



Renouvellement urbain et revitalisation du centre ville Etude intégrant la réduction de la vulnérabilité au risque inondation

Présentation au Conseil municipal de Villemur-sur-Tarn | 13 novembre 2017

sce
ateliers **up+**

URBANIS
Agir pour un habitat digne et durable



Villemur-sur-Tarn



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Plan de la présentation

- + Stratégie globale d'aménagement
- + Programme d'actions
- + Evaluation globale de la diminution de la vulnérabilité du centre-ville
- + Bilan de la démarche
- + Prochaines étapes

Le programme d'actions

Les fiches actions définissent un engagement mutuel entre la Ville, l'Etat et le CD31 pour contribuer conjointement à la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain et de revitalisation du centre-ville de Villemur-sur-Tarn intégrant la réduction de la vulnérabilité au risque inondation.

Les actions décrites définissent une feuille de route pour le court, moyen et long terme. Elles forment un ensemble cohérent qui reflète la stratégie dans sa globalité. Les 7 axes sont ainsi indissociables les uns des autres.

Elles ne sont pas exhaustives ni définitives, mais devront intégrer les évolutions internes et externes. Des adaptations devront être concertées et validées par tous les partenaires.

Action préliminaire

0.1 Actualisation de la carte des aléas et révision du PPRI

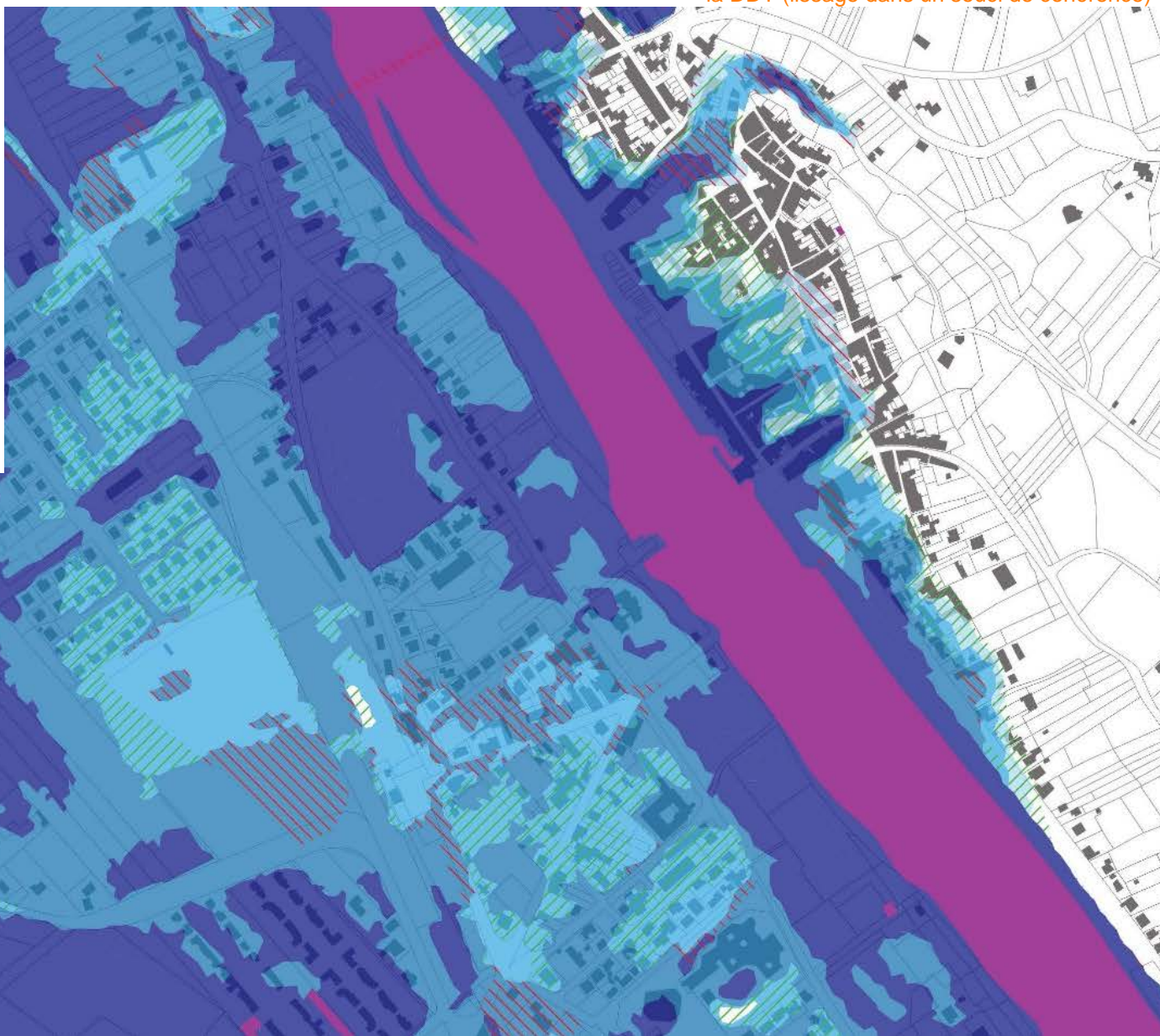
L'actualisation des aléas du risque inondation devra être rendue opposable dans le cadre de la révision du PPRI.

