



VALLÉE DE L'HÉRAULT
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES



Petites villes *de demain*

OPÉRATION DE REVITALISATION DE TERRITOIRE

GIGNAC - SAINT-ANDRÉ-DE-SANGONIS





Un avenir commun

Nos deux communes voisines préparent ensemble leur avenir avec un projet cohérent à long terme visant à renforcer leurs fonctions de centralité au profit de tous les habitants de la vallée de l'Hérault.



Le programme Petites villes de demain est un propulseur pour nos projets et pour la dynamique de nos territoires. Il nous a permis de réunir les acteurs locaux et de mobiliser les esprits, les énergies et les moyens d'agir.

Jean-Pierre Gabaudan
Maire de Saint-André-
de-Sangonis

Jean-François Soto
Maire de Gignac
Président de la Communauté de
communes Vallée de l'Hérault

Qu'est-ce que Petites villes de demain ?

C'est un programme national de relance lancé en 2020 pour soutenir des villes de moins de 20 000 habitants en position de centralité qui doivent renforcer leur attractivité.

Le programme Petites villes de demain (PVD) :

- **finance de l'ingénierie** (manager de commerce, chef de projet, bureaux d'études extérieurs) et des études
- **mobilise des cofinancements** (Europe, État, Banque des territoires, Région Occitanie, Département de l'Hérault...) pour les projets
- **s'appuie sur une boîte à outils** de l'Agence nationale de la cohésion des territoires (ANCT) et sur des échanges entre villes PVD (expériences, solutions)
- **active des réseaux**, des acteurs, des partenariats

Ce soutien est formalisé dans une convention appelée Opération de revitalisation du territoire (ORT) sur une période de cinq ans.



Qu'est-ce qu'une ORT ?

Les Opérations de revalorisation de territoire (ORT) ont vu le jour avec la loi Élan en 2018. C'est un outil dont peuvent se saisir les élus pour mettre en œuvre un projet global de revitalisation de leur centre-ville. Il est porté a minima par la commune principale et son intercommunalité.

Le programme d'une ORT comprend obligatoirement :

- un diagnostic synthétique,
- un projet de territoire,
- un programme d'actions,
- une maquette financière.

Le programme doit avoir pour objectif de contribuer à la reconquête des centres anciens en engageant obligatoirement des actions sur **l'habitat dégradé** (lutte contre l'habitat indigne, lutte contre la vacance des logements...), ainsi que sur **l'aménagement** (valorisation du patrimoine bâti, réhabilitation des friches urbaines...) et **le commerce** (lutte contre la vacance des locaux commerciaux et artisanaux...) dans une perspective de mixité sociale, d'innovation et de développement durable.



ESPACES ET ÉQUIPEMENTS PUBLICS

Axe 1

- Requalifier les espaces publics en prenant en considération les usages d'aujourd'hui
- Implanter de nouveaux services en centre-ville

ENJEUX

1

Améliorer l'attractivité du centre-ville pour redonner tout son sens à la notion de densité urbaine

Action 1-1 : Doter chacune des communes d'un plan guide d'aménagement pour coordonner ses projets urbains

Action 1-2 : Restaurer la maison Fobis, Grand Rue à Gignac, pour étendre les services municipaux

Action 1-3 : Etudier le potentiel urbain du site coopérative - distillerie à l'entrée Est de Saint-André-de-Sangonis

Action 1-4 : Construire la médiathèque de Saint-André-de-Sangonis sur le site de l'ancien presbytère

Action 1-5 : Lancer une étude technique et prospective de l'hôtel Adhémar à Gignac

Action 1-6 : Conduire l'étude d'implantation d'un cinéma à l'ancienne coopérative de Gignac

Action 1-7 : Mettre sur pied un pôle de formation, création et diffusion musicale à Gignac

ENJEUX

2

Proposer des espaces publics propices à la rencontre

Action 2-1 : Requalifier les espaces publics structurants du centre de Gignac

Action 2-2 : Requalifier les espaces publics structurants du centre de Saint-André-de-Sangonis

3

Faire de la nature un pilier de la ville de demain

Action 3-1 : Mettre en place le permis de végétaliser pour les habitants

Action 3-2 : Végétaliser et désimperméabiliser les espaces publics

FOCUS

Action 1-1 : Doter Saint-André-de-Sangonis d'un plan-guide d'aménagement

La commune a profité de son engagement dans le dispositif PVD pour se doter d'un plan-guide. Ce document d'urbanisme va lui permettre de coordonner et mettre en perspective tous ses projets de requalification urbaine. Il propose aussi des orientations paysagères qui soulignent et hiérarchisent les circulations, et redonnent sa place à la nature en ville.



