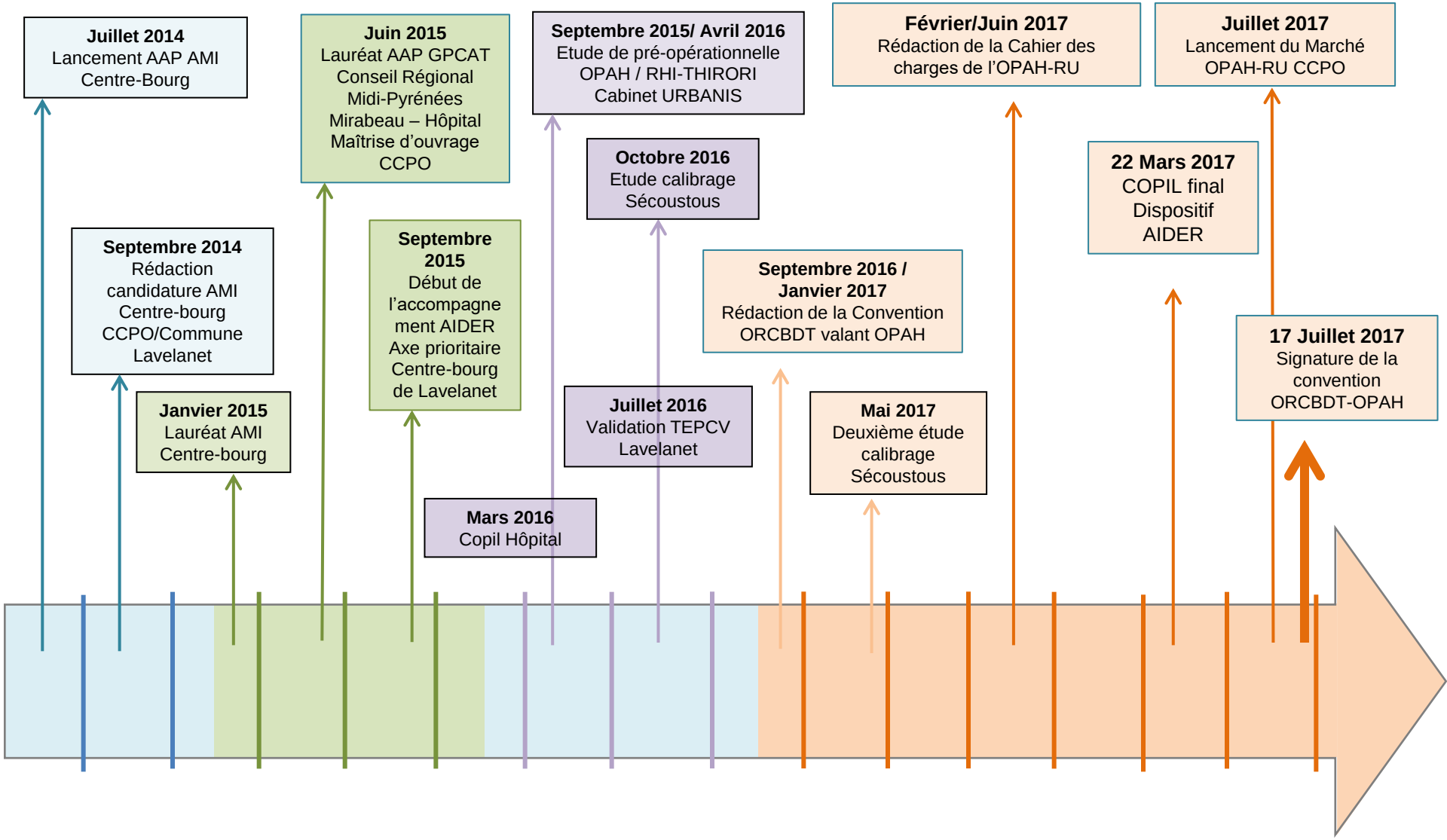
Opération de Revitalisation du Centre-Bourg et de Développement du Territoire (ORCBDT) – OPAH-RU
Lavelanet-Pays d'Olmes

Lundi 17 Juillet 2017 – Lavelanet

Rappel calendrier



Opération de Revitalisation du Centre-Bourg et de Développement du Territoire – OPAH-RU (ORCBDT)

C'est quoi ? :

- ✓ Une convention à signer avec l'Etat (ANAH) permettant de sanctuariser des aides financières à l'habitat et au renouvellement urbain.
- ✓ Des territoires prioritaires : les territoires lauréats AMI Centre-bourg.