La carte des aléas actualisés, dès qu'elle sera portée à la connaissance de la commune et du centre instructeur, pourra être prise en compte par anticipation pour l'instruction des permis de construire, selon une logique du cas par cas à valider par la DDT.

Proposition d'évolution de la carte des aléas du PPRI

Carte provisoire: les limites précises ne seront définitives que suite à la validation par la DDT (lissage dans un souci de cohérence)

- Réseau hydrographique
- Aléa faible
- Aléa moyen
- Aléa fort
- Aléa très fort
- Zones d'aggravation de l'aléa
- Zones de diminution de l'aléa
- Parcellaire
- Bâtiments



Action préliminaire

0.2 Mise en place d'un dispositif de suivi-évaluation et d'actualisation de la mise en œuvre de la stratégie globale

Le suivi et l'évaluation des projets du point de vue de la réduction de la vulnérabilité, ainsi que la réalisation de bilans globaux sont nécessaires pour objectiver et actualiser la démarche partenariale.

Programme d'action partenarial de la Ville, du CD31 et de l'Etat pour le renouvellement urbain et la revitalisation du centre ville de Villemur-sur-Tarn intégrant la réduction de la vulnérabilité au risque inondation

Axe stratégique 1 : Redévelopper l'offre habitat en centre ville

1.1 Réduire la vulnérabilité et permettre des projets de réhabilitation sur le plan règlementaire

- ✓ Autorisation d'une augmentation limitée du nombre de logements pour permettre la réhabilitation des logements existants en aléa fort et très fort du centre ville ancien Rive Droite (y compris division, démolition-reconstruction) sous conditions
- ✓ Introduction de mesures obligatoires pour les habitations en zones violette, après diagnostic par les propriétaires, avec mobilisation du fonds Barnier pour la réalisation des travaux réglementaires jusqu'à 10% de la valeur des biens

La fiche actions ci-après devra être traduite par la révision du PPRI.



Programme d'action partenarial de la Ville, du CD31 et de l'Etat pour le renouvellement urbain et la revitalisation du centre ville de Villemur-sur-Tarn intégrant la réduction de la vulnérabilité au risque inondation

Axe stratégique 1 : Redévelopper l'offre habitat en centre ville

1.2 Lancer une OPAH-RU (5 ans) pour inciter les projets de réhabilitation intégrant la réduction de la vulnérabilité

Les fiches actions de ce chapitre permettront à la collectivité et aux partenaires financeurs de formaliser la convention du futur dispositif opérationnel.

Les fiches actions sont conditionnées par la mise en place d'une OPAH-RU



Objectif : Mettre en place un dispositif opérationnel pour revitaliser le centre ancien

Court terme – 2018

Action 1.2

Lancer une OPAH-RU portée par la Ville sur 5 ans sur un périmètre défini

Outils / principes

- Délibérations : engagement de la Ville à la mise en place d'une OPAH-RU, vote du budget, autorisation donnée au Maire pour signer la convention OPAH-RU
- Initier une réunion financeurs (validation des engagements et selon crédits / budgets de chaque partenaire)
pilote: Ville (fin 2017 / début 2018)
- Rédaction de la convention:
pilote: Ville (signature prévisionnelle fin 2018, pour prise en compte des délais de rédaction/validation de la convention, conjointement à la révision du PPRI)
 - Animer, informer et coordonner l'action de l'OPAH-RU : auprès des propriétaires, des investisseurs et des partenaires.
 - Poursuivre le repérage des logements et réaliser les diagnostics techniques, sociaux.
 - Accompagner les ménages occupants et Assister les porteurs de projets : conseils techniques, aide à la décision, ingénierie financière.
 - Suivre, évaluer et rendre compte de l'avancement de l'opération en lien avec l'action globale sur le centre ville.
 - Appui à la mise en place d'actions d'accompagnement coordonnées avec les projets de la ville (Exemples : façades, espaces publics, favoriser l'accession, etc).
 - Mise en place d'un partenariat actif pour traiter notamment les situations d'habitat indigne (groupes de travail spécifiques).
 - Conseil, accompagnement pour réaliser des actions de renouvellement urbain volontaristes : prospection d'immeubles vétustes et stratégiques, prise d'arrêtés si nécessaire, démarche de restauration immobilière (ORI).
- Si opérateur pour le suivi-animation, élaboration d'un cahier des charges en vue d'une consultation marchés publics
pilote: Ville (consultation en septembre 2018, pour prise en compte des délais de rédaction/validation de la convention, conjointement à la révision du PPRI, éventuellement évolution de la réglementation ANAH,...)

Moyens et partenaires

- **Partenaires** : Ville et partenaires financeurs pour l'ingénierie (ANAH, CD31, CDC) et autres financeurs (Région, PROCIVIS-SACICAP)
- **Moyen** : Signature de la convention OPAH-RU

Fiche 1.2 / Annexe A: Périmètres OPAH RU et objectifs quantitatifs PO/PB (validés suite à l'atelier du 31/05/2017)

Les objectifs sont estimés annuellement à partir du travail de terrain de l'étude globale et de la mission de repérage LHI, du profil des ménages, des contraintes architecturales, ABF, risque et de l'étendue du périmètre, de la réglementation ANAH en vigueur.

