

AR PREFECTURE

047-200068948-20210630-DE_068_2021-DE
Regu le 06/07/2021

Annexe à la délibération n°DE-068-2021 du 30/06/21

CONVENTION D'OPÉRATION DE REVITALISATION DU TERRITOIRE



CONVENTION D'OPERATION DE REVITALISATION DE TERRITOIRE

ENTRE

La Communauté de Communes représentée par son président Alain LORENZELLI ;

La Commune de Nérac représentée par son maire Nicolas LACOMBE ;

La commune de Mézin représentée par son maire Jacques LAMBERT ;

La commune de Lavardac représentée par son maire Ludovic BIASOTTO ;

La commune de Barbaste représentée par son maire Valérie TONIN ;

La commune de Buzet-sur-Baise représentée par son maire Jean-Louis MOLINIÉ ;

La commune de Francescas représentée par son maire Paulette LABORDE ;

La commune de Sos représentée par son maire Didier SOUBIRON ;

La commune de Vianne représentée par son maire Laurence BENLLOCH ;

La commune de Lamontjoie représentée par son maire Pascal BOUTAN ;

Ci-après les « **Collectivités bénéficiaires de l'ORT** »,

D'une part,

L'Etat représenté par le Préfet du département de Lot-et-Garonne ;

L'Agence Nationale de l'Habitat représentée par le Préfet du département de Lot-et-Garonne ;

L'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine représenté par Sylvain BRILLET, Directeur général ;

Le groupe Caisse des Dépôts et Consignations représenté par Rémi HEURLIN, Directeur délégué Bordeaux.

Ci-après, les « **Partenaires financeurs** »,

Le Centre d'études et d'expertises sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement ;

L'ADEME ;

Le Conseil régional de Nouvelle-Aquitaine ;

Le Conseil départemental de Lot-et-Garonne ;

L'Office Public de l'Habitat Habitatys ;

Domofrance, groupe Action Logement ;

Ci-après les « **Partenaires** ».

D'autre part.

INDEX

Avant-propos	Page 3
<i>Une ORT pour conforter l'attractivité de 9 pôles de centralités du territoire</i>	Page 4
<i>L'organisation territoriale d'Albret Communauté</i>	Page 5
Partie 1. Bilan synthétique du territoire et place des neuf centralités	Page 7
<i>Les dynamiques sociodémographiques</i>	Page 8
<i>Les dynamiques d'habitat</i>	Page 10
<i>Les dynamiques commerciales</i>	Page 12
<i>Les mobilités</i>	Page 14
Partie 2. Bilan d'attractivité des neuf centralités structurantes	Page 15
<i>Le bilan d'attractivité des neuf centralités</i>	Page 16
<i>Le bilan d'attractivité par commune</i>	Page 21
Partie 3. Un projet de territoire pour conforter les centralités	Page 41
<i>Les fondamentaux du projet de territoire</i>	Page 42
<i>Les axes stratégiques du projet</i>	Page 43
<i>L'ORT au service du projet de territoire</i>	Page 44
Partie 4. La stratégie ORT au service des neuf centralités	Page 47
<i>Les enjeux</i>	Page 48
<i>Le volet opérationnel</i>	Page 49
<i>La stratégie par commune</i>	Page 50
Partie 5. Le programme d'action dans le cadre de l'ORT	Page 62
<i>Les actions communales matures</i>	Page 63
<i>Les actions intercommunales matures</i>	Page 68
Annexes	Page 69

AR PREFECTURE

047-200068948-20210630-DE_068_2021-DE
Regu le 06/07/2021



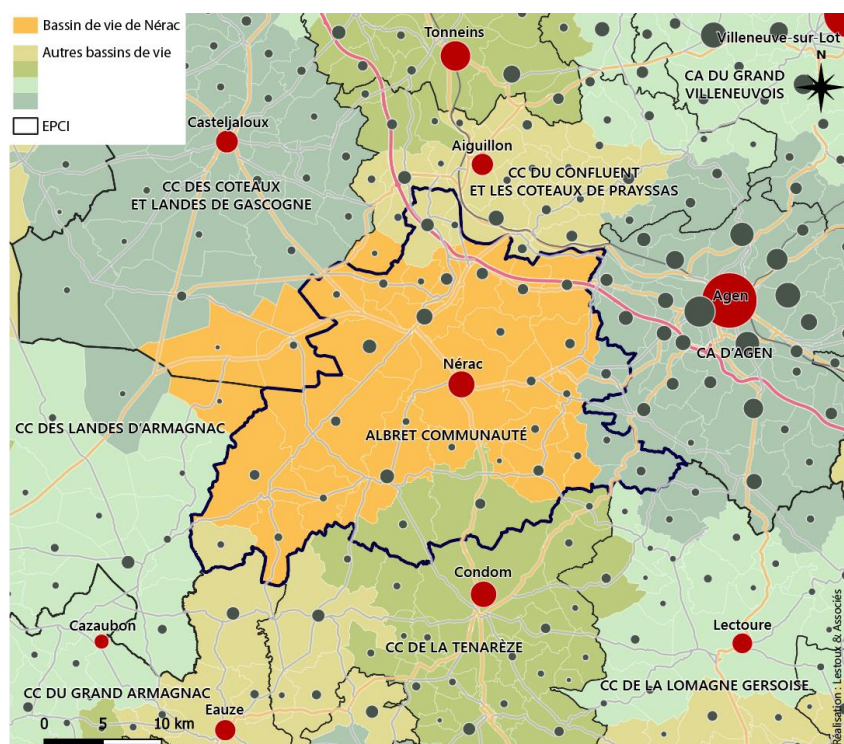
Avant-propos

UNE ORT POUR CONFORTER L'ATTRACTIVITÉ DE 9 PÔLES DE CENTRALITÉ DU TERRITOIRE

Albret Communauté, avec ses 33 communes et plus de 26 000 habitants (Insee 2016), s'est engagée depuis plusieurs années dans une démarche de consolidation de ses cœurs de ville et de ses cœurs de bourg. Lauréat en 2015 de l'appel à projet « Territoire à Energie Positive pour la Croissance Verte (TEPCV), le territoire s'est également engagé dans la voie de la transition énergétique avec pour objectif l'autonomie en 2050. Fin 2019, l'EPCI a élaboré la rédaction d'une politique locale du commerce puis en 2020, la mise en œuvre d'un dispositif ACP sur son territoire. Des réflexions visant à définir une stratégie volontariste de renforcement du centre-ville de Nérac et des centres-bourgs de Barbaste, Buzet-sur-Baïse, Francescas, Lamontjoie, Lavardac, Mézin, Sos et Vianne.

Ces neuf pôles de centralité sont au cœur de toutes les réflexions territoriales : projet de territoire, PLUi, PLH de l'Albret pour restructurer l'habitat de cœur de ville en plus du dispositif SARE, etc... Aujourd'hui le territoire souhaite poursuivre cette démarche en faveur des centralités, la renforcer et surtout ne pas la limiter à la ville pôle de Nérac considérant que c'est bien le maillage de ces neuf pôles structurants et leur complémentarité qui permettra de consolider l'attractivité durable du territoire.

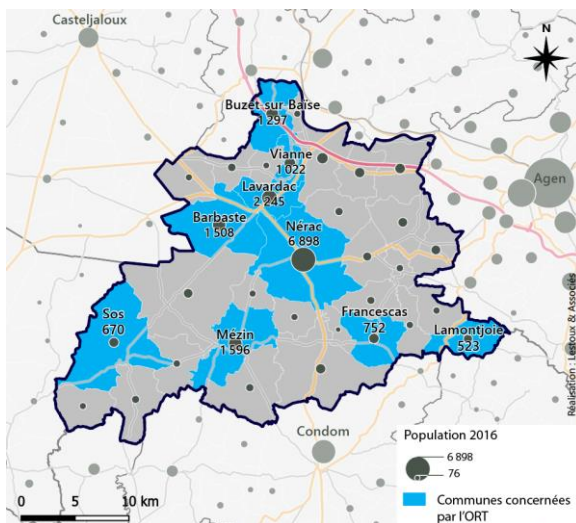
Dans cette dynamique, Albret Communauté souhaite aujourd'hui conventionner avec l'Etat à l'Opération de Revitalisation Territoriale en incluant à la convention non seulement la ville de Nérac, lauréate du dispositif Petites Villes de Demain, mais aussi les huit autres bourgs-centres : Barbaste, Buzet-sur-Baïse, Francescas, Lamontjoie, Lavardac, Mézin, Sos et Vianne.



L'ORGANISATION TERRITORIALE D'ALBRET COMMUNAUTÉ

En 2017, Albret Communauté compte 26 000 habitants. 4^{ème} EPCI du Lot-et-Garonne, le territoire profite de la proximité de l'agglomération d'Agen tout en préservant son contexte rural et son économie qui lui est liée. Dans un contexte plus large, Albret Communauté profite d'une position stratégique à équidistance entre les métropoles de Bordeaux et Toulouse, à la jonction des régions Nouvelle-Aquitaine et Occitanie.

Le territoire s'organise autour de 9 polarités structurantes : le pôle majeur de la ville centre de Nérac, les deux polarités secondaires de Mézin et Lavardac puis les six pôles relais de Barbaste, Buzet-sur-Baise, Francescas, Lamontjoie, Sos et Vianne.



Ancienne ville industrielle autour du liège, **Mézin** constitue la troisième polarité du territoire. La présence d'entreprises d'importance et son riche patrimoine bâti historique font de la commune un lieu attractif et touristique.

À 6 km au Nord de Nérac, **Lavardac** constitue la seconde ville du territoire avec ses 2 500 habitants. En position de carrefour par ses voies de communication terrestres et fluviales, entre la Garonne et l'arrière pays du Gers, Lavardac profite d'une situation géographique bénéfique pour l'accueil d'entreprises et d'activités.

Barbaste constitue avec Lavardac une continuité de l'unité urbaine de Nérac. Ville anciennement prospère par l'activité de ses minoteries et du liège, Barbaste bénéficie d'un fort patrimoine touristique en plus d'équipements de services.

Ville centre de la Communauté de Communes, **Nérac** s'établit en véritable pôle intercommunal avec une offre d'emplois, de services et commerciale différenciante et conséquente sur le territoire qui lui permet de répondre aux besoins de la population.

L'ORGANISATION TERRITORIALE D'ALBRET COMMUNAUTÉ

Composée et entourée d'une importante Bastide, la commune de **Vianne** bénéficie également d'un fort patrimoine notamment avec son passé industriel et artisanal lié à la verrerie. Vianne constitue une première porte d'entrée sur le territoire de l'Albret.

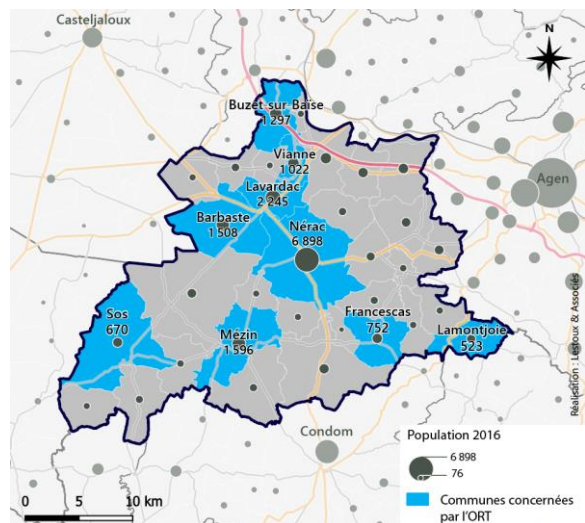
Sur les rives de la Baïse et à sa confluence avec la Garonne, **Buzet-sur-Baïse** est la commune la plus au nord du territoire. Son économie est davantage tournée vers l'agriculture et plus particulièrement sur la viticulture, secteur d'importance dans l'économie globale du Pays d'Albret.

Petite commune à l'extrémité Est du territoire, **Lamontjoie** s'organise également en bastide et possède un patrimoine conséquent et préservé qui en fait un lieu de détente propice au tourisme.

Pôle relais au sud du territoire, **Francescas** dispose d'un bâti et d'une architecture ancienne. Son économie est principalement tournée sur la production de semences agricoles, qui en fait un pôle de travail d'importance.

Au Sud-ouest du territoire à la jonction de la forêt des Landes et de la vallée de

l'Albret, **Sos** possède l'une des plus grandes centrales photovoltaïques de la communauté de communes implantée sur une ancienne friche industrielle, image nouvelle du territoire en lien avec sa volonté d'autonomie énergétique et de transition environnementale.



Partie 1

Bilan synthétique du territoire et place des neuf centralités

LES DYNAMIQUES SOCIODÉMOGRAPHIQUES

Le territoire voit une stagnation de sa population avec une évolution de l'ordre de -0,3% sur la période 2011-2016. Par ailleurs, sa commune pôle regroupe environ 6 900 habitants (31% de la population totale de l'EPCI) connaît un recul démographique important depuis 2011 (+2,9%). L'enjeu de la stratégie du territoire est d'agir, en particulier, dans les centralités pour adapter le commerce, l'habitat et les services aux nouveaux modes de vie avec des attentes nouvelles et lutter contre l'affaiblissement progressif de cette croissance.

Une perte de vitesse des pôles structurants sur la dynamique démographique

Deux dynamiques s'opposent sur le territoire avec des signes de fragilisation sur l'Ouest et le centre quand l'Est est stimulé par le pôle urbain d'Agen. Si les pôles au Sud du territoire progressent en population (Mézin, Francescas, Lamontjoie et Sos), les communes de l'unité urbaine de Nérac connaissent une stagnation de leur population voire une forte décroissance démographique (Nérac, Vianne) liée à un phénomène de périurbanisation. Une perte d'attractivité qui fragilise ces bourgs-centres. Néanmoins l'ensemble du territoire connaît également un effet plateau limitant la sortie des habitants en dehors de l'EPCI.

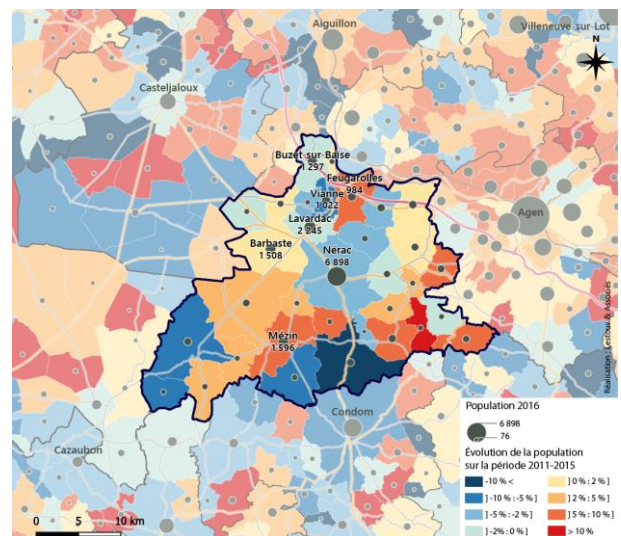
Des évolutions sociologiques contrastées à l'échelle du territoire.

Les communes plus rurales du territoire rassemblent davantage de familles avec enfant(s) (37%) que les polarités principales de l'Albret (29%). Par ailleurs, l'ensemble du territoire connaît un vieillissement de sa population avec une part de 34,8% de personnes de 60 ans et plus en 2015, soit 1,5 point de plus qu'en 2011. Une part plus importante que sur le département (32,8%), et plus sensible dans les communes les plus importantes. Un phénomène qui souligne encore une fois tout l'intérêt de l'ORT, en agissant

sur le levier habitat et attractivité, pour rééquilibrer l'armature historique du territoire.

Une dynamique économique à soutenir

Avec une stagnation du nombre d'emploi sur la période 2011-2015, l'Albret montre des difficultés à attirer de nouveaux actifs. Derrière cette problématique, le territoire se trouve confronté à un point sensible : celui du logement des jeunes et/ou nouveaux salariés et souffre d'un déficit d'offre pour accueillir les premières étapes du parcours résidentiels. C'est pourquoi l'effet levier de l'ORT (et du Dispositif Denormandie) seront essentiels afin de reconfigurer un habitat ancien de cœur de ville souvent peu adapté aux nouvelles attentes.



**Dynamique démographique d'Albret Communauté
entre 2011 et 2016 (Insee)**

LES DYNAMIQUES SOCIODÉMOGRAPHIQUES (SUITE)

Une dynamique à inverser

La synthèse (tableau ci-dessous) des principaux indicateurs socio-démographiques met en évidence une fragilisation démographique et souligne que l'ORT doit être mobilisée comme un outil pour permettre aux neuf centralités du territoire de faire face à la paupérisation de la population, d'adapter leur structure urbaine aux nouveaux modes de vie et d'habiter pour ne pas subir un phénomène de résidentialisation par les territoires environnants à plus fort rayonnement.

**Tableau synthétique
des principaux
indicateurs socio-
démographiques issus
de l'étude centralité
Lestoux & Associés**

	Nérac		Bassin de vie		Albret Communauté		Lot-et-Garonne	
Population 2016 (Insee 2019)	6 898		22 592		26 307		332 833	
Population 2011	7 106		22 600		26 378		330 866	
Évolution 2011-2016	-2,9%		0%		-0,3%		0,6%	
	2011	2016	2011	2016	2011	2016	2011	2016
% personnes de 60 ans et plus	35,3%	36,9%	33,7%	35,3%	33,3%	34,8%	30,3%	32,4%
% personnes <15 ans	14,6%	14,8%	15,6%	15,8%	16%	16,2%	16,5%	16,3%
Médiane des revenus par UC 2016	18 520 €		18 277 €		18 335 €		19 079 €	
Nb ménages 2016 (Évolution des ménages 2011-2016)	3 246 (-0,5%)		10 229 (+1,3%)		11 846 (+1,5%)		151 893 (+2,4%)	
% ménages personne seule	37,8%	40,1%	32,8%	34,8%	32%	33,9%	34%	35,5%
% ménages familles avec enfant(s) (parmi nb ménages)	27,2%	27,2%	31,1%	31,1%	31,7%	31,6%	31,9%	31,7%
% ménages emménagés <5 ans 2016	34,2%		27,8%		27,4%		31,2%	
Nb emplois 2016 (et évolution depuis 2011)	3 339 (-2,6%)		7 283 (-0,5%)		8 133 (+0,1%)		123 822 (-1%)	
Indicateur de concentration d'emplois (nb emplois/actifs occupés)	131,4	142,7	85,5	87,6	80,6	82,6	99,5	99,5
Taux de vacance en logements 2016 (et évolution depuis 2011)	15,7% (+11,2%)		13,1% (+16,4%)		13,1% (+15%)		11,3% (+15,4%)	

LES DYNAMIQUES D'HABITAT

Même avec une stagnation du nombre d'habitants sur son territoire, Albret communauté voit un important fléchissement de sa dynamique en logement depuis la crise immobilière de la fin des années 2000. Aussi, même si l'Est du territoire montre une dynamique plus favorable pour les familles et les actifs due à la proximité d'Agen, l'EPCI connaît un départ de population plus important que d'arrivées de nouveaux habitants, principalement dû au vieillissement de la population. Des évolutions qui induisent de nombreux enjeux en termes d'habitat.

Une problématique d'attractivité pour le Sud et l'Ouest du territoire

L'Est du territoire profite de l'influence agenaise et apparaît plus attractif et dynamique avec l'installation de ménages actifs. Une tendance qui contribue à accentuer l'écart avec le reste du territoire en termes de typologie de ménages. Le sud de l'Albret montre dans ce sens, un profil de population qui se caractérise par une part plus importante des personnes de 60 ans et plus représentant parfois près de la moitié des ménages des communes. En découle également une plus grande part des ménages d'une seule personne qui ne cesse d'augmenter et pose le sujet de leur isolement.

Un besoin de production de logement pour les seniors et les petits revenus

Avec un taux de personnes de plus de 60 ans de 34,8%, qui continue de progresser et supérieur au reste du département, la population d'Albret Communauté vieillit et soulève des besoins d'adaptation des logements pour maintenir les personnes âgées à leur domicile.

