commune est moins importante par rapport à l'ensemble des communes sélectionnées dans Petites villes de demain. Le ratio commerces et services pour 1.000 habitants de Lambesc est de 5, plus faible par rapport à la moyenne des autres villes du panel qui est de 7.

Pour le tourisme, l'offre en hébergement de la commune est faible en quantité et peu diversifiée. Pourtant la ville possède un riche patrimoine architectural et culturel. Elle est aussi entourée de vastes éléments naturels. Le tourisme peut être un fort enjeu de développement pour la commune.

Le cœur de ville de Lambesc, 2010



2.3 Une petite centralité à développer

- Lambesc, une petite ville de 9.700 habitants et 2.400 emplois
- Des fonctions de centralité assez peu développées. Lambesc apparaît comme une petite centralité qui fonctionne en « relais » d'autres pôles urbains proches
- Une offre en équipements, commerces et services de niveau intercommunal
- Une situation « économique » fragile avec une baisse du nombre d'emploi et une augmentation du taux de chômage de +25%
- Un bassin d'emploi soutenu notamment par l'artisanat qui représente 38% de l'économie marchande de la commune
- Malgré la présence d'éléments patrimoniaux majeurs (hôtels particuliers, fontaines...) et du musée du vieux Lambesc, l'activité touristique est peu développée

Source : Atlas National des Centres-Villes – FNAU / AUPA 2021

Un très fort dynamisme démographique

Deux grands enjeux économiques :

- Attirer des entreprises
- Stimuler l'économie par la création d'un pôle « Tiers-lieu / coworking »

2.4 Un centre au profil « personne seule » ou « couple »

- 18% des habitants de Lambesc résident dans le centre
- Des poches de précarité présentes

Près de 20% de ménages « pauvres » (16,8% dans les autres centres du pays d'Aix)

- Assez peu de personnes âgées...

14% de personnes de plus de 65 ans (25% dans les autres centres)

- ... mais plutôt des 40 à 59 ans (38%)
- La part des familles monoparentales est de 17% (11% dans les autres centres)

>> HYPOTHESE : un centre plutôt occupé par des personnes seules, des couples sans enfant et dans la moindre mesure des familles monoparentales ?

Source : AUPA – SPLA – CT2, « Les centres-villes du Pays d'Aix entre urbanité et proximité », décembre 2020



2.5 Un appareil commercial tourné vers la proximité

Un axe commerçant historique en cœur de ville

Une offre de commerce et service diversifié

- La Grande rue est un axe incontournable des commerces du centre
- Un marché hebdomadaire qui renforce la dynamique du centre



2.5 Un appareil commercial tourné vers la proximité

- 540 emplois en centre-ville, 26% des emplois de la commune
- Environ 45% des commerces et services de proximité sont dans le centre
- Peu de concurrence commerciale « périphérique », car il y a seulement 20% d'implantation commerciale en diffus
- Une vacance commerciale de 9% et un taux de mutation satisfaisant
Seulement 4 commerces de plus de 300m2 à proximité
- Marché nocturne en été
- Un appareil commercial et artisanal atypique, spécialisé, original et qui fonctionne bien (« Arti's BOUTIQUE porté par TPA depuis 2019)

Tirer parti de l'originalité des commerces en soutenant de nouvelles offres marchandes et artisanales répondant aux attentes de la population

Source : AUPA – SPLA – CT2, « Les centres-villes du Pays d'Aix entre urbanité et proximité », décembre 2020

Un enjeu autour du stationnement

Le stationnement important et gratuit, proche du centre-ville est un atout pour la commune. L'enjeu porte plutôt sur la signalétique des parkings et des cheminements piétons

Valorisation des espaces publics

Requalifier les places centrales et leur redonner un rôle de sociabilisation



2.5 Un appareil commercial tourné vers la proximité

Atouts

- Une offre commerciale concernée, diversifiée et dense
- Un tissu commercial relativement stable avec faible taux de mutation observé
- Stationnement nombreux, gratuit et bien répartis sur le centre-ville
- Aménagement urbains et cheminements piétons de qualité
- Des équipements et des services générateurs de flux
- Signalétique directionnelle et commerciale efficace en direction du centre-ville
- Un marché forain dynamique
- Une locomotive commerciale en entrée de centre-ville
- Une association de commerçants dynamique

Faiblesses

- Une hétérogénéité dans les devantures et enseignes commerciales
- Un manque d'appropriation et de mise en valeur de l'espace public
- Une place de la voiture prépondérante mais inerrante à la typologie de ce centre-ville
- Un manque de stationnement de très courte durée favorisant le turn over
- Absence de signalétique piétonne et faible confort de cheminement entre la mairie et la rue Grande
- Manque de lisibilité du parcours marchand entre la place des Etats Généraux, la place Jean Jaurès et la rue Grande

Menaces / Points de vigilance

- Vieillesse de la population à accompagner (enjeux de mobilité, accessibilité, ordre de service adaptées, etc..)
- Des flux pendulaires importants, avec des actifs qui consomment sur leurs trajets travail-domicile.
- Une porte propension d'achats en ligne
- Un équilibre CV / périphérique à préserver dans le développement de l'ancienne gare et la possibilité d'accueil d'activités commerciales au PLU (AOP Gare)

Opportunités/Pistes d'amélioration

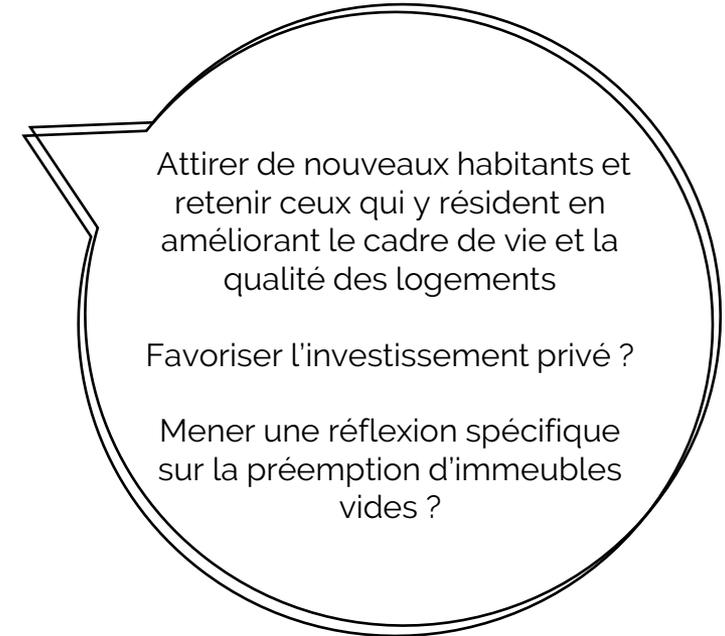
- Un potentiel d'artisanat créatif à conforter (11 artisans remarquables labellisés « Métiers d'Art » et 56 artisans labellisables), à mettre en lien avec les sites patrimoniaux (parcours patrimoine et artisanat)
- Des placettes propices au développement de lieux de convivialités(jeux pour enfants, terrasses, etc.)
- Une identité de « village provençal », du patrimoine et du potentiel touristique

Source : appel à manifestation d'intérêt pour un accompagnement à la dynamisation commerciale et artisanal du centre-ville - CCI, CMAR, AMP

2.6 Un parc de logements dense

- Une maille urbaine et un habitat typiquement provençal
- Une part relativement faible de logements vacants
15% dans le centre (17% en moyenne) et seulement 5% de vacances structurelles
- Une trame urbaine relativement dense
- Un parc de petits logements majoritaire
46% des logements sont des T2 et moins
- 1,7 personne par logement
- Une grande partie des ménages reste dans le centre entre 1 et 3 ans

Source : AUPA – SPLA – CT2, « Les centres-villes du Pays d’Aix entre urbanité et proximité », décembre 2020



2.6 Un parc de logements dense

Un centre historique important

Un centre ancien d'ampleur qui témoigne du passé rayonnant de la commune



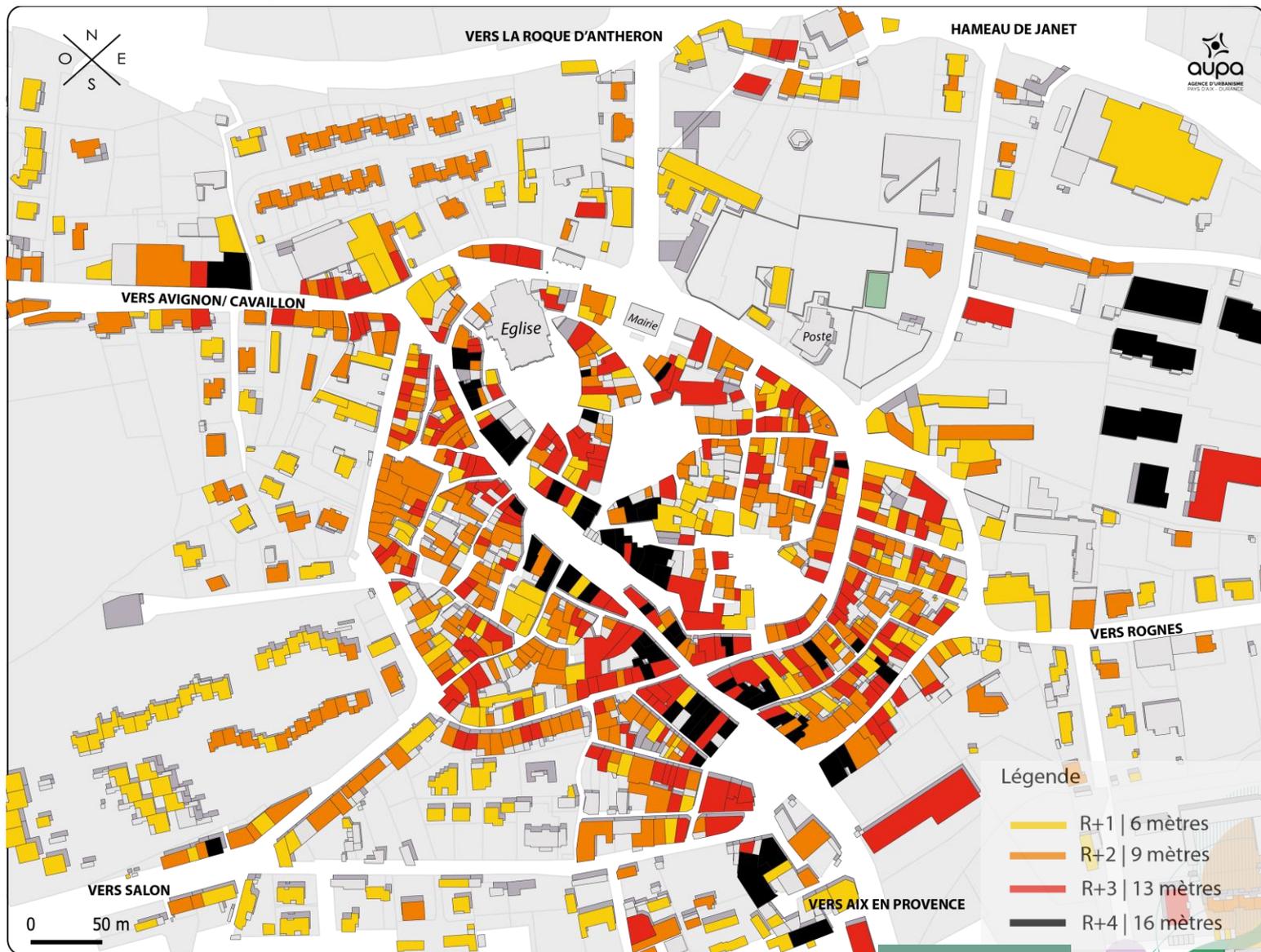
© Google image



Le diagnostic

2.6 Un parc de logements dense

Des hauteurs bâties importantes dans le tissu ancien



Le diagnostic

2.7 Un cadre de vie à fort potentiel

- Une bonne offre en équipements de proximité notamment culturels et sportifs
- Un centre bien pourvu en termes de professionnels de santé

32% des professionnels de santé sont dans le centre (14 médecins pour 1.000 habitants)

- Un projet phare : la création d'une maison de la santé dont le rayonnement dépassera les limites communales
- Un projet de tiers-lieu regroupant des services liés au numérique à l'Hôtel Dieu
- De nombreux éléments patrimoniaux à valoriser
- Une offre en transports collectifs à améliorer

Source : AUPA – SPLA – CT2, « Les centres-villes du Pays d'Aix entre urbanité et proximité », décembre 2020

**Aménager les
espaces publics et
créer des îlots de
fraîcheur**

(Parc du Vallat, aire
LPO...)

**Relier les
différents
quartiers**

Créer des liaisons
piétonnes et intégrer
les modes de
déplacement
« doux »



Un centre-ville avec un fort potentiel en termes de commerces, services et équipements

Des espaces publics et un patrimoine à valoriser

Un enjeu majeur : Imaginer des liaisons douces (notamment piétonnes) pour connecter les différents quartiers, mais aussi les projets en cours et à venir

Vers un schéma d'aménagement global ?