Objectifs en nombre de logement/an	Rive Droite		Rive Gauche		Total (PO + PB)/an
	PO	PB	PO	PB	
Amélioration thermique	3	1	3	1	8
Autonomie	2		2		4
Très dégradé, insalubre	2	6	1	1	10
Dégradé		1			1
Petite LHI	1				1
Total	8	8	6	2	24
Total par rive	16		8		
Total global	24				

NIVEAU INTERVENTION VILLE:



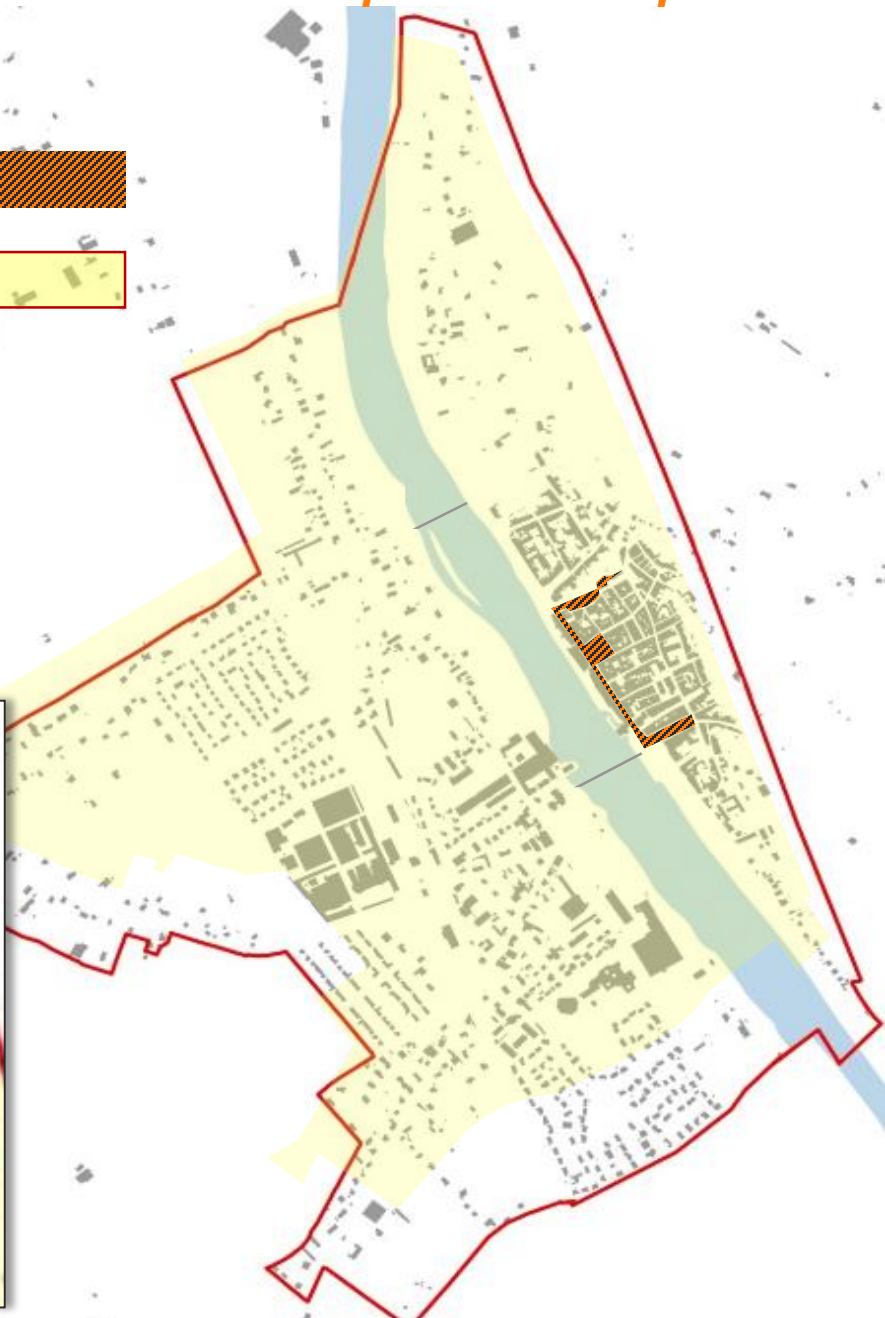
Fiche 1.2 / Annexe B: Périmètres interventions spécifique Ville- Objectifs quantitatifs (validés suite à l'atelier du 7/07/2017 avec prise en compte budget ville pour la convention OPAH-RU).

Objectifs en nombre de logements	Nouvelle proposition 7/07/17 (validée pour la convention OPAH RU)	
	PO	PB
Façade	6	
Accession	0	/
Vacance	/	0
Fusion (logements étroits et peu lumineux)	/	0
Réduction risque/vulnérabilité (aléa fort/très fort)	10	
Total	16	

Opération façades



Prime pour réduction de la vulnérabilité au risque inondation



Concernant le centre ancien rive droite, permettant d'ouvrir dans le futur PPRi la possibilité de créer des logements supplémentaires par division de grands logements en zone d'aléa fort :

- ✓ limiter strictement cette possibilité à la zone du centre ancien en rive droite ;
- ✓ ne pas augmenter les surfaces existantes dédiées au logement (uniquement rénovation de surfaces existantes ou démolition/reconstruction sans augmentation de surface) ;
- ✓ les surfaces dédiées à l'habitation dans de telles opérations (hors garages et annexes non vulnérables) seront situées au-dessus des PHEC ;
- ✓ identifier des priorités de réduction de la vulnérabilité de l'existant (notamment logements sans niveaux refuges en zone d'aléa fort), prescrire les mesures correspondantes dans le PPRi révisé;
- ✓ ne pas permettre l'installation de nouveaux commerces ou la séparation des accès logement/commerce sans identifier un niveau refuge adapté.