Aussi, le revenu des ménages sur le territoire reste bien inférieur à la médiane départementale. À noter l'influence du pôle d'Agen encore perceptible sur la partie Est qui attire des ménages plus aisés, souvent des couples et travaillant hors du territoire. La disparité des

revenus sur l'Albret s'explique aussi par le vieillissement des personnes vivant seulement avec un revenu provenant de la retraite.

Un besoin de travailler l'attractivité résidentielle auprès des jeunes actifs

Albret Communauté, de part sa position stratégique entre deux métropoles, sa proximité avec Agen, permet d'attirer de nouveaux ménages mais ne travaillant pas sur le territoire. Aussi, la création de nouvelles entreprises et les spécificités économiques du territoire comme l'agriculture et la viticulture posent la question de la capacité du territoire à proposer aux salariés une offre de logements correspondant à leurs besoins. L'offre locative mériterait d'être développée.

Un des objectifs du SCoT est de diversifier la typologie de l'habitat (individuel, groupé, collectif, locatif et accession à la propriété) afin de permettre la réalisation des parcours résidentiels à l'intérieur de l'Albret et offrir une typologie variée de logements pour répondre aux besoins des nouveaux ménages (primo-accédants, personnes âgées, ménages à petits revenus, jeunes,..)

LES DYNAMIQUES D'HABITAT(SUITE)

L'amélioration des logements anciens

Près de 60% des logements sur le territoire ont été construits avant 1970 et 44% datent d'avant 1945. Ces chiffres induisent des besoins en rénovation, notamment dans le domaine énergétique. Plusieurs dispositifs ont été mis en place pour aider les propriétaires à réhabiliter leur logement. Le Programme d'Intérêt Général « *Précarité énergétique et lutte contre l'habitat indigne de l'Albret* » permet de soutenir financièrement les projets de rénovation et/ou d'adaptation des logements. Le service Habitat propose de nombreux conseils juridiques ou techniques. De plus le dispositif Dorémi vient s'appuyer sur le savoir faire local avec la mobilisation des artisans et des entreprises du bâtiment du territoire. Des leviers fiscaux sont nécessaires pour déclencher l'intérêt d'investisseurs afin de remettre des logements anciens sur le marché locatif.

Des enjeux à relever pour le territoire

L'enjeu est aujourd'hui d'œuvrer pour améliorer l'attractivité résidentielle du territoire et en particulier celle des centres des 9 polarités structurantes qui disposent de logements vacants à même de répondre aux besoins des segments en tension.

LES DYNAMIQUES COMMERCIALES

Albret Communauté regroupe un total de 277 commerces et services de moins de 300 m² de surface commerciale et de 30 000 m² de grandes et moyennes surfaces. Le centre ville de Nérac regroupe 40 % de l'offre commerciale et se distingue par un taux de diversité élevé (32 %). Toutefois, la ville centre et les principales polarités du territoire montrent des taux de vacance relativement importants (25% à 50%) qui soulignent une fragilisation des centralités et une difficulté à pérenniser l'offre.

Une offre de proximité préservée en centralité à conforter sur l'ensemble du territoire

73,6 % des commerces de proximité se trouvent implantés au sein d'un centre-ville ou centre-bourg. Un taux au dessus de la moyenne habituellement observée qui est de 60% environ. Les polarités structurantes du territoire montrent toutes des taux de cette importance. Ceci souligne leur bonne résistance au phénomène de périphérisation qu'il convient de conforter à l'aide du PLUi pour préserver leur rôle essentiel de centralité. A noter la forte représentation des commerces dits de « convivialité » (café-hôtel-restaurant) secteur primordial au vue de l'aspect touristique du territoire.

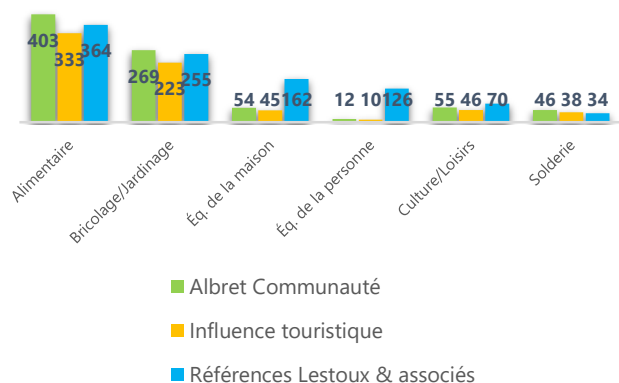
Une complémentarité des circuits de distributions alternatifs qui vient pallier la carence de l'offre sédentaire

L'ensemble de l'offre sédentaire apparaît peu dense voire avec des manques sur la majorité des secteurs. Elle est toutefois complétée par un fort développement des modes de distributions alternatifs, à savoir la vente directe des producteurs locaux (75 producteurs recensés sur le territoire) plusieurs tournées alimentaires et près de 17 marchés qui permettent à l'ensemble de la population de bénéficier d'une offre commerciale notamment sur les petites communes ne disposant d'aucun commerce sur leur territoire.

Une croissance des surfaces commerciales à maîtriser

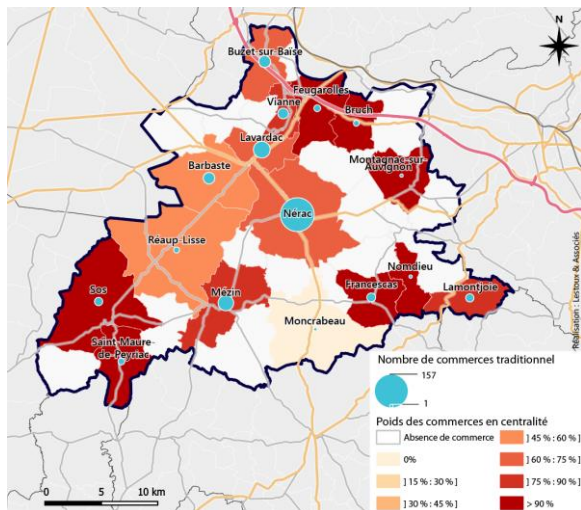
Le plancher commercial d'Albret Communauté a augmenté de 30% depuis 2010, soit près de 9 000 m² de surfaces supplémentaires. Cette croissance, beaucoup plus forte que la croissance de population, s'explique pour moitié par l'extension d'enseignes alimentaires (Intermarché, Super U) et l'implantation de nouvelles enseignes en équipement de la maison (Centrakor, Darty...). Les densités GMS restent cependant cohérentes au vu de la typologie du territoire mais restent insuffisantes pour répondre aux besoins de l'influence touristique.

Néanmoins, il conviendra de se doter à l'avenir de moyens de maîtriser cette croissance alors que le consommateur dispose de nouvelles offres digitales.



Densités en Grandes & Moyennes Surface par secteur d'activité (m² pour 1000 habitants)

LES DYNAMIQUES COMMERCIALES (SUITE)



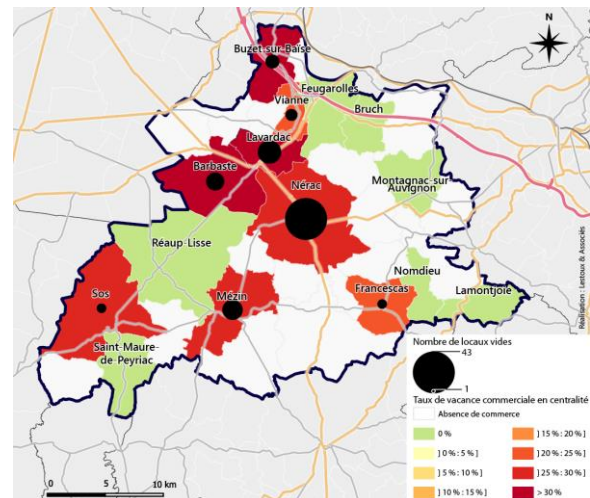
Répartition de l'offre commerciale à l'échelle d'Albret Communauté

Une diversité commerciale prépondérante sur la commune pôle

La diversité commerciale (nombre de commerces en équipement de la personne et de la maison sur l'ensemble des commerces hors services), permet d'apprécier l'attractivité et donc la polarisation d'une centralité sur un territoire. Sa faible représentation sur l'ensemble du territoire souligne une attractivité limitée mais reste en cohérence au vu de la configuration rurale du territoire avec un taux de 16,8%. Seule la commune pôle de Nérac présente une diversité commerciale marquée avec un taux de 33% qui souligne l'importance de son poids commercial mais également sa capacité à rayonner et rester attractive pour l'ensemble du territoire de l'Albret.

Un développement de la vacance qui vient fragiliser l'ensemble des centralités

Une grande partie des polarités commerciales d'Albret Communauté affiche des taux de vacance commerciale importants (25% à 50%) et supérieurs à la moyenne nationale évaluée entre 11 et 13%. À noter que la vacance commerciale est davantage marquée dans le tripôle urbain de Barbaste-Lavardac-Nérac (34%). Ainsi, même Nérac, polarité majeure du territoire, montre une fragilisation due à une vacance commerciale élevée qui se développe, impactant l'attractivité des centralités et l'ambiance d'achat.



Vacance commerciale par centralité sur Albret Communauté

LES MOBILITÉS

La première étape du diagnostic a mis en évidence la particularité d'Albret Communauté de profiter d'une situation stratégique entre deux métropoles régionales et la proximité d'un pôle urbain majeur mais tout en restant en retrait des grands axes de communications (ferroviaire, autoroute...). De fait, des enjeux majeurs ont émergés concernant la connectivité vers les pôles extérieurs mais également entre les différents pôles structurant du territoire.

Une place de la voiture prédominante compte tenu de la typologie rurale du territoire

Albret Communauté se caractérise comme espace rural : une densité de population faible avec une économie davantage tournée sur le secteur primaire. Ainsi, l'EPCI s'organise par un maillage de neuf pôles structurants avec commerces, services, équipements sur l'ensemble du territoire permettant de répondre au plus près aux besoins de la population. De fait, la voiture constitue le moyen de transport primordial pour accéder à l'ensemble des commodités de proximité.

En retrait des axes de communication majeurs mais une desserte interne développée

Même si le territoire d'Albret se trouve en retrait des axes majeurs de communication routiers et ferroviaires, il connaît un développement des flux au sein de son réseau routier interne. De fait, la traversée du pôle urbain Nérac-Barbaste-Lavardac soulève des questions en termes de flux, sécurité et de nuisances. Afin de limiter ces dernières et réguler les flux continus au sein des centralités, l'EPCI a entamé une réflexion sur le contournement possible du pôle urbain facilitant les déplacements et permettant de relier directement les parcs d'activités du territoire.

Services de mobilité et nouvelles mobilités à conforter sur les centralités secondaires

Albret Communauté bénéficie de 14 aires de covoiturage réparties sur l'ensemble de son territoire afin de faciliter les déplacements mais également de réduire l'impact sur l'environnement tout en faisant des économies. Si ce système, est répandu partout en France, un nouveau service parallèle « Rézo Pouce » permet également de partager ses trajets quotidiens de proximité mais de façon totalement gratuite. Une solution de mobilité écologique, conviviale et solidaire portée par une SCIC et en partenariat avec la collectivité.

Les modes actifs (À pieds et Vélo) à développer

Aujourd'hui, le territoire dispose de plusieurs voies vertes propices à la pratique du vélo. En revanche, aucune voie ou piste cyclable n'est effective sur les grands axes qui parcourent le territoire. Albret Communauté a récemment, en partenariat avec l'ADEME, acquis des vélos électriques qu'elle met à disposition des administrés pour développer la pratique du vélo. Toutefois, encore très peu d'aménagements et d'infrastructures existent et restent donc à développer comme le SCoT le précise.

Partie 2

Bilan d'attractivité des neuf centralités structurantes

LE BILAN D'ATTRACTIVITÉ DES NEUF CENTRALITÉS

L'analyse fait apparaître un réel besoin de bien coordonner le développement des neuf centralités. Si le centre-ville de Nérac connaît un niveau d'attractivité convenable mais avec plusieurs points de fragilité, les 8 autres centralités apparaissent plus en difficulté. L'enjeu d'une ORT à l'échelle des neuf centralités est ainsi de travailler une mise à niveau globale des centralités structurantes pour un développement durable du territoire.

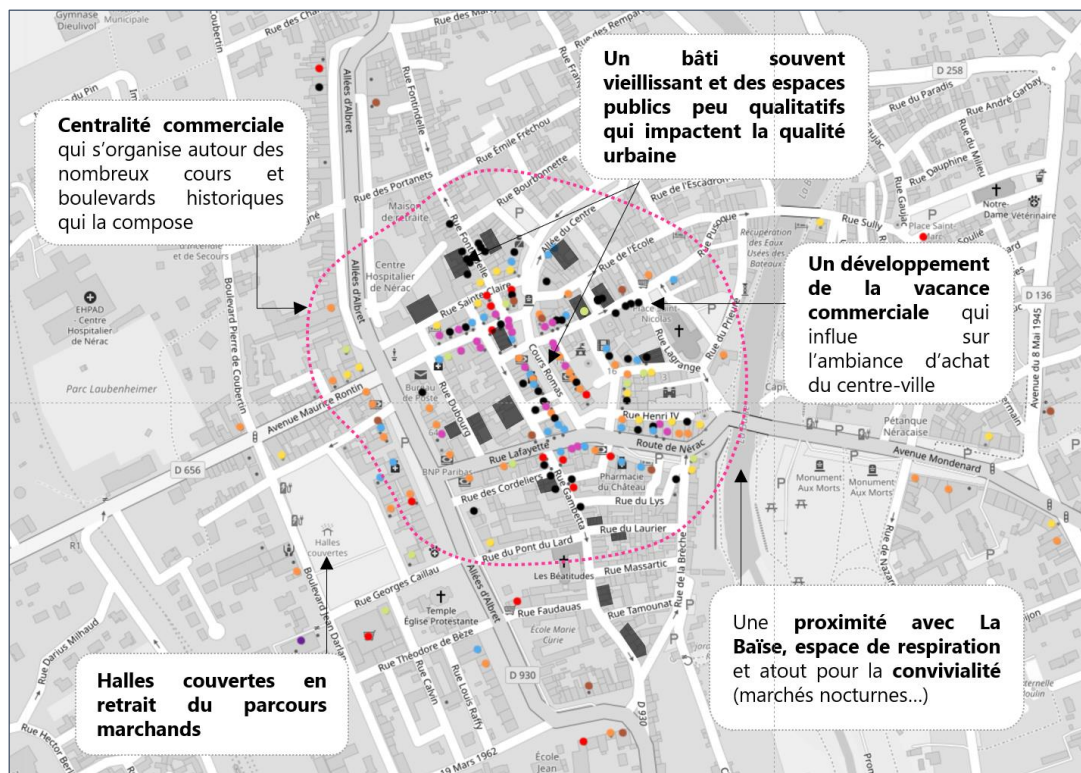
Un niveau d'attractivité acceptable pour le centre-ville de Nérac

Le centre-ville de Nérac bénéficie d'une bonne attractivité commerciale grâce à une faible périphérisation des activités commerciales et à un taux de diversité élevé lui permettant de polariser. Toutefois, la faible présence des Cafés-Hôtels-Restaurants limite l'aspect de convivialité, en particulier sur les nombreuses places du centre-ville. Aussi, la vacance commerciale, relativement élevée (28%) est près de deux fois supérieur au seuil national (13%).

Le vieillissement du bâti et les espaces publics souvent peu qualitatifs ne permettent pas de capitaliser pleinement sur la forte identité patrimoniale du centre-ville.

Un autre point de fragilité apparaît également du côté de la faible présence des équipements non-marchands en cœur de ville. Un maintien des professionnels de santé en centralité est nécessaire pour éviter leur évasion en périphérie.

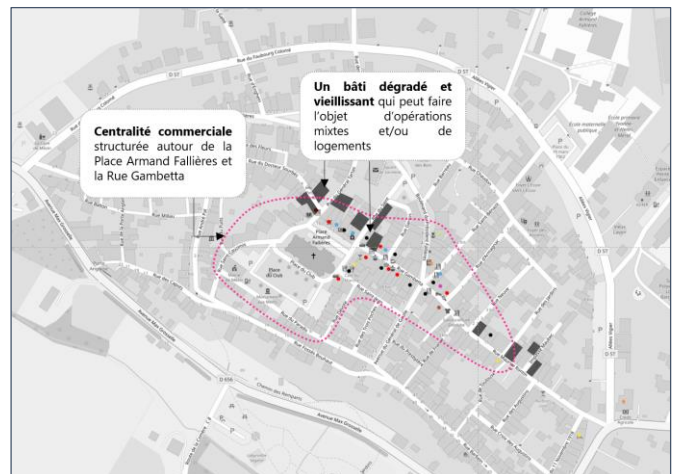
Spatialisation du centre-ville de Nérac



LE BILAN D'ATTRACTIVITÉ DES NEUF CENTRALITÉS (SUITE)

Une tendance à la fragilisation commerciale à Mézin

Même si l'offre commerciale sur le centre-bourg est complète et permet de satisfaire la population, on note un fort développement de la vacance qui fragilise l'ambiance d'achat. (30 % de vacance commerciale). D'un point de vue identité, la centralité se trouve marquée par des espaces publics de qualité, limité aux espaces commerciaux mais peu attractifs et vieillissants sur le reste de la centralité.

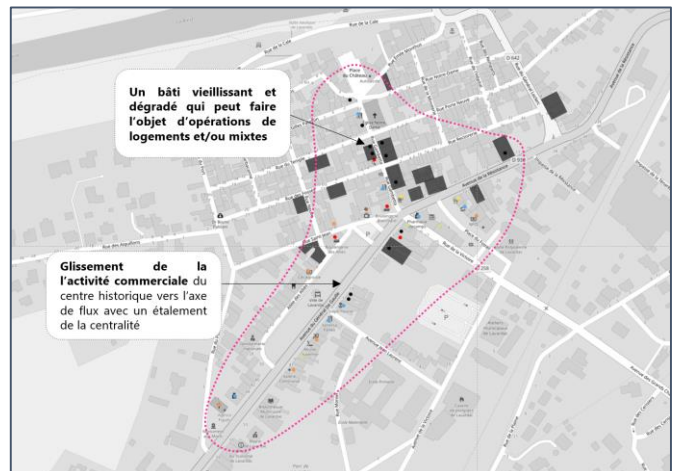


Spatialisation du centre-bourg de Mézin

Un niveau d'attractivité mitigé sur Lavardac

Une centralité historique qui a glissé sur un axe de flux d'importance créant une diffusion du linéaire commercial et limitant le sentiment de convivialité des lieux.

La centralité préserve toutefois une certaine polarisation avec une bonne concentration des équipements commerciaux, des services et des professionnels de santé.

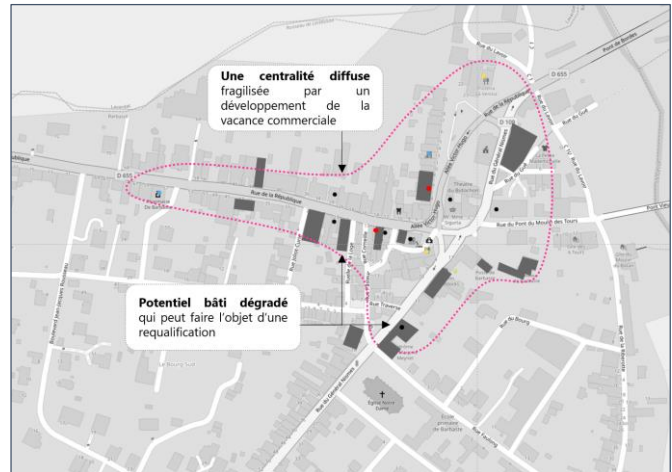


Spatialisation du centre-bourg de Lavardac

LE BILAN D'ATTRACTIVITÉ DES NEUF CENTRALITÉS (SUITE)

Des enjeux de requalification urbaine à Barbaste

Avec un bâti et des espaces publics vieillissants en plus d'un développement de la vacance en logements, l'ambiance d'achat baisse en attractivité. De facto l'armature commerciale apparaît en difficulté avec l'apparition de locaux commerciaux vacants qui impactent l'ambiance d'achat et la convivialité des lieux. Comme sur les autres centralités, l'ORT pourra constituer un excellent levier à mobiliser afin de reconverter, certainement en habitat, les espaces de mutation.