2.8 Un potentiel de développement important

- Un important gisement foncier potentiellement mobilisable à proximité du centre

6 ha dont 2.000 m² de foncier public. Présence de grandes emprises foncières (source : Urbansimul)

- Présence d'Opération d'Aménagement Programée dans le centre et centre élargi : avenue Verdun (projet de logements de type petits collectifs) + à proximité de la cave coopérative (pôle économique dédié aux bureaux, commerces, activités industrielles avec espace public et stationnement)
- 66% des bâtiments raccordés ou en cours de raccordement en fibre dans le centre (ARCEP 3^e trimestre 2020)
- Projet de création d'un lycée de 1300 élèves

Source : AUPA – SPLA – CT2, « Les centres-villes du Pays d'Aix entre urbanité et proximité », décembre 2020

Enjeu post-covid :

Capitaliser sur le statut de « petite ville à la campagne » pour attirer des nouveaux habitants et développer de nouvelles formes de tourisme

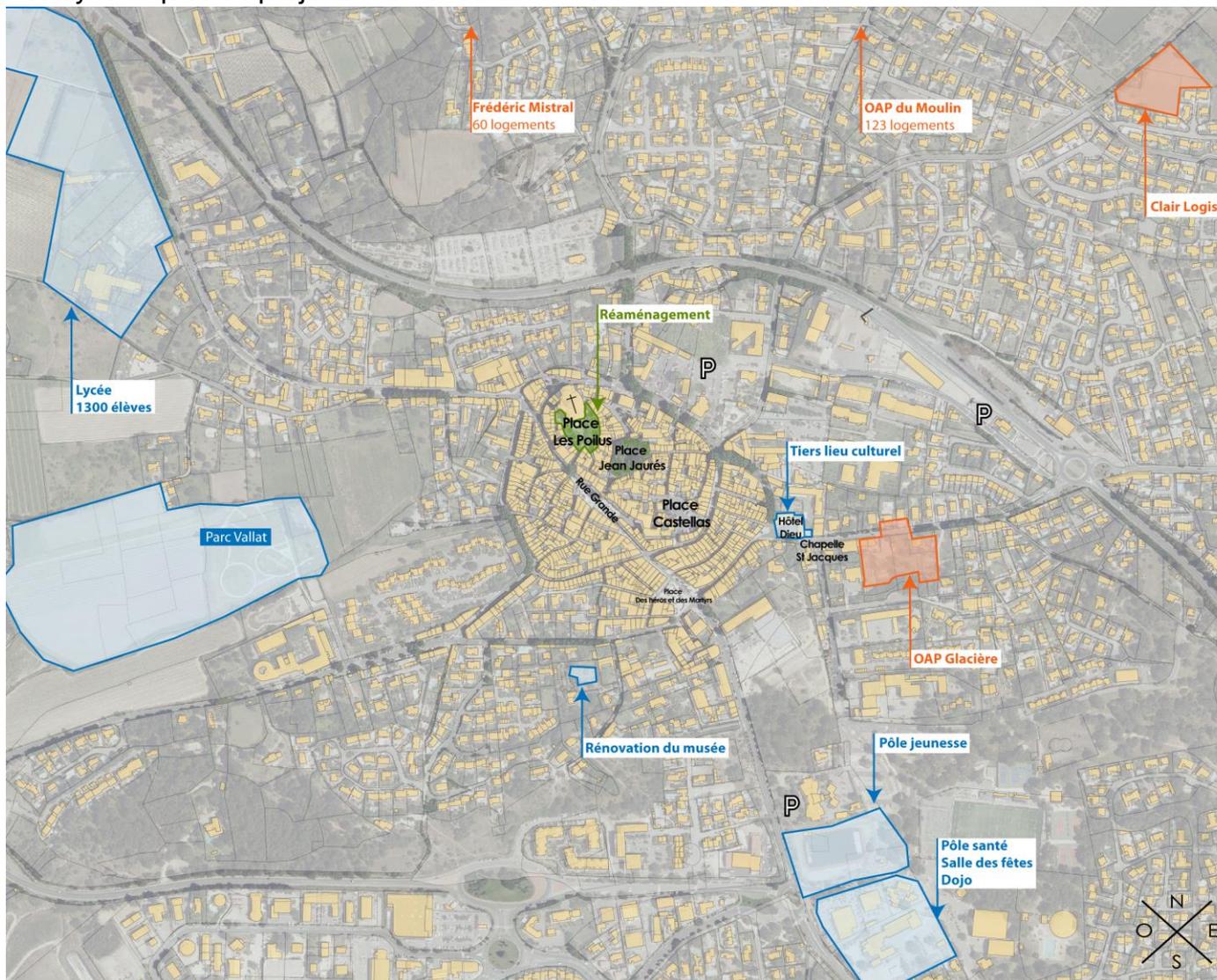
Un tiers-lieu /
espace de
coworking
comme outil de
redynamisation
du centre-ville

Un scénario
d'embourgeoisement
de la commune et du
centre-ville à
anticiper ?

Un fort potentiel
touristique
Des enjeux autour du
patrimoine
« historique » et du
« quotidien » à valoriser

2.8 Un potentiel de développement important

Des dynamiques de projet en lien avec le centre



Source PLUI du Pays d'Aix V1 - Atlas de coordination des projets d'aménagement et d'urbanisme

Logements

- Frédéric Mistral – 60 logements
- OAP du Moulin – 123 logements
- Clair Logis
- OAP Glacière

Equipements

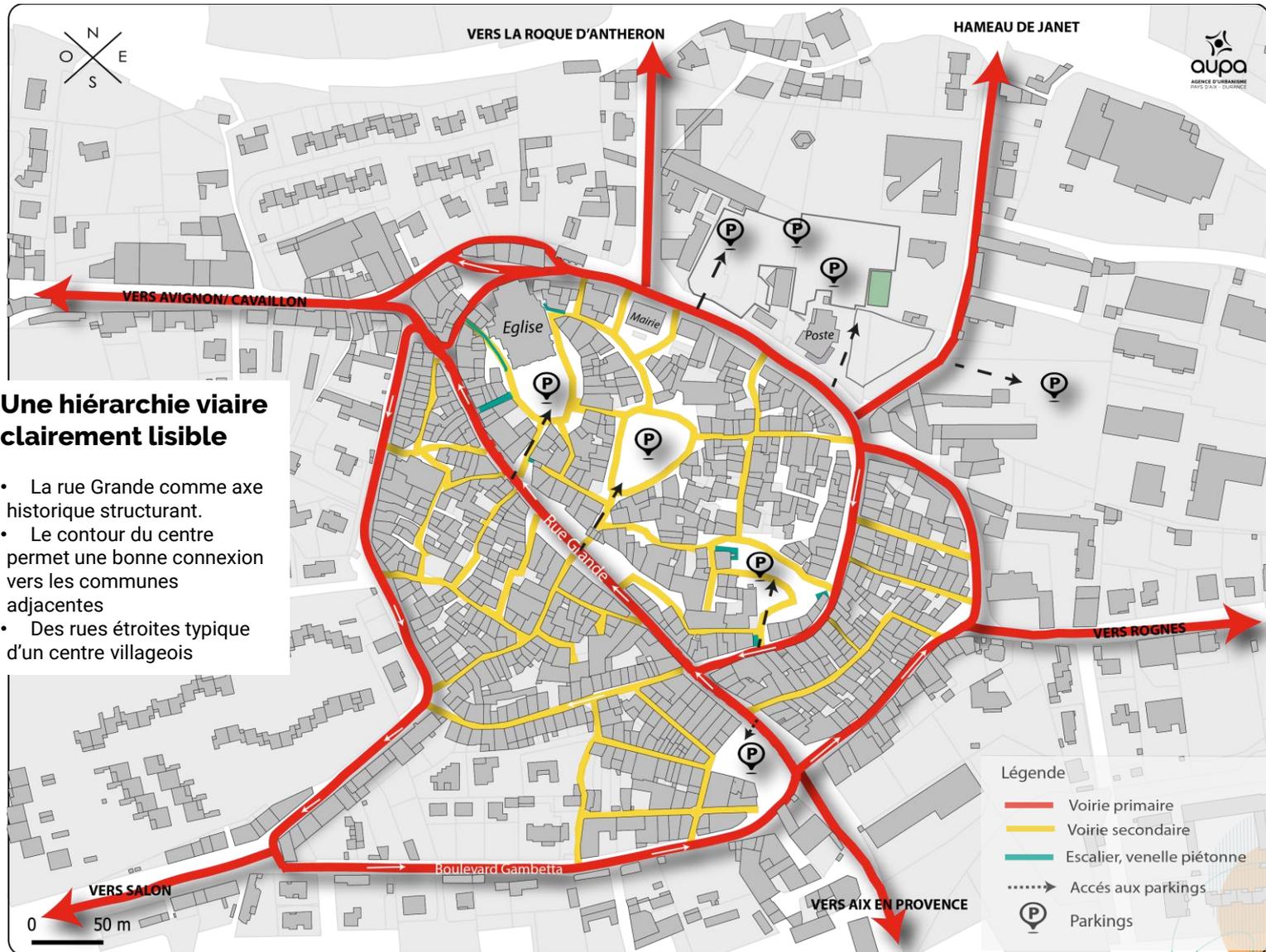
- Création d'un lycée, accueillant 1300 élèves
- Amélioration du Parc Vallat
- Rénovation du musée du Vieux Lambesc
- Création d'un pôle jeunesse
- Création d'un pôle santé, avec une salle des fêtes et d'un dojo
- Création d'un Tiers lieu, comprenant un espace de co-working, un salon de thé, un restaurant, un espace de travail et de bibliothèque.
- Réhabilitation de la chapelle St Jacques. Potentiel lieu d'exposition d'œuvres d'art