FOCUS

Action 1-7 : Mettre sur pied un pôle musique à Gignac

Ecole de musique intercommunale et office culturel de la vallée de l'Hérault travaillent à la création d'un pôle musique. Ce projet s'appuie sur des points communs : des activités autour des musiques, des sons ; des publics similaires notamment la jeunesse et son accès à la culture ; un ancrage territorial. Son ambition : bâtir un programme commun innovant autour des

pratiques amateurs, de l'enseignement, de la médiation, de la diffusion. Et pour ce faire, mutualiser espaces, matériel, personnel.





HABITAT

Axe 2

- Affiner les connaissances sur l'état et l'occupation du bâti
- Accompagner la rénovation d'immeubles et îlots prioritaires
- Diversifier les formes d'habitat

CLEFS

Logements

Gignac 2 630

Saint-André-de-Sangonis

2 482

Part de logements sociaux

Gignac 12%

Saint-André-de-Sangonis 6%

Prix de vente médian des maisons

Gignac 223 700 €

Saint-André-de-Sangonis

194 800 €

Prix de vente médian des appartements

Gignac 110 000 €

Saint-André-de-Sangonis

104 000 €

Source DGFIP 2019

FOCUS

Action 4-3 : Rénovation, reconstruction d'immeubles et îlots en centre ancien

La commune de Saint-André-de-Sangonis a mobilisé l'Etablissement public foncier (EPF) pour l'aider à racheter un immeuble dégradé du centre ancien (maison Pappas), mitoyen du site du presbytère sur lequel est prévu une médiathèque. Le site accueillera un ensemble de 17 logements locatifs, sociaux et en accession à la propriété (PSLA). La réalisation de ce programme est confiée à FDI Habitat.



4

Maintenir un habitat pour tous, accessible, diversifié en centre ancien

Action 4-1 : Lancer le 3^e Programme d'intérêt général Rénovissime

Action 4-2 : Repérer les îlots et immeubles très dégradés, insalubres et vacants

Action 4-3 : Réhabiliter les immeubles et îlots dégradés identifiés en centre ancien

5

Encourager la production de patrimoine de qualité, qui réponde aux attentes de la population en matière de confort de vie et de changement climatique

Action 5-1 : Lancer l'opération façades intercommunale dans les centres anciens des deux communes

Action 5-2 : Porter des ateliers de travail sur les nouvelles formes d'habitat

Action 5-3 : Communiquer vers les professionnels sur les dispositifs habitat ancien

FOCUS

Action 5-1 : Opération façades

Lancée par la communauté de communes, l'opération façades est un programme d'aides techniques et financières aux propriétaires, destiné à la restauration des façades d'habitations et de commerces. Elles doivent être situées dans des quartiers qui bénéficient par ailleurs d'actions de réinvestissement urbain. La commune de Gignac a ainsi proposé un périmètre au bureau d'études en charge de l'opération. Les propriétaires devront, en échange de ces aides, respecter des prescriptions architecturales et chartes chromatiques.





MOBILITÉS

Axe 3

- Repenser l'organisation de la circulation, du stationnement.
- Favoriser les déplacements par des modes actifs
- Limiter l'impact de la voiture dans les centres-bourgs
- Encourager le covoiturage et les transports en commun

ENJEUX

6 Réorganiser les circulations

Action 6-1 : Élaborer les plans de circulation et de stationnement à chaque échelle communale et réaliser les aménagements correspondants

7 Favoriser les mobilités actives, les usages partagés de la voiture et les transports en commun

Action 7-1 : Élaborer un plan des mobilités actives

Action 7-2 : Aménager une liaison modes doux entre Gignac et Saint-André-de-Sangonis

