



**- ANNEXE N° 1 -**  
**Convention d'opération de revitalisation de territoire (ORT)**

*- Volet applicable à la commune de Pont-Saint-Espirit -*

## ENTRE

**La Communauté d'Agglomération du Gard rhodanien**, ayant son siège sis 1717 Route d'Avignon, 30200 Bagnols-sur-Cèze représentée par son président, M. Jean-Christian REY en charge du développement du projet de territoire.

**La commune de Pont-Saint-Esprit**, ayant son siège sis 254, avenue JF Kennedy, 30130 Pont-Saint-Esprit représentée par son maire, Madame Claire LAPEYRONIE dûment habilitée aux fins des présentes en vertu de la délibération du conseil municipal n° 16 en date du 01/04/2021 de l'organe délibérant à piloter le dispositif « Petites Villes de Demain ».

Ci-après dénommé les collectivités « Bénéficiaire »  
D'une part,

## ET

**L'État**, représenté par Madame la Préfète du Département du Gard, Marie-Françoise LECAILLON.

Ci-après désigné par « L'État »

**La Région Occitanie Pyrénées Méditerranée**, représentée par sa Présidente, Madame Carole DELGA, dûment autorisée à l'effet des présentes par délibération de la commission permanente en date du (date).

Ci-après désignée par « la Région »

**Le Département du GARD**, représenté par sa Présidente, Madame Françoise LAURENT-PERRIGOT, dûment autorisée à l'effet des présentes par délibération en date du (date).

Ci-après désignée par « le Département »

**La Caisse des Dépôts, par l'intermédiaire de sa direction la Banque des territoires**, représentée par sa Directrice régionale Occitanie, Madame Annabelle VIOLLET.

Ci-après désignée par « la Banque des territoires »

**L'Etablissement Public Foncier Occitanie**, représenté par Directrice générale, Madame Sophie LAFENETRE.

Ci-après désigné par « l'Etablissement Public Foncier ».  
D'autre part,

## IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

## Table des matières :

<b>Préambule</b> .....	4
<b>Article 1 : Objet de la convention et durée</b> .....	4
<b>Article 2 : Organisation des collectivités et gouvernance</b> .....	4
<b>Article 3 : Engagement général des parties</b> .....	5
<b>Article 4 : Dynamiques locales engagées en amont de l'ORT, synthèse du diagnostic et enjeux de revitalisation</b> .....	5
<b>4.1 Dynamiques locales engagées en amont de l'ORT</b> .....	5
<i>Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET)</i> .....	5
<i>Le Contrat de Relance et de Transition Ecologique du Gard Rhodanien</i> .....	7
<i>Les contrats signés avec le Conseil Régional : Contrat Territorial Occitanie du Gard rhodanien, conventions Bourg Centre (Pont Saint Esprit), et différents dispositifs d'aides aux communes</i> .....	7
<i>Le Contrat d'Objectifs Territorial (COT)</i> .....	8
<i>Le Schéma de Cohérence Territorial du Gard rhodanien (SCoT)</i> .....	8
<i>Le Programme Local de l'Habitat 2019-2024 du Gard rhodanien (PLH)</i> .....	8
<i>Le Plan Climat Air et Energie Territorial du Gard rhodanien (PCAET)</i> .....	9
<i>Le programme Action Cœur de Ville engagé sur la commune de Bagnols-sur-Cèze</i> .....	10
<i>Le Conseil de Développement du Gard rhodanien</i> .....	10
<i>Le Contrat Local de Santé signé avec l'Agence Régionale de Santé</i> .....	10
<i>Le Contrat de Ville et de Cohésion Urbaine</i> .....	10
<i>Le Territoire Zéro Déchet Zéro Gaspillage</i> .....	10
<i>Le Plan de Mobilité Simplifié du Gard rhodanien</i> .....	11
<i>Petites Villes de Demain</i> .....	12
<i>Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur de Pont-Saint-Esprit</i> .....	12
<i>Le Plan Local d'Urbanisme de Pont-Saint-Esprit</i> .....	13
<b>4.2 Synthèse du diagnostic et enjeux de revitalisation</b> .....	14
Axe 1 - Diagnostic et enjeux en matière de profil socio-démographique.....	14
Axe 2 - Diagnostic et enjeux en matière d'habitat et de logement.....	18
Axe 3 - Diagnostic et enjeux en matière de mobilité.....	26
Axe 4 - Diagnostic et enjeux en matière de commerce, d'économie locale et d'emploi.....	33
Axe 5 - Diagnostic et enjeux en matière d'équipements et de services.....	41
Axe 6 - Diagnostic et enjeux en matière de patrimoine, de tourisme et d'espaces publics.....	46
<b>Article 5 : Stratégie territoriale de revitalisation, plan d'action et calendrier prévisionnel</b> .....	48
La stratégie de revitalisation.....	48
Orientations et objectifs des 6 axes stratégiques.....	49
<b>Article 6 : Délimitation du secteur d'intervention de l'ORT et des actions retenues</b> .....	55
Antériorité et chronologie de l'action de revitalisation.....	55
Justification du périmètre ORT de Pont-Saint-Esprit.....	57
Le secteur d'intervention prioritaire de Pont-Saint-Esprit.....	58
Le plan d'actions stratégique porté par la ville de Pont-Saint-Esprit.....	59
Spatialisation des actions.....	61
<b>Article 7 : Autres dispositions applicables</b> .....	62
<b>Article 8 : Suivi et évaluation</b> .....	64
<b>Article 9 : Publication et traitement des litiges</b> .....	64

