

DIAGNOSTIC TERRITORIAL

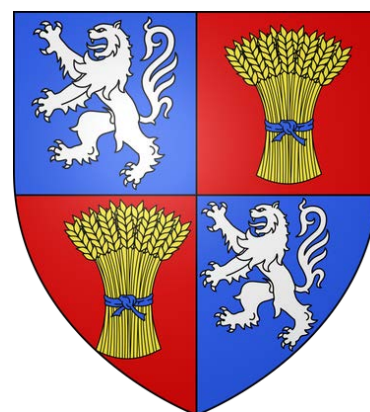
-

La revitalisation du centre-bourg de la commune d'Estang

ENCADRÉ PAR

Sylvie Clarimont

Lucile Dasque



Dans un cadre réglementaire de plus en plus contraint, comment revitaliser la "ville-haute" d'Estang ?

1

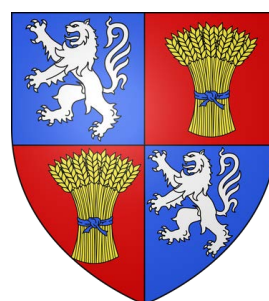
La requalification des espaces publics, tels que la place du 4 septembre, contribuerait au renouvellement de l'attractivité de la "ville-haute" ;

2

La réhabilitation des logements - notamment des logements vacants aujourd'hui inoccupés depuis longtemps - du centre-bourg participerait de manière significative à la revitalisation ;

3

La création d'un nouveau lieu de convivialité, polyfonctionnel dans l'ancien café des sports par exemple, permettrait de créer et de renforcer des liens sociaux, essentiels à la communauté.



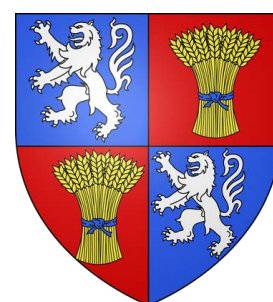
Méthodologie

Recueil de données

Collecte de données secondaires

Observation directe

Enquêtes par entretiens semi-directifs (17 au total entre les commerçants, les élus, les associations et les acteurs institutionnels)



PLAN DE LA PRESENTATION

- PARTIE 1** La "ville-haute", atouts et enjeux de la revitalisation
-
- PARTIE 2** La requalification des espaces publics, un élément-clé de la revitalisation
-
- PARTIE 3** La réhabilitation des logements, un levier primordial à la revitalisation
-
- PARTIE 4** Un tissu commercial dense et attractif aux marges de la "ville-haute" confronté au défi de sa pérennisation

Arènes de Jean Bartherotte
©Commune d'Estang



PARTIE 1

La "ville-haute", atouts et enjeux de la
revitalisation



PARTIE 1

La "ville-haute", atouts et enjeux de la revitalisation



1.1 LE CADRAGE DE L'ETUDE : LA REVITALISATION QU'EST-CE QUE C'EST ?

Revitalisation

“Faire revivre, donner un nouveau souffle à une entreprise, un projet, une organisation.” CNRTL, 2022.



Politiques publiques



D'après le ministère de l'écologie, elle doit s'inscrire dans un projet de développement durable du territoire.



Pour obtenir un centre-bourg revitalisé, il faut conjuguer un ensemble d'actions afin d'en renouveler l'attractivité et de fixer durablement les habitants.

1.2 DES DISPOSITIFS POUR REDYNAMISER LES COMMUNES RURALES

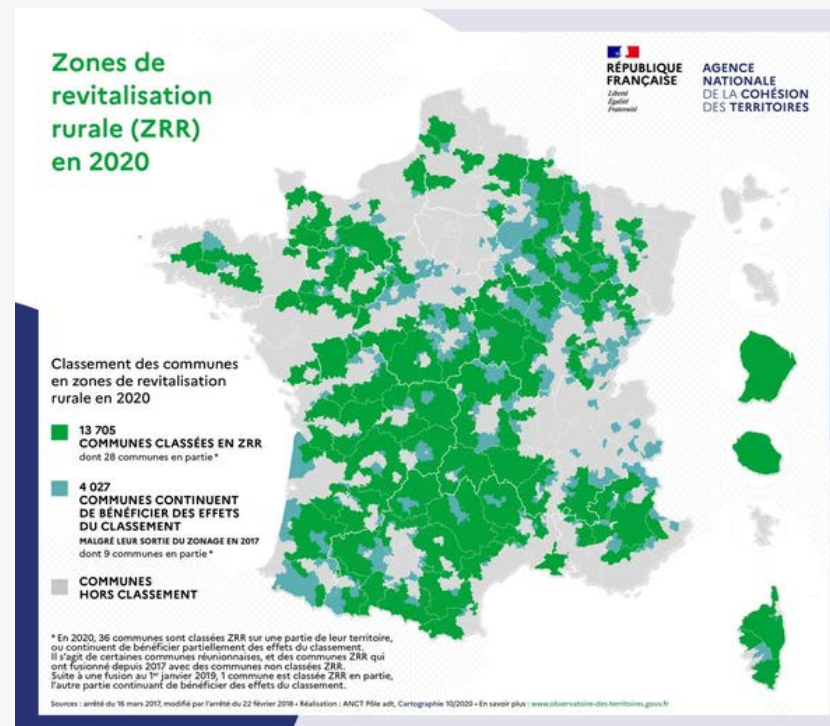


Figure n° 2 : Carte des zones de revitalisation rurale (ZRR) en 2020.

Source : Agence nationale de la cohésion des territoires

©Clarimont.S, 5/01/23

PARTIE 1

La "ville-haute", atouts et enjeux de la revitalisation

1.2 DES DISPOSITIFS POUR REDYNAMISER LES COMMUNES RURALES

Des projets de territoire à échelle nationale



Revitaliser les villes et villages de France

Programmes :

Action Cœur de ville



Lancé en 2018
Réaffirmer le rôle des villes moyennes et de leur centre-ville

Petites Villes de Demain (PVD)



Lancé en 2020
Appuyer et renforcer les moyens des villes et des intercommunalités de moins de 20 000 habitants dans leurs projets territoriaux, jusqu'en 2026.

Opérations de Revitalisation du Territoire (ORT)



Créées par la loi Elan en 2018
Appuyer les collectivités territoriales dans la mise en œuvre de projets de revitalisation des centres-villes