Action 7-3 : Créer une aire de covoiturage à l'entrée Est de Saint-André-de-Sangonis

Action 7-4 : Inciter au changement de pratiques et à l'écomobilité

8 Rendre accessible et lisible la nouvelle organisation des mobilités

Action 8-1 : Déployer une signalétique sur le réseau de mobilités actives vers les équipements et quartiers

FOCUS Action 7-1 : plan des mobilités actives et aménagements assortis

Dans le cadre de son plan-guide, la commune de Saint-André-de-Sangonis a souhaité finaliser la carte de son réseau des mobilités actives. En plus des tronçons d'itinéraires qu'elle a déjà réalisés et de ceux qu'elle a en projet, quelques tracés complémentaires sont venus boucler le schéma d'ensemble de ses mobilités douces. Une signalétique appropriée viendra compléter les aménagements pour tendre vers une utilisation optimale.



CLEFS

Distance médiane domicile-travail

Gignac 30 km
Saint-André-de-Sangonis 28 km

Part de la voiture dans les déplacements domicile-travail

Gignac 80% - Saint-André-de-Sangonis 87%

Nombre de ménages sans voiture

Entre 250 et 300 à Gignac- entre 250 et 300 à Saint-André-de-Sangonis

Source Enquête ménages déplacements 2014 et RP 2019

FOCUS Action 7-2 : liaison douce Gignac Saint-André-de-Sangonis

Petites villes de demain est une occasion particulière d'interroger et renforcer le lien entre la ville centre et les communes voisines. C'est aussi l'opportunité de faire émerger des coopérations privilégiées entre les différentes communes labellisées PVD. Le projet de liaison douce entre Gignac et Saint-André-de-Sangonis, et sa phase d'expérimentation d'un alternat sur le pont de Gignac, en est une illustration. Le département sera en charge du pilotage de la démarche, en étroite collaboration avec l'intercommunalité et les deux communes.



COMMERCES ET SERVICES

Axe 4

- Accompagner l'installation et la mise en valeur des activités
- Développer une politique immobilière pour une cohérence des implantations de services et de commerces en centre-ville
- Réhabiliter l'existant : reconstruire la ville sur la ville



ENJEUX

9

Connaître et suivre la dynamique commerciale

Action 9-1 : Mettre en place un double observatoire de l'immobilier commercial et de l'activité

10

Lutter contre l'évasion commerciale par le renforcement et la valorisation de l'appareil commercial

Action 10-1 : Accompagner les porteurs de projets

Action 10-2 : Mettre en relation l'offre et la demande de locaux

Action 10-3 : Soutenir l'animation commerciale

Action 10-4 : Accompagner, sensibiliser, former les commerçants au numérique et à la clientèle touristique

Action 10-5 : Se doter d'un outil d'aide à l'immobilier commercial

Action 10-6 : Harmoniser la signalétique commerciale

10

ENJEUX

11 Développer une politique immobilière cohérente

Action 11-1 : Définir les linéaires commerciaux et périmètres de sauvegarde

Action 11-2 : Identifier les locaux stratégiques à maîtriser sur les itinéraires marchands

Action 11-3 : Étudier les outils de maîtrise foncière à mobiliser

Action 11-4 : Soutenir la rénovation des locaux et des devantures

12 Animer, mettre en œuvre le programme commercial

Action 12-1 : Pérenniser le poste de manager de commerce

FOCUS

Action 10-3 : Soutenir l'animation commerciale

L'association des artisans, commerçants et professions libérales saint-andréenne vient d'être relancée. Elle se fixe comme premier objectif d'assurer une bonne coordination des informations sur les travaux du cours de la Place. Tisser du lien entre professionnels pour relancer une réelle dynamique, travailler la signalétique commerciale, un programme d'animations sont les autres fers qu'elle met sur le feu.

FOCUS

Action 10-2 : mettre en relation l'offre et la demande de locaux

Plusieurs expérimentations lancées à Gignac : une boutique éphémère place de la Victoire dans un local commercial réhabilité et un appel à projets avec Initiative Coeur d'Hérault qui a donné naissance à deux commerces sur la Grand Rue.