Espace public

- Réaménagement de la place des Poilus

2.9 Des voies et des espaces structurants à l'échelle du centre

Un dédale de rue typiquement villageois



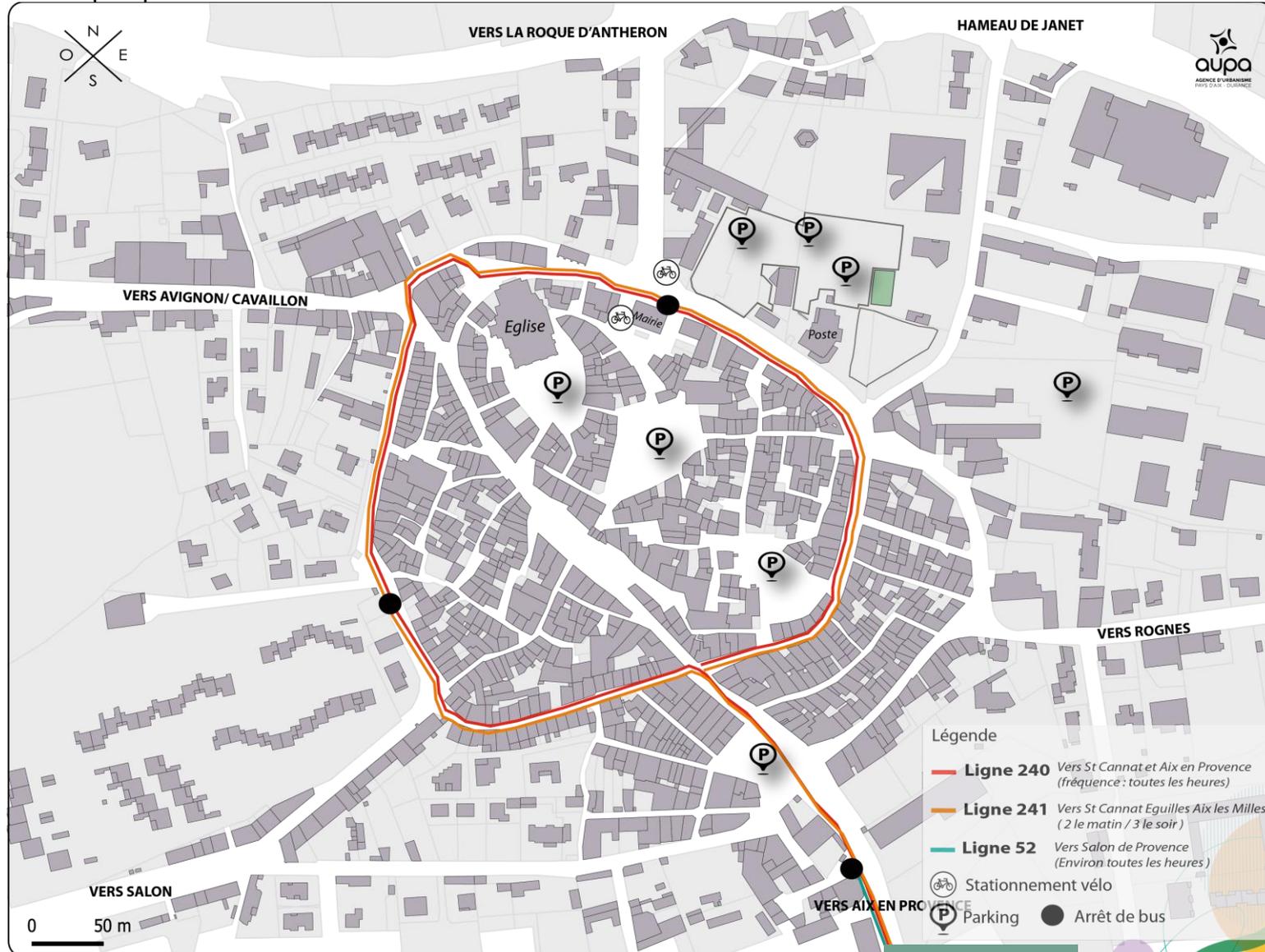
Le diagnostic

2.9 Des voies et des espaces structurants à l'échelle du centre

Des transports en commun peu présents

Un réseau uniquement tourné vers Aix-en-Provence et Salon de Provence

- Une fréquence régulière toutes les heures



Le diagnostic

2.9 Des voies et des espaces structurants à l'échelle du centre

Un espace public principalement dédié à la voiture

Total:
495 PLACES

180 places

180 places

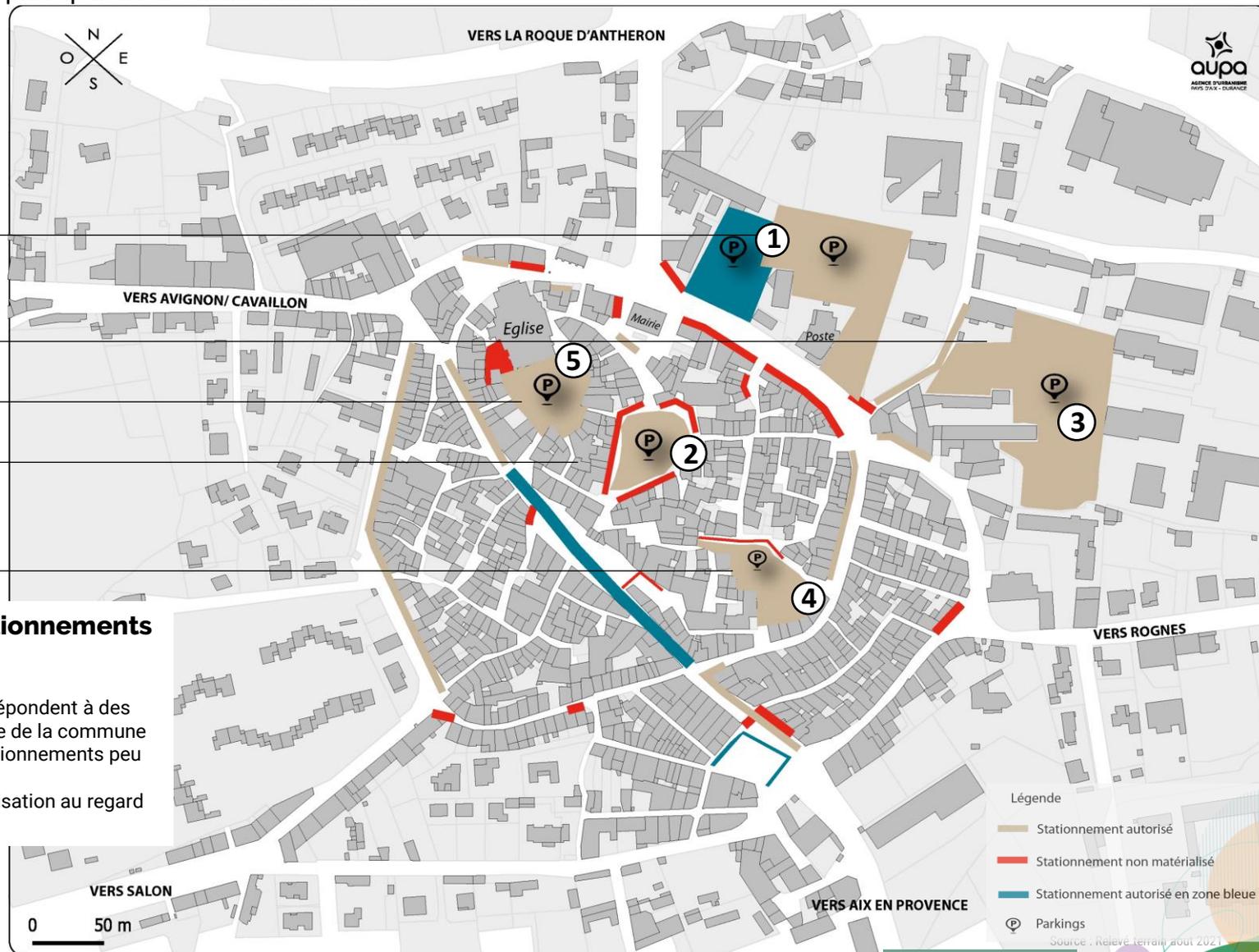
25 places

60 places

50 places

Des espaces de stationnements très développés

- Des stationnements qui répondent à des besoins du centre et au reste de la commune
- Une organisation des stationnements peu lisible
- Des opportunités d'optimisation au regard du foncier dédié à la voiture



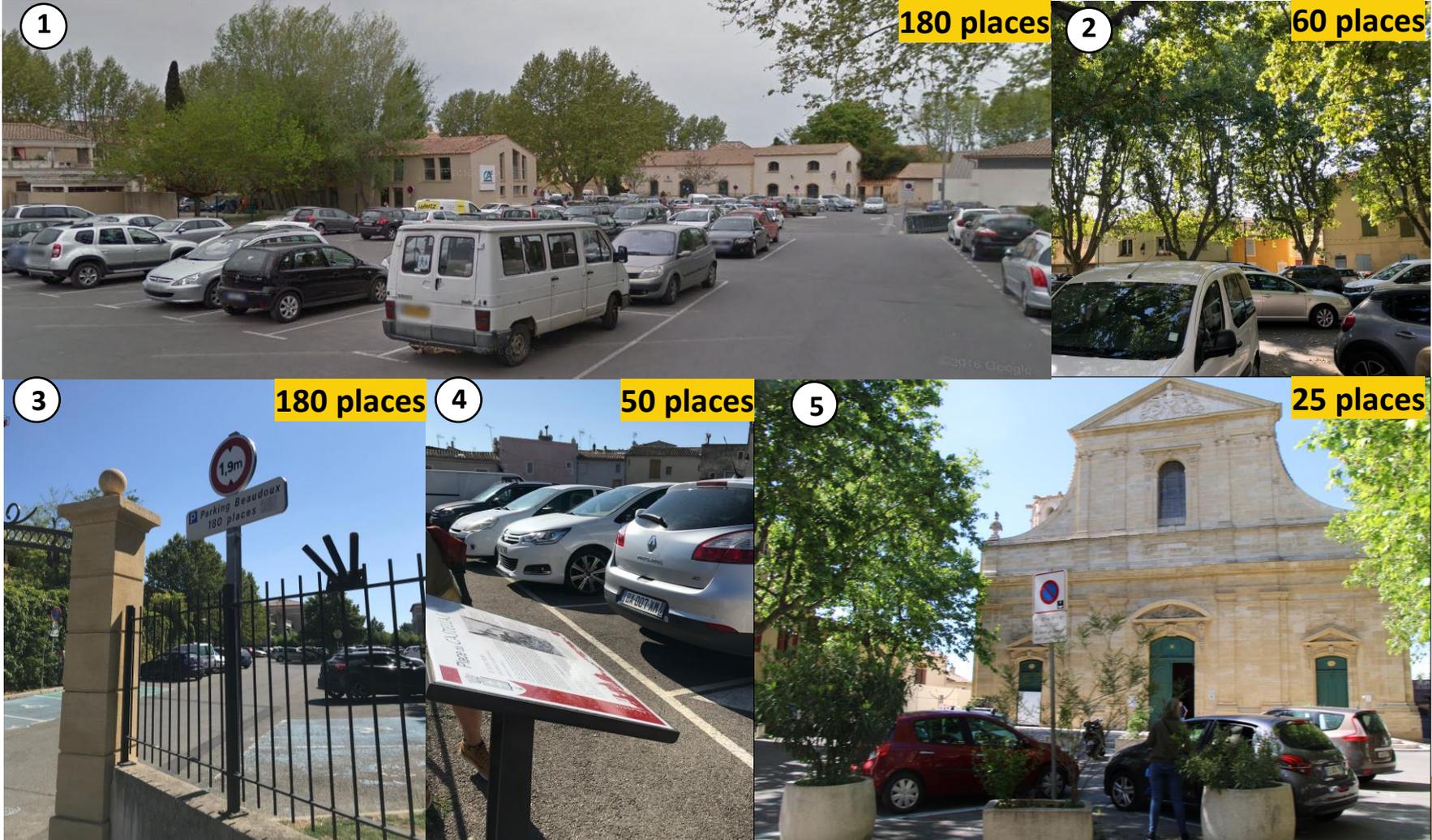
Le diagnostic

2.9 Des voies et des espaces structurants à l'échelle du centre

L'omniprésence de la voiture dans le centre

Total : 495 PLACES

© Google image

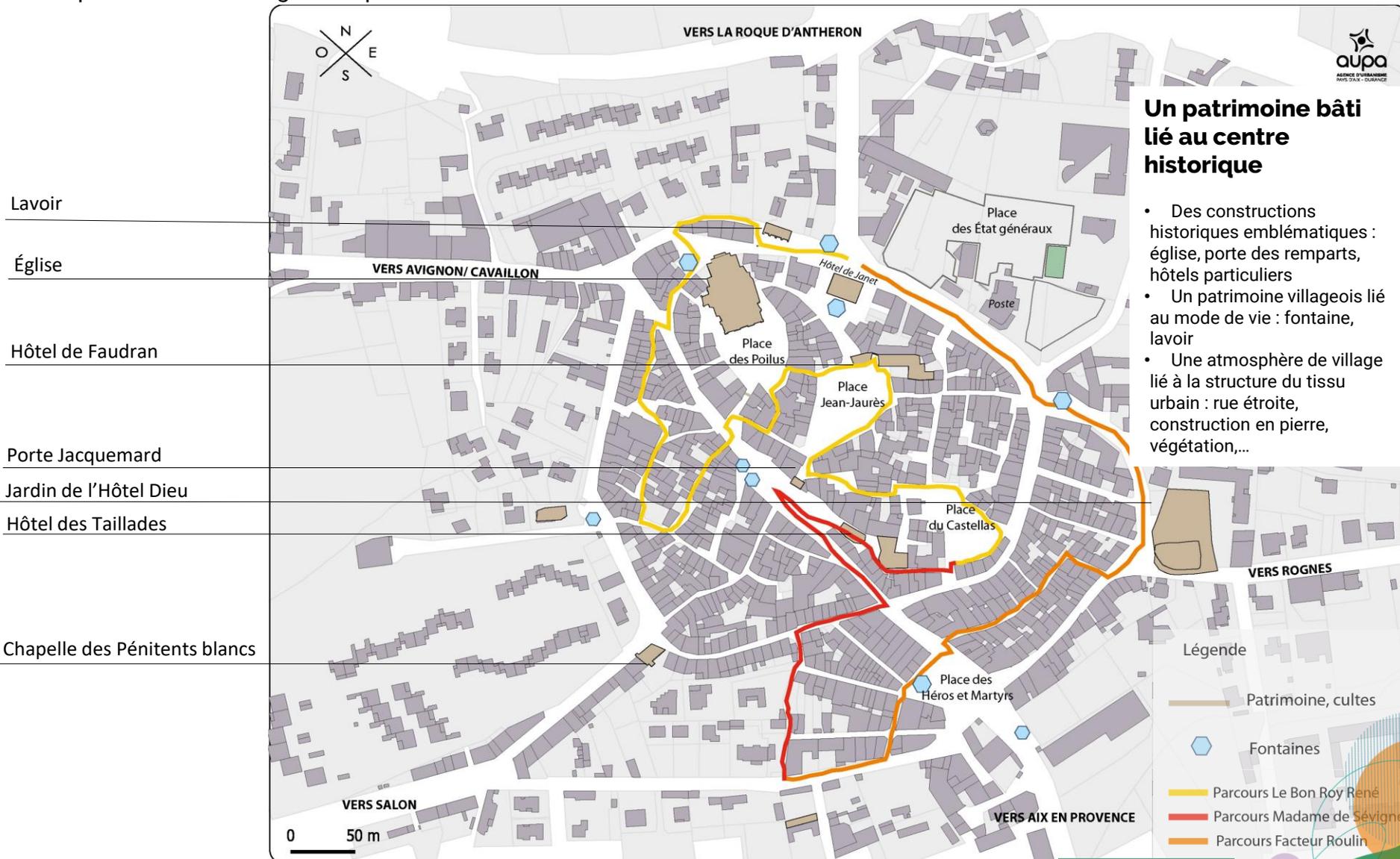


© AUPA

Le diagnostic

2.10 Un patrimoine à promouvoir

Un patrimoine bâti de grande qualité



Le diagnostic

2.10 Un patrimoine à promouvoir

Un patrimoine bâti de grande qualité



© AUPA

Clou de voirie
Qui permettent de mener les usagers, visiteurs et habitants vers un parcours patrimonial du village