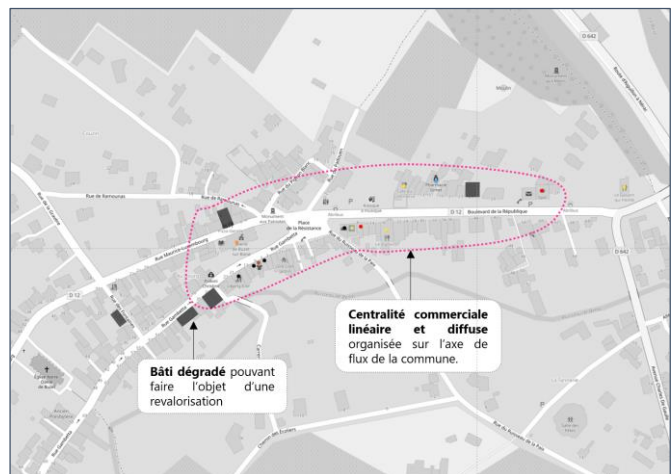


Spatialisation de la centralité de **Barbaste**

Un enjeu de marquage de la centralité et d'apaisement de la traversée routière de Buzet-sur-Baïse

Le centre-bourg est organisé autour d'un axe de flux qui permet une bonne visibilité de l'offre commerciale. Néanmoins, la centralité commerciale est diffuse et rend difficile la lisibilité de l'offre. Aussi, les espaces publics peu qualitatifs ne permettent pas la création d'une ambiance d'achat convenable.

L'offre commerciale même incomplète joue toutefois son rôle de proximité et répond aux premiers besoins des habitants.

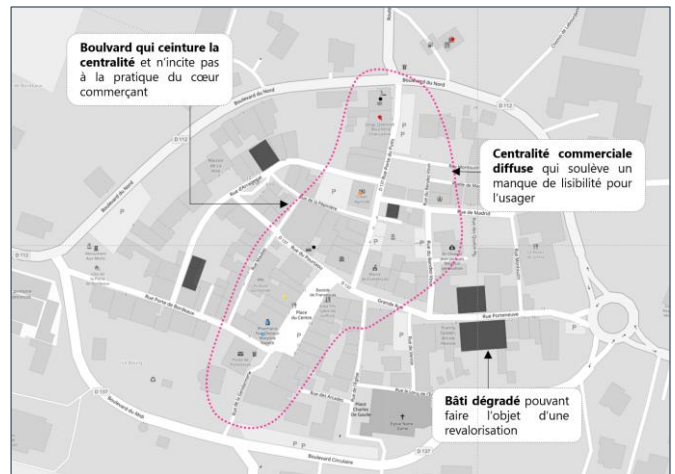


Spatialisation de la centralité de **Buzet-sur-Baïse**

LE BILAN D'ATTRACTIVITÉ DES NEUF CENTRALITÉS (SUITE)

Une précarisation commerciale sur Francescas

Avec une offre alimentaire qui s'affaiblit et un turn-over des activités, le centre-bourg de la commune est confronté à un enjeu de traitement de la vacance commerciale et de pérennité de l'offre. D'un point de vue identité, la centralité se trouve marquée par du bâti dégradé qui réduit l'attractivité commerciale.

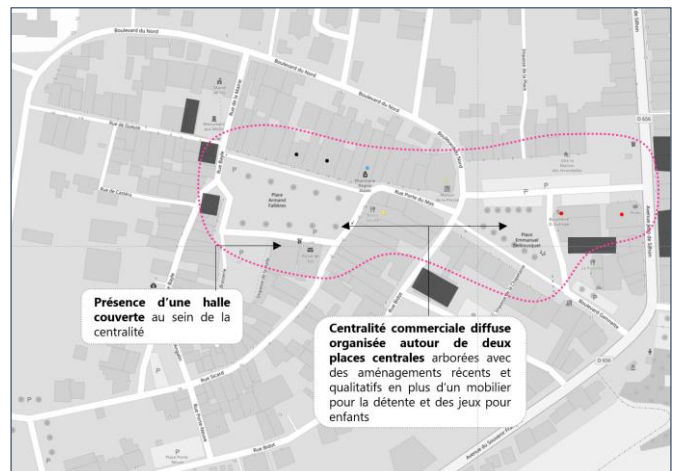


Spatialisation du centre-bourg de **Francescas**

Une préservation de l'activité commerciale et de service par l'identité sur Sos

Une centralité commerciale autrefois implantée sur deux places centrales qui a tendance à s'étirer et glisser sur l'axe de flux.

Même si le centre-bourg présente plusieurs bâtis dégradés, la requalification de ses espaces publics et son patrimoine historique lui confèrent un fort aspect identitaire sur lequel il convient de capitaliser. Sos conserve également son rôle de polarité avec une concentration des équipements non marchands et des praticiens sur son centre-bourg.

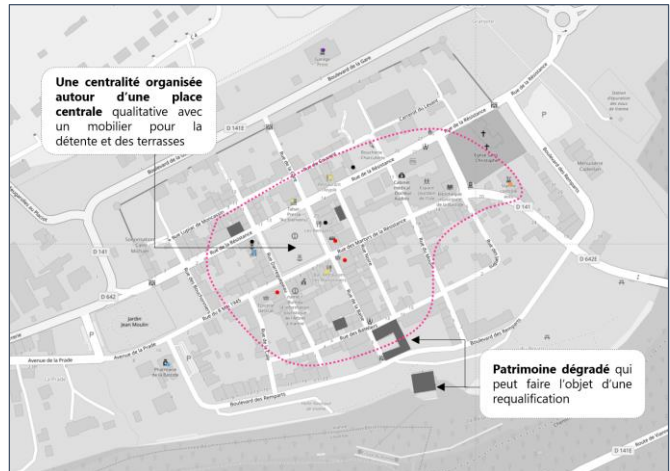


Spatialisation du centre-bourg de **Sos**

LE BILAN D'ATTRACTIVITÉ DES NEUF CENTRALITÉS (SUITE)

Un enjeu d'attractivité résidentiel à Vianne

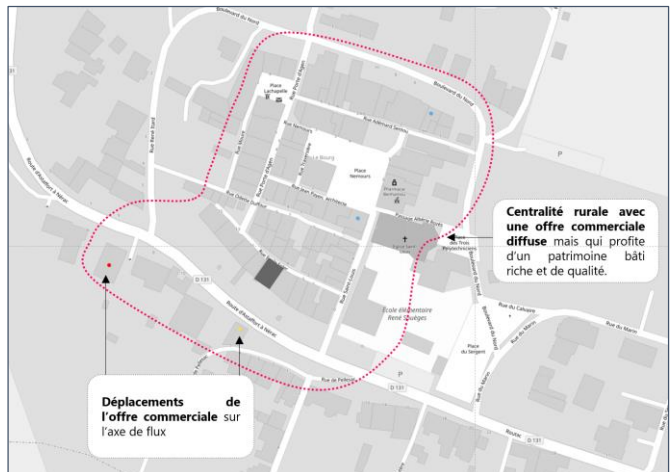
Centralité marquée par la préservation et la mise en valeur de son patrimoine bâti traditionnel et ses espaces publics qui incitent à la déambulation. Une ambiance d'achat satisfaisante et une offre qui permet de répondre aux besoins de proximité. Toutefois, la centralité fait face à une paupérisation de sa population notamment due à un parc de logements vétuste qui ne répond plus à la demande des ménages.



Spatialisation de la centralité de **Vianne**

Conforter et pérenniser l'activité commerciale sur Lamontjoie

Une activité commerciale réduite mais satisfaisante pour les besoins de proximité qui perdure grâce à l'absence d'offre sur les communes environnantes. Même si la centralité montre une bonne qualité du bâti, l'aspect des devantures commerciales est à revaloriser pour améliorer l'ambiance d'achat.



Spatialisation de la centralité de **Lamontjoie**

BILAN D'ATTRACTIVITÉ DES CENTRALITÉS

L'attractivité d'une centralité est une équation entre quatre niveaux d'attractivité : résidentielle, de services, économique et identitaire. La dynamisation d'un cœur de ville demande d'abord une approche globale et une intervention conjointe sur ces quatre niveaux. Dès lors qu'une fonction est affaiblie, c'est l'ensemble de la centralité qui se trouve en fragilité. L'habitat ne s'adapte pas suffisamment aux nouveaux parcours résidentiels ? Conséquences : la vacance s'accroît, la densité de population baisse et le commerce de proximité ne dispose plus suffisamment de clientèle à 3 minutes des commerces. La disparition progressive de nombreux commerces alimentaires souvent regrettée est plus liée à l'absence de clients à proximité qu'à la concurrence des grandes surfaces alimentaires. Selon le même principe de cycle, la migration progressive des praticiens médicaux vers des espaces d'entrées de ville affaiblit les flux. Enfin, toujours côté fonction économique, on note depuis quelques années le glissement des emplois tertiaires (assurances, emplois publics...) là encore vers les espaces de périphérie, créant des conséquences néfastes sur la fonction animation sociale (les restaurants privés d'une partie de la clientèle du midi). L'enjeu avant d'entamer une revitalisation de centralité est d'intégrer ces interactions entre les fonctions d'un cœur de ville. Le cabinet Lestoux et Associés a ainsi conçu une matrice autour de ces quatre fonctions qui a servi de base à l'analyse des centralités.




























Le bilan d'attractivité du centre-ville de Nérac



- / **La fonction économique** : Le centre-ville de Nérac bénéficie d'une bonne attractivité commerciale grâce à un taux de diversité élevé lui permettant de polariser. La centralité profite également d'un marché hebdomadaire à fort rayonnement sur le reste du territoire et d'un pôle d'emploi d'importance qui irrigue l'activité commerciale de la commune. Toutefois, on note un développement de la vacance et un début de phénomène de périphérisation qui tend à fragiliser le centre-ville.
- / **La fonction identité** : Le centre-ville néracais dispose d'un fort patrimoine bâti et historique mais peu mis en valeur avec des espaces publics peu qualitatifs et vieillissants. Ainsi, Nérac ne capitalise pas pleinement sur ses atouts pour constituer une identité plus forte.
- / **La fonction habitat** : Le centre-ville de Nérac est marqué par un parc de logements inadapté aux nouveaux parcours résidentiels. En effet, le centre ville présente une grande part de petits logements souvent d'avant 1945 limitant ainsi l'attractivité des quartiers auprès des familles et ménages désireux de plus de surface et de logements modernes.
- / **La fonction services** : Le cœur de ville de Nérac est marqué par une faible présence des équipements non marchands notamment des établissements scolaires souvent en périphérie ou à proximité immédiate mais en dehors du périmètre de centre-ville. Toutefois, la centralité bénéficie d'une bonne implantation de professionnels de santé et d'un hôpital qui réservent un flux supplémentaire pour le centre-ville.

Le bilan d'attractivité du centre-ville de Nérac
























Commerce		Socio-démographie		Polarité	
	Notation		Notation		Notation
Part des commerces en centralité		Taux de croissance de la population		Évolution du nombre de logements	
Présence d'un marché hebdomadaire		Taux de renouvellement de la population		Part des résidences secondaires	
Distance à la zone de périphérie		Indicateur de concentration d'emplois		Taux de vacance en logements	
Tissu commercial alimentaire		Part des familles avec enfants		Taux de diversité en logements	
Taux de vacance		Part des CSP +		Part des services non marchands en centralité	
Taux de tertiarisation				Part des professions de santé en centralité	
Taux de diversité commerciale		Urbanisme			
Part de commerces en CHR		Lisibilité / Visibilité de la centralité			
Taux de renouvellement commercial		Accessibilité / Déplacement			
		Aspect environnemental			
		Qualité urbaine & architecturale			
		Ambiance d'achat			

Le bilan d'attractivité du centre-ville de Mézin



- / **La fonction économique** : Le cœur de bourg de Mézin montre d'importantes carences en termes d'activités commerciales. En effet, en plus d'un taux de vacance représentant un tiers des cellules commerciales, on note un renouvellement important et une tertiairisation du linéaire qui réduit la diversité de l'offre. Cette dernière, diffuse et peu attractive réduit l'ambiance d'achat. Toutefois l'offre reste complète et satisfaisante aux besoins de la population. Par ailleurs, la centralité profite d'un marché le jeudi et le dimanche. Le marché du week-end dispose d'une offre conséquente et donc une fréquentation d'importance pour le centre-bourg.
- / **La fonction identité** : Malgré l'aménagement qualitatif des places publics centrales et de la principale rue commerciale, Mézin présente des espaces publics souvent vieillissants en plus d'un bâti qui se dégrade. La centralité propose un bâti relativement ancien, lié à une activité du liège qui reste aujourd'hui peu mis en valeur.
- / **La fonction habitat** : Mézin et plus particulièrement sa centralité présente un parc de logements vieillissants, inadapté aux parcours résidentiels avec une part potentiellement indigne. On note également une vacance de l'habitat élevée en corrélation avec le vieillissement du parc souvent énergivore au sein duquel la population ne peut se loger.
- / **La fonction services** : La centralité Mézinaise profite de la présence de plusieurs équipements non marchands et de nombreux professionnels de santé en son sein. Toutefois, ces derniers restent disséminés en cœur de bourg avec plusieurs petites structures.

Le bilan d'attractivité du centre-ville de Mézin
























Commerce		Socio-démographie		Polarité	
	Notation		Notation		Notation
Part des commerces en centralité		Taux de croissance de la population		Évolution du nombre de logements	
Présence d'un marché hebdomadaire		Taux de renouvellement de la population		Part des résidences secondaires	
Distance à la zone de périphérie		Indicateur de concentration d'emplois		Taux de vacance en logements	
Tissu commercial alimentaire		Part des familles avec enfants		Taux de diversité en logements	
Taux de vacance		Part des CSP +		Part des services non marchands en centralité	
Part de commerces en CHR				Part des professions de santé en centralité	
Taux de renouvellement commercial					
		Urbanisme			
			Notation		
		Lisibilité / Visibilité de la centralité			
		Accessibilité / Déplacement			
		Continuité commerciale			
		Qualité urbaine & architecturale			
		Ambiance d'achat			

Le bilan d'attractivité du centre-ville de Lavardac

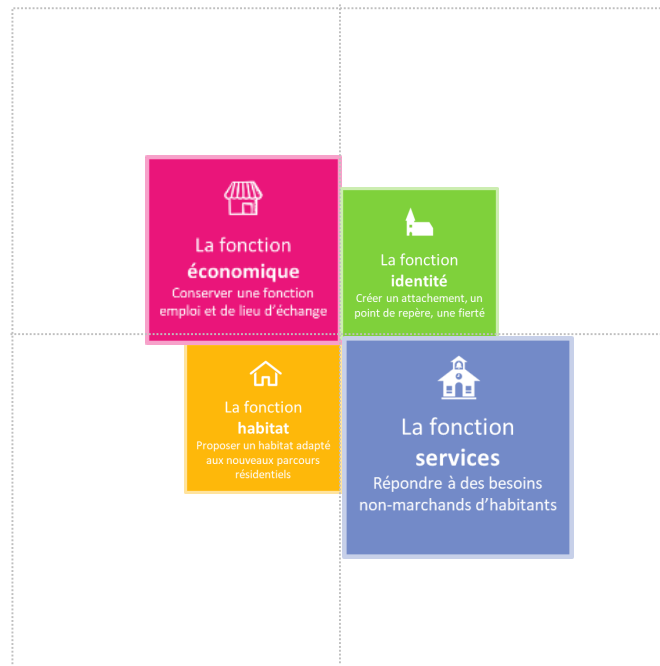


- / **La fonction économique** : Lavardac dispose de l'ensemble des commerces de base et un marché. Toutefois sa centralité montre d'importants signes de fragilité avec un début de diffusion commerciale en raison d'un développement de la vacance et de l'étirement de la centralité sur l'axe de flux. On note également une part de CHR (cafés-hôtels-restaurants) relativement faible et une tertiarisation du linéaire qui limite la convivialité des lieux.
- / **La fonction identité** : La centralité de Lavardac bénéficie d'un patrimoine bâti vieillissant qui se dégrade ne profitant pas à l'attractivité des lieux. À noter la présence de l'Allée des Alliés, place centrale de la commune qui permet le rassemblement de la population et le déroulement de festivités. Cependant le caractère routier sur la rue principale encore trop prégnant ne facilite pas la déambulation et joue sur la convivialité.
- / **La fonction habitat** : Avec un parc de logements plus récent, la commune de Lavardac présente moins de logements dégradés. Toutefois, son centre-ville, plus ancien, ne permet pas de répondre aux besoins des nouveaux parcours résidentiels comme les familles ou les jeunes couples qui privilégient la périphérie en bordure des grands axes de communication.
- / **La fonction services** : Le cœur de ville garde une bonne polarisation avec une forte concentration des équipements non marchands et des professionnels de santé.

Le bilan d'attractivité du centre-ville de Lavardac
























Commerce		Socio-démographie		Polarité	
	Notation		Notation		Notation
Part des commerces en centralité		Taux de croissance de la population		Évolution du nombre de logements	
Présence d'un marché hebdomadaire		Taux de renouvellement de la population		Part des résidences secondaires	
Distance à la zone de périphérie		Indicateur de concentration d'emplois		Taux de vacance en logements	
Tissu commercial alimentaire		Part des familles avec enfants		Taux de diversité en logements	
Taux de vacance		Part des CSP +		Part des services non marchands en centralité	
Part de commerces en CHR				Part des professions de santé en centralité	
Taux de renouvellement commercial					
		Urbanisme			
			Notation		
		Lisibilité / Visibilité de la centralité			
		Accessibilité / Déplacement			
		Continuité commerciale			
		Qualité urbaine & architecturale			
		Ambiance d'achat			

Le bilan d'attractivité du centre-ville de Barbaste



- / **La fonction économique** : Barbaste montre d'importants signes de fragilisation notamment avec la diffusion de l'activité commerciale due à un fort développement de la vacance qui représente 1 local sur deux et la proximité d'une grande surface alimentaire (moins de 1 km). De fait le poids du centre-ville s'en trouve réduit et fragilisé par une fuite des achats sur le pôle commercial.
- / **La fonction identité** : Le centre-ville barbastais s'organise sur un axe de flux d'importance qui constitue un caractère routier peu propice à la déambulation des piétons et plus particulièrement à leur sécurisation. Ainsi, l'espace public est peu attractif et ne permet pas de développer une ambiance d'achat notamment par manque de convivialité et d'espace central où se retrouver.
- / **La fonction habitat** : Le centre-ville de Barbaste est marqué par un parc de logements inadapté aux nouveaux parcours résidentiels. En effet, le centre ville présente une grande part de grands logements souvent d'avant 1945 induisant des travaux énergétiques et limitant ainsi leur attractivité.
- / **La fonction services** : La centralité regroupe une bonne présence des professionnels de santé et des équipements marchands sur son périmètre. On note toutefois une diffusion des praticiens, exerçant dans des structures dissociées.

Le bilan d'attractivité du centre-ville de Barbaste
























Commerce		Socio-démographie		Polarité	
	Notation		Notation		Notation
Part des commerces en centralité		Taux de croissance de la population		Évolution du nombre de logements	
Présence d'un marché hebdomadaire		Taux de renouvellement de la population		Part des résidences secondaires	
Distance à la zone de périphérie		Indicateur de concentration d'emplois		Taux de vacance en logements	
Tissu commercial alimentaire		Part des familles avec enfants		Taux de diversité en logements	
Taux de vacance		Part des CSP +		Part des services non marchands en centralité	
Part de commerces en CHR				Part des professions de santé en centralité	
Taux de renouvellement commercial					
		Urbanisme			
			Notation		
		Lisibilité / Visibilité de la centralité			
		Accessibilité / Déplacement			
		Continuité commerciale			
		Qualité urbaine & architecturale			
		Ambiance d'achat			

Le bilan d'attractivité du centre-ville de Buzet-sur-Baïse



- / **La fonction économique** : la centralité de Buzet-sur-Baïse s'étire et s'organise sur un axe de flux traversant la commune où se localisent l'ensemble des commerces et services. On note toutefois une carence dans l'offre avec un tissu de base alimentaire incomplet et un taux de vacance important qui a tendance à fragiliser et clairsemer les cellules existantes rendant moins lisible l'offre commerciale.
- / **La fonction identité** : Le Boulevard de la République et la Place de la Résistance constituent le principal espace de la centralité et donnent un aspect minéral et majoritairement routier au reste du cœur de bourg effaçant la présence du patrimoine bâti qui manque de valorisation. En revanche, la présence du port de la Baïse, véritable lieu de convivialité et de nature se trouve hors de la centralité mais reste à proximité. L'AOC est également un élément identitaire de la commune qui lui permet de rayonner.
- / **La fonction habitat** : Même avec une progression des constructions en logements, Buzet-sur-Baïse montre des difficultés à répondre aux besoins de la population. En effet, le taux de vacance ne cesse de progresser et la typologie reste peu adaptée aux nouveaux parcours résidentiels.
- / **La fonction services** : Le cœur de bourg est marqué par une faible présence des équipements non marchands. Cependant, il profite de la présence de nombreux professionnels de santé au sein de son périmètre.