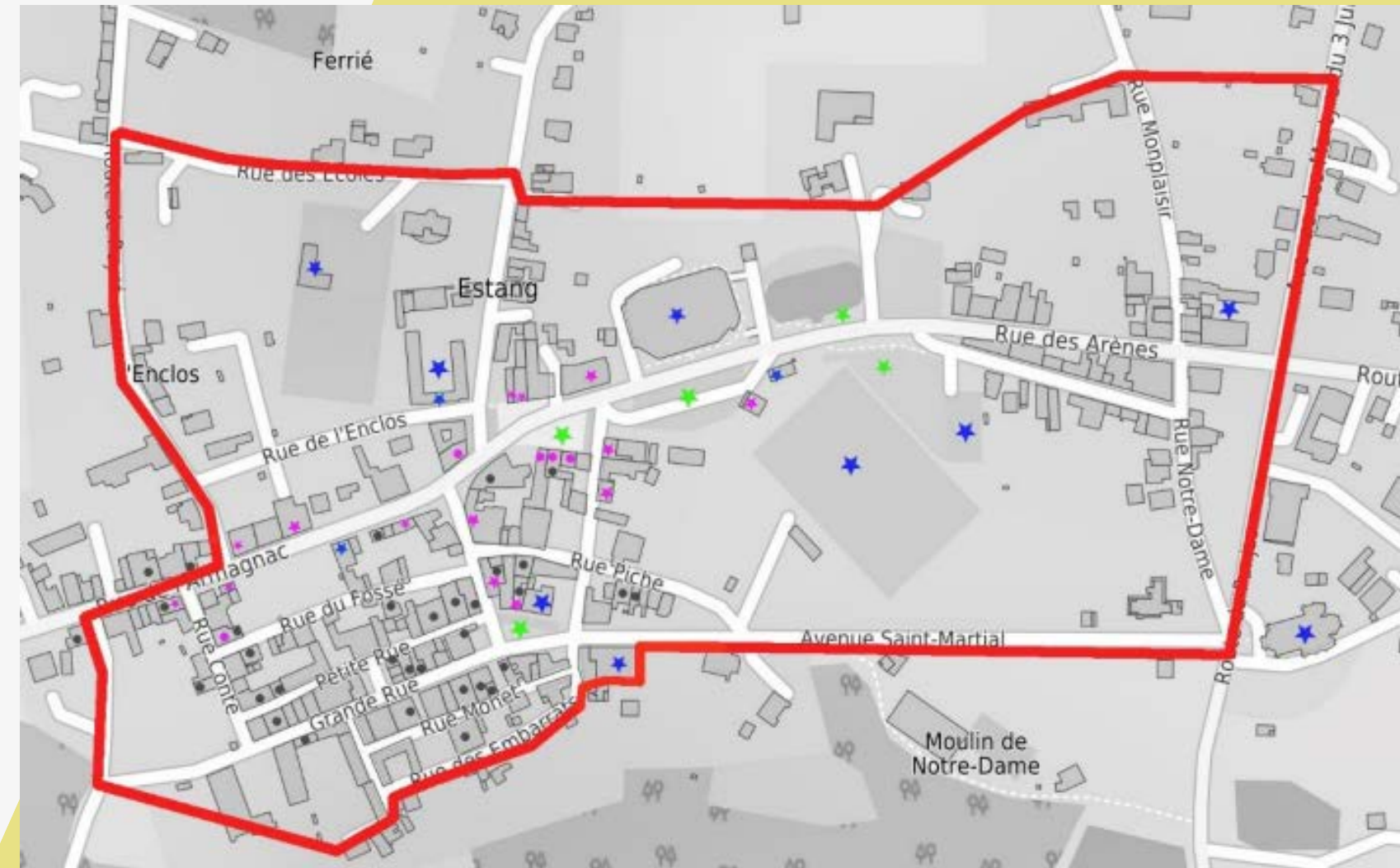


Figure n°3 : Carte du périmètre de l'ORT et localisation des espaces publics, commerces/services, équipements et commerces/logement vacants

Source : Diagnostic ORT de la commune d'Estang

Opérations de Revitalisation du Territoire (ORT)

Agit sur :

-  **Les logements**
-  Agir sur la vacance
-  **Les commerces**
-  Agir sur la vacance
-  **Les espaces publics**
-  Le rendre plus fonctionnel



©Google map

©Sanchette.M, 24/11/22

©Sanchette.M, 24/11/22

PARTIE 1

La "ville-haute", atouts et enjeux de la revitalisation

Figure n°4 : Carte de la délimitation de la ville-haute
Réalisation : Sanchette.M
Source : Géoportail

1.3 La "ville-haute" une zone au cœur des enjeux de revitalisation

▶ Délimitée par la rue de l'Armagnac et la place du 4 septembre pour la partie Nord, la rue des Embarrats et d'Ayrenx pour le Sud, puis par la rue du Piche à l'Est et à l'Ouest au niveau de la rue du moulin d'Ayrenx.

▶ Cette zone présente diverses problématiques nécessitant une revitalisation.

▶ L'observation montre que les espaces publics sur la zone ont une potentialité pas assez exploités.

▶ Elle montre aussi la présence d'une vacance importante des logements et des commerces.

➔ **La revitalisation du centre-bourg comprend les problématiques des espaces publics, des logements et des commerces.**

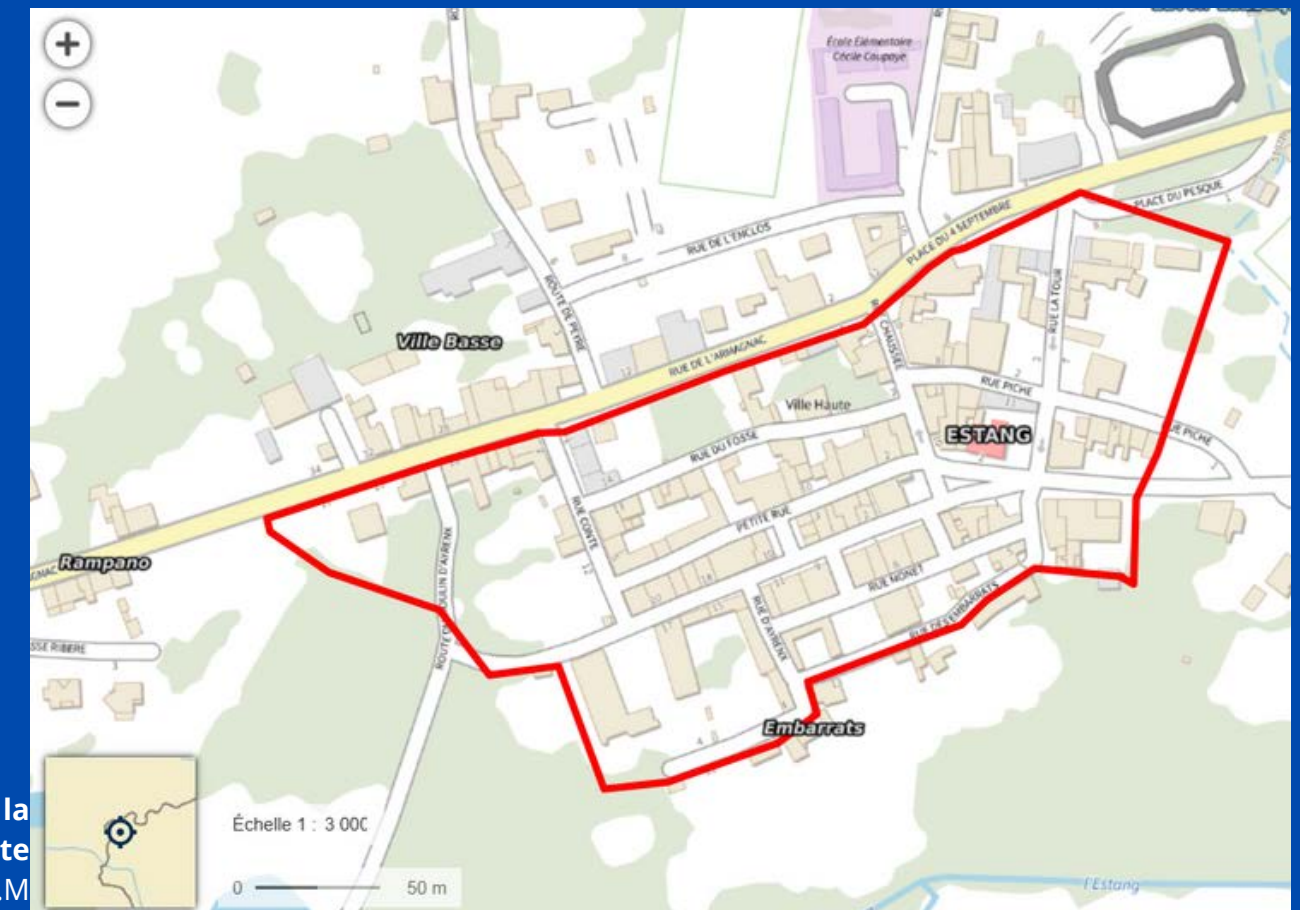


Figure n°5 : Carte de la délimitation de la ville-haute
Réalisation : Sanchette.M
Source : Géoportail

