

Annexe 1 au Règlement de la Consultation - Etude de cas

Rappel : les attendus concernant cette étude de cas figurent à l'article 10.4 du RC.

Démarche Atelier des territoires : L'Atelier flash

Territoire fictif

Région	Nouvelle Aquitaine
Département	Landes
EPCI	Les Eaux du Grand Léon
Commune	Saint-Léon-des-Eaux

1 : Objet de l'Atelier

L'enjeu de la stratégie ou du projet d'aménagement	Redonner de l'attractivité à Saint-Léon-des-Eaux, commune de 8 000 habitants, labellisée Petite Ville de Demain.
Les thématiques de la stratégie ou du projet d'aménagement	<ul style="list-style-type: none"> • Reconversion d'un ancien site thermal désaffecté en zone inondable à aléa fort en entrée de ville • Revitalisation du centre-ville • Attractivité commerciale et logements vacants • Intégration paysagère et espaces publics • Traitement du risque inondation et valorisation d'une zone humide • Mobilité douce
Les secteur(s) de la stratégie ou du projet d'aménagement	Centre-bourg de la commune de Saint-Léon-des-Eaux, avec un focus particulier sur : <ul style="list-style-type: none"> • La rue principale du centre-bourg, très touchée par la vacance commerciale (25%) mais aussi résidentielle. • Friche d'entrée de ville – ancien site thermal, le long d'un cours d'eau et d'une route à fort trafic. L'environnement immédiat est fort contraint en termes d'aménagement dus à la présence de risques naturels. Le bâtiment a une identité patrimoniale forte pour la commune, sans être remarquable, notamment dans le lien qu'il entretient avec le cours d'eau.

	<ul style="list-style-type: none"> • Petite zone d'activités située entre le centre-bourg et le site thermal (hors zone inondable). Celle-ci a périclité suite au déménagement d'un supermarché de proximité dans la commune voisine pour s'installer dans des locaux plus grands et le bâtiment d'un concessionnaire auto qui a fermé ces portes. Il reste néanmoins un petit cinéma et une boulangerie toujours en activité. • Un terrain en zone à urbaniser, en bordure de la commune, le long de la route. Il a été acquis en tant que réserve foncière mais se situe en dehors de l'aire urbaine et n'est pas encore relié aux différents réseaux (si ce n'est routier). La végétation y est importante.
Les problématiques de la stratégie ou du projet d'aménagement	<p>Dans le cadre de sa stratégie de redynamisation, la commune souhaite se doter d'une stratégie à l'échelle de son centre-bourg afin de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Redynamiser sa rue commerçante, qui souffre de vacances commerciales au rez-de-chaussée mais également vacances résidentielles dans les logements en R+1 et à l'arrière des commerces. • Redonner une fonction à l'ancien site thermal désaffecté à l'entrée du centre-bourg, devant contribuer également au changement d'image de la ville, améliorer et sécuriser son accessibilité (à intégrer à la démarche d'aménagement du centre-ville facilitant les déplacements en mobilité douce et l'accès des personnes à mobilité réduite) en prenant en compte le risque inondation. • Requalifier la zone d'activités en renforçant le pôle culturel. • Sensibiliser au risque inondation, avec l'augmentation de la fréquence des crues décennales. • Réfléchir à la programmation et à l'usage du terrain en entrée de ville.
L'historique et l'avancement de la stratégie ou du projet d'aménagement	<p>La ville de Saint-Léon-sur-les-Eaux souhaite réaménager son entrée de ville (suite au déménagement de son établissement thermal en 2019) et son centre-bourg afin de rendre un attrait et une identité à son cœur de ville.</p> <p>Un porteur de projet a fait récemment part à la commune de son souhait de développer un tiers lieu (économie sociale et solidaire, et culture). La commune ne sait pas encore quel espace lui proposer mais est très intéressée par le projet.</p>
Les dispositif(s) mobilisés dans le cadre de la mise en œuvre de la stratégie ou du projet d'aménagement	Ville lauréate du programme Petite Ville de Demain

2 : Objectifs de l'Atelier

Le ou les attendus de l'Atelier	<p>Mettre en place un plan d'action pour la revitalisation du centre-bourg, intégrant les espaces publics, l'habitat, le commerce et les mobilités douces.</p> <p>Accompagner la commune dans la définition de l'usage le plus pertinent et le plus pérenne du bâtiment afin de pouvoir entamer une réhabilitation efficace en l'intégrant dans la réflexion globale d'accès, de déplacements et d'animation du centre-bourg.</p> <p>Il est souhaité une participation citoyenne dans la construction du projet, notamment les habitants du centre-bourg et les commerçants. Le prestataire devra prendre en compte ce volet dans l'organisation de l'atelier ; il devra notamment définir avec la commune les modalités de cette participation dans l'atelier lors de la phase d'appropriation, et proposer des modalités d'animation et de concertation.</p>
Les acteurs à associer aux journées de l'Atelier	Les citoyens / habitants, les commerçants, Chambre de Commerce et d'Industrie, Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement, bailleurs sociaux, acteurs socio-économiques locaux, le porteur du projet de tiers lieux.
Le ou les livrable(s) complémentaires souhaités à l'issue de l'Atelier	A définir ultérieurement, selon les pistes de réflexion identifiées
Les contraintes calendaires de l'Atelier	<i>Pas de contraintes particulières</i>

3 : Dynamiques du territoire de l'Atelier

Les dynamiques socio-démographiques	Centre de polarité de la communauté de communes des Eaux du Léon, la ville de Saint-Léon-des-Eaux a connu une forte croissance touristique liée à l'activité thermique à la fin du XIX ^{ème} siècle puis une augmentation démographique régulière tout au long du siècle dernier. Aujourd'hui stabilisée à un peu plus de 8000 habitants, sa population est composée de près de 40% de plus de 60 ans, cependant l'arrivée régulière de nouveaux habitants permet de maintenir un niveau de population constant et des services éducatifs (écoles et collèges) nécessaires à l'installation d'une population plus jeune. La forte proportion de retraités permet un développement important du réseau associatif ; sa population active est principalement dans le secteur tertiaire.
Les dynamiques socio-économiques	Attachée à son passé thermal, la commune s'est principalement développée autour de deux pôles, le centre-bourg regroupant commerces et services administratifs et le quartier d'entrée de ville, autour du bâtiment thermal. Le taux de vacance commercial reste stable sur les dernières années et se situe autour de 20 %. La commune bénéficie aussi d'une liaison par une route nationale vers la ville moyenne, mais reste néanmoins relativement à l'écart des flux structurants métropolitains. Le territoire est desservi par une simple offre de transport en commun avec deux lignes d'autocar.
Les dynamiques d'aménagement (documents de stratégie et d'urbanisme réglementaire, opérations)	Le projet de réhabilitation du bâtiment thermal pourra faire l'objet d'une fiche action supplémentaire dans notre contractualisation « Petites villes de demain ».