Le bilan d'attractivité du centre-ville de Buzet-sur-Baïse
























Commerce		Socio-démographie		Polarité	
	Notation		Notation		Notation
Part des commerces en centralité		Taux de croissance de la population		Évolution du nombre de logements	
Présence d'un marché hebdomadaire		Taux de renouvellement de la population		Part des résidences secondaires	
Distance à la zone de périphérie		Indicateur de concentration d'emplois		Taux de vacance en logements	
Tissu commercial alimentaire		Part des familles avec enfants		Taux de diversité en logements	
Taux de vacance		Part des CSP +		Part des services non marchands en centralité	
Part de commerces en CHR				Part des professions de santé en centralité	
Taux de renouvellement commercial					
		Urbanisme			
			Notation		
		Lisibilité / Visibilité de la centralité			
		Accessibilité / Déplacement			
		Continuité commerciale			
		Qualité urbaine & architecturale			
		Ambiance d'achat			

Le bilan d'attractivité du centre-ville de Francescas



- / **La fonction économique** : Même si Francescas conserve une majorité de ses commerces en cœur de bourg, on assiste à un glissement de la centralité sur les axes de flux, notamment la ceinture de contournement. Aussi, un développement de la vacance et un fort turn over viennent aggraver une situation commerciale déjà fragile avec près d'un tiers de cellules vides.
- / **La fonction identité** : Francescas dispose d'un patrimoine bâti important, toutefois, il reste peu mis en valeur et même parfois dégradé. De plus, les espaces publics, vieillissants et trop minéralisés, impactent l'ambiance d'achat du secteur. À noter toutefois la faible présence de la voiture qui laisse place à plus de convivialité et facilite la déambulation piétonne.
- / **La fonction habitat** : Même avec une forte progression des constructions en logement, Francescas montre des difficultés à répondre aux besoins de la population. En effet, le taux de vacance ne cesse de progresser et la typologie reste peu adaptée aux nouveaux parcours résidentiels.
- / **La fonction services** : Le cœur de bourg a su conserver une forte présence des équipements non marchands et des professionnels de santé qui permettent de garder une polarisation et des flux sur la centralité.

Le bilan d'attractivité du centre-ville de Francescas
























Commerce		Socio-démographie		Polarité	
	Notation		Notation		Notation
Part des commerces en centralité		Taux de croissance de la population		Évolution du nombre de logements	
Présence d'un marché hebdomadaire		Taux de renouvellement de la population		Part des résidences secondaires	
Distance à la zone de périphérie		Indicateur de concentration d'emplois		Taux de vacance en logements	
Tissu commercial alimentaire		Part des familles avec enfants		Taux de diversité en logements	
Taux de vacance		Part des CSP +		Part des services non marchands en centralité	
Part de commerces en CHR				Part des professions de santé en centralité	
Taux de renouvellement commercial					
		Urbanisme			
			Notation		
		Lisibilité / Visibilité de la centralité			
		Accessibilité / Déplacement			
		Continuité commerciale			
		Qualité urbaine & architecturale			
		Ambiance d'achat			

Le bilan d'attractivité du centre-ville de Sos



- / **La fonction économique** : Sos montre une activité commerciale qui tend à se réduire du fait d'un développement important de la vacance et du glissement de la centralité historique sur l'axe de flux. Le fort turn-over souligne également la difficulté à pérenniser l'activité. L'offre reste toutefois satisfaisante pour répondre aux premiers besoins de la population.
- / **La fonction identité** : L'aménagement récent des espaces publics et la préservation du patrimoine bâti permettent de créer une véritable identité au centre-bourg même si on souligne un début de dégradation du bâti qui impacte l'ambiance des lieux.
- / **La fonction habitat** : Même avec une forte progression des constructions en logement, Sos montre des difficultés à répondre aux besoins de la population. En effet, le taux de vacance ne cesse de progresser et la typologie reste peu adaptée aux nouveaux parcours résidentiels.
- / **La fonction services** : La centralité conserve l'ensemble de services en termes d'équipement marchands et une bonne présence des praticiens qui lui permettent de maintenir une polarisation sur le reste de la commune.

Le bilan d'attractivité du centre-ville de Sos
























Commerce		Socio-démographie		Polarité	
	Notation		Notation		Notation
Part des commerces en centralité		Taux de croissance de la population		Évolution du nombre de logements	
Présence d'un marché hebdomadaire		Taux de renouvellement de la population		Part des résidences secondaires	
Distance à la zone de périphérie		Indicateur de concentration d'emplois		Taux de vacance en logements	
Tissu commercial alimentaire		Part des familles avec enfants		Taux de diversité en logements	
Taux de vacance		Part des CSP +		Part des services non marchands en centralité	
Part de commerces en CHR				Part des professions de santé en centralité	
Taux de renouvellement commercial		Urbanisme			
			Notation		
		Lisibilité / Visibilité de la centralité			
		Accessibilité / Déplacement			
		Continuité commerciale			
		Qualité urbaine & architecturale			
		Ambiance d'achat			

Le bilan d'attractivité du centre-ville de Vianne



- / **La fonction économique** : Avec un taux de vacance représentant un quart des cellules commerciales et un fort taux de renouvellement, le cœur de bourg de Vianne présente d'importantes fragilisations dans son activité commerciale. Même si l'offre reste réduite, elle permet de répondre aux besoins de proximité et de dégager une ambiance conviviale par la présence de ses CHR (cafés-hôtels-restaurants).
- / **La fonction identité** : Vianne dispose d'un patrimoine bâti important, notamment par son organisation en Bastide et la mise en valeur des différents éléments architecturaux.
- / La présence du cours d'eau de la Baïse est également un élément identitaire de la commune mais reste peu visible depuis le cœur de bourg empêchant le lien entre l'eau et l'urbain. La place centrale des Marronniers constitue un véritable point de rencontre propice à la déambulation.
- / **La fonction habitat** : La centralité présente un parc de logements vieillissant, inadapté aux nouveaux modes de vie. À noter un développement de la vacance en habitat corrélé par le vieillissement du parc souvent énergivore au sein duquel la population ne peut se loger.
- / **La fonction services** : La centralité viennaise profite de la présence de plusieurs équipements non marchands en son sein. Les professionnels de santé sont en revanche plus excentrés et disséminés en petites structures sur un périmètre plus large.

Le bilan d'attractivité du centre-ville de Vianne
























Commerce		Socio-démographie		Polarité	
	Notation		Notation		Notation
Part des commerces en centralité		Taux de croissance de la population		Évolution du nombre de logements	
Présence d'un marché hebdomadaire		Taux de renouvellement de la population		Part des résidences secondaires	
Distance à la zone de périphérie		Indicateur de concentration d'emplois		Taux de vacance en logements	
Tissu commercial alimentaire		Part des familles avec enfants		Taux de diversité en logements	
Taux de vacance		Part des CSP +		Part des services non marchands en centralité	
Part de commerces en CHR				Part des professions de santé en centralité	
Taux de renouvellement commercial					
		Urbanisme			
		Lisibilité / Visibilité de la centralité			
		Accessibilité / Déplacement			
		Continuité commerciale			
		Qualité urbaine & architecturale			
		Ambiance d'achat			

Le bilan d'attractivité du centre-ville de Lamontjoie



- / **La fonction économique** : Lamontjoie dispose d'une offre commerciale réduite se limitant aux commerces de première nécessité. La centralité préserve toutefois son rôle de polarité avec la concentration de ses commerces en cœur de bourg et la présence d'un CHR, qui constitue un des lieux de rencontre de la commune et lui permet de rayonner sur un périmètre plus large. À noter toutefois, le déplacement des commerces depuis le cœur de bourg sur l'axe de flux et de contournement de la centralité.
- / **La fonction identité** : La centralité profite d'un patrimoine bâti d'importance avec une architecture vernaculaire préservée et des espaces publics authentiques qui confèrent à Lamontjoie une véritable identité. La place de Nemours reste toutefois à l'écart avec des questions sur les usages qui peuvent lui être intégrés.
- / **La fonction habitat** : Même avec une progression des constructions en logement, Lamontjoie montre des difficultés à répondre aux besoins de la population. En effet, le taux de vacance important continu de progresser et la typologie en logement reste peu adaptée aux nouveaux parcours résidentiels.
- / **La fonction services** : Même si la centralité ne comporte que deux professionnels de santé (médecin et pharmacie), les équipements non marchands sont concentrés sur le périmètre de centre-bourg.

Le bilan d'attractivité du centre-ville de Lamontjoie

Commerce		Socio-démographie		Polarité	
	Notation		Notation		Notation
Part des commerces en centralité		Taux de croissance de la population		Évolution du nombre de logements	
Présence d'un marché hebdomadaire		Taux de renouvellement de la population		Part des résidences secondaires	
Distance à la zone de périphérie		Indicateur de concentration d'emplois		Taux de vacance en logements	
Tissu commercial alimentaire		Part des familles avec enfants		Taux de diversité en logements	
Taux de vacance		Part des CSP +		Part des services non marchands en centralité	
Part de commerces en CHR				Part des professions de santé en centralité	
Taux de renouvellement commercial		Urbanisme			
		Lisibilité / Visibilité de la centralité			
		Accessibilité / Déplacement			
		Continuité commerciale			
		Qualité urbaine & architecturale			
		Ambiance d'achat			

En synthèse : BILAN D'ATTRACTIVITÉ DES CENTRALITÉS

Pour synthétiser les éléments de diagnostic, nous nous appuyons sur la matrice conçue par le cabinet Lestoux & Associés. Elle permet de souligner les points sur lesquels l'ORT devra contribuer à agir prioritairement. Ainsi, il apparaît sur toutes les centralités un enjeu majeur sur l'habitat et dans une moindre mesure, des actions relatives à l'économie et aux services pour les pôles relais. Cette vision souligne tout l'enjeu d'une ORT étendue aux 9 pôles pour conforter un développement de Nérac et des centralités secondaires sans effet de décrochage territorial.

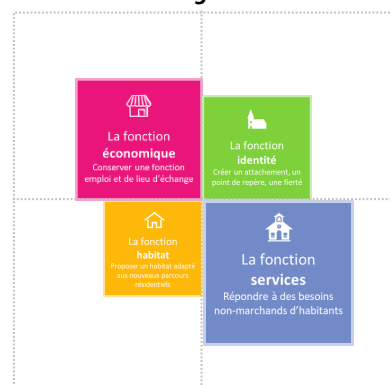
**Matrice d'attractivité du
centre-ville de Nérac**



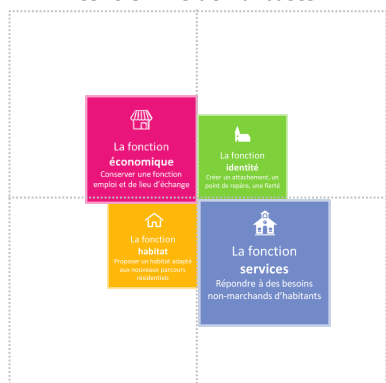
**Matrice d'attractivité du
centre-bourg de Mézin**



**Matrice d'attractivité du
centre-bourg de Lavardac**



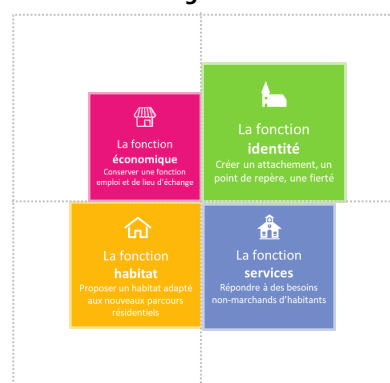
**Matrice d'attractivité du
centre-ville de Barbaste**



**Matrice d'attractivité du
centre-bourg de Buzet-sur-Baïse**



**Matrice d'attractivité du
centre-bourg de Francescas**



**Matrice d'attractivité du
centre-ville de Sos**



**Matrice d'attractivité du
centre-bourg de Vianne**



**Matrice d'attractivité du
centre-bourg de Lamontjoie**



Partie 3

Un projet de territoire pour conforter les centralités

LES FONDAMENTAUX DU PROJET DE TERRITOIRE

La construction du projet de territoire s'est faite dans une démarche inclusive associant l'ensemble des élus ainsi que les acteurs locaux, notamment économiques et administratifs. Ce projet fondateur traduit une ambition et une feuille de route pour le territoire d'Albret Communauté. Le projet de territoire a vocation à être ajusté, complété et enrichi mais il est un socle incontournable et constitue le cadre stratégique dans lequel s'inscrit l'ORT.

Le projet de territoire est conçu pour répondre à trois orientations stratégiques :

- / Maintenir l'attractivité de l'Albret et sa dynamique – Faire vivre un territoire équilibré ;
- / Soutenir un développement économique prenant appui sur l'ensemble des ressources locales ;
- / Préserver les ressources naturelles du territoire et son patrimoine et engager la transition énergétique.

Les rencontres et les échanges ont permis de conclure à une large convergence des approches et des points de vue quant aux orientations pour finalement construire le projet autour de :

La « Vision 2035 », qui fixe l'ambition stratégique pour le territoire.

Cette projection, qui s'appuie sur un diagnostic partagé des forces, faiblesses, menaces et opportunités du territoire, vise à donner un cadre de réflexion, d'orientations et d'actions à l'ensemble des acteurs, publics et privés ; elle vise également à initier une dynamique d'alliance et de partenariats.



LES AXES STRATÉGIQUES DU PROJET

Le projet s'est construit autour de 3 axes forts. Dans chaque axe nous retrouvons des ambitions et des projets qui viennent donner du sens au projet d'ORT. L'axe 1 porte sur le renforcement du maillage des bourgs-centres et de l'habitat ainsi que les mobilités et le maintien des services, l'axe 2 traite du renforcement économique et l'innovation pour de nouvelles activités, et le confortement du commerce et de l'artisanat, enfin l'axe 3 fait référence à l'identité du territoire et son engagement dans le développement durable.



L'ORT AU SERVICE DU PROJET DE TERRITOIRE

En fixant des ambitions par thématique le projet de territoire fixe un cap. L'enjeu aujourd'hui est de trouver les outils, les véhicules financiers qui vont permettre de mettre en œuvre ces ambitions. C'est à ce titre que l'ORT prend tout son sens comme outil d'intervention au service d'un projet structuré et cadré. Sur ce volet l'enjeu n'est pas de décliner chaque axe du projet de territoire mais bien de mettre en évidence les chantiers pour lesquels l'ORT sera un appui déterminant.

Axe 1

Un territoire qui maintient son attractivité, plus équilibré et préservant sa dynamique

Volet 1.1 Structurer l'armature urbaine du territoire pour répondre aux besoins d'habitat, de services et d'emplois :

Soutenir une attractivité pour permettre l'accueil de nouveaux ménages et maintenir une qualité de vie sur le territoire. L'objectif est de répartir l'arrivée des nouveaux habitants de façon plus équilibrée pour un développement plus homogène du territoire.

Volet 1.2 Modérer la consommation des espaces par une gestion coordonnée dans le temps :

Une politique d'aménagement des cœurs de ville et cœurs de bourg qui devra s'appuyer sur un Programme Local de l'Habitat en valorisant les disponibilités existantes en centralité et permettre une densification pour irriguer les équipements et les activités commerciales.

Volet 1.3 Favoriser l'habitat dans les pôles et diversifier le parc de logements :

Développer et diversifier le parc de logements nécessaire pour répondre aux

besoins de la population actuelle et aux nouveaux modes de vie. La création de logements devra s'appuyer sur une politique intercommunale de l'habitat. Une typologie diversifiée et adaptée selon les pôles avec la mobilisation des logements vacants.

Volet 1.4 Maintenir un bon niveau d'équipement pour les ménages et les entreprises et poursuivre le développement du numérique :

Limiter les déplacements extérieurs en conservant et renforçant un panier de services et d'équipements dans chaque pôle structurant et s'adapter aux nouveaux services de demain via le numérique. Ce dernier devra être accompagné pour couvrir l'ensemble du territoire en très haut débit et en téléphonie mobile, en lien avec le Schéma départemental d'aménagement numérique.

L'ORT AU SERVICE DU PROJET DE TERRITOIRE (suite)

Axe 2

Un territoire qui soutient le développement économique local en prenant appui sur l'ensemble des ressources locales. Il s'agit de valoriser les potentiels de l'économie présentielle et de maintenir des activités productives.

Volet 2.1 Favoriser les emplois locaux liés notamment aux services, à l'industrie, à l'agroalimentaire et à l'agriculture :

Éviter de dépendre des bassins d'emplois extérieurs nécessite une stratégie de développement locale basée sur la valorisation des potentiels de l'économie présentielle et des activités productives notamment dans le domaine de l'agriculture et de l'agroalimentaire qui pourvoient de nombreux emplois sur le territoire.

Volet 2.2 Envisager le tourisme comme levier essentiel du développement du territoire :

Constituer une destination touristique reconnue autour du patrimoine historique, culturel et naturel du territoire en partenariat avec les pôles touristiques du département et de la région. Albret Communauté peut particulièrement s'appuyer sur l'agrotourisme, l'écotourisme et le tourisme d'itinérance présent sur l'Albret. Le PLUi accompagnera la réalisation d'aménagements ou d'équipements pour faciliter le développement du secteur.

Volet 2.3 Innover par ses spécificités pour réindustrialiser le territoire

Mise en place d'un environnement favorable pour permettre aux entreprises du territoire (dont les TPE et PME) de se développer et engendrer un cluster innovant, technopôle de l'agriculture de demain via le projet Agrinove.

Volet 2.4 Promouvoir les métiers de l'artisanat

Secteur d'activité porteur d'emplois et de savoir-faire d'excellence, un maillage de pôles artisanaux répartis sur le territoire viendra répondre aux besoins des entreprises et réduire les migrations pendulaires.

Volet 2.5 Favoriser le développement des commerces dans les centralités et jouer la complémentarité avec les zones commerciales.

Lutter contre le repli commercial des centres-bourgs en confortant l'offre commerciale du territoire. Il s'agira également de trouver un juste équilibre entre les zones commerciales périphériques et les commerces de proximité au sein des centralités. Les nouvelles activités devront combler les manques d'offres et permettre de résorber au mieux la vacance commerciale. Un maillage de l'activité commerciale permettra également de limiter les flux, les nuisances et la pollution tout en proposant une offre de proximité pour l'ensemble des habitants du territoire.

L'ORT AU SERVICE DU PROJET DE TERRITOIRE (suite)



Axe 3

Un territoire avec une identité préservée et engagé dans la transition énergétique

Volet 3.1 Aménager le territoire en respectant son identité et ses qualités paysagères et architecturales

Un cadre de vie attractif et préservé par la gestion de l'interface urbain - espace naturel - espace agricole.

Compte tenu de l'importance du patrimoine historique sur le territoire, les communes devraient se doter de dispositifs de protection et de mise en valeur pour la sauvegarde de l'architecture et du patrimoine urbain comme Nérac qui a mis en place un plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) sur le centre historique.

La valorisation des entrées de villes, vitrines du territoire, constitue également un enjeu fort pour favoriser l'attractivité et la fréquentation des centralités.

Volet 3.2 Favoriser une stratégie multi acteurs d'engagement dans la transition énergétique

Différents leviers d'actions sont mobilisés pour engager la démarche de transition énergétique avec : la structuration des centralités pour favoriser l'accueil de nouveaux habitants, l'amélioration des performances énergétiques dans les politiques de rénovation de l'habitat et des équipements publics en plus de la valorisation des potentiels de production d'énergies renouvelables.