## Préambule

Le programme Petites villes de demain vise à donner aux élus des communes de moins de 20 000 habitants, et leur intercommunalité, qui exercent des fonctions de centralités et présentent des signes de fragilité, les moyens de concrétiser leurs projets de territoire pour conforter leur statut de villes dynamiques, où il fait bon vivre et respectueuses de l'environnement.

Il traduit la volonté de l'Etat de donner à ces territoires la capacité de définir et de mettre en œuvre leur projet de territoire, de simplifier l'accès aux aides de toute nature et de favoriser l'échange d'expérience et le partage de bonnes pratiques entre les parties prenantes du programme.

Les collectivités signataires ont été labellisées au titre du programme Petites villes de demain par la préfecture de région le 21 décembre 2020. Elles ont signé la convention d'adhésion au programme le 20/07/2021.

L'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT), définie par l'article L.303-2 du code de la construction et de l'habitation (CCH), est un outil au service des territoires dont les élus peuvent se saisir pour mettre en œuvre un projet global de revitalisation de leurs centres-villes qui vise à adapter et moderniser le parc de logements, de locaux commerciaux et artisanaux ainsi que le tissu urbain du territoire pour améliorer son attractivité, lutter contre la vacance des logements, des locaux commerciaux et artisanaux ainsi que contre l'habitat indigne, réhabiliter l'immobilier de loisir, valoriser le patrimoine bâti et réhabiliter les friches urbaines, dans une perspective de mixité sociale, d'innovation et de développement durable.

L'ORT est un cadre partenarial intégrateur visant à lutter contre la dévitalisation des centres-villes en s'appuyant sur deux principes :

- Une approche intercommunale permettant de penser la répartition des fonctions urbaines (habitat, commerce, services...) de façon harmonieuse et non-contradictoire entre le/les centres et leurs périphéries ;
- Un projet d'intervention coordonné et formalisé intégrant des actions relevant de différentes dimensions (habitat, urbanisme, commerces, économie...), bénéficiant d'une visibilité auprès de la population, des partenaires financeurs et des investisseurs.

La commune de Pont-Saint-Esprit appelle une intervention coordonnée de l'ensemble des acteurs impliqués afin de mettre en œuvre le projet de revitalisation adopté.

**Afin que toutes les dispositions constitutives de l'ORT soient aisément identifiables, et en particulier le projet global de revitalisation, la présente convention d'ORT est disjointe de la convention cadre PVD et en constitue une annexe à part entière. Cette formalisation a pour objectif de rendre le projet et la stratégie de revitalisation plus visibles et compréhensibles tant pour les partenaires financeurs du programme PVD, que pour les investisseurs, les acteurs économiques et la population.**

## Article 1 : Objet de la convention et durée

La présente convention a vocation à énoncer l'ensemble des éléments constitutifs de l'ORT tels que prévus par l'article L.303-2 du CCH, et en particulier le projet urbain, économique et social de revitalisation de la commune de Pont-Saint-Esprit, le secteur d'intervention et le plan d'action qui en découlent.