Programme d'action partenarial de la Ville, du CD31 et de l'Etat pour le renouvellement urbain et la revitalisation du centre ville de Villemur-sur-Tarn intégrant la réduction de la vulnérabilité au risque inondation

Axe stratégique 2 : Adapter, renouveler, compléter l'offre d'équipements

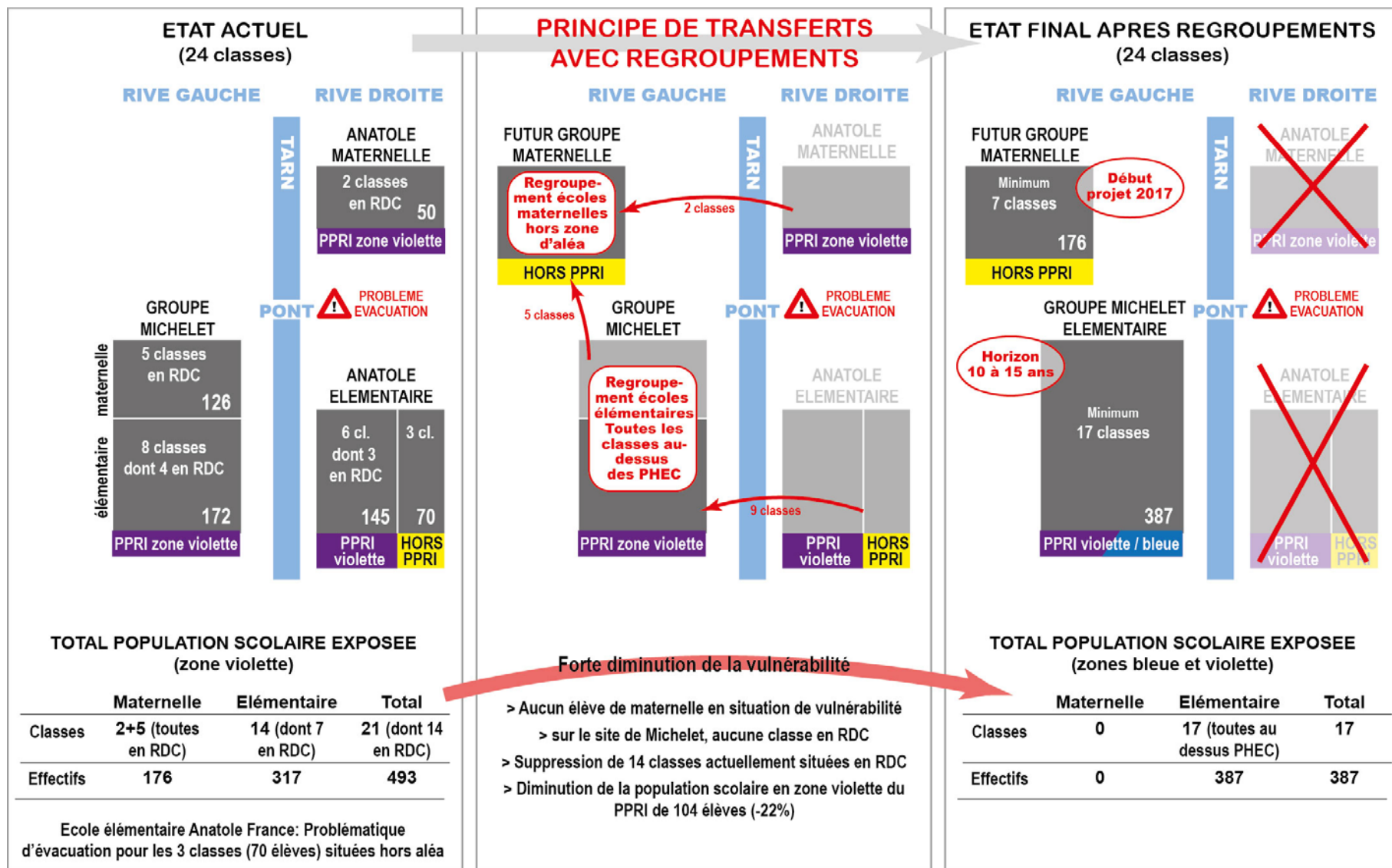
2.1 Mettre en œuvre le projet de regroupement des écoles

- ✓ Regrouper les écoles maternelles actuelles à Michelet et à A. France sur le site (hors d'eau) le long de la RD 630
- ✓ Engager un projet de réaménagement du site Michelet permettant à terme d'accueillir toutes les salles de classes au-dessus des PHEC
- ✓ Apprécier le besoin et définir les modalités d'une modification du règlement du PPRI pour permettre le projet de regroupement des écoles sur le site Michelet



Fiche 2.1 / Annexe A: Projet global de réorganisation des écoles publiques

POPULATION SCOLAIRE EXPOSEE AU RISQUE - EVOLUTIONS



Concernant le regroupement scolaire, permettant d'ouvrir la possibilité d'augmenter la capacité d'accueil de l'école Michelet :

- ✓ regrouper les écoles maternelles au préalable sur un site situé hors zone inondable ;
- ✓ abandon des bâtiments Anatole France situés en aléa fort (ou réaffectation à des usages non vulnérables avec, le cas échéant, création de niveaux refuges) ;
- ✓ réhabiliter ou démolir et reconstruire les bâtiments destinés à accueillir les classes de primaire sur le site Michelet de manière à ce que les locaux soient tous situés au-dessus des PHEC ;
- ✓ élaborer un plan particulier de mise en sûreté (PPMS) relié au PCS de la commune, avec exercices réguliers.