Les objectifs :

- ✓ Rénover l'habitat en apportant des solutions à l'habitat insalubre/indigne
- ✓ Rénovation énergétique
- ✓ Proposer un parc locatif adapter à la demande
- ✓ Résorber la vacance
- ✓ Redonner de l'attractivité au centre-bourg par du renouvellement urbain

Quels outils ? :

Deux outils :

- OPAH - Renouvellement urbain
- RHI-THIRORI : Résorption de l'Habitat insalubre

Les contraintes :

- Une participation financière du bloc communal (Communes – Communauté de Communes)
- Une politique prioritaire au centre-bourg de Lavelanet
- Une animation spécifique pour la gestion de l'OPAH (interne ou externe)

=> Recrutement d'un Bureau d'étude (début de la mission fin sept./début oct. 2017)

LE PROJET AMI CENTRE-BOURG

<u>Secteurs et Projets clairement identifiés</u> :

Projet 1 - Secteur « Mirabeau » => Démolition friche / Projet Hôpital
Projet 2 - Secteur « Ancienne maison retraite » => Projet d'ouverture d'espaces, embellissement
Projet 3 - Secteur « Centre cœur » => Démolition, ouverture d'espaces et aménagements urbains
Projet 4 - Secteur « Ancien Hôpital Cassin » => Réhabilitation du bâtiments en services au public
Projet 5 - Secteur « Transversal » => Liaison et mobilité douce
Projet 6 - Secteur « Pays d'Olmes » : Lutte contre la vacance et l'insalubrité logements

Projet 1 => inéligible ORCBDT/OPAH-RU
- Démolition en MO CCPO : 1,6 M€ (AAP GPCAT)
- Co-Construction Hôpital en MO CCPO : 1 M€ (FNADT/Région)
- Réseau chaleur Hôpital en MO Lavelanet : 400 000€ (ADEME)

Projet 2 => inéligible ORCBDT/OPAH-RU
- Démolition en MO Lavelanet : 950 000€ (FSIL 2017/DETR 2017/Département)

Projet 3 => éligible ORCBDT/OPAH-RU
- Procédure RHI-THIRORI en MO Lavelanet : 440 000€ (ANAH)

Projet 4 => inéligible ORCBDT/OPAH-RU
- En réflexion : démarche privé, maison de services…

Projet 5 => inéligible ORCBDT/OPAH-RU
- Mobilité Voie Verte / Chemin des Tisserands en MO Lavelanet: 2 M€ d'enveloppe TEPCV

Projet 6 => éligible ORCBDT/OPAH-RU
- Mise en place OPAH-RU 2017/2023 en MO CCPO (ANAH/Département)

OPAH - RU
LES OBJECTIFS AFFICHES

		Centre-bourg Lavelanet	Territoire Pays d'Olmes	Total dossiers	Montant moyen travaux	Montant travaux / an	Montant travaux / 6 ans
Propriétaires Occupants (PO)	Rénovation énergétique	10	20	30	13 000€	390 000€	2 340 000€
	Dégradé / Indigne	1	1	2	30 000€	60 000€	360 000€
	Autonomie	4	4	8	7 500€	60 000€	360 000€
	TOTAL	15	25	40	–	510 000€	3 060 000€
		38%	62%	100%	–	–	–
Propriétaires Bailleurs (PB)	Rénovation énergétique	8	2	10	15 000€	150 000€	900 000€
	Moyenne dégradé	2	1	3	20 000€	60 000€	360 000€
	Très dégradé / Indigne	6	1	7	45 000€	315 000€	1 890 000€
	TOTAL	16	4	20	–	525 000€	3 150 000€
		80%	20%	100%	–	–	–
		31	29	60	–	1 035 000€	6 210 000€