Volet 3.3 Proposer des alternatives à la voiture individuelle et favoriser les modes doux

Les PLU/PLUi intègrent des orientations pour le développement du covoiturage et de l'autopartage par de nouvelles aires tout comme des aménagements et infrastructures pour faciliter l'usage des modes doux. Le vieillissement de la population pose également la question des mobilités pour les plus âgés qui seront accompagnés par des dispositifs pour sécuriser et favoriser leurs déplacements avec une plus grande autonomie.

Partie 4

La stratégie ORT au service des neuf centralités

LA STRATÉGIE ORT – LES ENJEUX

À partir des éléments de diagnostic présentés en partie 1, des enjeux sur chaque centralité présentés en partie 2 et du cadre d'action politique présenté en partie 3, Albret Communauté a fait émerger un projet d'ORT multi-centralités en tenant compte des possibilités offertes par la loi Elan. Ce projet s'appuie sur des ambitions communes aux 9 centralités concernées tout en permettant à chacune de travailler ses actions spécifiques adaptées au projet local et à la morphologie de la centralité.

Maitriser la périphérisation des activités de proximité et conforter le commerce dans les centralités

Enjeu 1

Un enjeu de régulation essentiel qui trouvera aussi sa traduction dans le PLUi mais qui doit sur la période interstitielle s'appuyer sur les dispositions de l'ORT en la matière.

Accompagner la transformation du commerce et son adaptation aux nouveaux modes de consommation

Enjeu 4

Un enjeu qui devra traiter les sujets du commerce et du centre-ville numérique et les sujets de l'attractivité pour résister à la polarité du commerce métropolitain et du commerce digital.

Restructurer l'habitat pour répondre aux besoins des jeunes actifs et des nouveaux seniors

Enjeu 2

Un enjeu qui devra être porté par le PLH en cours mais qui doit s'appuyer sur le dispositif De Normandie et sur une extension aux neuf communes de l'OPAH-RU.

Optimiser la connexion entre les neuf centralités et améliorer la place des mobilités douces

Enjeu 5

Un enjeu pour plus d'initiatives et d'alternatives à la voiture individuelle qui doivent être intégrées dans les politiques d'aménagement des centralités.

Densifier les centralités en services non marchands pour renforcer le rayonnement des centralités

Enjeu 3

Un enjeu qui se traduira (en lien avec les investissements en matière d'habitat) par un travail de réhabilitation de friches ou délaissés urbains en particulier sur les 8 centralités secondaires.

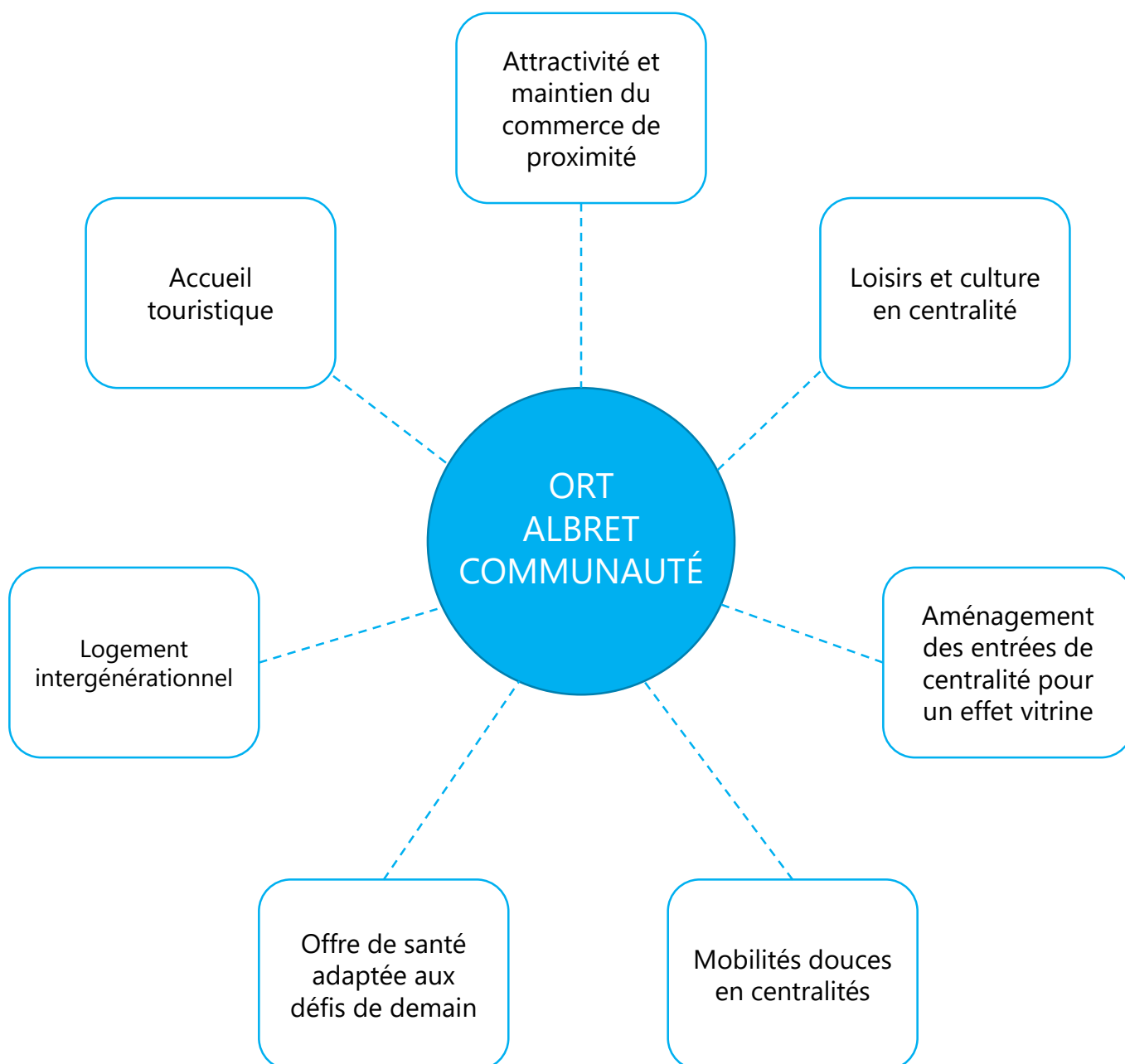
Poursuivre la transition énergétique autour d'un territoire TEPOS

Enjeu 6

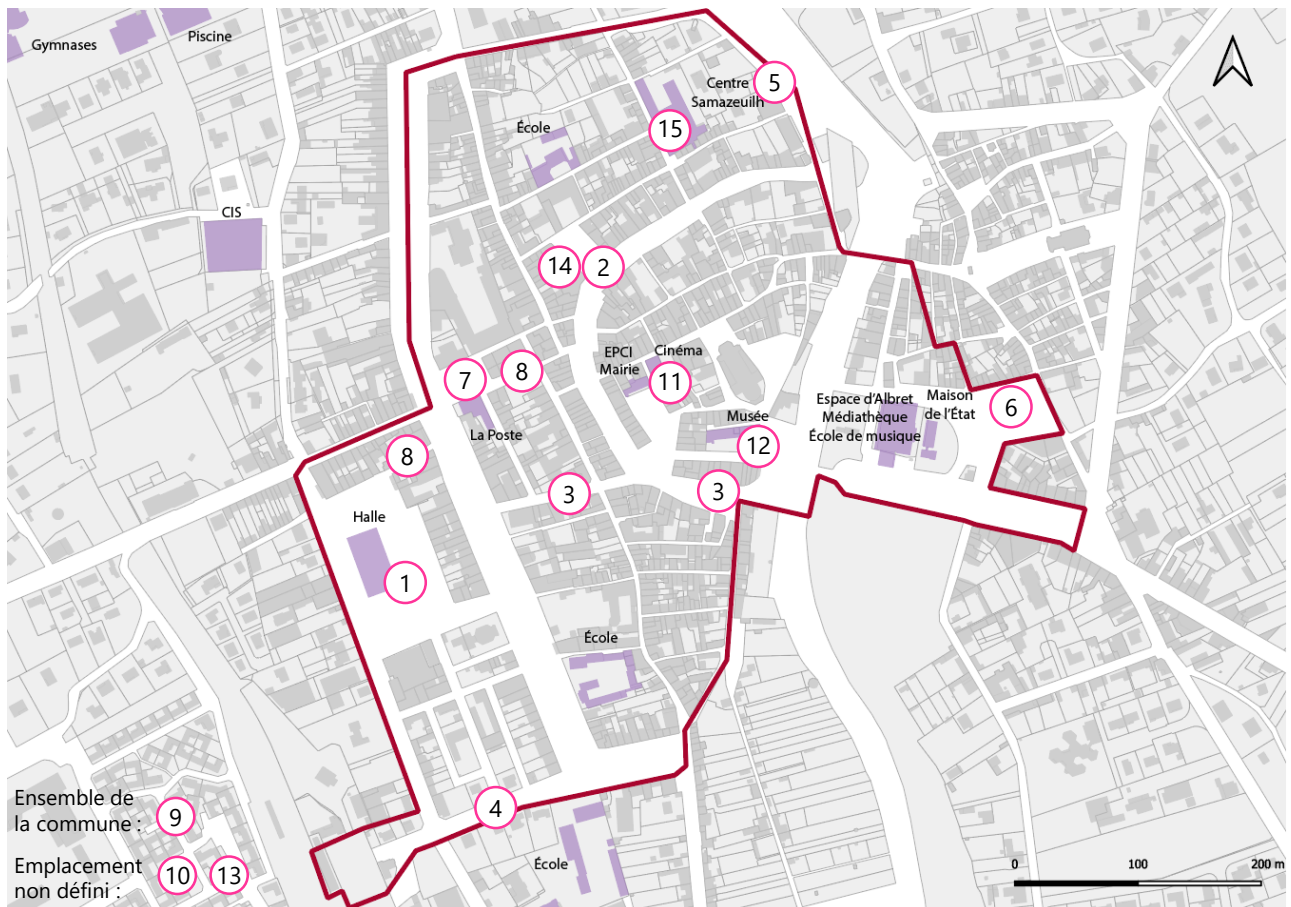
Un enjeu d'attrait urbain, d'identité locale à cultiver pour construire un nouveau modèle de développement plus sobre et plus économe.

LA STRATÉGIE ORT - LE VOLET OPÉRATIONNEL

À partir de la stratégie globale et transversale commune aux neuf centralités, Albret Communauté et les communes se sont accordées autour des propositions émises à l'issue de l'étude générale Lestoux & Associés qui constitue la trame de l'ORT. Un cadre qui rappelle les actions matures.



LA STRATÉGIE ORT DE NÉRAC



Axe 1 - Un territoire qui maintient son attractivité, plus équilibré et préservant sa dynamique

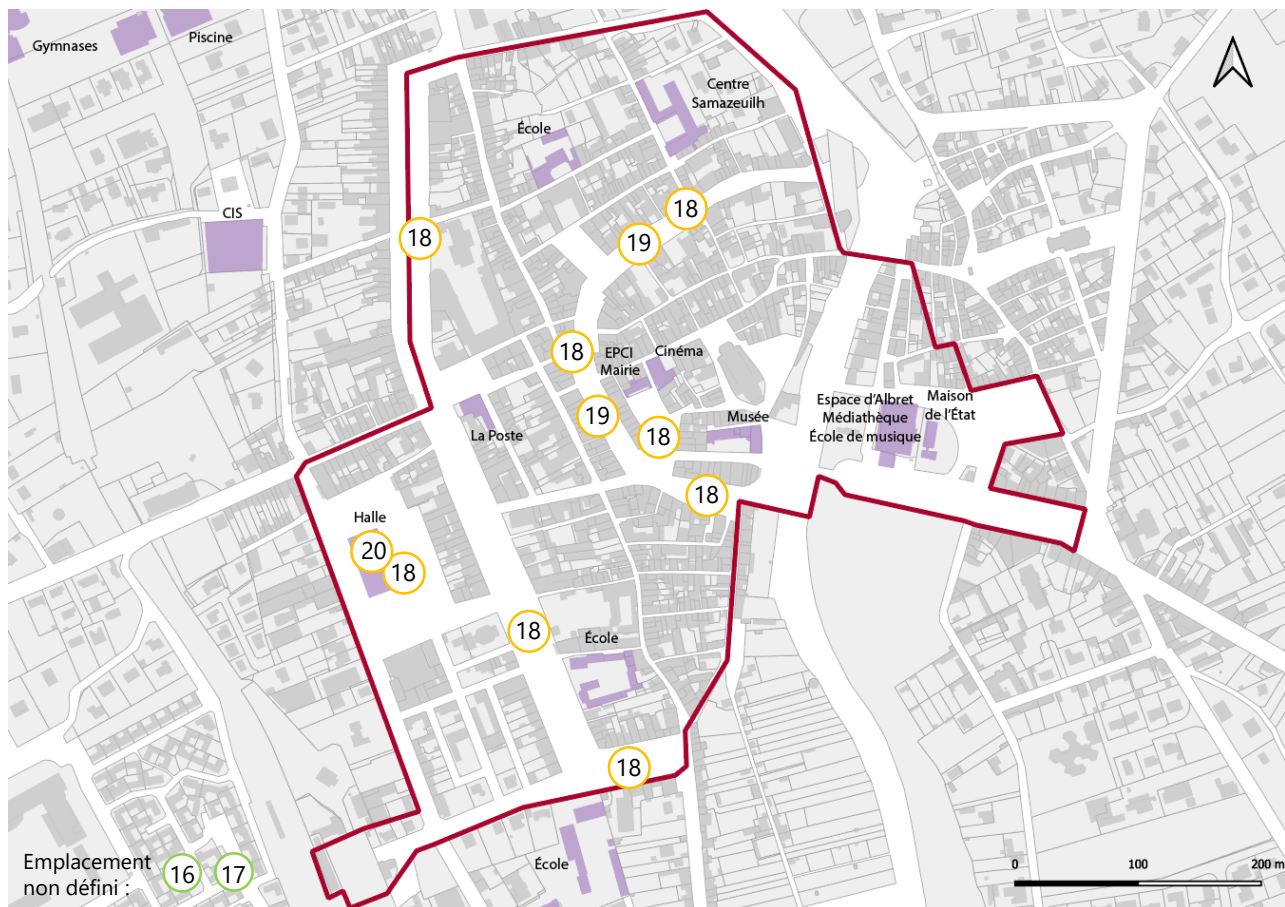
- 1. Réaménagement de la place du Foirail**
2. Réaménagement des Allées du centre et Place Aristide Briand
- 3. Réaménagement Rue Lafayette et Avenue Mondenard**
4. Réaménagement Avenue 19 mars 1962
5. Aménagement Quai de Lusignan
6. Aménagement Place de la liberté et des Droits de l'Homme
- 7. Aménagement de la Place du Général Leclerc (liaison piéton et cyclable avec le cœur de ville)**
8. Structuration et mise en valeur d'un

* Action mature en gras

cheminement piétonnier entre la Place du Foirail et le centre-ville

9. Schéma d'aménagement cyclable
10. Déploiement de bornes Wi-Fi sur les espaces stratégiques de la centralité
11. Création d'une seconde salle pour le cinéma
12. Accueil et promotion touristique du château-musée Henri IV avec accueil de l'OT
- 13. Création d'un city stade (skate park)**
14. Projet avec Habitayls (Allées du centre) pour le traitement d'un patrimoine immobilier communal et réalisation de logements
- 15. Restructuration du centre associatif de Samazeuilh avec possible installation de l'école de danse**

LA STRATÉGIE ORT DE NÉRAC



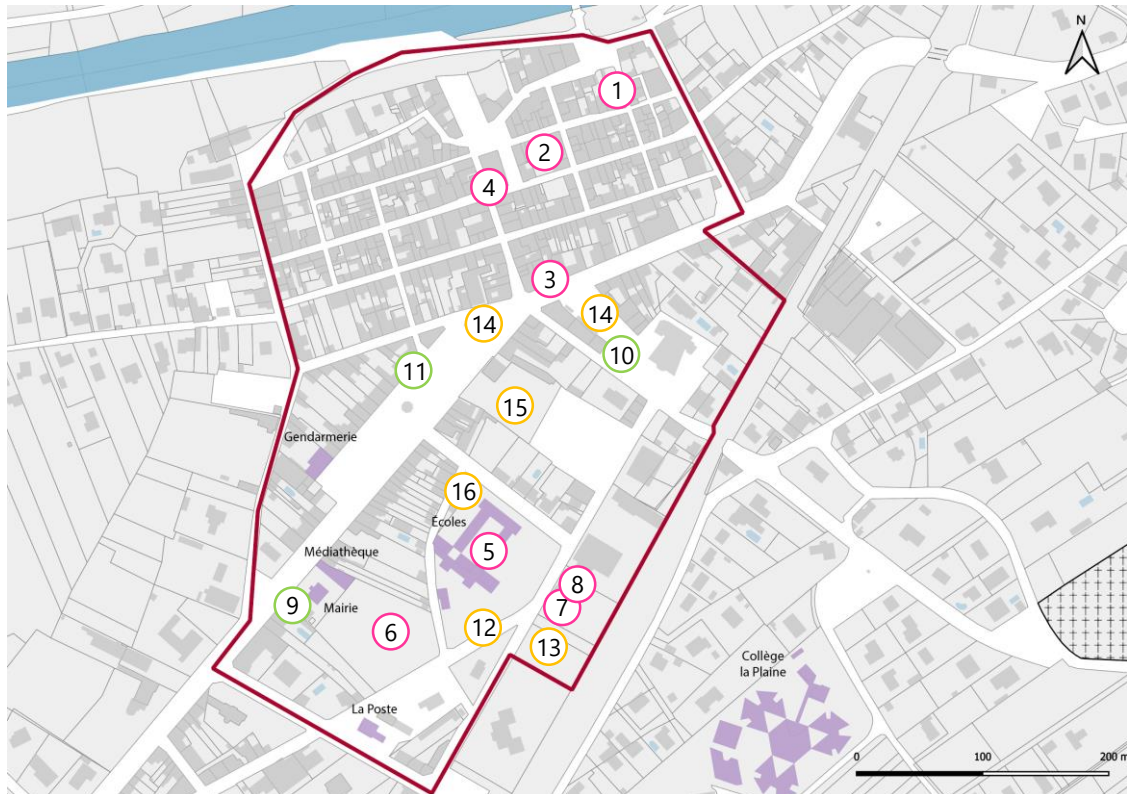
Axe 2 - Un territoire qui soutient le développement économique local

- 16. Mise en place de nouvelles boutiques à l'essai**
- 17. Développement du e-commerce et de la marque "So Gascogne"**

Axe 3 - Un territoire avec une identité préservée et engagé dans la transition énergétique

- 18. Plan de végétalisation sur l'ensemble de la commune**
- 19. Modernisation du réseau électrique sur les Allées du centre
- 20. Installation d'une couverture photovoltaïque sur le toit de la halle de la place du Foirail et végétalisation de l'espace**

LA STRATÉGIE ORT DE LAVARDAC



Axe 1 - Un territoire qui maintient son attractivité, plus équilibré et préservant sa dynamique

1. Requalification de l'immeuble Duvin par la création d'habitat individuel, d'espaces végétalisés et parkings
2. Requalification de la minoterie par la création habitat individuel, espaces végétalisés et parkings
3. Création d'un espace de respiration avec parking, square, WC public par démolition du bâti
4. Reprise totale des rues intra bastide par aménagement des espaces publics
5. Modernisation du groupe scolaire (réhabilitation du bloc sanitaire, sécurisation des accès, agrandissement de la cantine et création d'un porche)
6. Requalification et aménagement de l'espace scénique du Parc de la Mairie
7. Création d'une Maison de la parentalité (lieu d'échange et de vie)
8. Création de l'école du cirque