Programme d'action partenarial de la Ville, du CD31 et de l'Etat pour le renouvellement urbain et la revitalisation du centre ville de Villemur-sur-Tarn intégrant la réduction de la vulnérabilité au risque inondation

Axe stratégique 2 : Adapter, renouveler, compléter l'offre d'équipements

2.2 Sécurisation sur les établissements sensibles en aléa fort et très fort (mairie, médiathèque, EHPAD, ITEP)

- ✓ Réaliser les études de vulnérabilité spécifiques pour les établissements sensibles
- ✓ Programmer les travaux de mise en sécurité
- ✓ Revisiter le PCS
- ✓ Etablir à l'échelle de chaque établissement un Plan particulier de mise en sécurité (PPMS)



Programme d'action partenarial de la Ville, du CD31 et de l'Etat pour le renouvellement urbain et la revitalisation du centre ville de Villemur-sur-Tarn intégrant la réduction de la vulnérabilité au risque inondation

Axe stratégique 2 : Adapter, renouveler, compléter l'offre d'équipements

2.3 Relocaliser et adapter les locaux associatifs (friches Brusson, bâtiments désaffectés des écoles A. France)

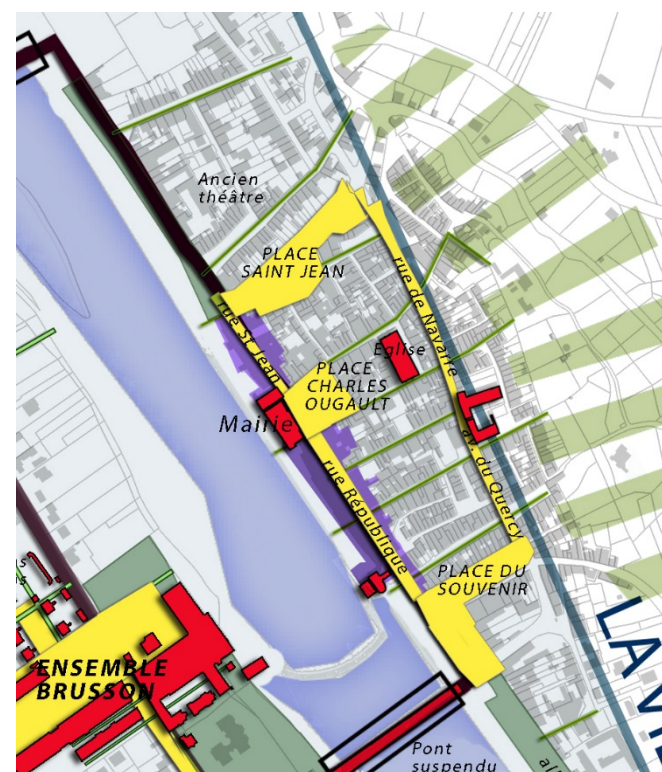


Programme d'action partenarial de la Ville, du CD31 et de l'Etat pour le renouvellement urbain et la revitalisation du centre ville de Villemur-sur-Tarn intégrant la réduction de la vulnérabilité au risque inondation

Axe stratégique 3 : Redonner une attractivité commerciale au centre ville

3.1 Favoriser les projets de réhabilitation intégrant la réduction de la vulnérabilité pour les commerces de la Rue de la République

- ✓ Conseiller et accompagner les commerçants pour la réalisation d'un diagnostic; rechercher là où c'est possible l'intégration des projets dans des opérations de réhabilitation de l'ensemble de l'immeuble (OPAH-RU)
- ✓ Soutenir sur le plan technique et pour la recherche de financement les commerçants
- ✓ Faire évoluer l'annexe 2 du PPRI relative à la définition du niveau refuge
- ✓ Mettre en œuvre les projets de requalification de l'espace public