© AUPA

Fontaine de la place des Héros et Martyrs



© AUPA

Jardin de l'hôtel Dieu



© Google image

Hôtel Dieu



© AUPA

Porte Jacquemard



© AUPA

La place du XVème corps



© AUPA

Place des Poilus



© CAUE



© Google image

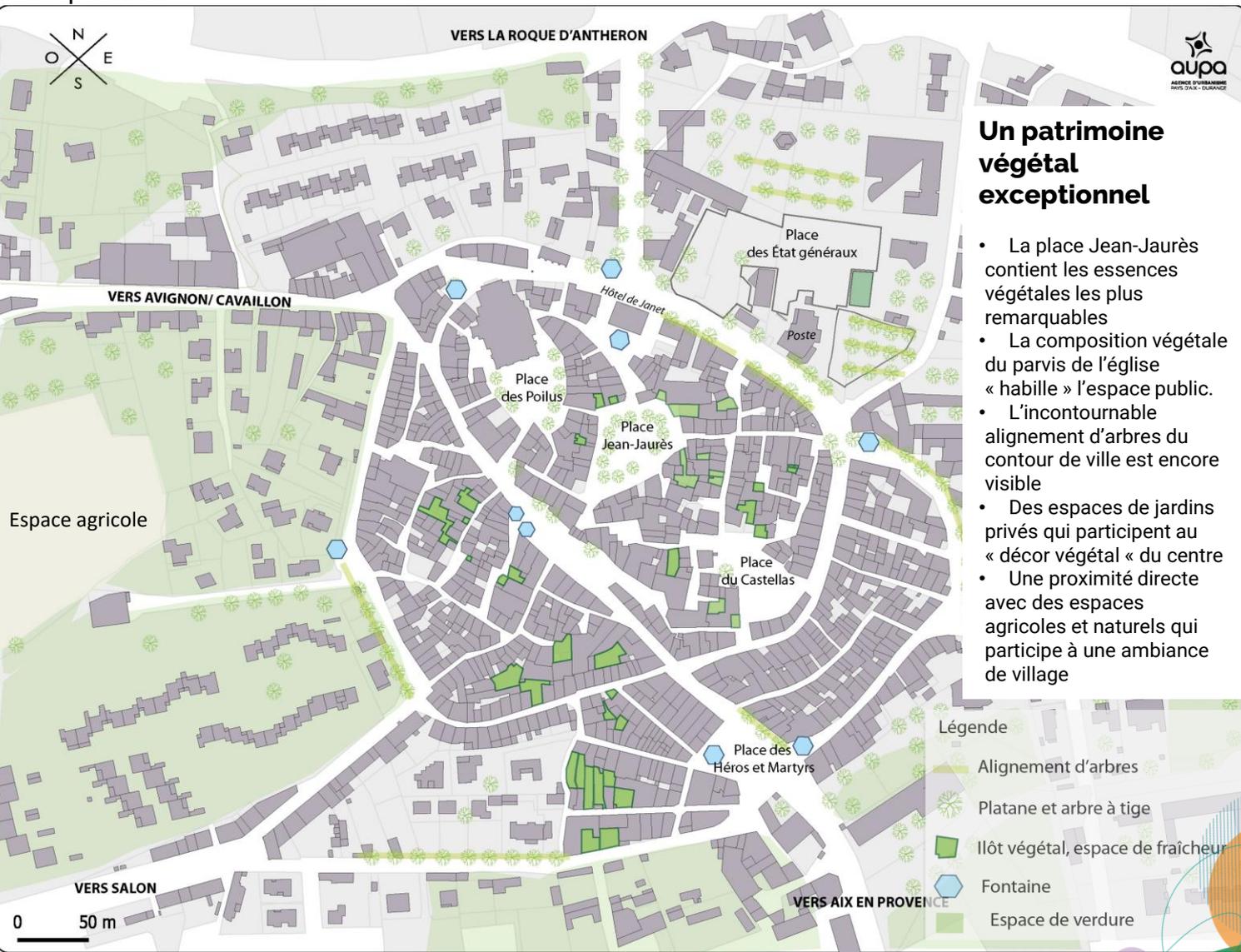
Chapelle des pénitents blancs

2.10 Un patrimoine à promouvoir

Un patrimoine végétal exceptionnel



Parc Vallat



2.10 Un patrimoine à promouvoir

Un patrimoine végétal exceptionnel



Ilot végétal



© AUPA



© AUPA

Arbre planté



© CAUE



© Google Image

Parc Vallat, skate, pumptrack
(à l'ouest du village)

2.11 Des espaces publics remarquables

Des espaces publics « asphyxiés » par la voiture



Place des Poilus



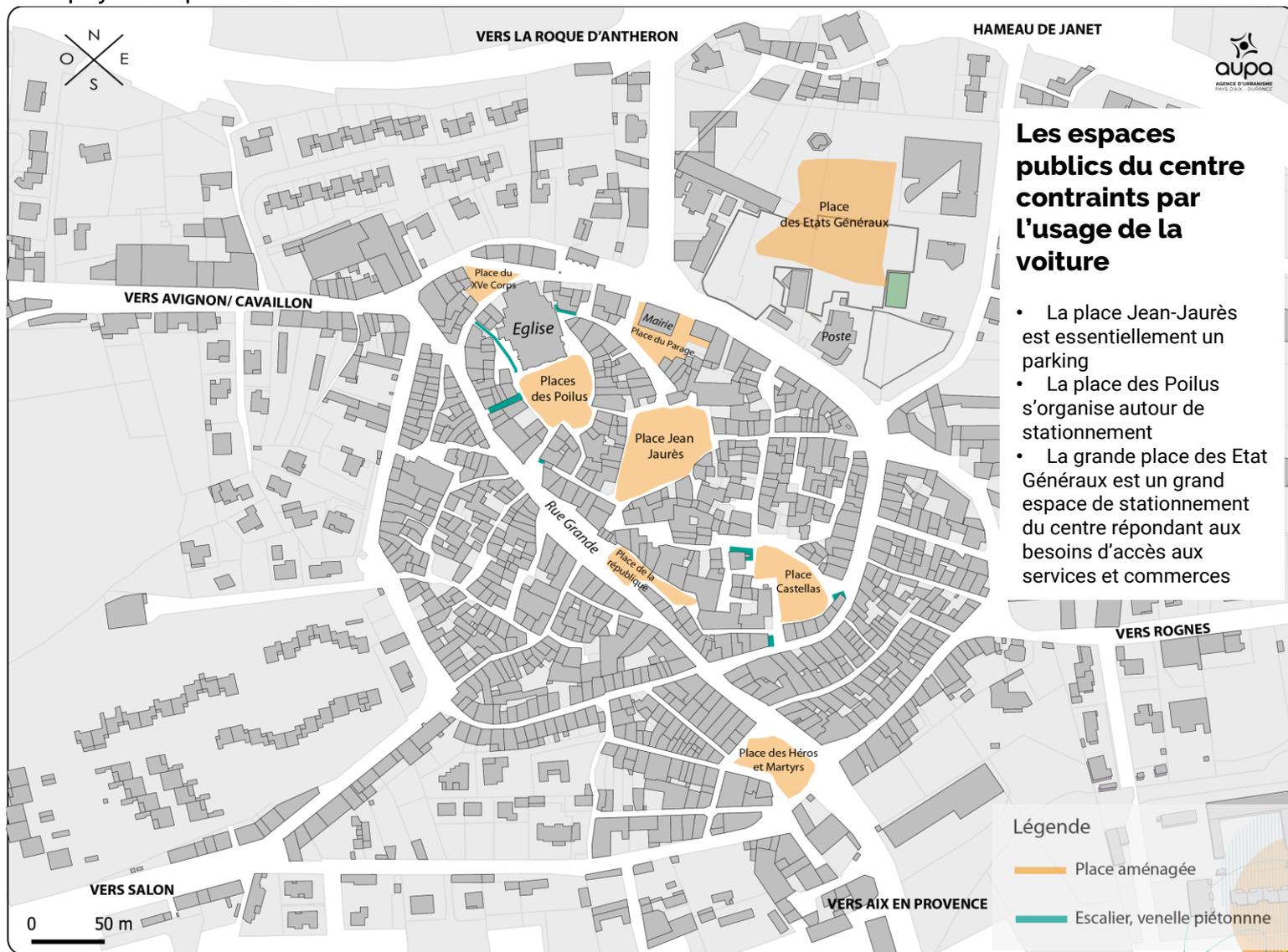
Place Jean Jaurès



Place de la République



Place des Héros et Martyrs



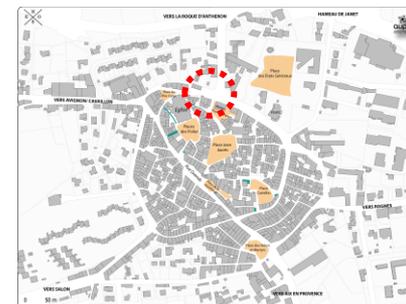
Source : Relevé terrain aupa, 2021

Le diagnostic

2.11 Des espaces publics remarquables

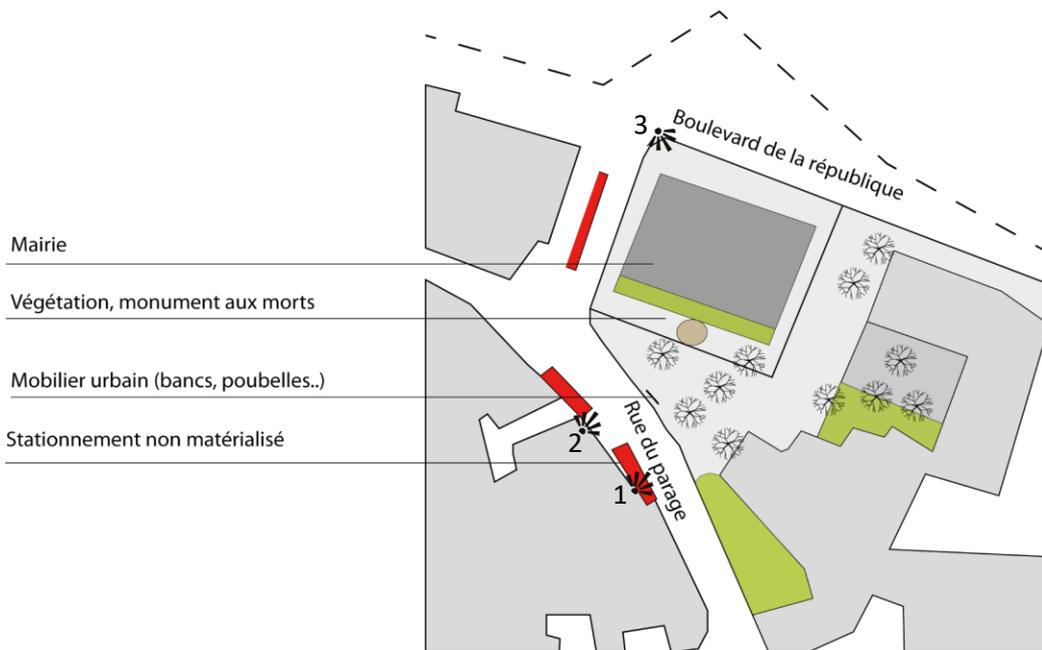
Des places remarquables qui font la richesse du centre

La place du Parage : un lieu de passage



© QGIS

520 m²



Mairie

Végétation, monument aux morts

Mobilier urbain (bancs, poubelles..)