PARTIE 2

La requalification des espaces publics,
un élément-clé de la revitalisation



PARTIE 2

La requalification des espaces publics, un élément-clé de la revitalisation

2.1 CADRAGE THEORIQUE AUTOUR DE LA REQUALIFICATION DES ESPACES PUBLICS

Requalifier

“l’acquisition d’une qualification nouvelle” (CNRTL, 2022)

Les espaces publics

- sont des lieux appartenant à l’État ou à des collectivités territoriales (propriété publique / propriété privée), en principe d’accès libre et gratuit
- sont des points stratégiques et essentiels puisqu’ils sont vecteur de rencontres, de dynamisme, d’animation de la commune

“Les espaces publics désignent les endroits accessibles au(x) public(s), arpentés par les habitants, qu’ils résident ou non à proximité. Ce sont des rues et des places, des parvis et des boulevards, des jardins et des parcs, des plages et des sentiers forestiers, campagnards ou montagneux, bref, le réseau viaire et ses à-côtés qui permettent le libre mouvement de chacun, dans le double respect de l’accessibilité et de la gratuité. Ils remplissent une fonction essentielle de la vie collective : la communication. Ils facilitent l’urbanité élémentaire et reçoivent, comme un don anonyme et sans réciprocité attendue, l’altérité. C’est dans les espaces publics que le soi éprouve l’autre. C’est dans ces espaces dits publics que chacun perçoit dans l’étrangeté de l’autre la garantie de sa propre différence.” (Thierry Paquot, 2009)



©Sanchette.M, 24/11/2022



©Google map



©Sanchette.M, 24/11/2022



©Sanchette.M, 24/11/2022

PARTIE 2

La requalification des espaces publics, un élément-clé de la revitalisation

2.2 DES ESPACES PUBLICS A FORT POTENTIEL

Sur Estang → la place du Pesquet,
→ la place du 4 septembre,
→ la place Roger Bon.

🔍 Dépourvues de mobilier urbain + peinent à trouver une fonction dans le centre-bourg



🔍 La place du 4 septembre



©Google map

👍 Bonne situation géographique -> en face de différents commerces et de l'école primaire

👎 Manque de mobilier -> un seul banc, un puits qui n'est plus en service, quelques lampadaires et des poteaux délimitant la fin du trottoir.

👎 Pas d'éléments naturels (arbres, pelouse, fleurs, buissons...)

?? Les bâtiments vacants, soit à vendre, soit récemment vendus (aucun projet à leur égard n'a été annoncé).

⚠️ Route départementale avec une forte circulation ⚠️

↪️ Atout -> une certaine visibilité + accessibilité
Faiblesse -> manque de sécurité (enfants ou des personnes en situation de handicap ou encore des personnes à mobilités réduites)

PARTIE 2

La requalification des espaces publics, un élément-clé de la revitalisation

2.2 DES ESPACES PUBLICS A FORT POTENTIEL

La place du 4 septembre



Figure n°7 : Carte de la délimitation de la place du 4 septembre de la commune d'Estang
Réalisation : Sanchette.M
Source : Géoportail

Parking (1)
Ancien Café des sports (2)
Ecole primaire (3)
Boulangerie (4),
Boucherie (5)
Hôtel-restaurant (6))



©Google map

Commerçants + l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) + le bailleur social

 **LIEU DE CONVIVIALITÉ** : café, un bar ou un lieu regroupant plusieurs services



- L'espace disponible,
- Sa proximité avec les commerces et services autour ,
- Sa localisation
- L'ancien Café des sports



Sécurité : zone clôturée + ralentisseurs
Organisation/ accessibilité : gestion de la zone de stationnement + mise à disposition de plus de mobilier + remise en fonctionnement du puits ?



©Google map

PARTIE 2

La requalification des espaces publics, un élément-clé de la revitalisation

2.2 DES ESPACES PUBLICS A FORT POTENTIEL



La place Roger Bon



Figure n°8 : Carte de la délimitation de la place Roger Bon de la commune d'Estang
Réalisation : Sanchette.M
Source : Géoportail



©Google map



Aucun mobilier urbain (sauf un ou deux lampadaires). | Pas non plus d'éléments naturels (arbres, pelouse, buissons...).



Sa localisation (en face de la mairie et de la salle des fêtes)

↳ Cette place sert vaguement de parking pour l'accès à la mairie, au coiffeur (2), à la galerie d'art (3), à la salle des fêtes (1) et aux habitants.



Les commerçants à proximité ne seraient pas contre l'idée de l'aménager.

ABF → faire un espace vert, calme et dédié aux loisirs extérieurs et au bien-être.

- Répondre aux besoins des habitants logeant autour dans des habitations dépourvues de jardins

Un espace de fraîcheur lors des fortes chaleurs d'été par exemple.

- Du mobilier urbain,
- Des éléments naturels : un sol enherbé, des arbres et arbustes permettant d'apporter de l'ombre et de faire baisser la température en été dans le centre-bourg.

↳ **Améliorer le cadre de vie des habitants de la "ville haute" qui est assez dépourvue d'espaces verts de manière générale**



Elle pourrait alors devenir un atout de lutte contre le **changement climatique** en "ville".



©Google map

PARTIE 2

La requalification des espaces publics, un élément-clé de la revitalisation

2.3 UNE AIDE A LA REQUALIFICATION DES ESPACES PUBLICS



Opération soutenue par l'État
FONDS NATIONAL
D'AMÉNAGEMENT
ET DE DÉVELOPPEMENT
DU TERRITOIRE

Pour financer une partie de la requalification des espaces publics, Estang pourrait disposer du “**Fonds National d'Aménagement et de Développement du Territoire**” (FNADT).



Aménager et qualifier des espaces publics pour embellir et valoriser les communes de moins de 3000 habitants.

- ▶ Valoriser et embellir les villages
- ▶ Aménagements urbains et paysagers des espaces publics
- ▶ Requalification des centres anciens

PARTIE 3

La réhabilitation des logements,
un levier primordial à la revitalisation

©Sanchette.M, 24/11/22



PARTIE 3

La réhabilitation des logements, un levier primordial à la revitalisation

3.1 UNE POPULATION COMMUNALE STABILISÉE DEPUIS 1999 GRÂCE À UN SOLDE MIGRATOIRE POSITIF

- En 2022 : **667** habitants, vivant majoritairement à l'**extérieur** du centre-bourg.
- La population diminue entre 1968 à 1999 (- 24%) avec des **soldes naturel et migratoire négatifs**.