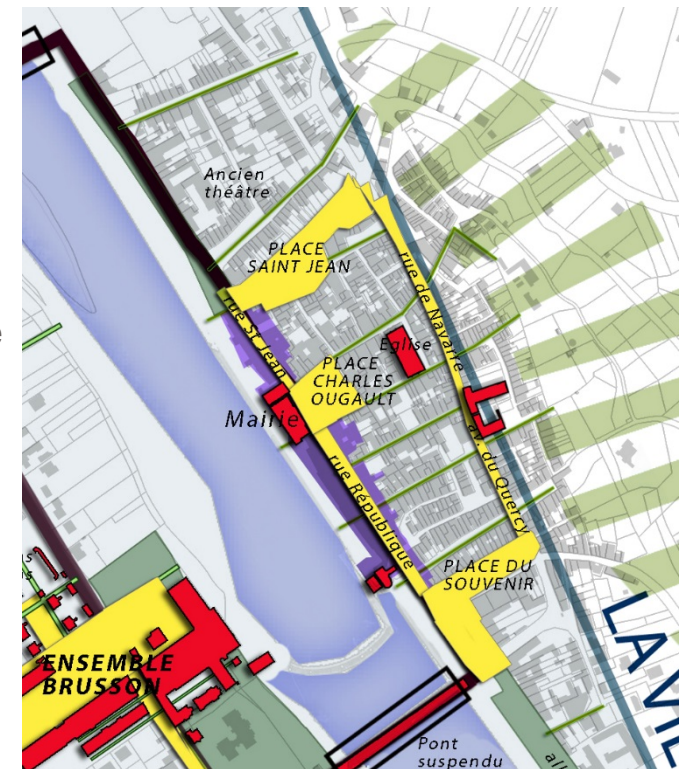


Programme d'action partenarial de la Ville, du CD31 et de l'Etat pour le renouvellement urbain et la revitalisation du centre ville de Villemur-sur-Tarn intégrant la réduction de la vulnérabilité au risque inondation

Axe stratégique 3 : Redonner une attractivité commerciale au centre ville

3.2 Favoriser l'animation du site Brusson par une programmation intégrant le petit commerce et l'artisanat

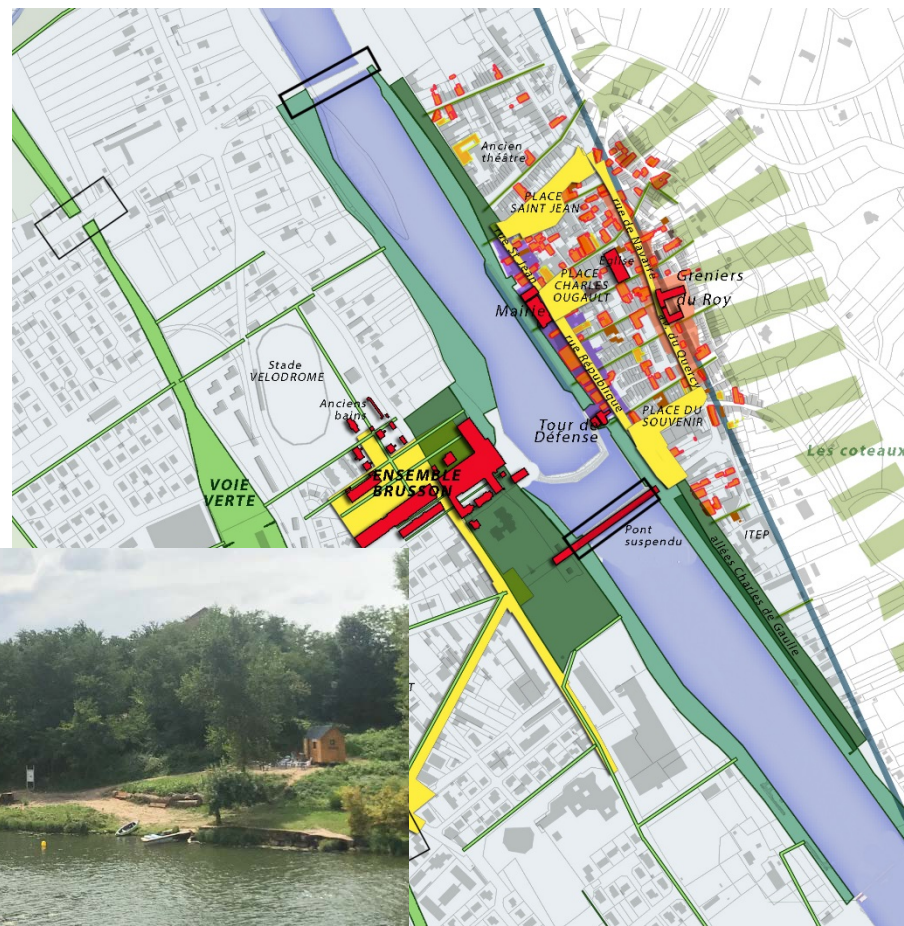
- ✓ Préciser les opportunités, potentiels et contraintes pour une programmation commerciale et/ou artisanale
- ✓ Programmer la requalification de l'espace public sur l'axe de l'av. W. Churchill



Programme d'action partenarial de la Ville, du CD31 et de l'Etat pour le renouvellement urbain et la revitalisation du centre ville de Villemur-sur-Tarn intégrant la réduction de la vulnérabilité au risque inondation

Axe stratégique 4 : Revaloriser la Rive Gauche en déprise le long du Tarn

- 4.1 Définir un projet global de valorisation des berges du Tarn
- 4.2 Valorisation des sites des anciens Bains et du Vélodrome, et des friches Brusson



Programme d'action partenarial de la Ville, du CD31 et de l'Etat pour le renouvellement urbain et la revitalisation du centre ville de Villemur-sur-Tarn intégrant la réduction de la vulnérabilité au risque inondation

Axe stratégique 5 : Redonner une qualité d'usage aux espaces publics du centre-ville