Stationnement non matérialisé



© AUPA



© Google image

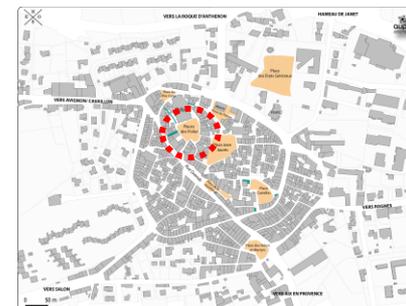
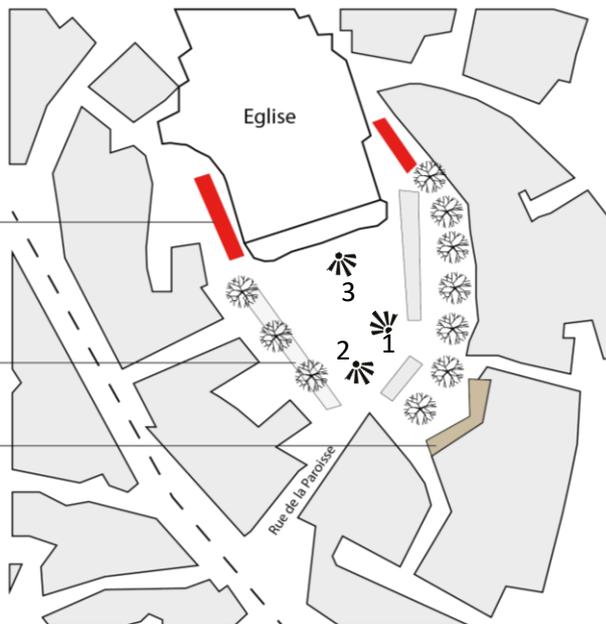


Le diagnostic

2.11 Des espaces publics remarquables

Des places remarquables qui font la richesse du centre

La place des Poilus : place historique du village



© QGIS

1 800m²

34%
de l'espace attribué
à la voiture



© AUPA



© Google image

Le diagnostic

2.11 Des espaces publics remarquables

Des places remarquables qui font la richesse du centre

La place des Poilus (suite)



© Google image



© Google image



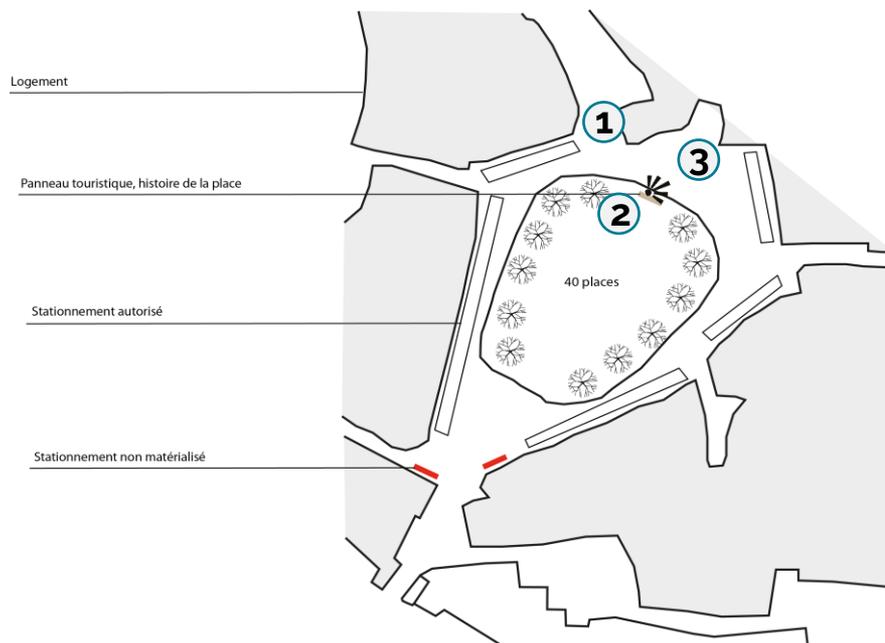
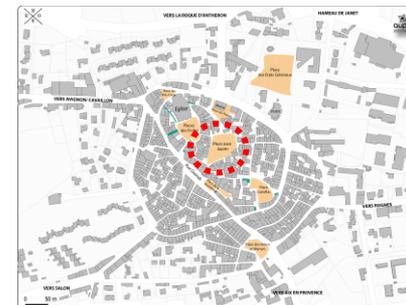
© AUPA

2.11 Des espaces publics remarquables

Des places remarquables qui font la richesse du centre

La Place Jean Jaurès : un grand espace ombragé pour la voiture

75%
de l'espace attribué
à la voiture



© Google image

2 000m²



© AUPA



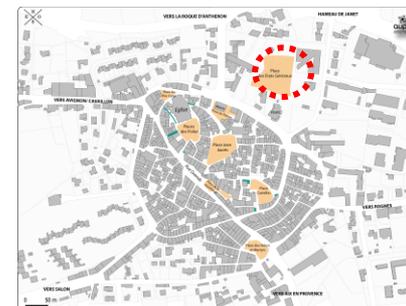
Le diagnostic

2.11 Des espaces publics remarquables

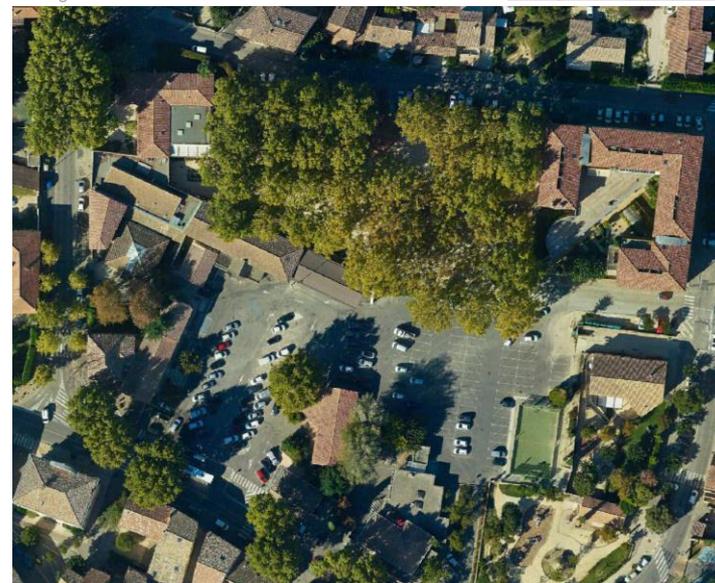
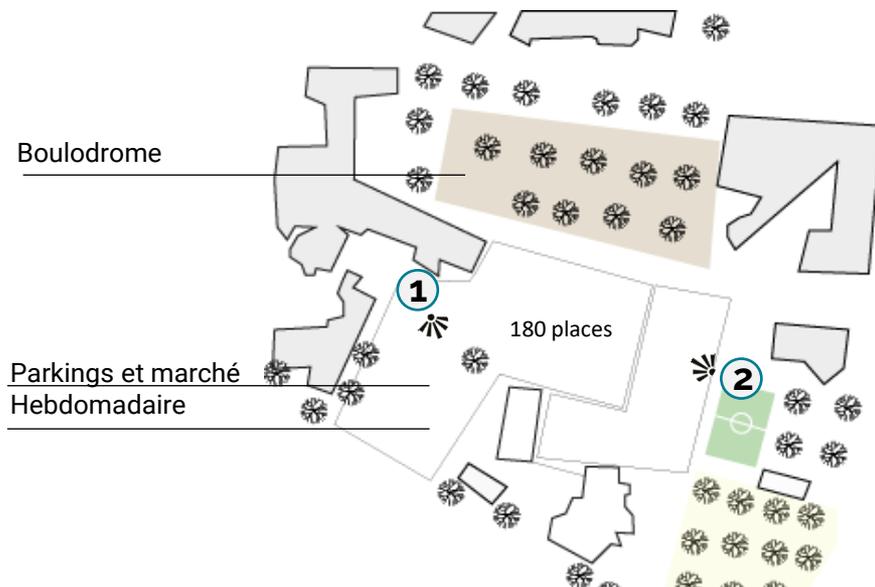
7 500 m²

Des places remarquables qui font la richesse du centre

Place des Etats généraux : un espace multifonctionnel



© Google Earth



© Google image

Le diagnostic

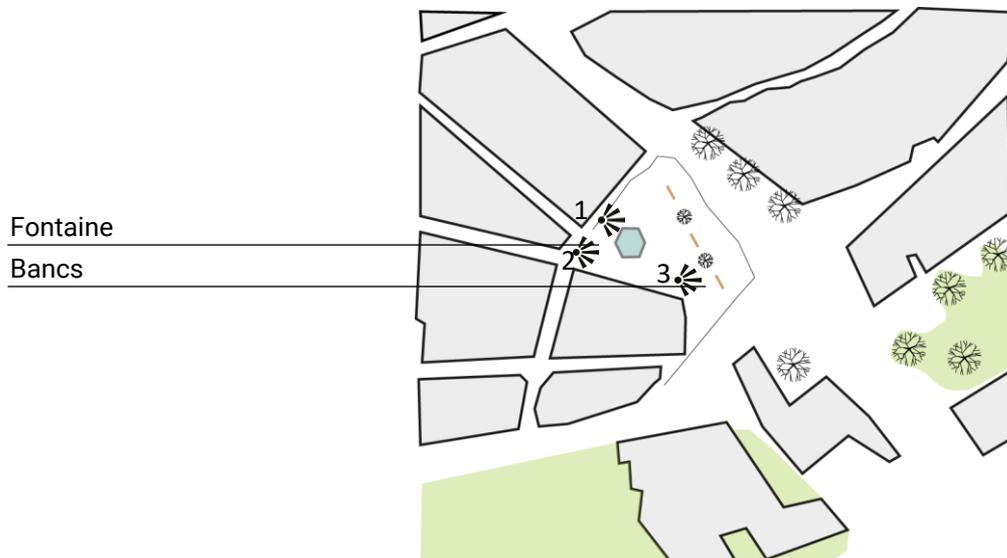
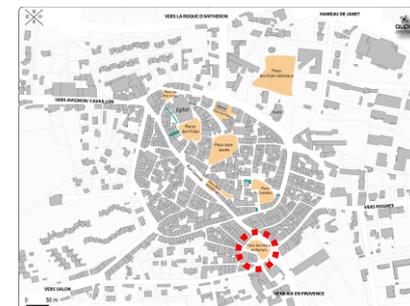
49

2.11 Des espaces publics remarquables

Des places remarquables qui font la richesse du centre

Place des Héros et Martyrs : espace qualitatif, ensoleillé et minéral

1 000 m²



2.11 Des espaces publics remarquables

Carte postale ancienne à aujourd'hui



© Google image

1950



© AUPA

2021

2.12 Des équipements à valoriser dans le centre ancien

Un regroupement des équipements au nord

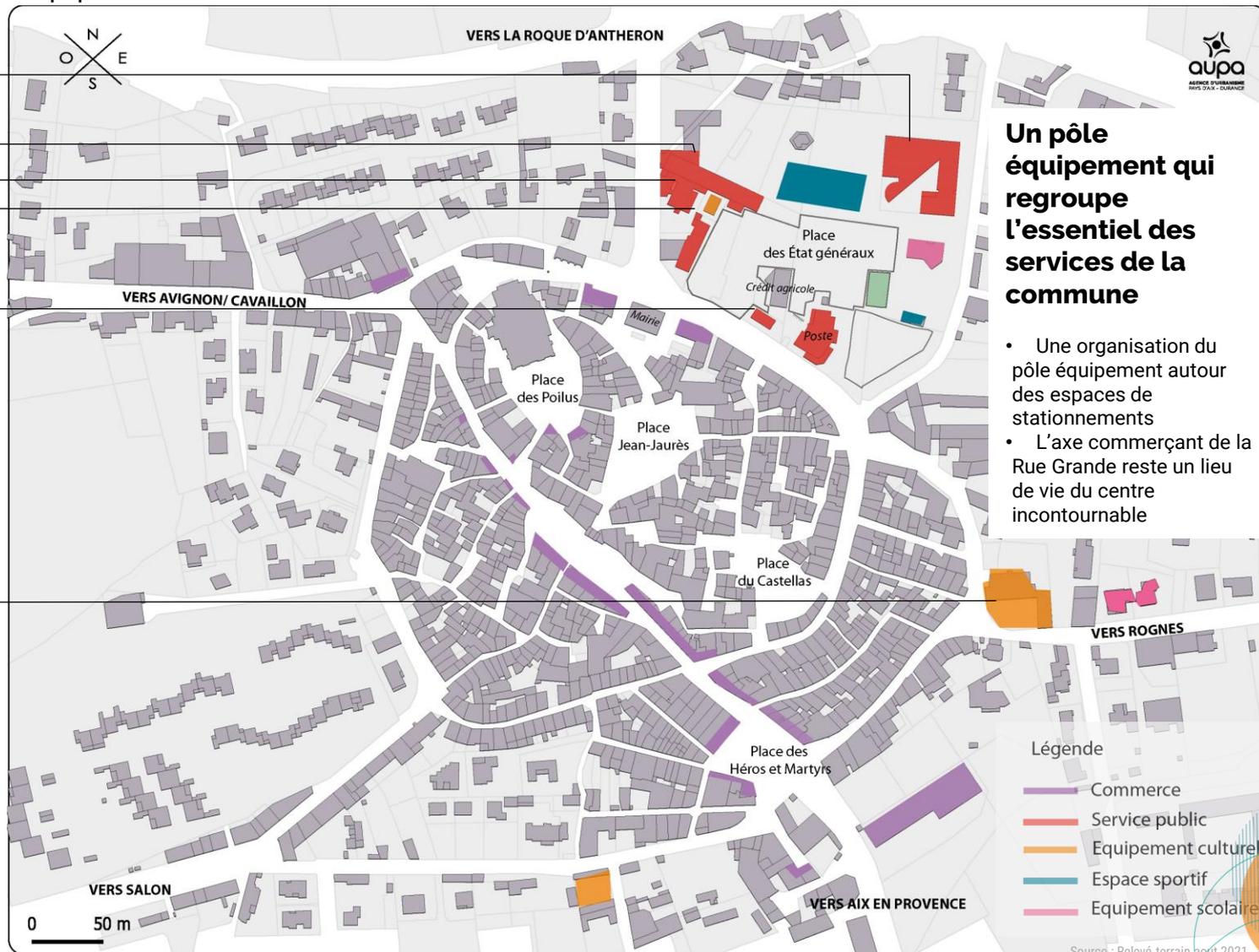
Maison de retraite

Médiathèque

Salle des associations

Cinéma

Police municipale

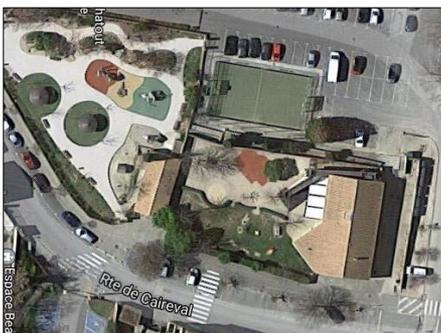


Un pôle équipement qui regroupe l'essentiel des services de la commune

- Une organisation du pôle équipement autour des espaces de stationnements
- L'axe commerçant de la Rue Grande reste un lieu de vie du centre incontournable