POP G2 - Population par grandes tranches d'âges

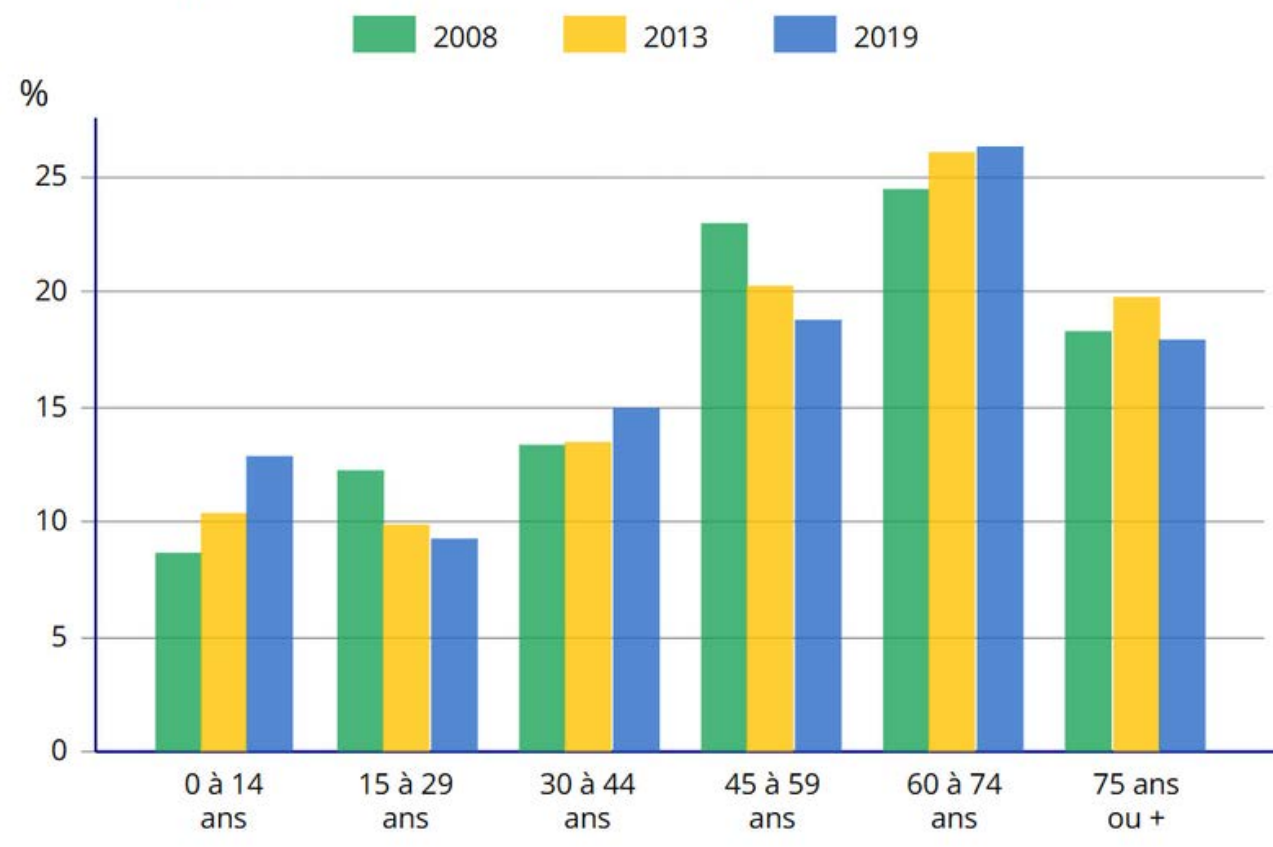


Figure n°10 : Evolution de la population par tranches d'âges

Source : INSEE

- Entre 1999 et 2019 : reprise démographique avec augmentation de la population du fait d'un solde migratoire positif => arrivée de populations nouvelles à Estang.
- Entre 2008 et 2019 augmentation de certaines classes d'âges : **enfants et trentenaires**.



Figure n°11 : Photo aérienne de la commune d'Estang en 1950-1965

Source : Géoportail

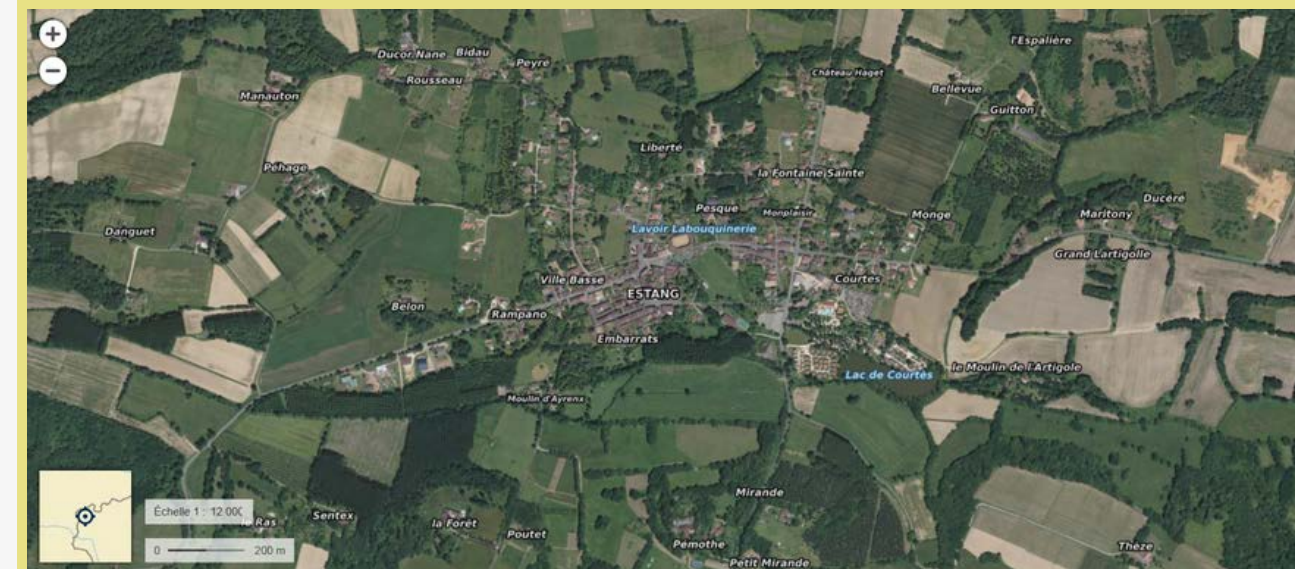


Figure n°12 : Photo aérienne de la commune d'Estang aujourd'hui

Source : Géoportail

- Evolution du bourg depuis les années 1950
-> Le long de l'axe principal, la rue de l'Armagnac, qui le traverse d'Est en Ouest ainsi que le long de certains axes adjacents Nord/Sud.
-> L'axe principal fait partie des enjeux de revitalisation puisque celui-ci a desservi la "ville-haute".
Les commerces sont regroupés autour de l'axe principal donc de moins en moins de commerces dans la "ville-basse"

« je vois pas un...de nouveaux commerces trop s'installer à la "ville-haute". » (parole d'un élu).