5.1 Requalifier les espaces publics de la Rive Droite

5.2 Requalifier l'axe de l'av. W. Churchill



Programme d'action partenarial de la Ville, du CD31 et de l'Etat pour le renouvellement urbain et la revitalisation du centre ville de Villemur-sur-Tarn intégrant la réduction de la vulnérabilité au risque inondation

Axe stratégique 6 : Sauver le patrimoine Brusson

6.1 **Sécuriser le site** (projets de démolition et de sécurisation de l'existant)

6.2 **Préciser et rendre possible un projet de valorisation global pour l'ensemble du site** (programmation, phasage, révision PPRI)

- ✓ Préciser le projet de réhabilitation globale du site à terme par des études de programmation et de faisabilité, de sorte à permettre une réalisation par étape
- ✓ Adapter le PPRI pour faciliter un projet de réhabilitation globale selon les propositions présentées



Concernant la friche Brusson, permettant d'ouvrir la possibilité de créer des établissements recevant du public non sensibles de grande capacité et de porter à 2000m² le potentiel de nouveaux logements par réhabilitation ou surélévation de l'existant :

- ✓ conserver une limitation de capacité des ERP comportant des locaux à sommeil (par analogie avec les ERP de type O de 5e catégorie, on limitera la capacité d'hébergement à sommeil à 100 personnes) et situer tous les locaux à sommeil au-dessus des PHEC ;
- ✓ situer le premier plancher des établissements de grande capacité créés au-dessus des PHEC (éventuellement parties non vulnérables sous les PHEC sous réserve de justification d'impossibilité fonctionnelle de les mettre au-dessus) ;
- ✓ prévoir un PPMS adapté avec fermeture obligatoire de l'établissement en cas d'alerte ;
- ✓ conditionner toute création de logements supplémentaires à la démolition ou à la réaffectation à un usage non vulnérable d'une surface équivalente d'habitat en zone d'aléa fort sur le site ou à proximité immédiate ;
- ✓ concevoir tout projet de réutilisation des bâtiments de la friche Brusson dans un objectif d'une prise en compte optimale du risque inondation.

Programme d'action partenarial de la Ville, du CD31 et de l'Etat pour le renouvellement urbain et la revitalisation du centre ville de Villemur-sur-Tarn intégrant la réduction de la vulnérabilité au risque inondation

Axe stratégique 7 : Favoriser une culture du risque

7.1 Informer et sensibiliser les acteurs et usagers

7.2 Renforcer les dispositifs opérationnels de prévention (PCS, DICRIM, PPMS, exercices)

Le PPRI, document réglementaire, ne peut être efficace sans l'instauration d'une véritable culture du risque, partagée par les élus, techniciens et citoyens. Le plan communal de sauvegarde (PCS) et le DICRIM en constituent des maillons indispensables mais insuffisants tout seuls, c'est-à-dire sans une véritable campagne permanente d'information, de sensibilisation et de formation.

Engagements attendus de la commune, à réaliser avant la mise en application du PPRi révisé :

- ✓ mettre à jour le PCS sur le volet inondation;
- ✓ mettre à jour le DICRIM et prévoir une campagne de communication adaptée tous les deux ans conformément à la réglementation ;
- ✓ prévoir une procédure de mise à jour du PCS de nature à intégrer en temps réel les éléments de projet urbain en zone inondable au fur et à mesure de leur réalisation ;
- ✓ réalisation d'au moins un exercice communal de gestion de crise et d'au moins un exercice particulier pour chaque établissement sensible en zone inondable ;
- ✓ effectuer un suivi de la vulnérabilité de la commune, notamment en zone d'aléa fort (nombre de logements, d'établissements sensibles, d'ERP...) et s'engager à bloquer les autorisations d'urbanisme en cas d'augmentation forte de vulnérabilité ;
- ✓ prévoir un dispositif d'accompagnement des habitants par la commune pour la réalisation d'actions de réduction de l'habitat indigne et insalubre ainsi que de réduction de la vulnérabilité du bâti au risque d'inondation .
- ✓ établir une charte d'occupation de toute ou partie du site Brusson sans travaux importants. Cette charte viserait à préciser les dispositions de prévention et de sauvegarde à mettre en œuvre pour assurer la sécurité des personnes présentes lors d'évènements ponctuels.

Engagements attendus des services de l'Etat avant la mise en application du PPRi révisé :

- ✓ porter à la connaissance de la commune l'aléa actualisé.

Engagements attendus des services de l'État en Haute-Garonne :

- ✓ traduire strictement dans le PPRi révisé les engagements listés aux trois premiers points (centre ancien Rive Droite, regroupement des écoles, friche Brusson) ;
- ✓ effectuer un contrôle de légalité rigoureux dans les zones inondables de la commune.

Evaluation globale de la diminution de la vulnérabilité du centre-ville

Le projet défini par la stratégie globale d'aménagement et le programme d'actions a pour objectif de concilier la revitalisation et le renouvellement du centre-ville de Villemur-sur-Tarn ET la réduction de sa vulnérabilité au risque d'inondation.

Ainsi, regardé de manière isolée, chaque action pourra impacter la vulnérabilité différemment (actions positives, neutres, voire négatives du seul point de vue de la réduction de la vulnérabilité; incidences à court, moyen ou long terme).

La présente évaluation établie une vision d'ensemble et un bilan global des incidences sur la vulnérabilité au risque d'inondation.