Projet de Tiers lieu

2.12 Des équipements à valoriser



Crèches – 43 places



Salle des associations



L'hôtel Dieu – futur Tiers lieu, 1000m2



Musée du Vieux Lambesc



Ecole primaire



Rue Grande, axe commerçant



City stade



Cinéma



Maison de retraite

III. Enjeux identifiés

3.1 Principaux constats

UN CENTRE HABITÉ PAR DES ACTIFS A BAS REVENUS MALGRÉ UNE DYNAMIQUE D'EMPLOIS FAVORABLE

DEMOGRAPHIE

- Un poids démographique du centre relativement faible : 18% des habitants de Lambesc résident dans le centre
- Une population plutôt précaire par rapport aux autres centres du pays d'Aix (« ménages pauvres » 20% (16,8% dans les autres centres du pays d'Aix)
- Une part importante de familles monoparentales (17% contre 11% dans les autres centres)
- Une population de 40 ans à 59 ans surreprésentée (38%), avec assez peu de personnes âgées (14%, contre 25% dans les autres centres)

EMPLOI

- Une situation « économique » fragile avec une baisse du nombre d'emplois et une augmentation du taux de chômage de +25%
- Un bassin d'emploi soutenu notamment par l'artisanat qui représente 38% de l'économie marchande de la commune
- 23% des actifs occupés de 15 ans et plus résidant à Lambesc travaillent sur Aix-en-Provence
- 540 emplois en centre-ville, 26% des emplois de la commune
- Un taux de cadres et CSP + important

UN RENOUVELLEMENT DE POPULATION RÉGULIER

HABITAT

- Une part relativement faible de logements vacants (15%)
- Un parc de petits logements majoritaire (46% des logements sont des T2 et moins)
- Un taux de 1,7 personne par logement
- Une grande partie des ménages reste dans le centre entre 1 et 3 ans

3.1 Principaux constats

UN CENTRE QUI JOUE SON RÔLE DE PROXIMITÉ ET AU-DELÀ

COMMERCE

- Peu de concurrence commerciale « périphérique » (seulement 4 commerces de plus de 300m² à proximité) (Point de vigilance avec l'accord CNAC pour l'agrandissement du Super U de Saint-Cannat).
- Un marché de producteurs et un marché provençal hebdomadaires, plus un marché nocturne en Aout participant à l'animation et l'attractivité du centre
- Un appareil commercial et artisanal atypique, spécialisé, original et qui fonctionne bien

EQUIPEMENTS

- Des fonctions de centralité assez peu développées
- Une offre en équipements, commerces et services de niveau intercommunal

UN POTENTIEL TOURISTIQUE SOUS EXPLOITÉ

TOURISME ET PATRIMOINE

- Une activité touristique peu développée
- Des éléments patrimoniaux majeurs (hôtels particuliers, fontaines, place végétalisée, ...)
- Des équipements touristiques présents (musée du vieux Lambesc)

3.2 Principaux enjeux

APAISER LE CENTRE EN DÉVELOPPANT DE NOUVEAU USAGE

- Maintenir les emplois liés à l'activité du centre (commerces, services, administrations, équipement), car beaucoup de personnes travaillent à l'extérieur de la commune
- Permettre une bonne accessibilité aux commerces et au marché pour les usagers extérieurs en limitant l'usage des véhicules individuels
- Aménager les espaces publics pour favoriser les modes actifs
- Organiser les stationnements pour ne pas renforcer les conflits d'usages entre piéton et véhicule
- Valoriser le patrimoine architectural en mettant en scène son cadre urbain (espace public, animation)
- Mettre en avant le « décor » urbain (végétation, paysage) du centre historique
- Réfléchir à l'accueil touristique

DÉPLOYER UNE VÉRITABLE POLITIQUE DE STATIONNEMENT À L'ÉCHELLE DU CENTRE

- Optimisation des stationnements du pôle équipement pour une plus grande lisibilité
- Affirmer le rôle de pôle d'équipement autour des espaces de stationnement
- Traiter la question foncière sur les nœuds
- Définir dans l'espace public les parcours doux (piétons, cycles)
- Adapter les aménagements du boulevard de la République dans son rôle de lien entre le pôle équipement et le centre ancien

METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE DU CENTRE COMME SUPPORT D'ACTIVITE

- Mise en valeur du patrimoine bâti et végétal de la commune
- Préserver des espaces de calme et de respiration dans le tissu dense du centre
- Préserver le patrimoine végétal, garant d'un cadre de vie agréable et de condition de santé préserver (îlot de chaleur, pollution sonores)
- Des espaces publics majeur de la vie du centre-ancien, ayant une vocation patrimoniale forte à mettre en valeur
- Des espaces ayant leurs caractéristiques et usages propres à renforcer en arbitrant leur usage :
 - parvis de l'église : espace symbolique et patrimoniale
 - Place Jean-Jaurès : véritable « poumon vert » au cœur de village
 - Place Castellas : espace de stationnement résidentiel de proximité

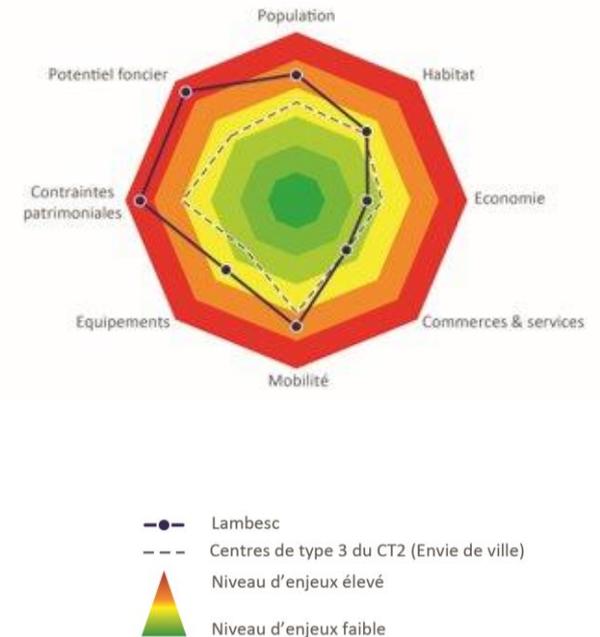
3.2 Principaux enjeux

MAINTENIR LA POPULATION DANS LE CENTRE

- Maintenir une population active dans le centre qui fait « vivre » commerces et services de proximité
- Attirer de nouvelles populations plus jeunes (jeunes actifs, ...)
- Engager une réflexion sur la qualité des logements
- Accompagner les remises sur le marché des logements vacants
- Renforcer le rôle de petite centralité de la commune, relais d'autres pôles urbains proches
- Mieux définir les usages et arbitres ceux à limiter voir à supprimer

RENFORCER LE RÔLE DES AXES COMMERÇANTS

- Maintenir la centralité commerciale de proximité répondant aux besoins de ses résidents, plus largement aux habitants de la commune mais également à l'attrait touristique
- Maintenir et renforcer les espaces de vie (micro-centralité) qui viennent rythmer la Grand rue
- Assumer l'implantation de la grande surface qui vient prolonger l'axe des commerces au-delà du tour de ville
- Être exigeant et vigilant sur le traitement des façades commerciales demande une attention particulière, car elles représentent le « décors » du centre ancien
- Une vigilance particulière sur l'axe de la Grand rue pour éviter les commerces vides
- Une attention particulière des aménagements publics pour créer une homogénéité à l'ensemble.
- Adapter les aménagements au niveau du bd Gilbert Pauriol dans le prolongement de la Grand Rue



** Les centres de type 3 (Envie de ville) sont des centres dont les fonctions sont diversifiées et attractives pour les habitants des communes situées à proximité. Ils jouent un rôle de centralité pour leur bassin de vie.*

3.3 Spatialisation des principaux enjeux

Des séquences urbaines qui structurent le centre



AXE DE COMMERCES

- façades commerciales
- lieux de vie

POLE EQUIPEMENT

- équipements
- espaces de cadre de vie
- parkings
- noeud foncier

PLACE

- patrimoine bâti
- patrimoine végétal

LIEN ET CONNEXION

- voirie multifonctionnelle
- parcours de proximité
- parcours au delà du centre
- points d'intérêts

SECTEURS A ENJEUX

- 1 ORGANISER ET CONFORTER LES FONCTIONS DU PÔLE ÉQUIPEMENT
- 2 AMÉNAGER LES PLACES DU CENTRE ET AFFIRMER LEURS FONCTIONS
- 3 CONNECTER LE CENTRE ANCIEN ET LE PÔLE EQUIPEMENT À TRAVERS L'AXE STRATÉGIQUE LEURS DU BD DE LA RÉPUBLIQUE
- 4 RELIER LES POINTS D'INTÉRÊTS DE LA COMMUNE AU CENTRE PAR DES PARCOURS EN MODES ACTIFS

IV. Vision du centre-ville de demain



Lambesc demain, quelle vision stratégique ?



La richesse patrimoniale comme levier de revitalisation

Petite ville de près de 10.000 habitants, Lambesc est une commune qui dispose d'un **patrimoine exceptionnel** des 17^{ème} et 18^{ème} siècles avec ses hôtels particuliers, ses places provençales et son cadre de vie de premier ordre. Cette richesse patrimoniale est le fruit de son passé glorieux. Erigée en principauté par le Roi René au XV^{ème} siècle, elle fut le siège des Assemblées Générales des Communautés de Provence aux XVII^{ème} et XVIII^{ème} siècles, ce qui lui valut le surnom de « **Versailles aixois** ». De cette période faste, la ville a conservé une élégance proche de celle d'Aix-en-Provence (monuments et tableaux classés historiques). Ces connexions d'ordre politique s'entendent aussi sur le plan économique. Dès le Moyen Age, de nombreux aixois ont constitué dans ce secteur des domaines agricoles au cœur desquels ils ont dressé des bastides et des maisons fortes devenues châteaux (Cabanès, Beaulieu ou Tournefort). Néanmoins, ce patrimoine est sous-valorisé, alors qu'il représente un potentiel important pour renforcer l'activité touristique qui est encore peu développée sur la commune.

Lambesc est aussi une commune qui dispose d'un **bon niveau d'équipements** et d'un certain rayonnement économique, même si certaines fonctions de centralité sont à améliorer.

Au cours des dernières années, son **attractivité et son dynamisme démographique** n'ont pas faibli, alors que la situation économique et sociale s'est légèrement dégradée (hausse du chômage).

Cette attractivité s'explique en partie par la **qualité de vie** indéniable dont bénéficie la commune. Avec son statut de « petite ville à la campagne », elle offre toutes les aménités nécessaires aux actifs dans une ambiance et un cadre villageois. Plus particulièrement, son centre bénéficie d'une bonne offre commerciale de proximité (même si celle-ci pourrait être améliorée) et d'une **armature « verte »** notable, situation assez rare sur le territoire.

A l'heure de la démarche « Petites Villes de Demain », la formulation d'un **projet de territoire** ambitieux et innovant est l'occasion de tracer des axes stratégiques qui permettront de prioriser et d'organiser les actions de revitalisation qui restent à mener.

A ce titre, la vision du centre-ville de Lambesc est celui d'un **centre apaisé qui valorisera son potentiel patrimonial** afin d'attirer de nouvelles populations, et notamment des familles et des actifs. La **qualité urbaine** dans ses différentes dimensions (architecturale, résidentielle, commerciale...) constituera le fil rouge d'un projet de revitalisation centré autour de cinq axes stratégiques :

1. Sublimier le patrimoine et apaiser l'espace public
2. Séduire et attirer de nouveaux habitants
3. Innover sur le plan social et économique
4. Connecter les grands équipements au centre
5. Renforcer une offre commerciale qualitative et « premium »

La vision stratégique ; quelle trajectoire pour le centre-ville ?