La revitalisation de la "ville-haute" =
ENJEU DES LOGEMENTS ET DU BATIS

PARTIE 3

La réhabilitation des logements, un levier primordial à la revitalisation

3.2 DES LOGEMENTS ANCIENS OCCUPES DURABLEMENT

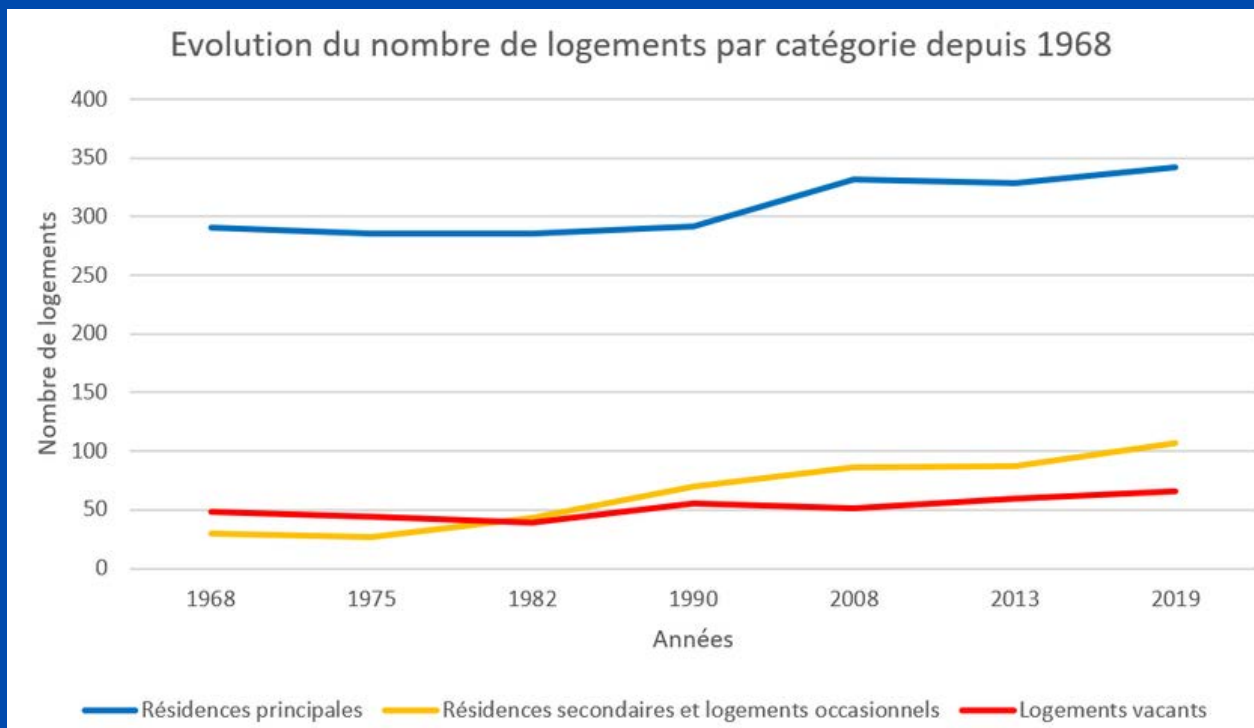


Figure n°13 : Evolution du nombre de logements par catégorie depuis 1968

Réalisation : Loos.F

Source : INSEE

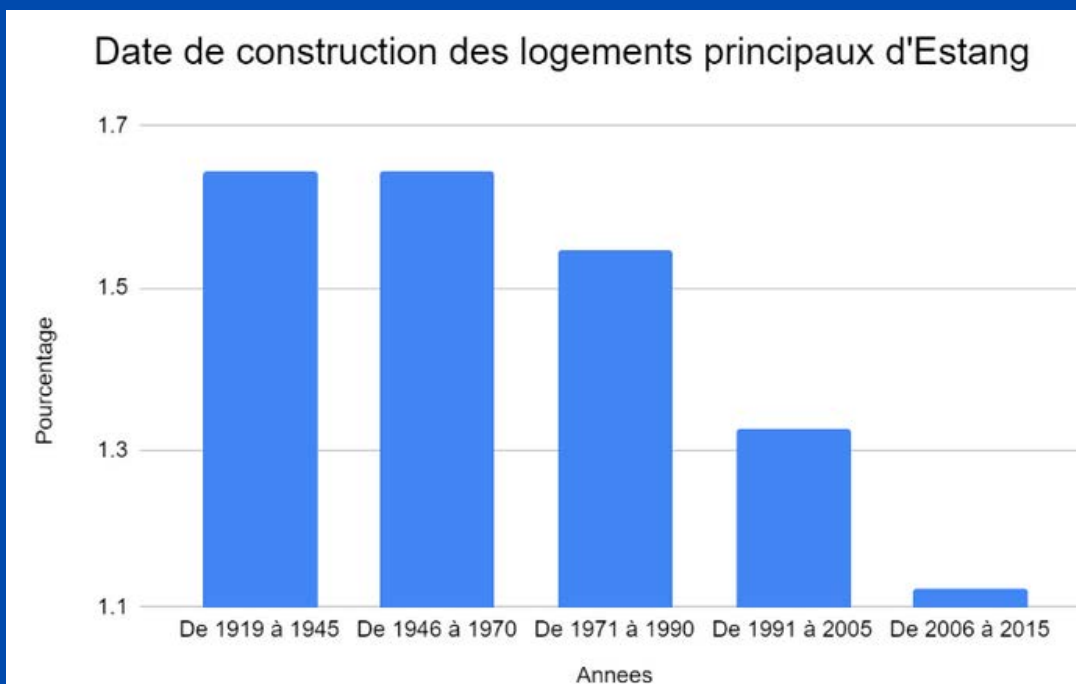


Figure n°14 : Dates de construction des logements de la commune

d'Estang

Source : INSEE

- Les logements sont **stables** dans leur évolution depuis les années 1970 environ.
- En 2009, **augmentation** des logements avec en grande majorité la construction de logements principaux.

- Quasiment tous les logements sont construits **avant 1919**
- Depuis 1971, une **diminution** de leur élaboration jusqu'en 2015 où le nombre de logements construits atteint pratiquement 0