Centre bourg Lavelanet et son CV : accentuation des problématiques

CONSTATS

- Concentration d'immeubles présentant des signes de **dégradation avancée**
- **Vacance importante** sur l'ilot Rue St Jean- Rue de la Liberté
- Des **copropriétés** qui laissent apparaitre des **signes de fragilité**
- **222 logements classés dans le PPPI**
- **Occupation intense de locataires** dans le centre-ville.
- **29 % des ménages sous le seuil de pauvreté**
- **+ de 16 % de chômage**

ENJEUX

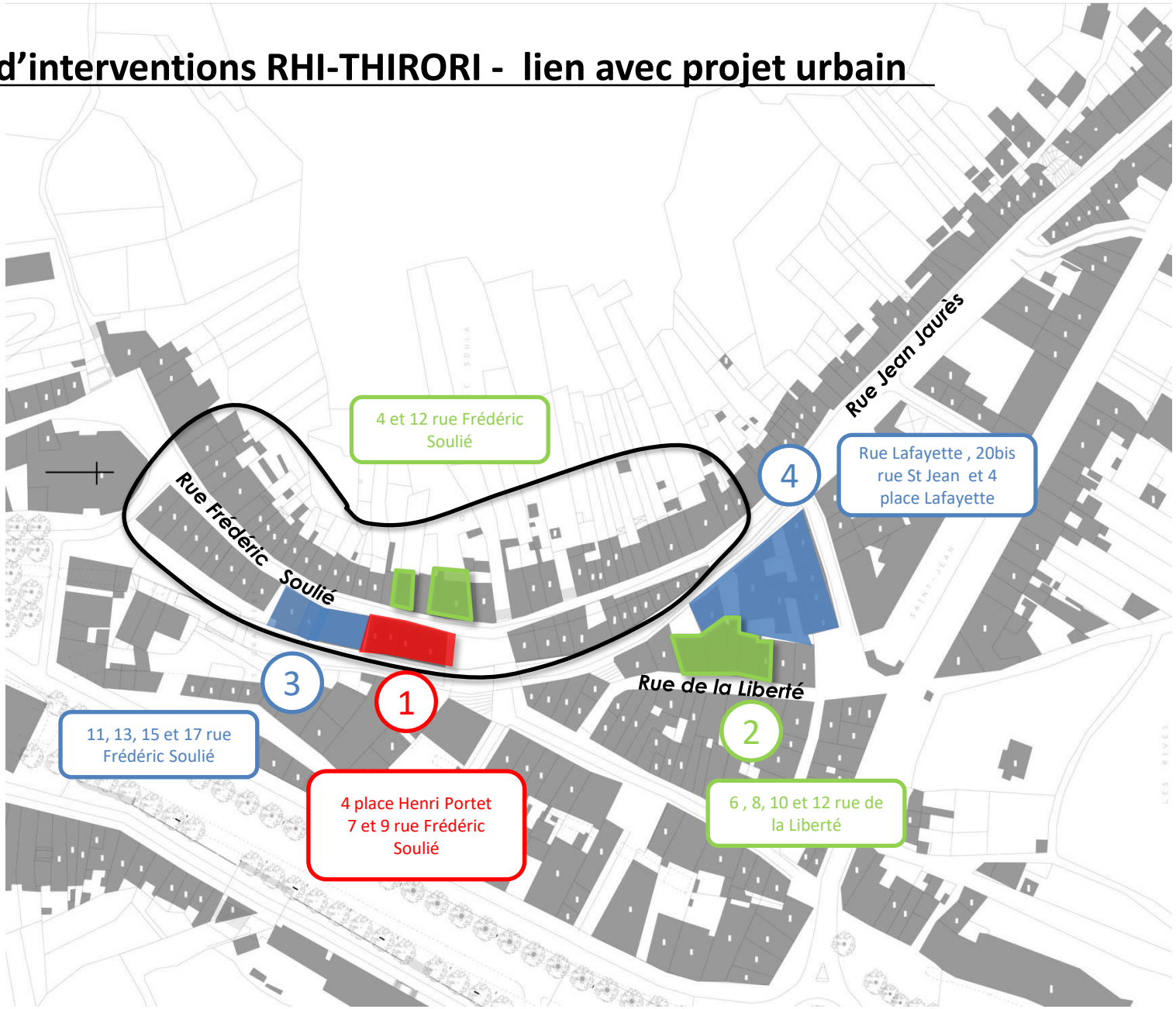
- **Freiner la paupérisation** du centre-ville
- **Décliner de objectifs spécifiques au** centre-ville
- **Besoin d'une intervention plus poussée pour traiter l'habitat :** Opération façades, primes vacance/accession, …