1. Sublimer le patrimoine et apaiser l'espace public

La mise en valeur du patrimoine est un axe essentiel du projet de territoire. A ce titre, les éléments patrimoniaux majeurs (hôtels particuliers, fontaines...) ainsi que le patrimoine du « quotidien » pourraient servir de base à une **mise en valeur touristique** de la commune. Dans la continuité des itinéraires patrimoniaux existants, la **mise en lumière** de certains bâtiments ou édifices s'inscrit dans cette logique. Au plan purement touristique, une amélioration de l'offre d'hébergement est un enjeu majeur, tant en ce qui concerne l'hôtellerie classique que l'offre dite « **Air BNB** », notamment dans des hôtels particuliers.

Dans la même logique, l'apaisement des espaces publics est essentiel, ce qui nécessite notamment de **requalifier les places centrales** et de leur redonner un rôle de sociabilisation. Ainsi, une réflexion devra être menée sur la **réorganisation du stationnement** qui parfois phagocyte les espaces publics. Cela est notamment le cas sur la Place Jean Jaurès qui pourrait redevenir (au moins partiellement) une place animée avec des restaurants et des commerces.

2. Séduire en innovant sur le plan social et économique pour attirer de nouveaux habitants

Malgré ses qualités intrinsèques (bonne offre en équipements notamment de santé, en commerces, présence d'espaces verts, facilité de stationnement...), le centre est aujourd'hui occupé majoritairement par des personnes seules ou des couples sans enfants. A ce titre, il pourrait être intéressant d'introduire une forme de **diversité « sociologique »** en attirant de nouvelles populations (familles, jeunes actifs...). Cette volonté de « **gentrification** » et d'embourgeoisement du centre passe par l'amélioration de la **qualité des logements** en favorisant notamment l'investissement privé (vers une ORT ?) et en menant une réflexion spécifique sur la préemption d'immeubles vides. En effet, si la vacance résidentielle est aujourd'hui peu développée, le parc est en revanche peu adapté aux familles (petits logements). Un travail de **remembrement** des logements via la préemption est donc envisageable. Dans le même ordre d'idée, la présence d'un important gisement foncier potentiellement mobilisable à proximité du centre pourrait donner lieu à une « **intensification douce** » des tissus, ceci afin de lui donner plus d'épaisseur. Là encore, son statut de « petite ville à la campagne » dans un contexte post-Covid est un atout à valoriser pour attirer de nouveaux habitants (enjeu du **télétravail** notamment).

3. Innover sur le plan social et économique

L'innovation est un axe fort du projet de Lambesc. Dans le centre, celui-ci pourrait s'incarner par la création d'un **tiers-lieu**. Sur plus de 1.000m² de surface de plancher, l'**hôtel Dieu** pourrait devenir un nouvel élément fort de la centralité et de la sociabilité de Lambesc. En mixant plusieurs activités (co-working, services liés au numérique, espace pour les entreprises, librairie-café...), le tiers-lieu pourrait dynamiser l'économie locale et devenir le nouveau « totem » du centre-ville.

Si la piste culturelle est aujourd'hui privilégiée (librairie-café en lien avec le jardin aromatique), des passerelles sont à trouver avec la chapelle Saint-Jacques située à proximité (expositions, événements culturels et artistiques...).

La vision stratégique ; quelle trajectoire pour le centre-ville ?

4. Connecter les grands équipements au centre

Lambesc est une commune avec de multiples projets : Construction d'un Lycée de 1.300 élèves, réaménagement du parc du Vallat, réalisation d'un pôle santé et d'un pôle jeunesse, multiples projets à vocation résidentielle...

Sachant que le centre fonctionne en interrelation avec son environnement proche, un enjeu majeur consiste à imaginer des liaisons douces (cyclables et piétonnes) pour connecter les différents quartiers (et notamment les grands équipements), mais aussi les projets en cours et à venir avec le centre.

5. Renforcer une offre commerciale qualitative et « premium »

On l'a vu précédemment, l'offre commerciale de Lambesc est atypique, originale et qualitative. A ce titre, il convient de renforcer cette offre, notamment en transformant la rue Grande en une véritable artère commerçante (le cours Grande ?).

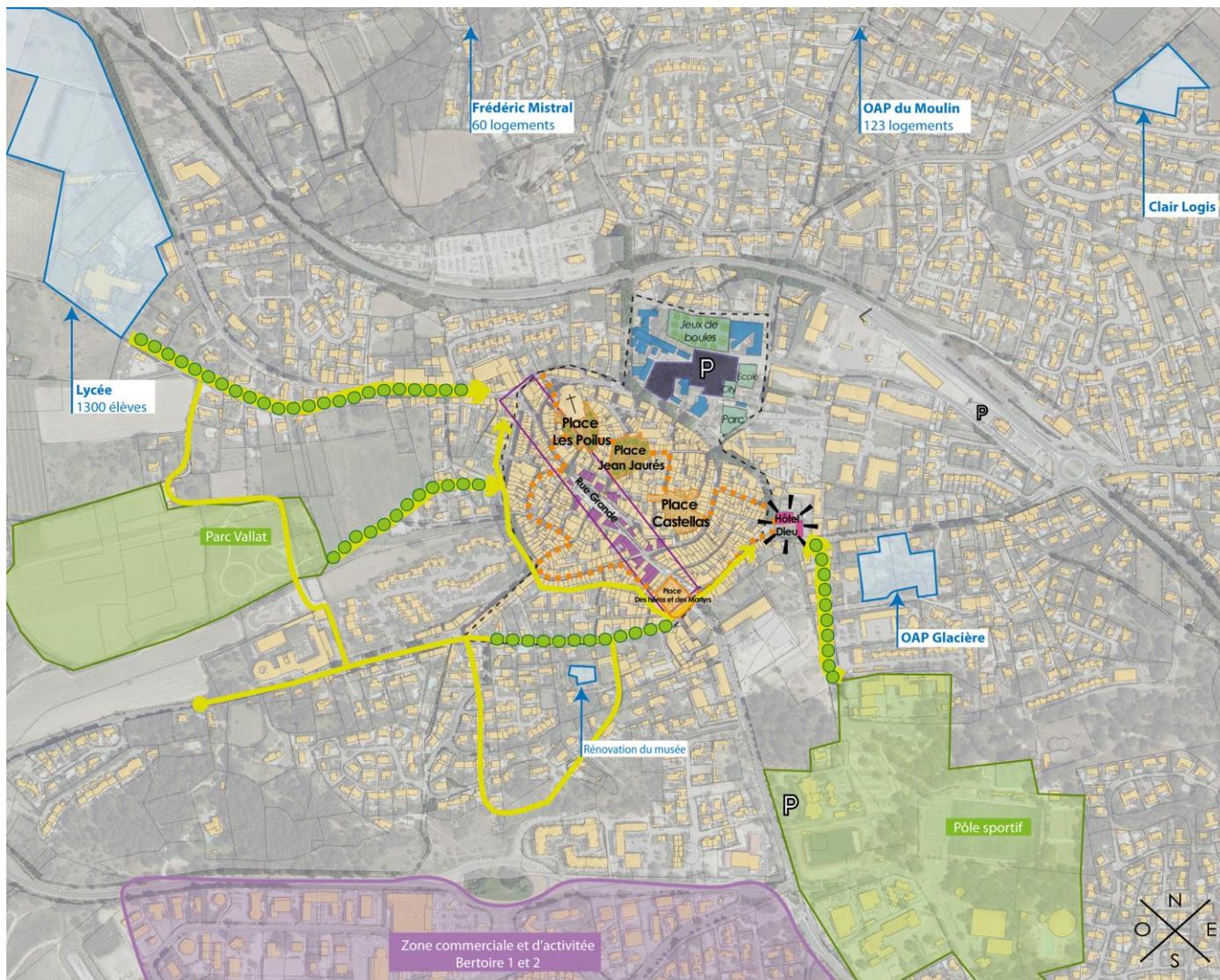
Concrètement, il s'agit de tirer parti de l'originalité des commerces en soutenant de **nouvelles offres marchandes et artisanales** répondant aux attentes de la population autour de concepts commerciaux originaux et non franchisés. Ce potentiel commercial est d'autant plus fort que la concurrence « périphérique » est limitée.

Pour cela, un travail autour de la **préemption commerciale** peut être envisagée (via la création d'une foncière ?). Il devra s'accompagner d'un **aménagement qualitatif** des espaces publics autour des polarités commerciales en lien avec la réorganisation du stationnement évoquée précédemment. Enfin, une réflexion stratégique est à mener avec les services de la Métropole sur les destinations et sous-destinations qui pourront être autorisées (ou interdites) dans le futur PLUi, et notamment dans les zones périphériques.

V. Schéma d'orientations stratégiques et intentions urbaines

5.1 Schéma d'orientations stratégiques

La richesse patrimoniale comme levier de revitalisation



I. Séduire et attirer de nouveaux habitants

- Secteur de projets / en mutation
- Projets de la commune en cours de réalisation
- Clair Logis

II. Sublimer le patrimoine et apaiser l'espace public

- Espace public à apaiser et à requalifier, Mise en place de nouveau mobilier urbain et mise en lumière
- Cheminement à conforter, par un revêtement au sol et une signalétique

III. Connecter les grands équipements au centre

- Espace végétal à conforter
- Liaison douce, voie dédiée aux vélos et aux piétons

IV. Renforcer une offre commerciale qualitative et premium

- Linéaire commercial à consolider
- Commerce à diversifier et à sublimer

V. Innover sur le plan social et économique

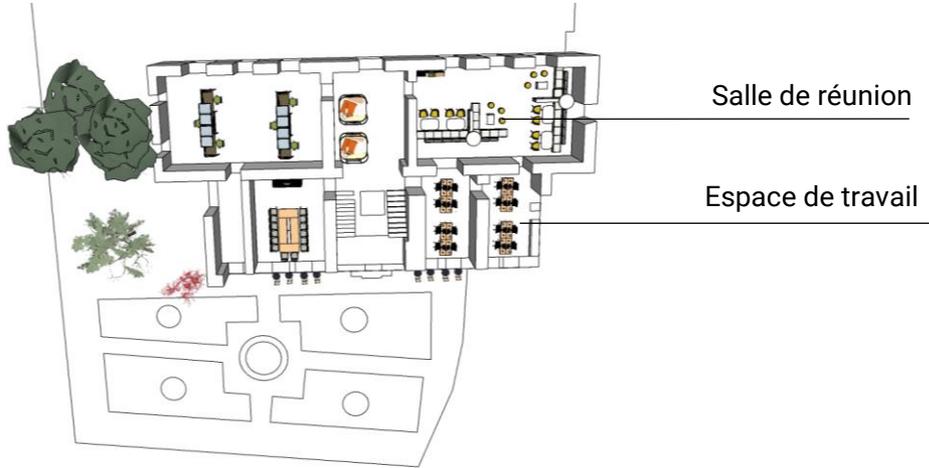
- Rénovation de l'hôtel Dieu, pour la création d'un Tiers lieu, Librairie, café, restaurant
- Création d'espace de co-working /jeunes entrepreneurs

Source PLUI du Pays d'Aix V1 - Atlas de coordination des projets d'aménagement et d'urbanisme

5.2 Première action : la préfiguration d'un tiers lieu à l'Hôtel Dieu en cours de réhabilitation

Zoom sur le projet de tiers lieu culturel

1^{ère}
Étage



Rez-de
chaussée



© AUPA

Un concept de librairie / café dans un site patrimonial exceptionnel

© AUPA

Les intentions

5.2 Première action : la préfiguration d'un tiers lieu

Scénario retenu et programmation (novembre 2021)

Un tiers-lieu culturel autour du concept de librairie-café-restaurant

Sur le modèle de la Méjanas, la répartition des lieux pourrait être la suivante :

- Rez-de-chaussée - jardin : café / restaurant / lecture
- 1er Etage : coworking
- 2ème Etage : centre médico-psychologique + salle de réunion modulable (à la place des deux bureaux inoccupés pourraient accueillir des formations ou réunions de travail)

Un **mode de gestion** « public-privé » : DSP et AMI

Un **large partenariat** associant :

- Des investisseurs privés (CA invest ?)
- Des acteurs culturels (DRAC, Agence Régionale du Livre, Archives Départementales...)
- Des acteurs associatifs
- Des acteurs universitaires : L'Ecole de Design d'Aix (ESDAC) qui pourrait travailler sur l'Hôtel Dieu – partenariat gratuit

L'IUT « métiers du livre » d'Aix ?

Une étude a été menée en 2021 par la métropole AMP et le bureau d'étude Colliers afin d'estimer le potentiel de programmation d'espaces de co-working.

Sur Lambesc, ce potentiel est estimé à environ une dizaine de places. Le positionnement géographique de Lambesc ainsi que le profil des actifs qui y habitent, sont des éléments qui favorisent la programmation d'un espace de co-working.