Analyse des actions du point de vue de leur incidence sur la vulnérabilité au risque d'inondation

En guise de conclusion, il ressort que:

- Toutes les actions entraînent des incidences positives (hors actions neutres).
- Les incidences négatives, là où elles existent, sont limitées et maîtrisées par le PPRI, et justifiées par leur importance pour atteindre l'objectif de revitalisation du centre-ville.
- Quant à l'action 6.2 (projet global de réhabilitation de la friche Brusson), soit la seule action pouvant entraîner une augmentation de la vulnérabilité potentiellement significative et au-delà du cadre autorisé par le PPRI actuel, elle se justifie par l'enjeu majeur que constitue la réhabilitation de ce patrimoine industriel reconnu pour son intérêt.

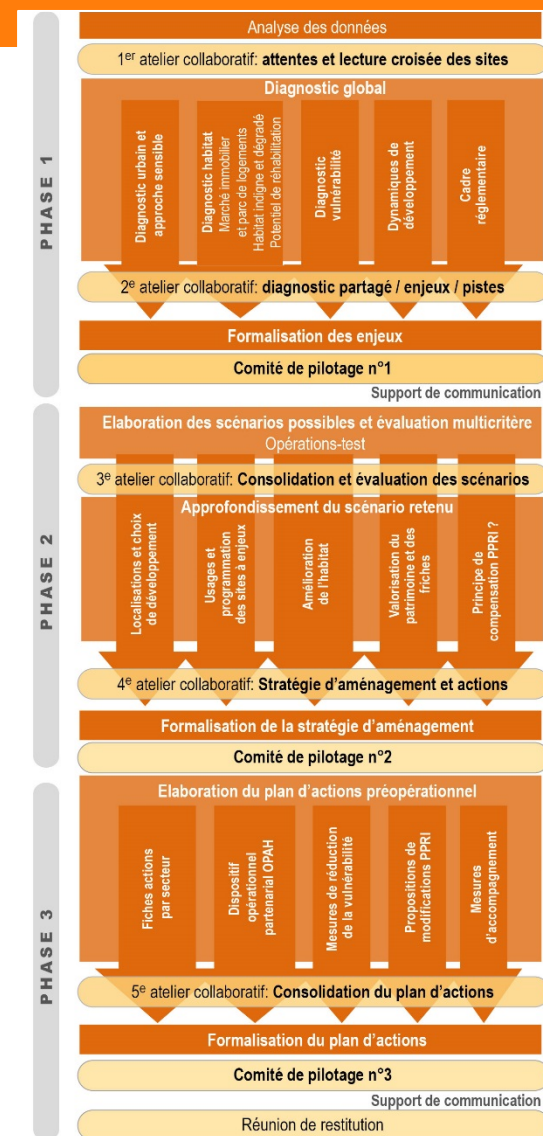
S'il n'est pas possible d'établir un bilan quantitatif des incidences de la mise en œuvre du plan d'action, il ressort clairement un bilan positif, avec une incidence globale significative pour la réduction de la vulnérabilité au risque d'inondation:

- En favorisant l'émergence d'une culture du risque partagée par les acteurs et usagers,
- En facilitant la mise en œuvre des dispositions du PPRI,
- En soutenant activement des projets entraînant la suppression durable de vulnérabilités existantes.

Le dispositif de suivi-évaluation de la mise en œuvre du programme d'action permettra dans l'avenir de préciser et quantifier les effets du programme d'action (fiche d'action 0.2).

Bilan de la démarche, points à approfondir et questions en suspens

- Une démarche originale et intense (juin 2016 – septembre 2017)
 - **Cherchant à concilier les objectifs de revitalisation et de renouvellement urbain ET de réduction de la vulnérabilité**
 - Basé sur 5 ateliers collaboratifs associant la DDT (aménagement et risques), la Ville et le Conseil départemental
 - Selon une approche globale (terrain, statistique, réglementaire, projets / échelles macro et micro)
- **Des échanges complexes** par la diversité des intérêts, toujours animés et parfois houleux, mais **des avancées significatives...**
 - Une **compréhension** transversale et partagée des enjeux
 - La précision de l'aléa et du contenu de la **révision du PPRI**
 - Des projets concrétisés: **regroupement des écoles, OPAH-RU...**
 - Des **engagements** pour aller plus loin: culture du risque, suivi-évaluation...
- **...et des points durs:**
 - Des attentes divergentes sur le projet de valorisation des **friches Brusson**
 - Des **moyens limités** de la Ville pour réaliser les actions
 - Des **contraintes fortes en aléa fort / très fort** parfois difficilement compatibles avec un projet urbain souhaité



Prochaines étapes et rendez-vous

- Définition des **modalités de la communication** :
 - Fiche actions 7.1
- Instaurer les **comités de pilotage partenarial** (Ville, Etat, CD31) et OPAH-RU; définir le calendrier des réunions
- Mise en place du **dispositif de suivi-évaluation** du programme d'actions (fiche actions 0.2)
 - Désignation d'un responsable technique Ville (en attendant et en complément d'un éventuel opérateur OPAH-RU)
 - Mise en œuvre des outils pour le suivi des indicateurs
- Engagement de la **révision du PPRI** (fiche actions 0.1)

sce
ateliersup+

URBANIS
Agir pour un habitat digne et durable