* Action mature en gras

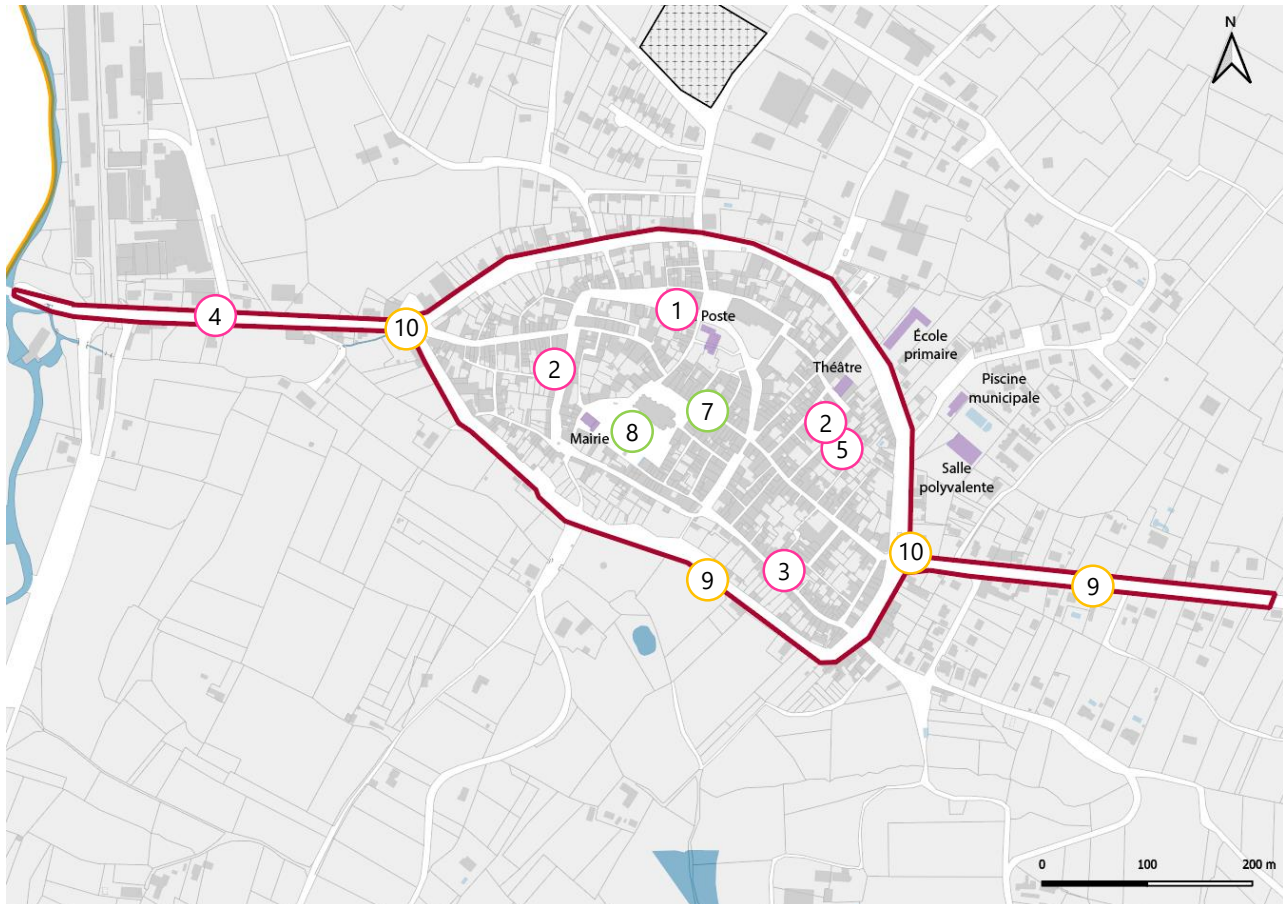
Axe 2 - Un territoire qui soutient le développement économique local

9. Création d'une boutique éphémère
10. Réflexion sur l'agrandissement du centre de santé
11. Transformation d'un ancien restaurant en commerce et réhabilitation des logements dans les étages

Axe 3 - Un territoire avec une identité préservée et engagé dans la transition énergétique

12. Aménagement agora d'accueil parent/ entrée-sortie des écoles, sécurisation de l'esplanade et garages à vélos
13. Aménagement du parking des écoles, accès voie verte + garage à vélos et bornes de recharge électrique (vélos et voitures)
14. Réaménagement et végétalisation des Places de la Calotte et du Foirail
15. Création d'un accès piéton Avenue du Général de Gaulle vers le parking "Roger Codolar"
16. Mise en œuvre de jardins partagés

LA STRATÉGIE ORT DE MÉZIN



Axe 1 - Un territoire qui maintient son attractivité, plus équilibré et préservant sa dynamique

1. Réhabilitation d'un bâti communal et création d'un pôle médical
2. Traitement des anciens ateliers municipaux et de l'ancienne perception
3. PAVE : Création d'un cheminement accessible Rue Barbein
4. PAVE : Mise en accessibilité du cheminement reliant le centre ville aux rives de la Gélise - Avenue Jacques Bertrand-RD656
5. Création de stationnement par curetage d'un îlot urbain (anciens ateliers municipaux)

Axe 2 - Un territoire qui soutient le développement économique local

6. Rénovation des façades

commerciales

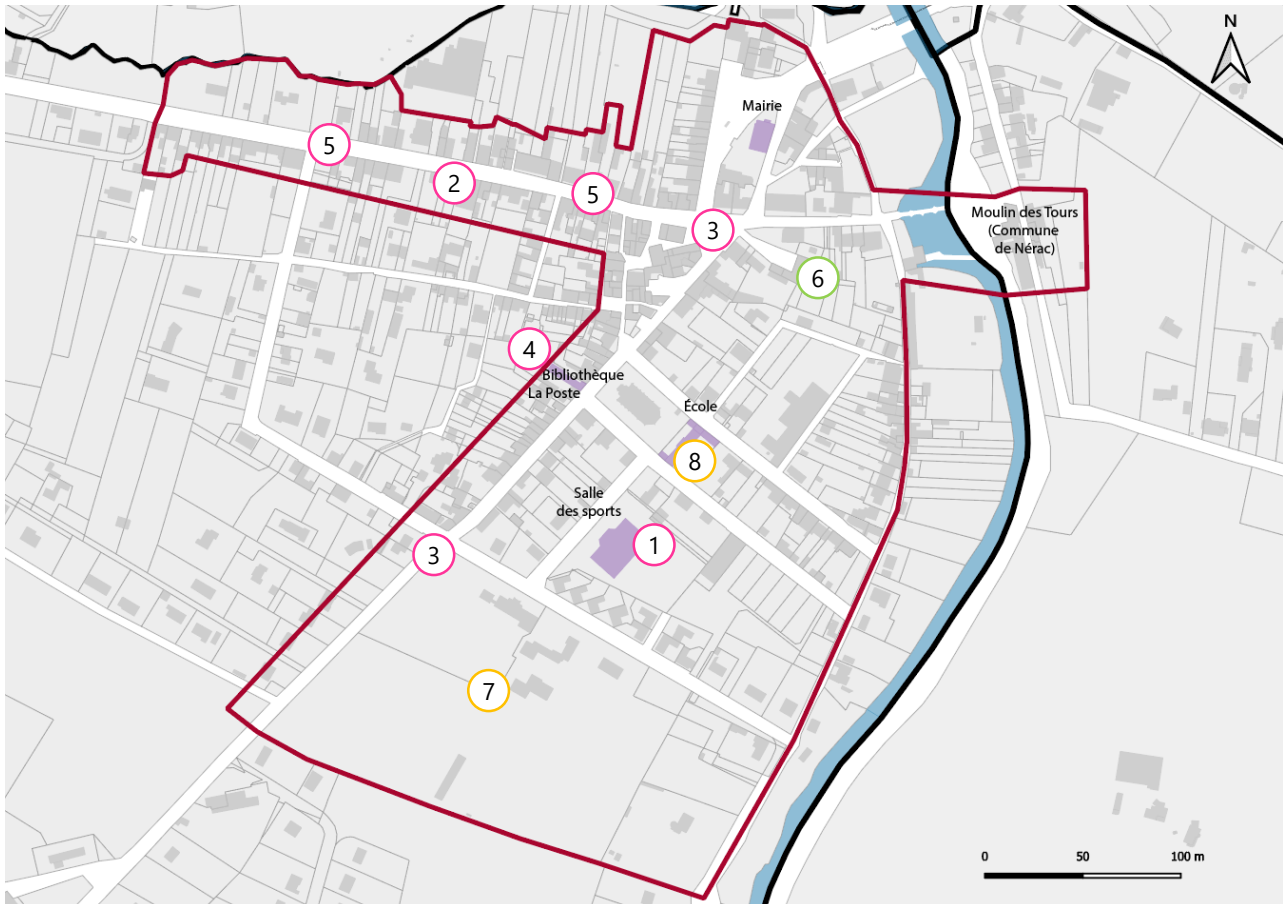
7. Aménagement de la Place du Club avec réfection du kiosque, création d'une piste de danse et modernisation de l'éclairage

Axe 3 - Un territoire avec une identité préservée et engagé dans la transition énergétique

8. Aménagement piétonnier de l'avenue Cassagnabère - Max Grosselle

9. Aménagement des entrées de bourg

LA STRATÉGIE ORT DE BARBASTE – CENTRE-BOURG



Axe 1 - Un territoire qui maintient son attractivité, plus équilibré et préservant sa dynamique

- 1.** Réaménagements des abords de la salle de sport (circulation et stationnement) et modification du sens de circulation
- 2.** Création d'un parking rue de la République après démolition d'un bâtiment
- 3.** Mise en accessibilité des 22 passages pour piétons sur toute la commune (dans le cadre du PAVE)
- 4.** Aménagement d'une aire de jeux pour enfants
- 5.** Opération de réhabilitation des façades le long de la RD 655

Axe 2 - Un territoire qui soutient le développement économique local

- 6.** Création d'un espace culturel par réhabilitation d'un patrimoine bâti (Maison Faulong) avec aménagement de jardins d'agrément

Axe 3 - Un territoire avec une identité préservée et engagé dans la transition énergétique

- 7.** Aménagement du site sportif et de détente de Monplaisir (local associatif, aire de jeux, terrains de sport...)
- 8.** Rénovation de la cantine scolaire

LA STRATÉGIE ORT DE BARBASTE - LAUSSEIGNAN



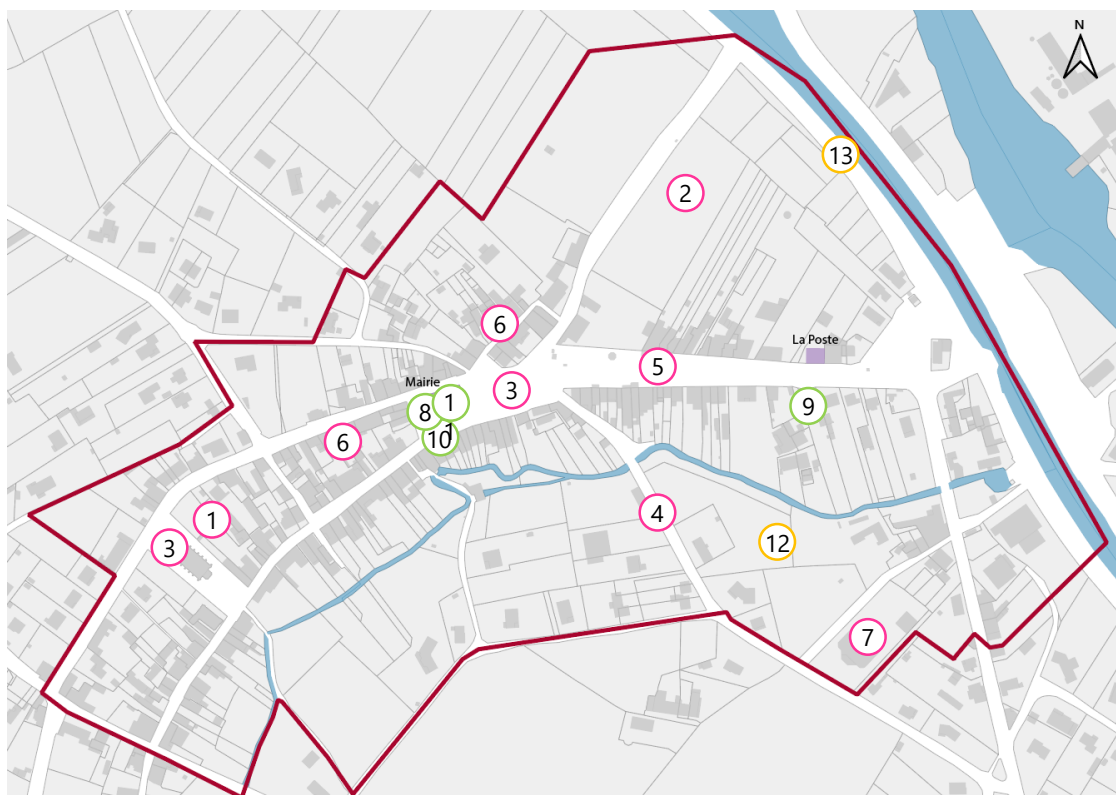
Axe 1 - Un territoire qui maintient son attractivité, plus équilibré et préservant sa dynamique

9. Sécurisation de la traversée de Lauseignan

Axe 2 - Un territoire qui soutient le développement économique local

10. Maintien des espaces commerciaux existants (aménagement d'un parking pour le restaurant, traitement du bâtiment commercial vide, meilleure intégration des garages)

LA STRATÉGIE ORT DE BUZET-SUR-BAÏSE - CENTRE-BOURG



Axe 1 - Un territoire qui maintient son attractivité, plus équilibré et préservant sa dynamique

1. Création d'un pôle intergénérationnel avec le déménagement de la bibliothèque et l'accueil de salles d'associations par réhabilitation de bâtiments
2. Création d'un lotissement au nord-est de la centralité (Padouen).
3. Aménagements des espaces publics (place de la Mairie, pourtours de l'Église).
4. Création d'un cheminement accessible - rue Rouget de l'Isle/rue du Ruisseau de la Paix. (PAVE)
5. Mise en accessibilité d'un cheminement Boulevard de la République. (PAVE)
6. Récupération des biens sans maître pour démolition et création de stationnements.
7. Rénovation légère pour modernisation de la salle polyvalente

* Action mature en gras

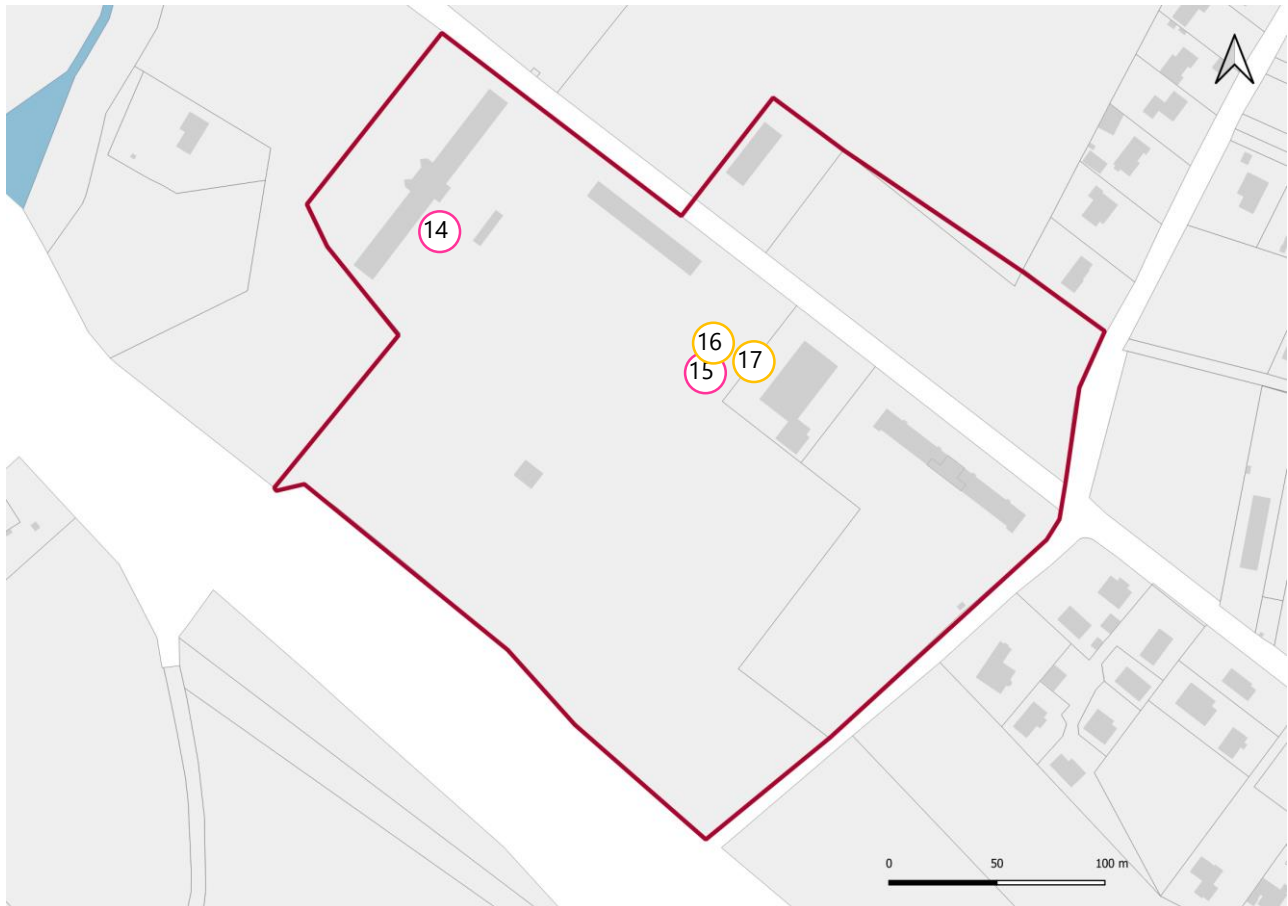
Axe 2 - Un territoire qui soutient le développement économique local

8. Création, par rénovation, d'un local pour les consultations médicales.
9. Reprise d'une cellule commerciale face à la Poste avec la création d'un commerce
10. Transformation de l'ancienne bibliothèque en salle pour les associations / France Service.
11. Rénovation du 1er étage de la mairie pour différents services.

Axe 3 - Un territoire avec une identité préservée et engagé dans la transition énergétique

12. Aménagement du parcours de santé depuis le Padouen vers le pont canal.
13. Parc et parcours de santé sur la zone naturelle entre le ruisseau de la Paix et la salle polyvalente.