5.2 Première action : la préfiguration d'un tiers lieu

Scénario retenu et programmation (novembre 2021)

Un tiers-lieu culturel autour du concept de librairie-café-restaurant

En termes de **programmation** :

- Une complémentarité à rechercher avec la **chapelle Saint-Jacques** qui accueillera des expositions temporaires et des conférences / séminaires
- Une ouverture / connexion du **jardin** avec la chapelle et le futur café – restaurant (brunchs littéraires par exemple)
- Une mise en valeur du jardin et une ouverture sur le village (jardin aromatique...)
- Une complémentarité avec les **associations** locales (inclusion par la lecture ...)
- Des **ateliers** de restauration des livres (en lien avec les bouquinistes présents)
- Une **manifestations** culturelles à envisager (en lien avec le festival de l'imaginaire)

Des publics-cibles prioritaires : Grand public (notamment les collégiens et lycéens), artistes, entrepreneurs du secteur culturel, associations...

5.3 Recommandations territoriales et thématiques

MOBILITE

- **Stationnement**

Organiser les stationnements à l'échelle du centre en hiérarchisant les espaces d'accueil de la voiture – résidentiel, de passage, touristique,...

Organiser et optimiser les grandes poches de stationnements existantes à proximité du centre comme parking « relais » du centre ancien

- **Repenser la place de la voiture**

Limiter, voir enlever certaines poches de stationnement au cœur du centre pour libérer l'espace public pour d'autres usages plus adaptés à un centre ancien

Expérimenter des temporalités différentes pour les stationnements : jour/nuit, été/hiver, afin de transformer peu à peu l'usage de la voiture

- **Relier les nouveaux quartiers au centre**

Aménager des liaisons pour les modes actifs vers les points d'intérêts périphériques (lycée, collège, parc du Vallat)

COMMERCES & SERVICES

- **Affirmer le caractère de centralité commerciale de la rue Grande**

Inclure les récentes opérations commerciales au sud dans le prolongement de la rue Grande

- **Affirmer le pôle équipement comme lieu de centralité du territoire de Lambesc**

Organiser et optimiser les stationnements pour libérer d'autres espaces de stationnement moins adaptés à cette fonction

Organiser les grands espaces de stationnement pour mieux faire cohabiter les différentes fonctions urbaines : stationnement, place, marché, espace de vie...

Valoriser le marché du boulevard de la République

Donner une unité d'aménagement des espaces pour rendre lisible les espaces publics et les parcours

DEVELOPPEMENT & TOURISME

- **Mettre en valeur le patrimoine du centre ancien, véritable « décor » de la ville**

Des enjeux autour du patrimoine « historique » remarquable à valoriser en libérant l'espace public d'usage pas adapté (voiture)

Mettre en valeur le patrimoine végétal de la ville et notamment le poumon vert de la place Jean-Jaurès

- **Mettre en valeur les parcours touristiques**

Identifier les parcours touristiques de découverte du centre ancien, mêlant tourisme, commerces et artisanat.

Poursuivre les parcours vers les points d'intérêts au-delà du centre

- **Créer des espaces de confort**

Aménager des espaces au « calme », ombragés

Conclusion

- D'ici le mois de juillet 2022, le « projet de territoire » sera validé et complété.
- Un travail complémentaire de l'AUPA avec la commune et les services de la métropole sera réalisé pour formaliser le projet de territoire (intentions urbaines, axes stratégiques...). Ce travail complémentaire s'inscrit dans le programme de travail « Métropole AMP – AUPA ». Un nombre de jours et des financements spécifiques seront alloués à cette action.
- Enfin, la commune, l'AUPA et les services de la métropole AMP rédigeront la convention d'engagement qui comprend :
 - La liste, la priorisation et la description des actions à mener.
 - Le repérage des partenaires à mobiliser.
 - Une première estimation des financements nécessaires, soit en termes d'études complémentaires à mener en 2023 (financement Banque des Territoires), soit en termes d'opérations d'aménagement à lancer.

- Plan Local d'Urbanisme de Lambesc, 2017
- PLUi du Pays d'Aix - Métropole AMP - Territoire pays d'Aix, 2021
- Atlas de coordination du Pays d'Aix - 2020 – Métropole AMP - Territoire pays d'Aix
- Lambesc, le temps retrouvé, 1991
- Pour un accompagnement à la dynamisation commerciale et artisanale, AMI, Métropole AMP, CCI CMA, 2021
- Lambesc diagnostic des espaces publics, CAUE, 2009
- Centre ville de Lambesc, rapport d'étonnement 1ere visite, SEMEPA 2012
- Grand projet ville de Lambesc mandature 2020-2026, ville de Lambesc, 2021
- Lambesc, Cité de caractère, visite du village, 2019
- Lambesc, parcours du patrimoine sur les pas, du Bon Roy René de Madame de Sévigné et du Facteur Roulin

Contributeurs à la démarche

COMMUNE :

Bernard Ramond – Maire de Lambesc – bernard.ramond@lambesc.fr

Franco Stéphanie – DSG – stephanie.franco@lambesc.fr

Paul Leticia – Assistante DSG – direction@lambesc.fr

Grisol Cholé – Urbanisme Lambesc – chloé.grisol@lambesc.fr

Tron Michel – DST – Michel.tron@lambesc.fr

Visseyrias Laurence – Gestionnaire Projet / travaux / patrimoine – laurence.visseyrias@lambesc.fr

Bavay Éric – Office du tourisme Lambesc – eric.bavay@lambesc.fr

Ramond Fabienne – Adjoint culture tourisme patrimoine – fabienne.ramond@lambesc.fr

TERRITOIRE PAYS D'AIX :

Marion Riscatto-Teissier _ AMP CT2

Paule Salen-Baque _ service urbanisme

Anne Maudet – CT2- Commerce et Artisanat

METROPOLE :

Sacha Prein_DGADUST DAD Métropole

Marion Demoulin

AUPA :

Ludovic Verre_ AUPA

Doriane Frölich _ AUPA

Julie Colin_ AUPA

Axel Bonnardel_ AUPA

Amandine Martin Laval

Serge Lerda

SPLA :

Renaud Sore Larregain

ETAT :

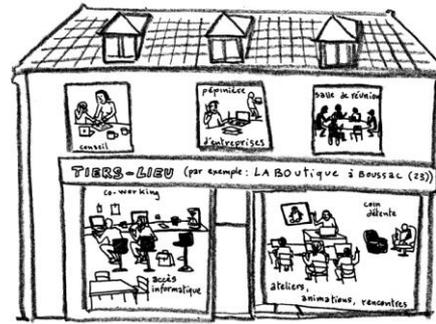
Thomas Morinière _ DDTM13

Isabelle Lascour _ DDTM13

Annexes

Pourquoi un Tiers lieu ?

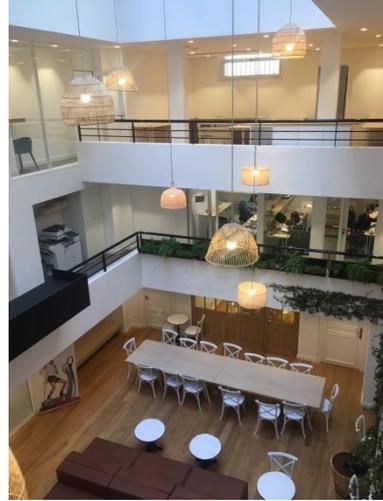
Des lieux pour être « avec les autres »



- 96 % des salariés utilisent régulièrement des tiers-lieux de travail. Ils sont situés au sein des locaux de leur entreprise (à 55 %), de leur domicile (à 43 %) ou encore au sein des locaux de leurs clients (28 %)
- 54 % des salariés utilisent également des tiers-lieux publics dans le cadre de leur activité professionnelle : restau/café, bus, métro, espaces voyageurs dans les trains et aéroports, hôtels, bibliothèques publiques...
- 24 % utilisent des tiers-lieux d'innovation, comme les espaces de coworking, fablabs ou incubateurs
- « La proximité dans l'espace physique permet à la proximité sociale de produire tous ses effets (...) en permettant de profiter continûment des rencontres à la fois fortuites et prévisibles qu'assure la fréquentation des lieux bien fréquentés » *Bourdieu, 1993*
- Adaptation aux demandes des habitants
- Requalification du concept : lieux hybrides mélangeant culture, activité artistique, apprentissage, commerce, artisanat, solidarité, agriculture etc... et toujours collaboration, lien social...
- Recherche de réalité économique pour pérenniser le modèle : boutiques éphémères, vente de services, restauration, vente de produits

« *Quand nous sommes entourés de gens intéressants, des choses intéressantes arrivent souvent !* » *Cowork-in-grenoble*

Exemples de Tiers lieu



**THE
BABEL
COMMUNITY**



Source : Babel Community rue de la République à Marseille

PROTO204 CAMPUS CRÉATIF

PLATEFORME D'INNOVATION, DE CRÉATION ET DE FORMATION DE PARIS-SACLAY



Atelier Peinture
Dej' Collaboratif
26 juillet 12h-14h



Soirée d'information
AAP La DIAGONALE
19 juin 18h30-21h30



WAWLab Meletea
Sport et Santé en entreprise
13 juin 18-21h



Renault
Atelier Créativité
12 avril 8h30-18h



LAB



Imaginez, créez & expérimentez dans un environnement bienveillant.

CONNECTEUR



Deployez votre activité avec les communautés créatives

CONVIVIALITÉ



Tous les jours rencontrez des dizaines d'innovateurs du partage.

CONVERGENCE



Rejoignez les connecteurs qui créent le futur de Paris-Saclay



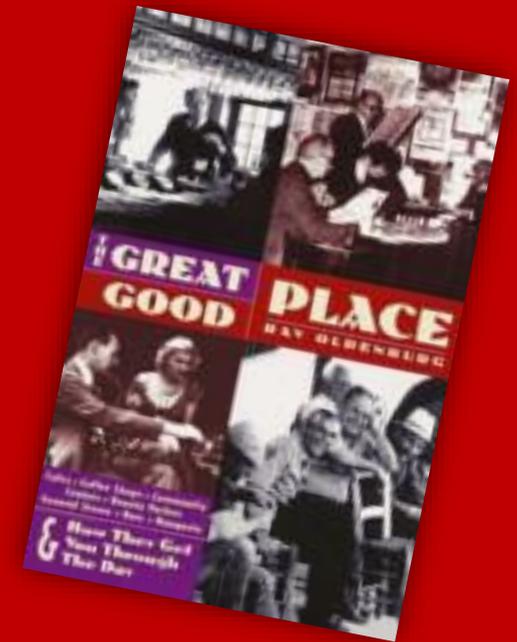
WAWLab
Osez l'Optimisme!
22 mars 18-20h



PROTOBUS
Atelier d'information mobile
26 juin 12h-14h



- « Terrain neutre » : les utilisateurs se réunissent librement
- « Égalisateur » : les clivages sociaux et économiques sont ignorés
- La conversation est l'activité principale
- Humour et vivacité d'esprit sont les bienvenus
- Accessibilité et « vivabilité »
- « Les habitués » : ils donnent au lieu son ambiance et aident les nouveaux entrants à se sentir à l'aise
- « Profil bas » : les tiers-lieux sont sans ostentation
- « Un chez soi à distance de son domicile »



Des interprétations multi-formes

Interprétation	Noms des espaces de <i>coworking</i>
Inspiration Alchimie d'idées nouvelles	La Muse (Gen), Newton's Cradle (Alb), Sparkle (Lon), Spark Space (NY), Tech Liminal (Oak) Protein Studio (Syd), Inspire9 (Melb), Imaginarium (Lil)
Réservoir / mélangeur d'idées	Le Tank (Pa), Bathtub 2 Boardroom, Innovation Warehouse (Lon), Le Mixeur (St-E)
Outils / ateliers pour matérialiser idées et projets :	La Forge (Li), Foundry (Tor), Grind (NY), The Mill (Seat), York Butter Factory (Melb), The Code Factory (Otatw), Spice Factory (Chic), L'Usine à Belfort (Belf)
Berceau d'entreprises, incubation	Eclau (Laus), The Hatchery (SF), Hatch!Nest (Han), The Cube (Lon), Uncubed (Denv), Spacecubed (Per), The Hackernest (Tor), La Poussinade (Pa)
Startups, technologie	Starpad (Seat), Geekoffice (Bost)
Accélérateur de startups	RocketSpace, The Reactor (SF)
Connectivité, réseautage	The Hub (SF), Conduit, Swivel (Orl), Conjunctioned, Plug and Play (Aust), Digital Telepathy (SD), The BizLynks Center (Atl), Nexus Montréal
"Chat" et discussion, animation	Agora (Berl), Hypepotamus (Atl), Vibewire Enterprise Hub (Syd), Fluent City (NY)
Formation, brainstorming	The White Board (Seat), Canvas.co/work (Wash)
Hospitalité, ressources	Igluu (Utr), Abri.Co (Qu), Enterprise Oasis (Phil), Milk & Broad (Bost)
Travail collaboratif, communauté	The Hive at 55, Fueled Collective (NY), La Ruche (Pa), La Coroutine (Lil) Gangplank (Pho)
Support mutuel	La Cordée (Ly), Camaraderie <i>Coworking</i> Inc (Tor)



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