Secteurs d'interventions RHI-THIRORI - lien avec projet urbain

Secteur 1
Proposition immeuble à intégrer à la RHI:

Secteur 2
Proposition : immeubles à intégrer au THIRORI

Secteur 3 et 4
Projet urbain : FNADT – Conseil Départemental Conseil Régional



N

Secteur 1 : Sécoustous 1 – RHI : souhait de la collectivité démolir

4 Place Henri Portet

7 Rue Frédéric Soulié

9 Rue Frédéric Soulié

Procédures à envisager

	Arrêté d'insalubrité irrémédiable	*Expropriation loi Vivien*	*Propriété ville*
RHI	**Possible car AII**	**Possible**	**Possible**
	+ Justifier la nécessité de ne pas reconstruire : titre du projet Urbain + des besoins → taux de vacance très important		
THIRORI	**Non**	**Non**	**Non**

- 4 rue Henri Portet éligible à la RHI au titre d**e l'arrêté d'insalubrité irrémédiable**
- 7 Frédéric Soulié serait éligible à la RHI au titre du traitement d'un immeuble salubre si la démolition est techniquement nécessaire au traitement de l'immeuble sous AI Irrémédiable : expro loi Vivien
- 9 Frédéric Soulié : propriété mairie : pour rappel *sont éligibles au titre de la RHI les immeubles acquis moins de 10 ans à condition qu'ils aient été acquis dans un but de traitement de l'habitat indigne : immeuble acquis en 2009 pour cause de dégradation avancée* : <u>serait éligible</u>

Secteur 1 - Sécoustous 2 – Pas éligible mais demande de dérogation de la collectivité : Souhait de démolir – lien projet Urbain

17 rue Frédéric Soulié

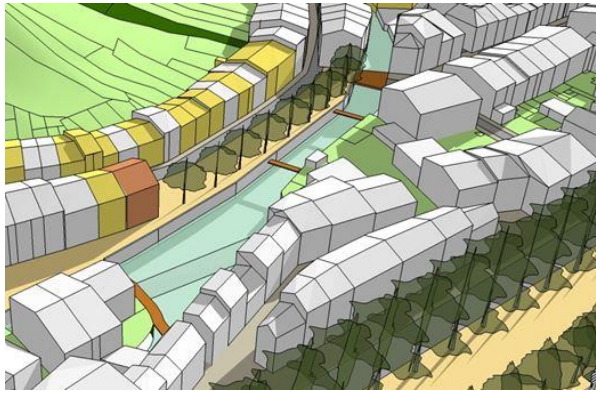
11 rue Frédéric Soulié

13 et 15 rue Frédéric Soulié

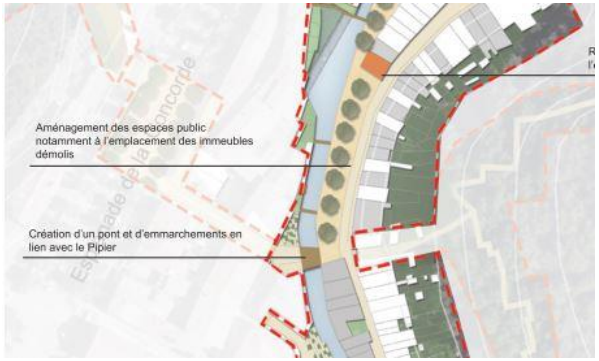
Procédures à envisager

Possible Arrêté d'insalubrité remédiable ou RSD
DUP Aménagement pour démolition

DUP Aménagement pour démolition



Projet réalisé par A&P et AARP



- Projet de démolition : volet dérogatoire lien avec les immeubles en RHI + requalification de Secoustous