LA STRATÉGIE ORT DE BUZET-SUR-BAÏSE - AVENUE DES CÔTES DE BUZET



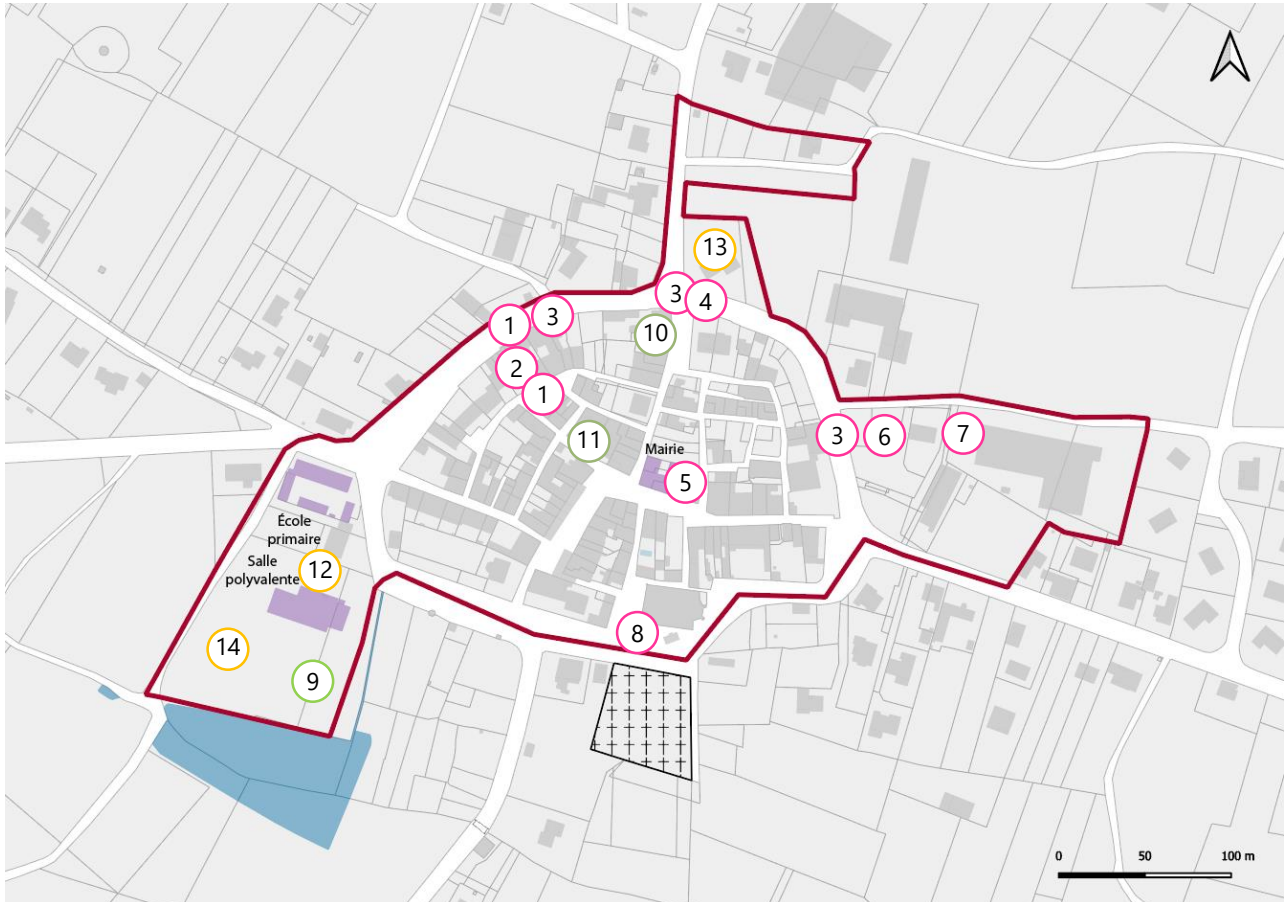
Axe 1 - Un territoire qui maintient son attractivité, plus équilibré et préservant sa dynamique

- 14. Création d'un préau supplémentaire pour l'école avec couverture photovoltaïque**
- 15. Rénovation lourde du complexe sportif

Axe 3 - Un territoire avec une identité préservée et engagé dans la transition énergétique

- 16. Installation de bornes pour véhicules électriques au niveau du complexe sportif
- 17. Couverture photovoltaïque de la salle de sport et mise en place d'ombrières sur le parking

LA STRATÉGIE ORT DE FRANCESSAS



Axe 1 - Un territoire qui maintient son attractivité, plus équilibré et préservant sa dynamique

- 1. Réaménagement du Boulevard Nord et de la Place Arragegat**
- 2. Réhabilitation de la Maison de la Hire et création de logements intergénérationnels**
3. Matérialisation par une signalétique verticale des passages piétons et mise en sécurité sur les boulevards dans le cadre du PAVE
4. Aménagement du cheminement entre le Proxi et le centre-bourg
5. Création d'une maison médicale et agrandissement de la mairie
6. Création d'une crèche à côté de l'ancienne pompe à essence
7. Installation de toilettes publiques
8. Aménagement des parkings de l'église

* Action mature en gras

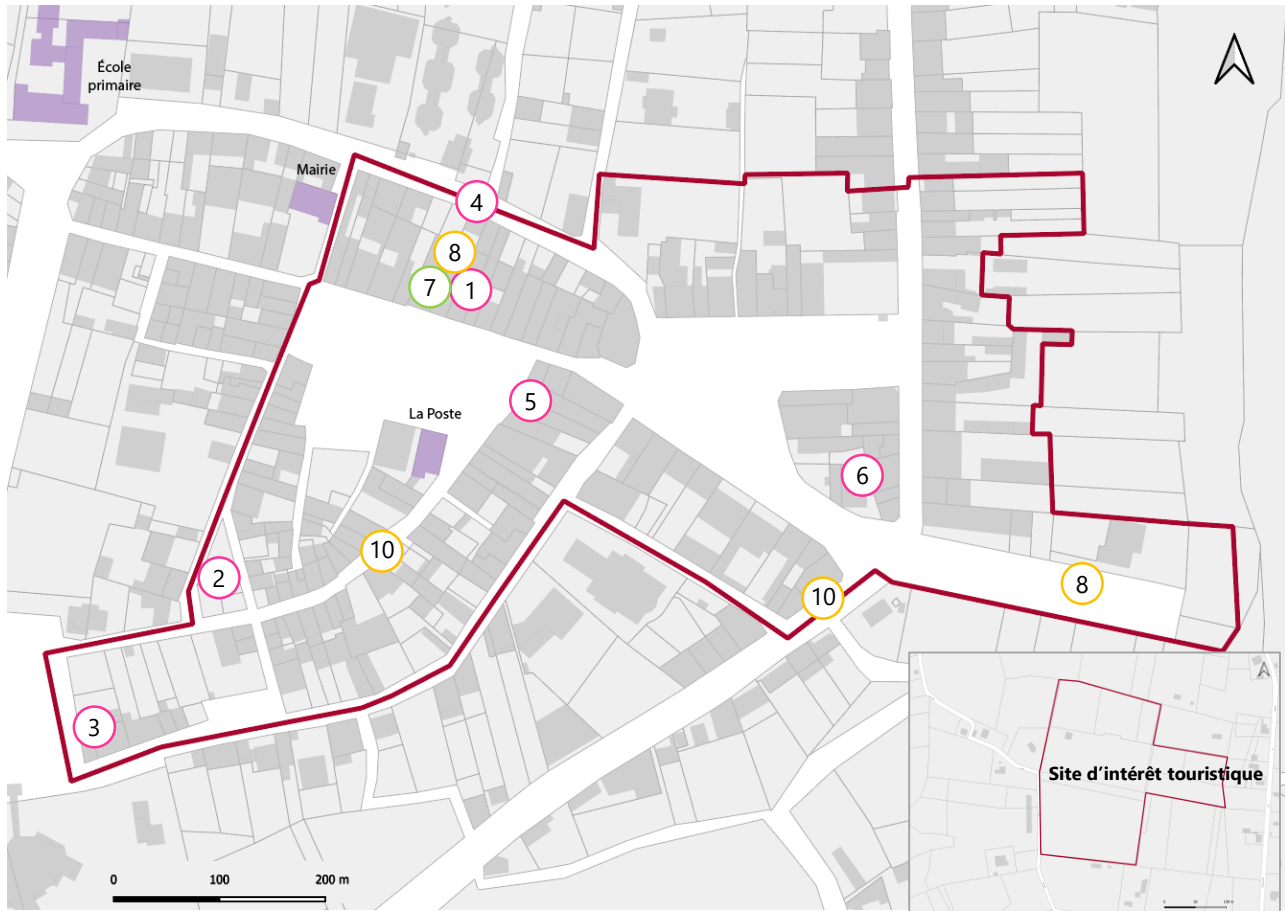
Axe 2 - Un territoire qui soutient le développement économique local

9. Création d'une aire de camping car sur le parking de la salle des fêtes
10. Relooking des façades de la boucherie et de la boulangerie
11. Mise en place d'une boutique à l'essai

Axe 3 - Un territoire avec une identité préservée et engagé dans la transition énergétique

- 12. Matérialisation de l'aire de covoiturage de la salle des fêtes**
- 13. Installation de bornes de recharge pour véhicules électriques sur le parking du Proxi**
- 14. Création d'un boudrome avec couverture photovoltaïque à la salle des fêtes**

LA STRATÉGIE ORT DE SOS



Axe 1 - Un territoire qui maintient son attractivité, plus équilibré et préservant sa dynamique

1. **Création d'un pôle socio-culturel par réhabilitation de la Maison du Poète sur la Place Armand Fallières**
2. Récupération des biens et aménagement de la Place d'Angalin
3. Réhabilitation et création de locaux médicaux avec places de stationnement
4. Réaménagement du Boulevard du Nord avec ralentissement devant l'école et étude sur le captage des eaux.
5. Maintien du restaurant Place A. Fallières
6. Vente de l'ancien hôtel-restaurant « Postillon » (privé) à rouvrir

* Action mature en gras

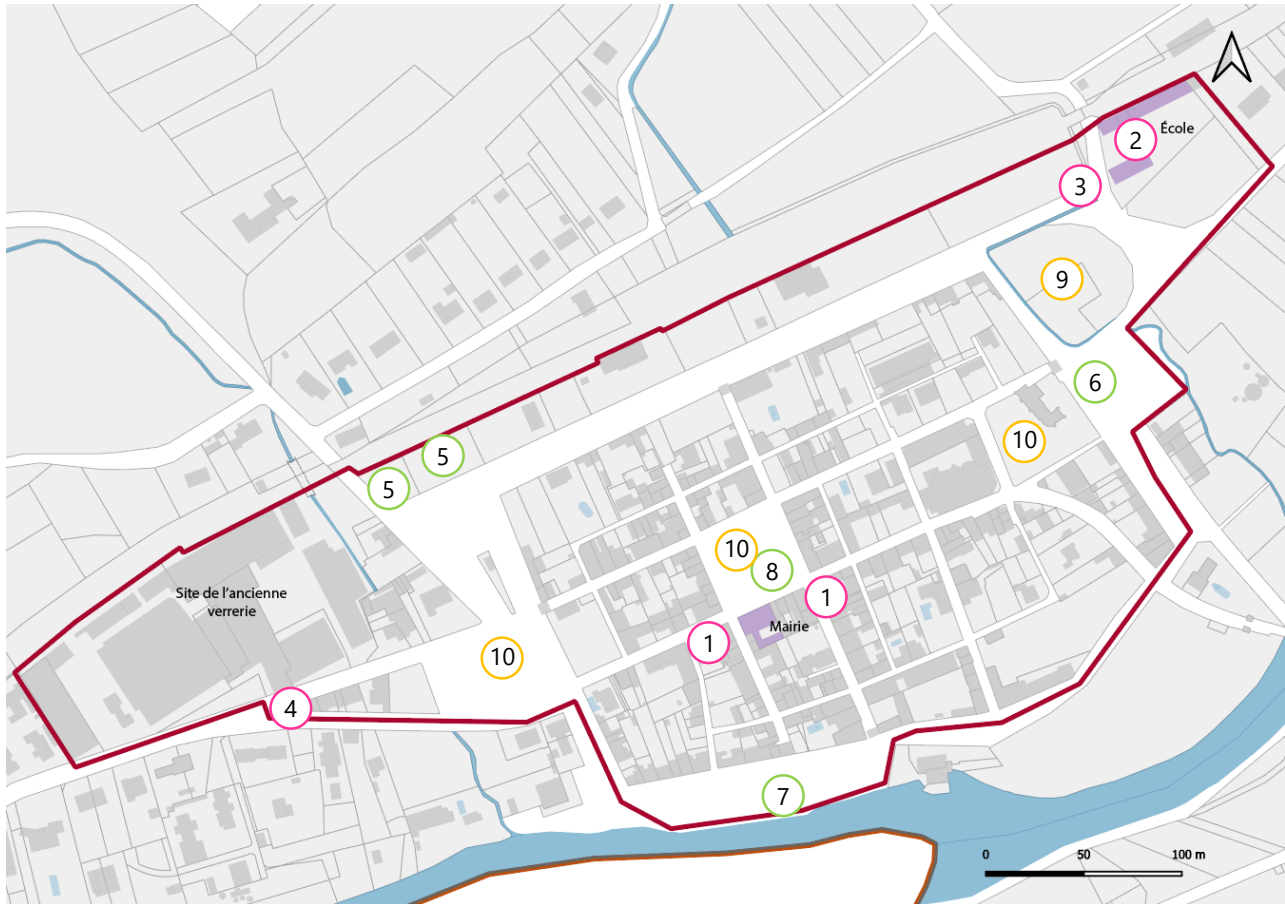
Axe 2 - Un territoire qui soutient le développement économique local

7. Création d'une brocante dans le local de l'ancienne pharmacie ou à la place du syndicat d'initiative

Axe 3 - Un territoire avec une identité préservée et engagé dans la transition énergétique

8. Réfection d'un logement au sein de la Maison du poète
9. **Aménagement de la promenade du Pitouret**
10. Aménagement du chemin piétonnier du gaulois

LA STRATÉGIE ORT DE VIANNE



Axe 1 - Un territoire qui maintient son attractivité, plus équilibré et préservant sa dynamique

- 1. Relooking des façades (OPAH-RU)**
- 2. Modernisation des bâtiments de l'école et de la cantine**
- 3. Aménagement de la voirie devant le groupe scolaire (PAVE) par création d'un contournement**
4. Modification et sécurisation du carrefour Avenue de la Prade.

Axe 2 - Un territoire qui soutient le développement économique local

- 5. Création d'un nouveau local pour accueillir la pharmacie existante et création d'une maison de santé accolée**

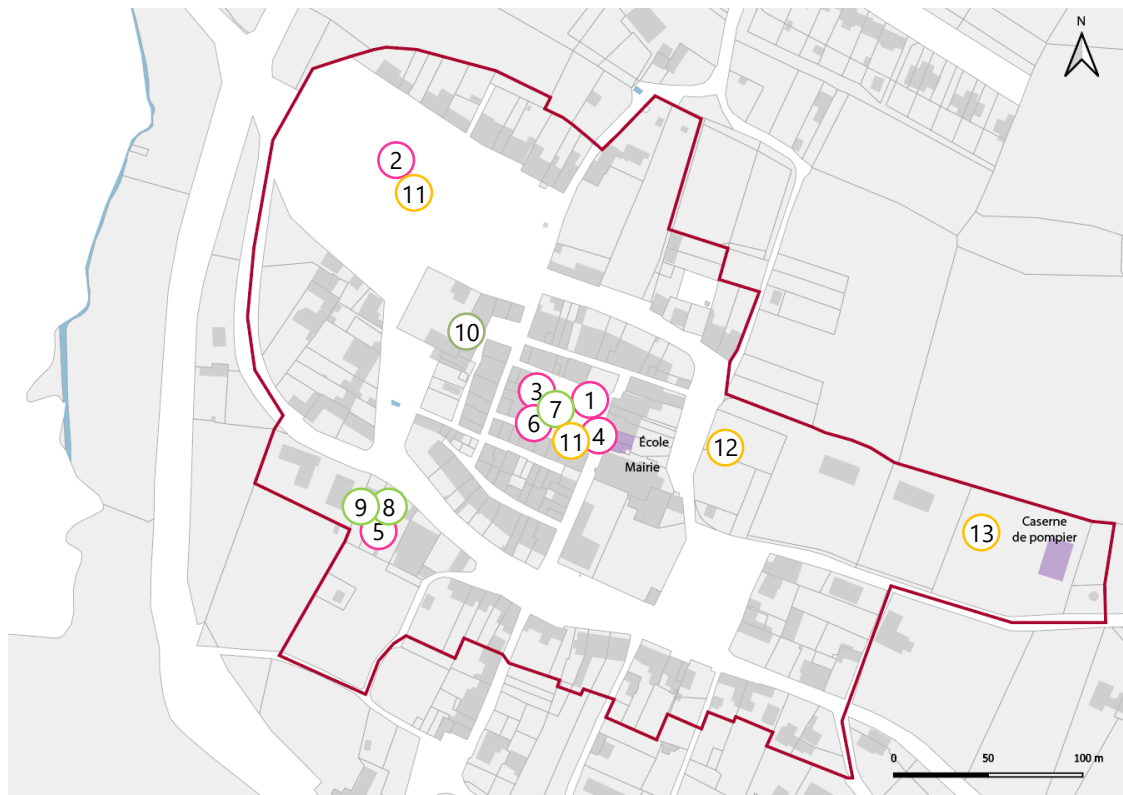
- 6. Amélioration de l'aire de camping car par végétalisation et matérialisation**

- 7. Mise en place d'une signalétique de la voie fluviale.**
8. Création d'une halle sur la Place des Marronniers.

Axe 3 - Un territoire avec une identité préservée et engagé dans la transition énergétique

9. Installation de jeux pour enfants et création d'un parcours de santé.
- 10. Végétalisation du centre bourg.**

LA STRATÉGIE ORT DE LAMONTJOIE



Axe 1 - Un territoire qui maintient son attractivité, plus équilibré et préservant sa dynamique

1. Aménagement de la Place Nemours
2. Aménagement de la Place du Dominé
3. Réhabilitation de la Maison Carrée et création de 3 logements avec ascenseur
4. Installation de bornes Wi-Fi (Place Nemours ou rdc maison Carrée)
5. Création d'une salle de sport par rénovation d'un local
6. Réhabilitation de la Maison Carrée et création d'un espace de vie social (coworking, bibliothèque..)

Axe 2 - Un territoire qui soutient le développement économique local

7. Création d'une crèche au sein de la maison Carrée après réhabilitation
8. Rénovation d'un local et création d'un espace médical
9. **Réhabilitation d'un local pour accueillir la pharmacie au sein de locaux plus confortables**
10. Réhabilitation du 1^{er} étage de la salle des fêtes pour l'accueil du Musée « François Cacheux » au sein de l'ancien couvent

Axe 3 - Un territoire avec une identité préservée et engagé dans la transition énergétique

11. **Végétalisation des places et du square**
12. Installation de bornes électriques pour véhicules
13. Création d'un boulodrome avec couverture photovoltaïque

Partie 5

Les actions matures dans le cadre de l'ORT

LES ACTIONS COMMUNALES MATURES

Les actions matures sont les démarches que les collectivités vont engager sur le budget de l'année 2022. Le plan d'action prévisionnel des actions matures qui sont et seront menées dans les secteurs d'interventions de l'ORT d'Albret communauté a été dressé, à partir de l'ensemble des diagnostics réalisés et de la stratégie de redynamisation.