ANCIENNETÉ D'EMMENAGEMENT DES MÉNAGES EN 2019

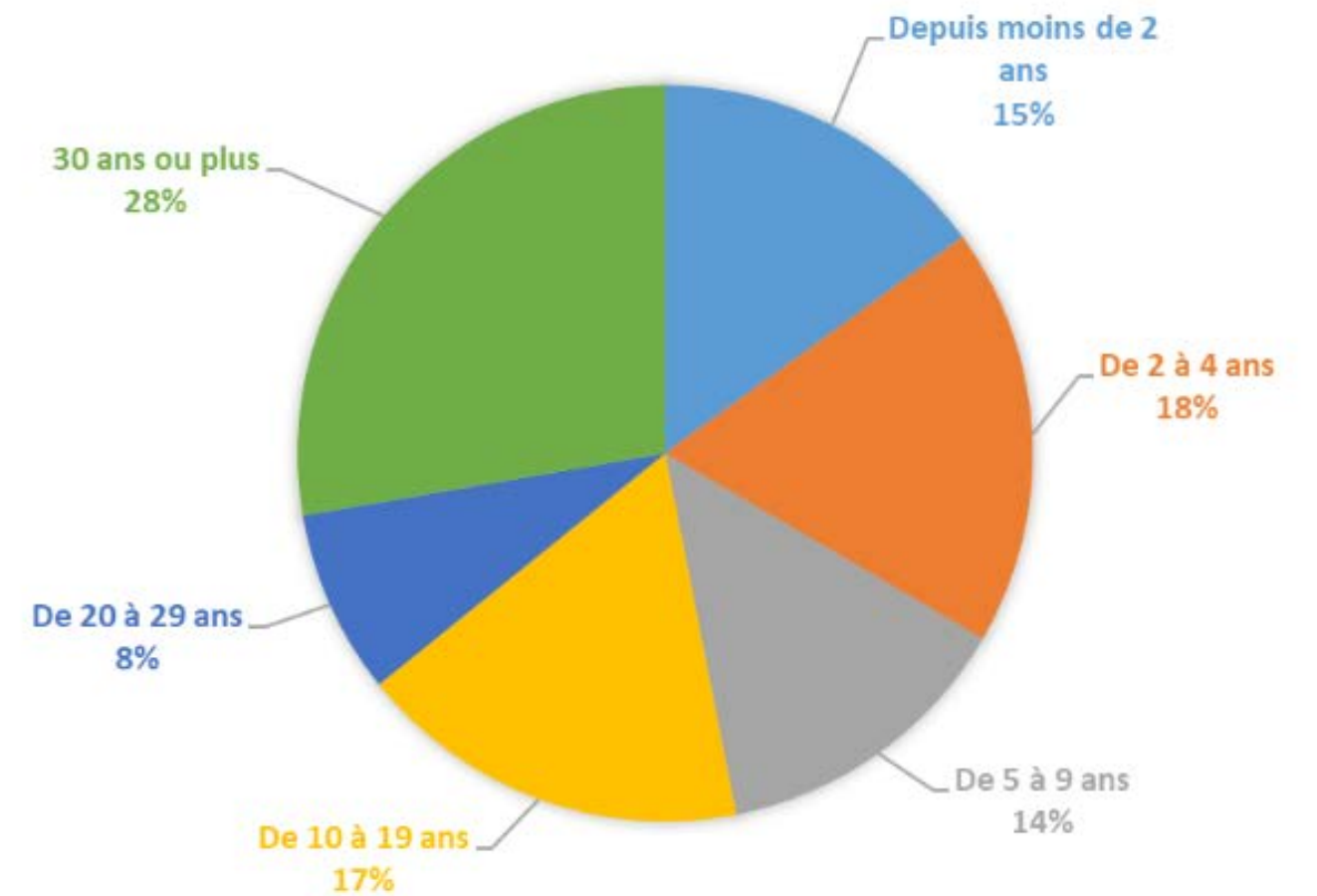


Figure n°15 : Ancienneté d'emménagement des ménages en 2019

Source : INSEE

- **47%** des ménages sont installés depuis moins de 10 ans.

Cela illustrerait également une réhabilitation des anciens logements de la commune par ces nouveaux arrivants.

- **516** logements sont recensés en 2019
- **66%** de logements principaux et **7** appartenant au parc locatif social.
- En grande partie occupés par des **propriétaires**.

PARTIE 3

La réhabilitation des logements, un levier primordial à la revitalisation

3.3. LES LOGEMENTS : DE LA VACANCE À LA RÉHABILITATION

“Et donc il est important de commencer par proposer des logements ou en tout cas se soucier des logements pour pouvoir ensuite accueillir soit des entreprises soit de nouveaux habitants. Parce que c’est bien beau de dire “On veut développer le village” mais il faut commencer par avoir des lieux pour les accueillir et les lieux pour les accueillir ce sont les logements.” (entretien E1, 24/11/22)

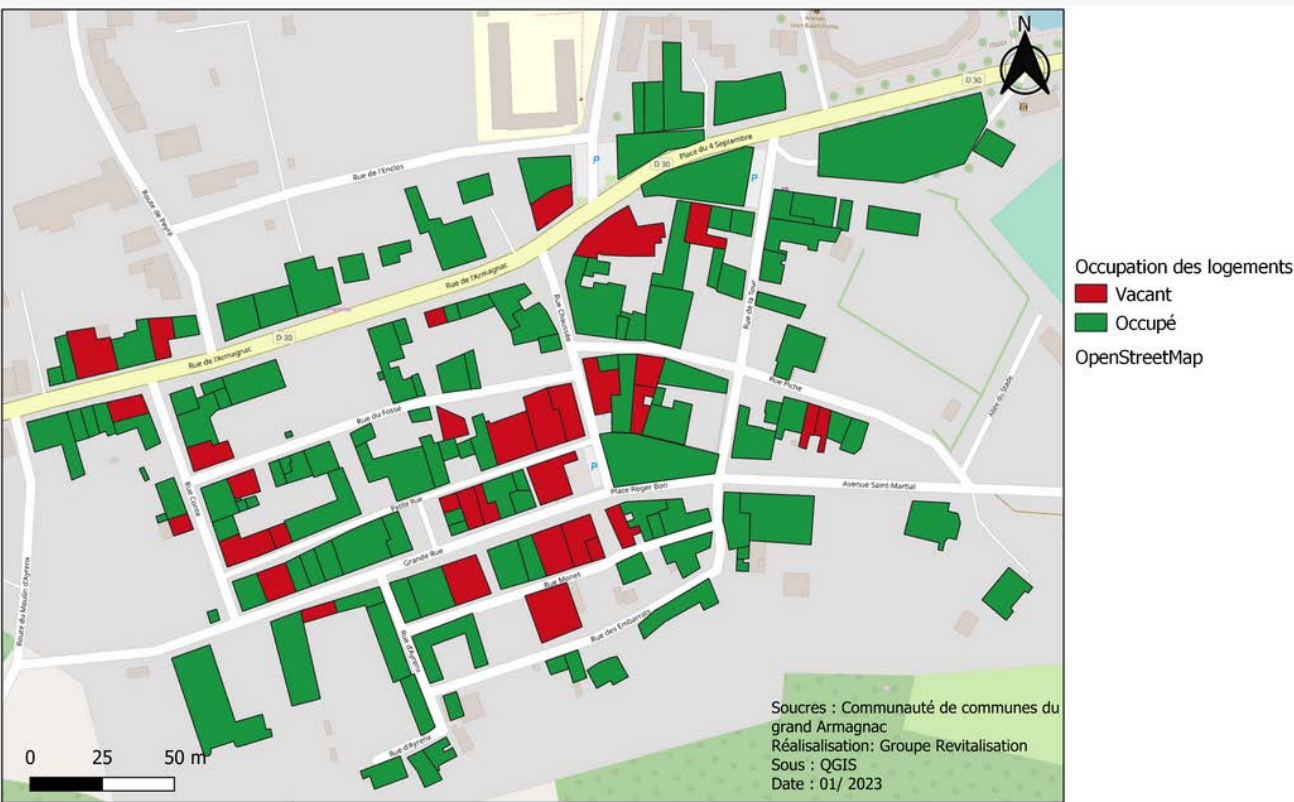


Figure n°9 : Carte de la vacance des logements de la "ville-haute" d'Estang en 2022
Réalisation : Loos.F

La "ville-haute" a beaucoup de logements qui paraissent

- être vacants
- assez délabrés, abîmés
- très anciens

→ Ils auraient besoin d’être réhabilités avant d’accueillir à nouveaux des habitants.



©Clarimont.S,5/01/23



©Sanchette.M, 24/11/22



©Sanchette.M, 24/11/22

PARTIE 3

La réhabilitation des logements, un levier primordial à la revitalisation

3.4. UN CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE FAVORABLE À LA « DENSIFICATION » URBAINE

La "ville-haute" fait partie de la zone ORT et d'une OPAH RU avec plusieurs objectifs :

- Apporter une aide pour la rénovation et l'adaptation des logements,
- Attirer des investisseurs et remettre en état le parc locatif,
- Proposer une offre de logement dans les normes afin d'attirer une population nouvelle.

Le programme Action Logement (à l'échelle nationale) -> 2019 des aides pour la rénovation énergétique.

Ces aides peuvent encourager les propriétaires à changer leur mode de chauffage.