RHI	NON car pas d'arrêté d'insalubrité irrémédiable ou de péril avec IDH
THIRORI	Possible mais ne permet d'avoir des aides pour la démolition
DUP Aménagement	**Procédure adaptée au projet Urbain : non éligible aux aides RHI-THIRORI** **Souhait de la mairie de demander une dérogation pour bénéficier des aides**

Secteur 2 : Lafayette – Pas éligible mais demande de dérogation de la collectivité : Souhait de démolir – lien projet Urbain

Proposition d'intervention à l'ilot

DUP travaux – réhabilitation

DUP aménagement - démolition

Rénovation OPAH-RU (PO)

Rue Lafayette

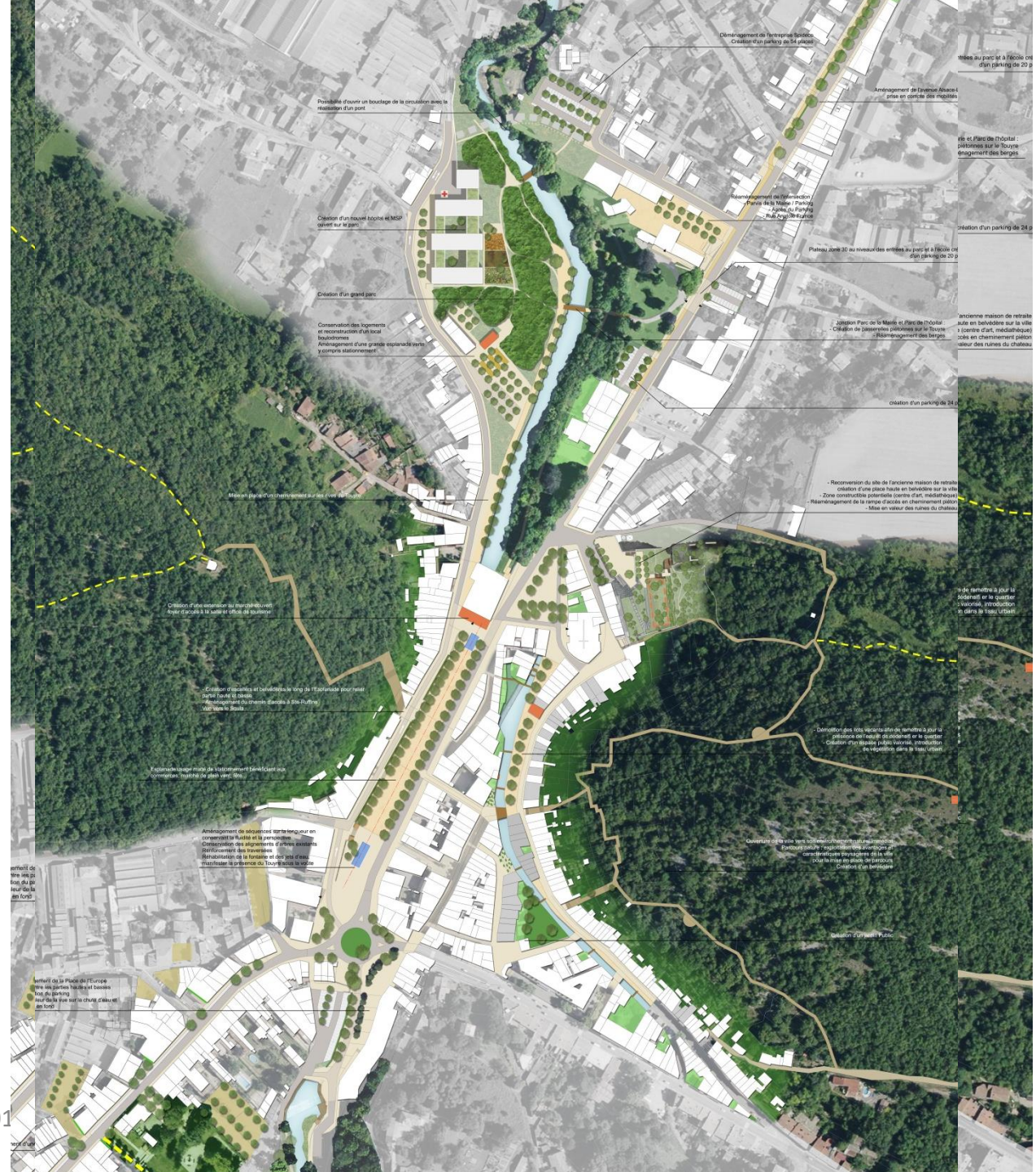
4 place Lafayette

20 bis Rue St Jean

Volet dérogatoire : DUP Aménagement pour démolition

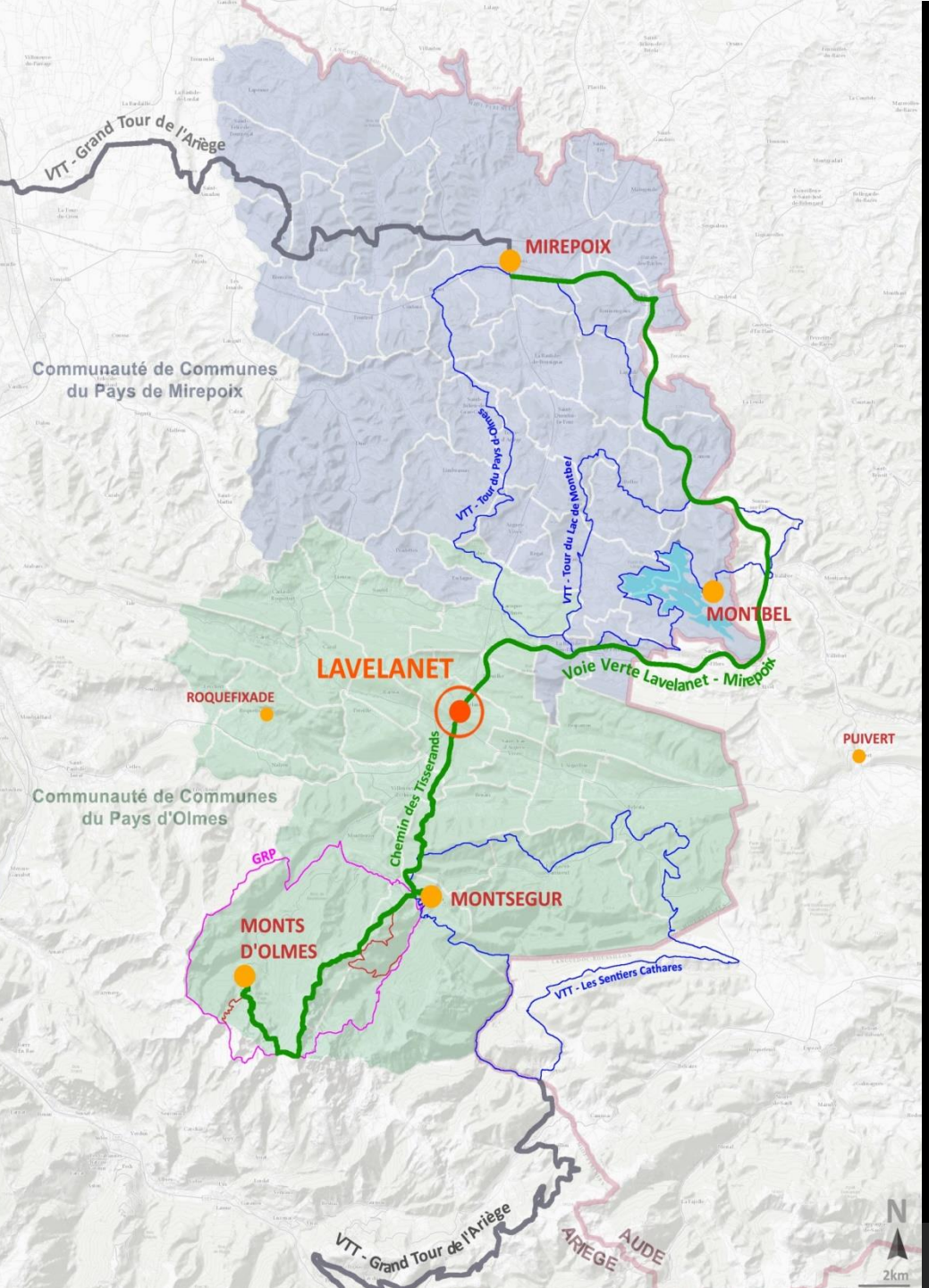
Projet réalisé par AARP

RHI	NON car pas d'arrêté d'insalubrité irrémédiable ou de péril avec IDH
THIRORI	Possible sur immeuble en DUP travaux mais pas sur les démolitions
DUP Aménagement	**Procédure adaptée au projet Urbain : non éligible aux aides RHI-THIRORI** **Souhait de la mairie de demander une dérogation pour bénéficier des aides**


Déménagement de l'entreprise Spacoor
Création d'un parking de 54 places
Aménagement de l'avenue Alsace-L