Les plans d'actions prévisionnels détaillés d'Albret Communauté et de chaque commune se situent en annexe de la présente convention. Le tableau ci-dessous a pour vocation de donner un aperçu rapide des actions engagées ou à engager, par chacune des collectivités intégrant la présente convention ORT :

Nérac	
Axe	Action
Axe 1 - Un territoire qui maintient son attractivité, plus équilibré et préservant sa dynamique	Réaménagement de la Place du Foirail
	Réaménagement Rue Lafayette et Avenue Mondenard
	Aménagement de la Place du Général Leclerc (liaison piéton et cyclable avec le cœur de ville)
	Création d'un city stade (skate park)
Axe 2 - Un territoire qui soutient le développement économique local	Restructuration du centre associatif de Samazeuilh avec possible installation de l'école de danse
	Mise en place de nouvelles boutiques à l'essai (plusieurs bâtiments envisagés, attente du recrutement du manager de commerce)
Axe 3 - Un territoire avec une identité préservée et engagé dans la transition énergétique	Développement du e-commerce et de la marque "So Gascogne"
	Plan de végétalisation sur l'ensemble de la commune
	Installation d'une couverture photovoltaïque sur le toit de la halle de la place du Foirail et végétalisation de l'espace

LES ACTIONS COMMUNALES MATURES

Lavardac	
Axe	Action
Axe 1 - Un territoire qui maintient son attractivité, plus équilibré et préservant sa dynamique	Requalification de l'immeuble Duvin par la création d'habitat individuel, d'espaces végétalisés et parkings
	Requalification de la minoterie par la création d'habitat individuel, espaces végétalisés et parkings
	Création d'un espace de respiration avec parking, square, WC public par démolition du bâti
	Modernisation du groupe scolaire (réhabilitation du bloc sanitaire, sécurisation des accès agrandissement de la cantine et création d'un porche)
	Requalification et aménagement de l'espace scénique du Parc de la Mairie
	Création d'une Maison de la parentalité (lieu d'échange et de vie)
Axe 2 - Un territoire qui soutient le développement économique local	Création de l'école du cirque
	Création d'une boutique éphémère
Axe 3 - Un territoire avec une identité préservée et engagé dans la transition énergétique	Aménagement agora d'accueil parent/ entrée-sortie des écoles, sécurisation de l'esplanade et garages à vélos
	Création d'un accès piéton Avenue du Général de Gaulle vers le parking "Roger Codolar"
	Mise en œuvre de jardins partagés

LES ACTIONS COMMUNALES MATURES

Mézin	
Axe	Action
Axe 2 - Un territoire qui soutient le développement économique local	Rénovation des façades commerciales
Axe 3 - Un territoire avec une identité préservée et engagé dans la transition énergétique	Aménagement piétonnier de l'avenue Cassagnabère - Max Grosselle
	Aménagement des entrées de bourg
Barbaste centre-bourg / Lousseignan	
Axe	Action
Axe 1 - Un territoire qui maintient son attractivité, plus équilibré et préservant sa dynamique	Réaménagements des abords de la salle de sport (circulation et stationnement) et modification du sens de circulation
	Création d'un parking rue de la République après démolition d'un bâtiment
	Mise en accessibilité des 22 passages pour piétons sur toute la commune (dans le cadre du PAVE)
	Aménagement d'une aire de jeux pour enfants
Axe 2 - Un territoire qui soutient le développement économique local	Création d'un espace culturel par réhabilitation d'un patrimoine bâti (Maison Faulong) avec aménagement de jardins d'agrément
Axe 3 - Un territoire avec une identité préservée et engagé dans la transition énergétique	Rénovation de la cantine scolaire

LES ACTIONS COMMUNALES MATURES

Buzet-sur-Baise centre-bourg / Avenue des Côtes de Buzet	
Axe	Action
Axe 1 - Un territoire qui maintient son attractivité, plus équilibré et préservant sa dynamique	Création d'un pôle intergénérationnel avec le déménagement de la bibliothèque et l'accueil de salles d'associations par réhabilitation de bâtiments
	Création d'un lotissement au nord-est de la centralité (Padouen)
	Création d'un préau supplémentaire pour l'école
Axe 2 - Un territoire qui soutient le développement économique local	Création, par rénovation, d'un local pour les consultations médicales
	Reprise d'une cellule commerciale face à la Poste avec la création d'un commerce
	Transformation de l'ancienne bibliothèque en salle pour les associations / France Service
Axe 3 - Un territoire avec une identité préservée et engagé dans la transition énergétique	Aménagement du parcours de santé depuis le Padouen vers le pont canal
	Parc et parcours de santé sur la zone naturelle entre le ruisseau de la Paix et la salle polyvalente
Francescas	
Axe	Action
Axe 1 - Un territoire qui maintient son attractivité, plus équilibré et préservant sa dynamique	Réaménagement du Boulevard Nord et de la Place Arragegat
	Réhabilitation de la Maison de la Hire et création de logements intergénérationnels
Axe 3 - Un territoire avec une identité préservée et engagé dans la transition énergétique	Matérialisation de l'aire de covoiturage de la salle des fêtes
	Installation de bornes de recharge pour véhicules électriques sur le parking du Proxi
	Création d'un boulodrome avec couverture photovoltaïque à la salle des fêtes

LES ACTIONS COMMUNALES MATURES

Sos	
Axe	Action
<i>Axe 1 - Un territoire qui maintient son attractivité, plus équilibré et préservant sa dynamique</i>	Création d'un pôle socio-culturel par réhabilitation de la Maison du Poète sur la Place Armand Fallières
<i>Axe 3 - Un territoire avec une identité préservée et engagé dans la transition énergétique</i>	Aménagement de la promenade du Pitouret
Vianne	
Axe	Action
<i>Axe 1 - Un territoire qui maintient son attractivité, plus équilibré et préservant sa dynamique</i>	Relooking des façades (OPAH-RU) Modernisation des bâtiments de l'école et de la cantine Aménagement de la voirie devant le groupe scolaire (PAVE) par création d'un contournement
<i>Axe 2 - Un territoire qui soutient le développement économique local</i>	Création d'un nouveau local pour accueillir la pharmacie existante et création d'une maison de santé accolée Amélioration de l'aire de camping car par végétalisation et matérialisation Mise en place d'une signalétique de la voie fluviale.
Lamontjoie	
Axe	Action
<i>Axe 2 - Un territoire qui soutient le développement économique local</i>	Réhabilitation d'un local pour accueillir la pharmacie au sein de locaux plus confortables
<i>Axe 3 - Un territoire avec une identité préservée et engagé dans la transition énergétique</i>	Végétalisation des places et du square

LES ACTIONS
INTERCOMMUNALES MATURES

Albret Communauté	
Axe	Action
<i>Axe 1 - Un territoire qui maintient son attractivité, plus équilibré et préservant sa dynamique</i>	Chef de projet Opération de Revitalisation de Territoire / Petites Villes de Demain
	Chargé de mission "manager du commerce" / Action Collective de Proximité

Annexes

Les actions matures détaillées

LES ACTIONS COMMUNALES MATURES

Nérac				
Action	Le projet	Les étapes matures du projet	Estimation	Financement
Réaménagement de la place du Foirail	<p>La place du Foirail constitue un lieu emblématique de la commune de Nérac. L'objectif est ici de la faire muter d'espace uniquement dédié à l'automobile en une place de vie attractive et ouverte aux nouveaux usages. Deux volets dans la réflexion :</p> <p>Rénovation de la Place :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Réaménagement de l'espace de stationnement par végétalisation et apaisement de la circulation pour sécuriser les piétons ● Continuité des liaisons douces (piétonnes et cyclables) ● Installation d'un journal lumineux ● Implantation de bornes escamotables avec prise d'eau <p>Rénovation des arènes :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Étude de faisabilité (technique, financière..) ● Plan architectural et technique ● Travaux (bardage, mise aux normes, végétalisation, toit photovoltaïque..) 	Réalisation d'une étude urbaine et architecturale	70 000 € HT	-

LES ACTIONS COMMUNALES MATURES

Nérac				
Action	Le projet	Les étapes matures du projet	Estimation	Financement
Réaménagement Rue Lafayette et Avenue Mondenard	Réaménagement de deux rues stratégiques du cœur de ville pour passer d'une logique de route à une logique de rue plus apaisée et plus conviviale	<p>Travaux d'aménagement globaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Renouvellement des réseaux • Reprise des trottoirs • Continuité des liaisons douces (piétonnes et cyclables) <p>Place du 8 Mai 1945 et carrefour du pont neuf</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sécurisation de la traversée piétonne et des terrasses, mise en valeur de l'escalier monumental • Végétalisation et intégration de mobilier <p>Square des bains</p> <ul style="list-style-type: none"> • Réaménagement du square • Réhabilitation des WC publics • Étude de mise en conteneur enterré/semi enterré <p>Place de l'Horloge</p> <ul style="list-style-type: none"> • Réaménagement (sécurisation de la traversée, requalification du carrefour, intégration paysagère et moins de stationnements) • Installation d'un journal lumineux • Implantation de bornes escamotables avec prise d'eau 	335 000 €HT	-
Aménagement de la Place du Général Leclerc (liaison piéton et cyclable avec le cœur de ville)	Créer un cœur de ville attractif et ré-enchanter l'espace public	<ul style="list-style-type: none"> • Lancement de l'étude au printemps 2021 « préprogramme d'aménagement du cœur de ville » pour un diagnostic et un AVP chiffré • Réalisation des études d'avant-projet 	70 K €	Financement État : 20% du HT Albret Communauté 50 %

LES ACTIONS COMMUNALES MATURES

Nérac				
Action	Le projet	Les étapes matures du projet	Estimation	Financement
Création d'un city stade (skate park)	Conforter la place de l'enfant et des ados en cœur de ville pour animer le centre-ville et donner envie aux familles d'y habiter en travaillant sur la désirabilité résidentielle.	<ul style="list-style-type: none"> ● Etude préalable pour définir l'emplacement, le projet surface, type d'équipement, matériaux...) en évitant les conflits d'usages en consultations avec les jeunes 	30 000 € HT	-
Restructuration du centre associatif de Samazeuilh avec installation de l'école de danse	Conforter la place des services en centre-ville et renforcer l'offre culturelle.	<ul style="list-style-type: none"> ● Travaux de restructuration (en cours) ● Réflexion et étude sur l'installation de l'école de danse au sein de l'équipement 	2,4 M €	Financement : État : 538 200 € Europe : 192370 €
Plan de végétalisation sur l'ensemble de la commune	La ville de Nérac est retenue dans l'appel à projet « Nature et transition » de la région Nouvelle Aquitaine. Il s'agit aujourd'hui d'engager une démarche de végétalisation du cœur de ville.	<ul style="list-style-type: none"> ● Étude fonctionnelle et de valorisation paysagère ● Scénarios et propositions d'aménagements ● Mise en place d'un permis de végétaliser 	50 000 € HT	

LES ACTIONS COMMUNALES MATURES

Lavardac				
Action	Le projet	Les étapes matures du projet	Estimation	Financement
Requalification de l'immeuble Duvin par la création d'habitat individuel, d'espaces végétalisés et parkings	Réhabilitation d'un bien sans maître (parcelle 299) récupéré par la mairie pour proposer une nouvelle offre en logement	<ul style="list-style-type: none"> ● Etude architecturale et capacitaire 	30 K € - 50 K €	
Requalification de la minoterie par la création habitat individuel, espaces végétalisés et parkings	Réhabilitation d'un bien sans maître sans maîtres (parcelle 1 527) récupéré par la mairie pour proposer une nouvelle offre en logement	<ul style="list-style-type: none"> ● Etude architecturale et capacitaire 	30 K € - 50 K €	
Création d'un espace de respiration avec parking, square, WC public par démolition du bâti	Création d'un espace pour renforcer l'identité urbaine du cœur de ville avec démolition du bâti et aménagement du site en espace de stationnement végétalisé avec la SEM 47	<ul style="list-style-type: none"> ● Etude urbaine et paysagère à réaliser 	30 K €	

LES ACTIONS COMMUNALES MATURES

Lavardac				
Action	Le projet	Les étapes matures du projet	Estimation	Financement
Modernisation du groupe scolaire	Réhabilitation du bloc sanitaire, sécurisation des accès agrandissement de la cantine et création d'un porche	Agrandissement de la cantine <ul style="list-style-type: none"> ● Calibrage et réalisation des plans du projet ● Appel d'offre et choix de la maîtrise d'œuvre ● Dépôt du permis de construire ● Réalisation des travaux Sécurisation de l'entrée et cours de l'école <ul style="list-style-type: none"> ● Étude de requalification des abords de l'école ● Travaux d'aménagement Préau <ul style="list-style-type: none"> ● Dépôt d'un PC ● Réalisation 	621 K €	Financement : État : DETR
Requalification et aménagement de l'espace scénique du Parc de la Mairie	Un aménagement pour conforter le réseau de places et placettes de la commune	<ul style="list-style-type: none"> ● Plan éclairage ● Mise en accessibilité PMR ● Aménagement légers 	52 K €	
Création d'une Maison de la parentalité (lieu d'échange et de vie)	Aménagement au sein de l'ancienne supérette par réhabilitation	<ul style="list-style-type: none"> ● Travaux de rénovation ● Achat du mobilier et équipements 	Investissement : 194 K €	
Création de l'école du cirque	Aménagement au sein de l'ancienne supérette par réhabilitation	<ul style="list-style-type: none"> ● Travaux de rénovation ● Achat du mobilier et équipements 	91 K €	

LES ACTIONS COMMUNALES MATURES

Lavardac				
Action	Le projet	Les étapes matures du projet	Estimation	Financement
Une esplanade de cœur de ville	Création d'une esplanade piétonne Rue des Bains avec fermeture à la circulation de la portion de rue (de la Rue Monnier à l'Avenue de la Victoire) et création d'un parking vélo sécurisé	<p>Esplanade piétonne Rue des Bains</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Étude d'aménagement urbaine et paysagère pré-opérationnelle ● Phase d'urbanisme tactique pour tester les aménagements, les emplacements et les fonctions par les usagers ● Travaux d'aménagements de l'esplanade piétonne sécurisée selon les résultats des tests <p>parking vélo sécurisé</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Définir l'ensemble des éléments (la capacité avec un espace pour agrandissement si possible, l'emplacement, le type de support et leur implantation) ● Appel d'offre auprès de fabricants/fournisseurs de parking vélo 	40 000 € HT	

LES ACTIONS COMMUNALES
MATURES

Mézin				
Action	Le projet	Les étapes matures du projet	Estimation	Financement
Aménagement piétonnier de l'avenue Cassagnabère - Max Grosselle et Aménagement des entrées de bourg	Améliorer le confort du centre-bourg et son identité par une réfection de l'espace public.	<ul style="list-style-type: none">● Travaux d'aménagement suite à l'étude CAUE 47		

LES ACTIONS COMMUNALES MATURES

Barbaste centre-bourg/ Lauseignan				
Action	Le projet	Les étapes matures du projet	Estimation	Financement
Réaménagements des abords de la salle de sport	Un nouvel aménagement pour améliorer la connexion avec le centre-bourg	<ul style="list-style-type: none"> ● Aménagement de l'espace de stationnement (matérialisation et mobilier urbain) 	10 K €	
Création d'un parking rue de la République	Création d'un nouvel espace de stationnement par démolition d'un bâti	<ul style="list-style-type: none"> ● Réalisation des aménagements 	160 K €	
Aménagement d'une aire de jeux pour enfants	Création d'un espace pour améliorer la place de l'enfant en centre-bourg	<ul style="list-style-type: none"> ● Installation du mobilier 	6,2 K €	
Création d'un espace culturel	Réhabilitation d'un patrimoine bâti (Maison Faulong) avec aménagement de jardins d'agrément (travaux déjà engagés)	<ul style="list-style-type: none"> ● Étude paysagère pour l'aménagement des jardins ● Réalisation de l'aménagement paysager après le gros œuvre 	1 ^{ère} tranche 385 K € Total : 800 K €	État : DETR, DSIL
Rénovation de la cantine scolaire	Réhabilitation du bâtiment	<ul style="list-style-type: none"> ● Réalisation des travaux de rénovation 	190 K €	

LES ACTIONS COMMUNALES MATURES

Buzet-sur-Baise				
Action	Le projet	Les étapes matures du projet	Estimation	Financement
Création d'un pôle intergénérationnel	Déménagement de la bibliothèque et l'accueil de salles d'associations par réhabilitation de bâtiments	<ul style="list-style-type: none"> Réalisation des travaux de rénovation suite à la consultation d'un architecte en mai 2021 pour étude des mises aux normes d'accessibilité et de sécurité 	1,4 K €	Financement État (DETR) : 40 K €
Création, par rénovation, d'un local pour les consultations médicales.	Rénovation d'un local en rdc de la mairie pour la réalisation de consultation avec l'arrivée de professionnels de santé en octobre	<ul style="list-style-type: none"> Réhabilitation – <i>faite</i> Achat du mobilier -<i>fait</i> Installation du THD pour le développement de la télémédecine 	175 K € (en lien avec la transformation de l'ancienne bibliothèque)	40 K € (DETR)
Local pour France Service.	Travaux de rénovation de l'ancienne bibliothèque.	<ul style="list-style-type: none"> Réhabilitation Achat du mobilier Aménagement Mise en place d'un ascenseur 	50 K €	15 K € (DETR)
Parc et parcours de santé sur la zone naturelle	Aménagement d'un espace de loisirs intergénérationnel	<ul style="list-style-type: none"> Réalisation des aménagements 	30 K €	

LES ACTIONS COMMUNALES MATURES

Francescas				
Action	Le projet	Les étapes matures du projet	Estimation	Financement
Réaménagement du Boulevard Nord et de la Place Arragegat	Mise en œuvre des aménagements issus de l'étude du CAUE fin 2020	<ul style="list-style-type: none"> ● Appel d'offre pour une maîtrise d'offre à une équipe pluridisciplinaire* ● Consultation des équipes ● Sélection du maître d'œuvre et réalisation des travaux (aménagements paysagers et urbain) ● Mise en place d'un permis de végétaliser pour garder une cohérence d'embellissement des façades sur le reste de la place 		
Réhabilitation de la Maison de la Hire	Création de logements intergénérationnels	<ul style="list-style-type: none"> ● Rédaction d'un cahier des charges et lancement d'un appel à projet ● Choix de la maîtrise d'ouvrage ● Réalisation des travaux 		
Création d'une aire de co-voiturage		Aménagements et pose de panneaux	-	
Création d'un boulodrome	Création d'un nouveau lieu de loisirs avec couverture photovoltaïque à la salle des fêtes	<ul style="list-style-type: none"> ● Étude de faisabilité du projet 	15 K €	

LES ACTIONS COMMUNALES MATURES

Sos				
Action	Le projet	Les étapes matures du projet	Estimation	Financement
Création d'un pôle socio-culturel	Réhabilitation de la Maison du Poète sur la Place Armand Fallières après le Lègue du bâti (parcelles 615 et 292)	<ul style="list-style-type: none"> ● Expertise du bâtiment (estimation des travaux) ● Étude de faisabilité et définition du projet par la mobilisation des acteurs ● Programmation fonctionnelle ● Appel d'offre pour la maîtrise d'œuvre ● Recrutement du personnel/animateur ● Achat du mobilier 		
Aménagement de la promenade du Pitouret	Remise en état de la partie maçonnerie du kiosque et reprise du mir et de la marche d'entrée de la promenade	<ul style="list-style-type: none"> ● Aménagement et installation du mobilier urbain et de loisirs (aire multi jeux (ping-pong, basket...) ● Massif et plantation 		

LES ACTIONS COMMUNALES MATURES

Vianne				
Action	Le projet	Les étapes matures du projet	Estimation	Financement
Modernisation des bâtiments de l'école et de la cantine	Confortement de l'attractivité de la commune auprès des familles avec enfants par la mise à niveau du groupe scolaire	<ul style="list-style-type: none"> Réalisation des travaux 	-	
Aménagement de la voirie devant le groupe scolaire	Aménagement du contournement du parking de l'école dans le cadre du PAVE	<ul style="list-style-type: none"> Étude d'aménagement du contournement du parking de l'école 		
Création d'un pôle santé accolée	Création d'un pôle incluant, sur deux parcelles contigües, une maison médicale et la pharmacie (déplacement) avec l'appui de la SEM 47	<p>Pharmacie</p> <ul style="list-style-type: none"> Définition du projet de nouvelle pharmacie avec le pharmacien et la SEM47 Acquisition de la parcelle <p>Maison de santé</p> <ul style="list-style-type: none"> Acquisition parcelle 1582 pour l'implantation d'une maison de santé Diagnostic territorial pour la faisabilité du projet d'implantation des praticiens 		
Amélioration de l'aire de camping car	Confortement de l'aire de camping car par aménagement et végétalisation.	<ul style="list-style-type: none"> Aménagements urbains 		

LES ACTIONS COMMUNALES MATURES

Lamontjoie				
Action	Le projet	Les étapes matures du projet	Estimation	Financement
Relocalisation de la pharmacie	Réhabilitation du bâtiment de l'ancien café (propriété communale parcelle 1095) et mise en conformité pour accueillir la pharmacie	<ul style="list-style-type: none"> ● Travaux de réhabilitation ● Définition d'un bail commercial 	-	-
Aménagement des places et du square	Valorisation de l'identité communale par l'aménagement des places pour apporter plus de confort, végétaliser et connecter un réseau de bornes de recharges électriques	<ul style="list-style-type: none"> ● Etude urbaine et paysagère 		Financement : Programme ADVENIR

LES ACTIONS INTERCOMMUNALES MATURES

Albret Communauté				
Action	Le projet	Les étapes matures du projet	Estimation	Financement
Chef de projet Opération de Revitalisation de Territoire / Petites Villes de Demain	Recrutement d'un chef de projet pour animer et accompagner la mise en œuvre des actions pour 6 ans	<ul style="list-style-type: none"> ● Rédaction d'une offre d'emploi ciblée avec définition des missions ● Recrutement effectué depuis juillet 2020 	245 K €	<i>Etat : 183 K €</i>
« Manager du commerce » / Chargé de mission Action Collective de Proximité (ACP)	Recrutement d'un chargé de mission pour accompagner la mise en œuvre des actions spécifiques au commerce et à l'artisanat	<ul style="list-style-type: none"> ● Rédaction d'une offre d'emploi ciblée avec définition des missions ● Recrutement en cours 	120 K €	<i>Etat : 40 K € Région : 26 K €</i>
OPAH-RU	Lancer une étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU afin de définir les périmètres d'intervention et calibrer la convention	<ul style="list-style-type: none"> ● Étude pré-opérationnelle ● Définition des périmètres ● calibrage 	35 K€	<i>ANAH : 15 K€ (50% du HT)</i>