©Sanchette.M, 24/11/22

PARTIE 4

Un tissu commercial dense et attractif
aux marges de la "ville-haute" confronté
au défi de sa pérennisation

©Sanquette.M, 24/11/22



PARTIE 4

Un tissu commercial dense et attractif aux marges de la "ville-haute" confronté au défi de sa pérennisation

4.1 DES COMMERCE EN DECLIN DEPUIS LES ANNEES 1990

Figure n°16 : Tableau récapitulatif des commerces, artisans et services de la commune d'Estang de 1990 à 2023
Réalisé par RIVIERE.V

Type	1990	2023
Commerces	<ul style="list-style-type: none"> • 2 boucheries • 1 cordonnier • 1 boulangerie • 3 épicerie • 1 quincaillerie • 1 tabac • 1 bazar chaussures • 1 magasin de vêtement • 1 SERMO • 1 pâtisserie • 1 librairie • 1 antiquaire • 3 garagistes 	<ul style="list-style-type: none"> • 2 boucheries • 1 boulangerie • 2 épicerie • 1 tabac • 1 antiquaire • 1 magasin de bricolage • 1 pizzeria
Artisanat	<ul style="list-style-type: none"> • 1 distillerie d'armagnac • 1 entreprise préfabriqués • 1 entreprise de bâtiment • 1 entreprise de charpente • 1 marchand de matériaux • 1 peintre • 3 maçons • 1 plombier • 1 plâtrier • 1 électricien • 2 charpentiers • 1 couturière 	<ul style="list-style-type: none"> • 2 charpentiers-couvreurs • Nettoyage, Entretien Sépultures, Fleurissement • 1 tapissière • 1 peintre • 1 photographe • 1 carreleur- maçon
Services publics et parapublics	<ul style="list-style-type: none"> • 1 pharmacie • 2 médecins • 2 infirmières • 1 kinésithérapeute • 1 dentiste • 1 notaire • 1 bureau PTT • 2 crédits agricoles • 2 hôtels restaurants • 1 café • 4 coiffeurs • 2 agences immobilières • 1 gendarmerie 	<ul style="list-style-type: none"> • 1 pharmacie • 1 hôtel restaurant • 1 camping • 3 coiffeurs • 1 maison médicale • 1 bureau PTT • 1 distributeur Crédits Agricoles • 1 taxi ambulance



Les commerces d'Estang sont en déclin entre 1990 et 2023.



©Sanchette.M, 24/11/22

“[...] voila pour moi déjà le commerce il y a déjà 30 ou 40 ans, ou 50 ans qu'il se fait en bas. Il ne se fait plus en haut. euh pour moi je pense, enfin spontanément je vois pas un...de nouveaux commerces trop s'installer à la ville haute.”
(extrait d'entretien E2, 06/01/23).

PARTIE 4

Un tissu commercial dense et attractif aux marges de la "ville-haute" confronté au défi de sa pérennisation

4.1 DES COMMERCES EN DECLIN DEPUIS LES ANNEES 1990

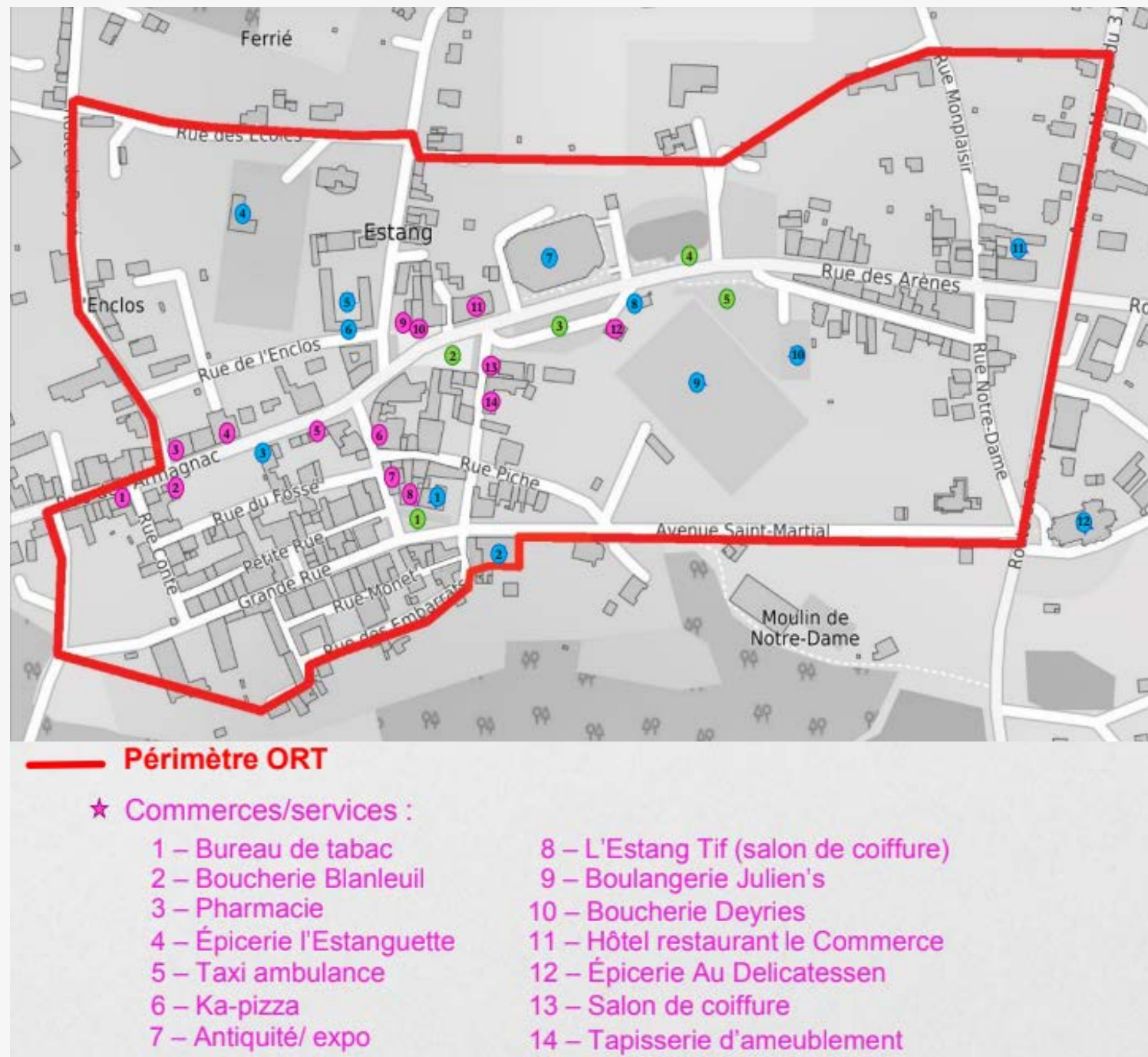


Figure n°17 : Carte du périmètre de l'ORT et la localisation des commerces de la commune d'Estang