CLEFS

Consommation des ménages

Vallée de l'Hérault 192 M€

Chiffre d'affaires commerces Vallée de l'Hérault 95 M€

dont

Gignac 54 M€ (Cosmo 43 M€ - centre ville 11 M€)

Saint-André-de-Sangonis 11 M€

Nombre de cellules commerciales en centre-ville

Gignac 66 dont 24 vacantes
Saint-André-de-Sangonis 45 dont 22 vacantes

Source Obseco Occitanie 2020

PAS DE CÔTÉ - INNOVATION SOCIALE

Axe 5

- Sortir des sentiers battus
- Imaginer la ville de demain
- Réfléchir à de nouveaux services, de nouvelles activités et événements en valorisant l'intégration et la dimension humaine et solidaire

ENJEUX

13

Encourager le lien social et une offre culturelle de qualité pour tous

Action 13-1 : Créer l'événement touristique fête de l'olive

Action 13-2 : Mettre en place un événement jeunesse de parcours d'obstacles

Action 13-3 : Organiser un festival de jazz

FOCUS

Action 13-3 : Festival de jazz

Tous les ingrédients sont là : enseignement musical, pratique du jazz, acteurs de la programmation jazz, lieux conviviaux et patrimoniaux propices à l'accueil de concerts et envie de donner sa place à cet immense répertoire de la musique vivante. Ce rendez-vous du jazz pourrait aussi s'étoffer de master-classes, stages de musique qui enrichissent l'événement et drainent un public d'autant plus large sur le territoire.



CLEFS

Gignac 6 725 habitants en 2023 - identifié comme pôle majeur dans le Scot du Coeur d'Hérault

Saint-André-de-Sangonis 6 441 habitants en 2023 - identifié comme pôle secondaire dans le Scot du Coeur d'Hérault

Croissance moyenne de 2% par an depuis 10 ans.
Estimation de croissance de 1,5%/an jusqu'en 2030 puis 1% jusqu'en 2040.

FOCUS

Action 13-1 : Fête de l'olive

Mettre à l'honneur un produit phare du territoire, le décliner sur les quatre saisons, proposer dégustations, concours, associer à l'événement d'autres producteurs du bassin méditerranéen, organiser le tout avec les forces vives, habitants du territoire selon leurs affinités, leurs aspirations... Voici en quelques mots la recette de la fête de l'olive, projet du territoire aux ambitions internationales qui sera animé par l'Office de tourisme intercommunal.

LE CALENDRIER

Jusqu'ici

- 2 juillet 2021 : Signature de la convention d'adhésion PVD
- 18 février 2022 : Comité d'installation de la gouvernance
- Mars à septembre 2022 : Elaboration du diagnostic, de la stratégie, du programme
- 17 novembre 2022 : Comité des financeurs
- Novembre, décembre 2022 : Délibérations des communes et de la CCVH validant le programme
- 12 janvier 2023 : Signature de la convention ORT

A venir

- Un comité de pilotage annuel a minima
- Des comités techniques pour chacun des axes thématiques

Les outils de l'ORT

L'ORT permet la mise en œuvre d'outils juridiques facilitateurs pour la reconquête des centres villes :