prise en compte des mobilités
Possibilité d'ouvrir un bouclage de la circulation avec la réalisation d'un pont
Réaménagement de l'intersection
- Parvis de la Mairie / Parking
- Accès du Parking
- Rue Angèle Ruinet
Création d'un nouvel hôpital et MSP
ouvert sur le parc
Plateau ajouré 30 au niveaux des entrées au parc et à l'école de
d'un parking de 20 p
Création d'un grand parc
Conservation des logements
et reconstruction d'un local
bauodromes
Aménagement d'une grande esplanade verte
y compris stationnement
Jonction Parc de la Mairie et Parc de l'hôpital
- Création de passerelles piétonnes sur le Touvre
- Réaménagement des berges
ancienne maison de retraite
aute en belvédère sur la ville
(centre d'art, médiathèque)
cès en cheminement piéton
aleur des ruines du chateau
Création d'un parking de 24 p
Mise en place d'un cheminement sur les rives du Touvre
- Reconversion du site de l'ancienne maison de retraite
création d'une place haute en belvédère sur la ville
- Zone constructible potentielle (centre d'art, médiathèque)
- Réaménagement de la rampe d'accès en cheminement piéton
- Mise en valeur des ruines du chateau
Création d'une extension au marché couvert
foyer d'accueil à la salle et office de tourisme
- Création d'escaliers et belvédères le long de l'Esplanade pour relier
partie haute et basse
- Aménagement du chemin d'accès à Ste Ruffine
Vue vers le Touvre
- Démolition des lots vacants site de remettre à jour la
présence de l'activité du logement et le quartier
- Création d'un espace public valorisé, introduction
de végétation dans le tissu urbain
Esplanade usage mixte de stationnement bénéficiant aux
commerces, matériaux de plein vent, libre...
Aménagement de séquences sur la longueur en
conservant la fluidité et la perspective
Conservation des alignements d'arbres existants
Renforcement des traversées
Réhabilitation de la fontaine et des jets d'eau
manifester la présence du Touvre sous la voirie
Couverture de la ville vers sous-sol, mise en valeur du patrimoine
Parcours nature / explorateur, les avantages et
caractéristiques paysagères de la ville
pour la mise en place de parcours
Création d'un belvédère
Création d'un parc - Public
Cimetière de la Place de l'Europe
entre les parties haute et basses
fond du parking
leur de la rue sur la chute d'eau et
en fond

LAVELANET
en Ariège

Le projet urbain



Carte du territoire

– Pays D'Olmes et Pays de Mirepoix