Source : Diagnostic ORT de la commune d'Estang

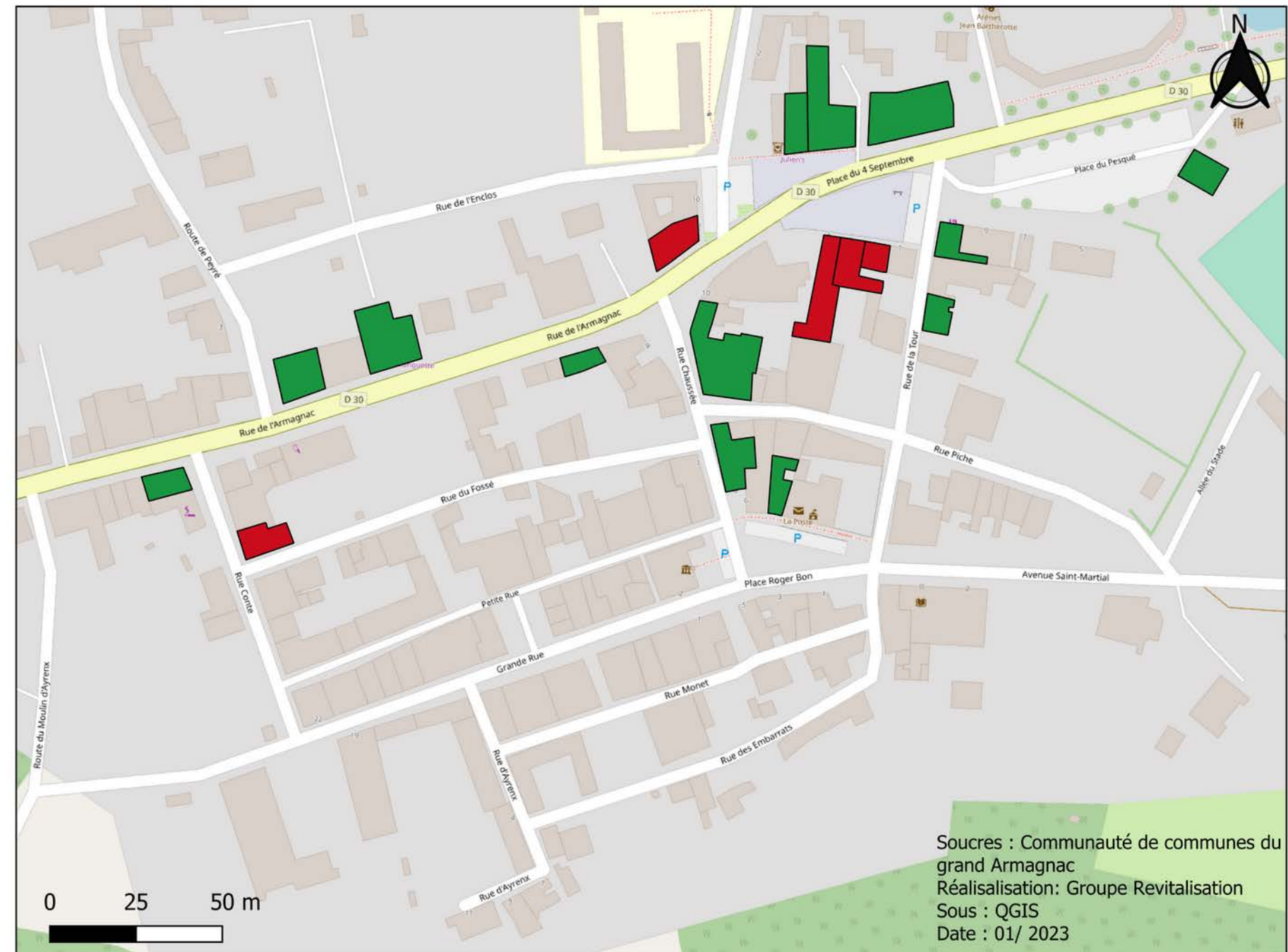


Figure n°18 : Carte de la vacance des commerces de la "ville-haute" d'Estang en 2022

Réalisation : Loos.F

PARTIE 4

Un tissu commercial dense et attractif aux manges de la "ville-haute" confronté au défi de sa pérennisation

4.2 EVASION COMMERCIALE

- ➔ Tentative et volonté de faire vivre les commerces locaux
- ➔ **MAIS** évasion commerciale vers des communes plus grandes

↪ 80 % des actifs travaillent en dehors de la commune

➔ Estang forme une aire de chalandise

- ↪ Commerces nécessaires pour les plus petits villages
- ↪ Utiles pour les personnes en transit, de passage

“
*"Etudiantes : Et vous en tant qu'habitant, vous faites vos courses sur Estang ou ?
 C2 : Je vais sur Estang puis je vais à Cazaubon pour l'épicerie
 Etudiantes : D'accord sinon fréquentez la pharmacie euh
 C2 : Voila la pharmacie ici euh j'essaie de faire travailler euh" (extrait entretien C2, 24/11/22).*



©Google map

4.3 L'ORT POUR LUTTER CONTRE LE DECLIN DES COMMERCES

L'ORT vise à prévoir des enjeux d'avenir sur un temps court

- ↪ Pérennisation des commerces et services déjà existants
- ↪ Installation de nouveaux services et commerces dans le bourg
- ↪ Création d'un regroupement des commerçants et des services

} Une tentative à déjà été menée

↪ Une faible volonté d'implication de la part des commerçants

➔ Réflexion sur une offre de produits locaux et de proximité avec la mise en place d'un circuit court

MATRICE AFOM

	Positif	Négatif
Présent	<p style="text-align: center;">Atouts</p> <ul style="list-style-type: none"> • Variation annuelle moyenne de la population positive (0,4%) • Solde migratoire positif (1,1%) • Fréquentation touristique positive • Population qui se renouvelle (47% des ménages se sont installés depuis moins de 10 ans) 	<p style="text-align: center;">Faiblesses</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vieillesse de la population (augmentation des 60-74 ans de 24% à 26%, soit un quart de la population) • Déclin des commerces (18 artisans, 18 commerces, 21 services en 1990) • Manque de certains services dans le domaine de la santé (médecin) • Espaces publics peu valorisés/ potentiels • Éloignée de la préfecture (1h10 et 67 km)
Futur	<p style="text-align: center;">Opportunités</p> <ul style="list-style-type: none"> • Plusieurs dispositifs • Communauté de Communes qui s'est dotée d'un service Petites Villes de Demain • Une ORT qui inclut Estang • Du patrimoine et du foncier disponibles • Un projet de logements sociaux • Fort volontarisme dans l'équipe municipale 	<p style="text-align: center;">Menaces</p> <ul style="list-style-type: none"> • Commerçants se sentent peu concernés • Dépendance à la voiture (supermarché 10 km, soit 11 min, 79% des actifs travaillent en dehors de la communes; 88,6 % des habitants ont des voitures; 90,3 % transport 4 roues) • Déclin, dans le temps, du volontarisme politique • Un dynamisme qui se perdrait, risque de réactivations des tensions locales • Passivité d'une partie de la population

Conclusion

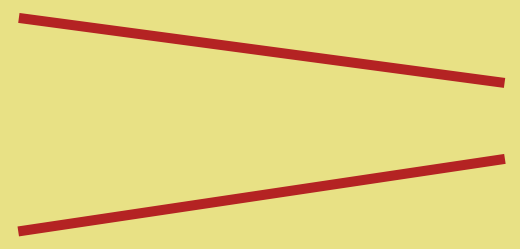
Lutte contre le déclin d'Estang



Passe par la revitalisation

Diverses problématiques :

- Espaces publics ;
- Commerces ;
- Logements ;

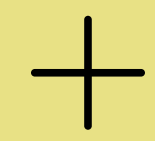


INDISSOCIABLES

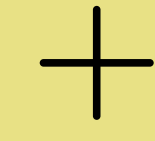
Fonctionnement économique



Commerces



Habitants

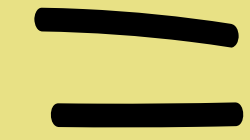


Logements

Espaces publics requalifiés



Amélioration du cadre de vie



Meilleure attractivité de la commune

Conclusion : hypothèses

1

La requalification des espaces publics, tels que la place du 4 septembre, contribuerait au renouvellement de l'attractivité de la "ville-haute" ;

2

La réhabilitation des logements - notamment des logements vacants aujourd'hui inoccupés depuis longtemps - du centre-bourg participerait de manière significative à la revitalisation ;

3

La création d'un nouveau lieu de convivialité, polyfonctionnel dans l'ancien café des sports par exemple, permettrait de créer et de renforcer des liens sociaux, essentiels à la communauté.

Merci de votre écoute !

ENCADRÉ PAR

Sylvie Clarimont

Lucile Dasque