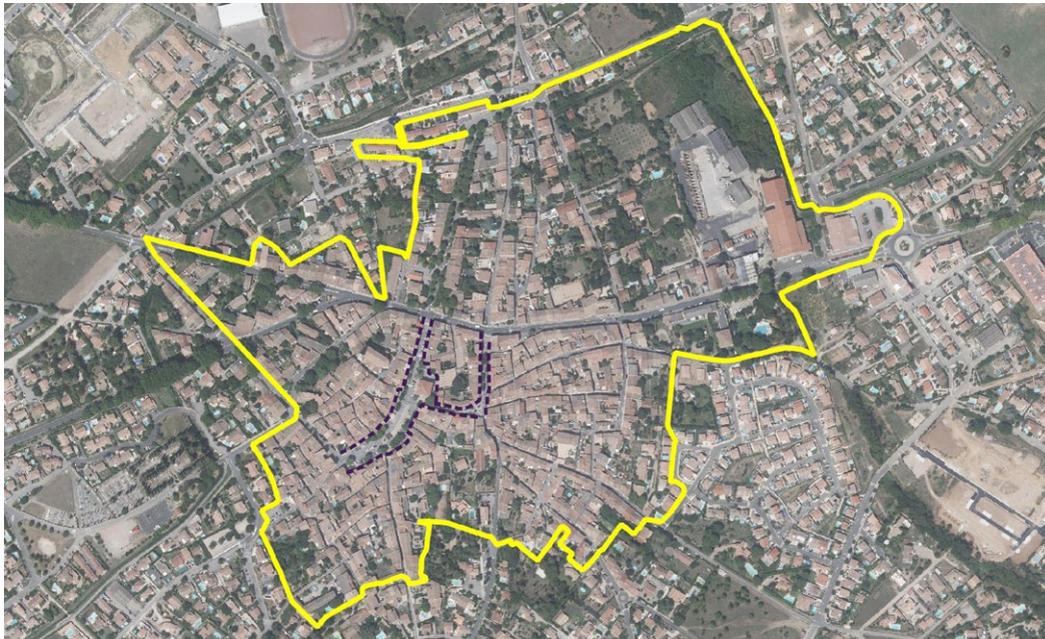
- Instauration immédiate du droit de préemption urbain renforcé et droit de préemption sur les fonds artisanaux, de commerce, baux commerciaux et terrains faisant l'objet de projets d'aménagement commercial.
- Facilite la mise en œuvre par les maires de la procédure liée à l'abandon manifeste d'une partie d'immeuble.
- Favorise le retour des commerces en cœur de ville par l'exemption d'autorisation d'exploitation commerciale (AEC) des commerces qui s'installent à l'intérieur du secteur d'intervention identifié dans la convention ORT.
- Eligibilité de l'ensemble de la commune au dispositif d'aide fiscale à l'investissement locatif, en faveur de la rénovation des logements (Denormandie ancien, loi de finances 2019).
- Possibilité pour le préfet de suspendre l'examen en CDAC de nouveaux projets commerciaux en périphérie des secteurs d'intervention ORT.



Saint-André-de-Sangonis

Périmètre ORT

Opération façades



La convention PVD - ORT a été signée le 12 janvier 2023 entre les deux communes, l'intercommunalité, l'État (Agence nationale de la cohésion des territoires), la Banque des territoires, la Région Occitanie, l'Établissement public foncier Occitanie et le Département de l'Hérault.

Le programme Petites villes de demain a été construit en cohérence avec le dispositif Bourgs centres de la Région Occitanie.

Vos contacts Petites villes de demain

Mairie de Gignac

04 67 57 01 70 - contact@ville-gignac.com

Mairie de Saint-André-de-Sangonis

04 67 57 00 60 - accueil@sangonis.fr

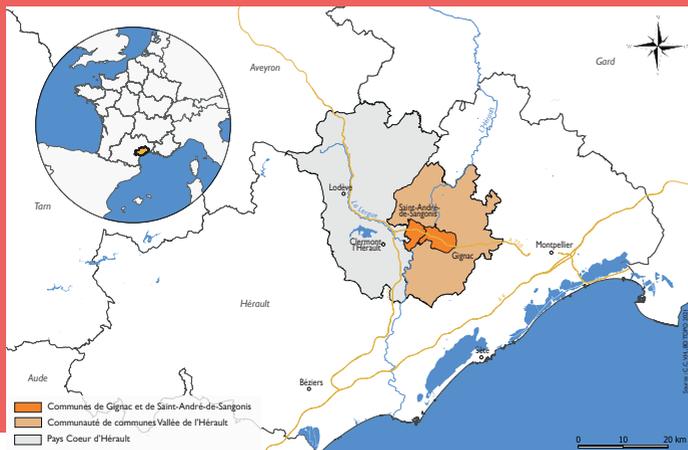
Communauté de communes Vallée de l'Hérault

Pôle attractivité territoriale

Cheffe de projet Petites villes de demain Nathalie Brichler

04 67 67 16 72 - 06 03 09 45 36

nathalie.brichler@cc-vallee-herault.fr



2, parc d'activités de Camalcé BP 15 - 34150 GIGNAC

Tél. 04 67 57 04 50 - contact@cc-vallee-herault.fr

www.cc-vallee-herault.fr

 Communauté de communes Vallée de l'Hérault