Elle s'inscrit dans le programme PVD en tant qu'outil opérationnel de sa mise en œuvre et s'articule avec le Contrat Territorial de Relance et de Transition Ecologique (CRTE) et l'ensemble des moyens d'accompagnement existants au profit des collectivités locales, entreprises et populations des territoires engagés.

La durée de la présente convention d'ORT est de 5 ans à compter de sa date de signature.

La présente convention intègre par avenant la convention d'ORT de la ville de Bagnols-sur-Cèze, ville centre de la Communauté d'Agglomération du Gard rhodanien et lauréate du programme « Action cœur de ville ».

## Article 2 : Organisation des collectivités et gouvernance

Pour assurer le pilotage et la mise en œuvre de l'ORT, il est créé un comité local de l'ORT.

Il est composé à minima des collectivités et partenaires signataires de la présente convention. D'autres partenaires, organismes, établissements et collectivités pourront être invités en tant que de besoin.

La co-présidence est assurée par le président de la Communauté d'Agglomération du Gard rhodanien et par les maires de Bagnols-sur-Cèze et Pont-Saint-Esprit.

Il se réunit à minima une fois par an pour :

- Valider le bilan annuel de l'ORT et l'évaluation quinquennale prévus par l'article L.303-2 CCH sur la base des indicateurs de suivi et d'une synthèse financière ;
- Examiner l'avancement et la programmation des actions, y compris financièrement (actualisation du plan de financement) ;
- Étudier et arrêter les demandes d'évolution de l'ORT en termes d'orientations et d'actions (inclusion, adaptation, abandon...) ;
- Décider d'éventuelles mesures rectificatives.

Le comité local de l'ORT est mutualisé avec le comité de pilotage du dispositif Bourg-centre Occitanie porté par le Conseil Régional Occitanie.

**Toutefois, tant que le programme « Petites villes de demain » est en vigueur, le comité local (pilotage) de l'ORT est intégré à la gouvernance mise en place pour ce programme, c'est-à-dire au comité de pilotage défini aux articles 5 et 6 de la convention cadre PVD.**

Dans le cadre de l'ORT, le chef de projet a pour principales missions la coordination, l'animation, le suivi administratif et l'évaluation de l'ORT et de ses projets. En lien permanent avec les élus concernés et les services de l'État, il agit comme un ensemble afin d'assurer la cohésion de toutes les actions.

### Article 3 : Engagement général des parties

L'engagement général des parties, collectivités et partenaires de l'ORT est celui tel que formulé à l'article 4 de la convention cadre PVD. Cet engagement général ne vaut que pour les communes et EPCI signataire de la convention cadre allégée PVD.

### Article 4 : Dynamiques locales engagées en amont de l'ORT, synthèse du diagnostic et enjeux de revitalisation

#### 4.1 Dynamiques locales engagées en amont de l'ORT

##### Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET)

Le SRADDET (Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires) qui incarne le projet d'aménagement du territoire porté par la Région à l'horizon 2040 a été adopté le 30 juin 2022. Il dessine un cadre de vie pour les générations futures, pour un avenir plus durable et solidaire.

Ainsi, le SRADDET fixe les priorités régionales en termes :

- D'équilibre et d'égalité des territoires,
- De désenclavement des territoires ruraux,
- D'habitat,
- De gestion économe de l'espace,
- D'implantation des infrastructures d'intérêt régional,
- D'intermodalité et développement des transports,
- De maîtrise et valorisation de l'énergie,
- De lutte contre le changement climatique,
- De pollution de l'air,
- De prévention et restauration de la biodiversité,
- De prévention et gestion des déchets.

Le SRADDET a été adopté par l'Assemblée régionale le 30 juin 2022 puis approuvé par le Préfet de région le 14 septembre 2022. Une procédure de modification permet d'intégrer les nouveautés réglementaires et notamment les dispositions de la Loi Climat et Résilience. Le SRADDET est un schéma intégrateur.

A ce titre il intègre cinq schémas régionaux préexistants :

- Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE),
- Schéma Régional Climat-Air-Energie (SRCAE),
- Schéma Régional des Infrastructures et des Transports (SRIT),
- Schéma Régional de l'Intermodalité (SRI),
- Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets (PRPGD).

Le SRADDET repose sur deux axes qui guident l'action régionale en matière d'aménagement du territoire :

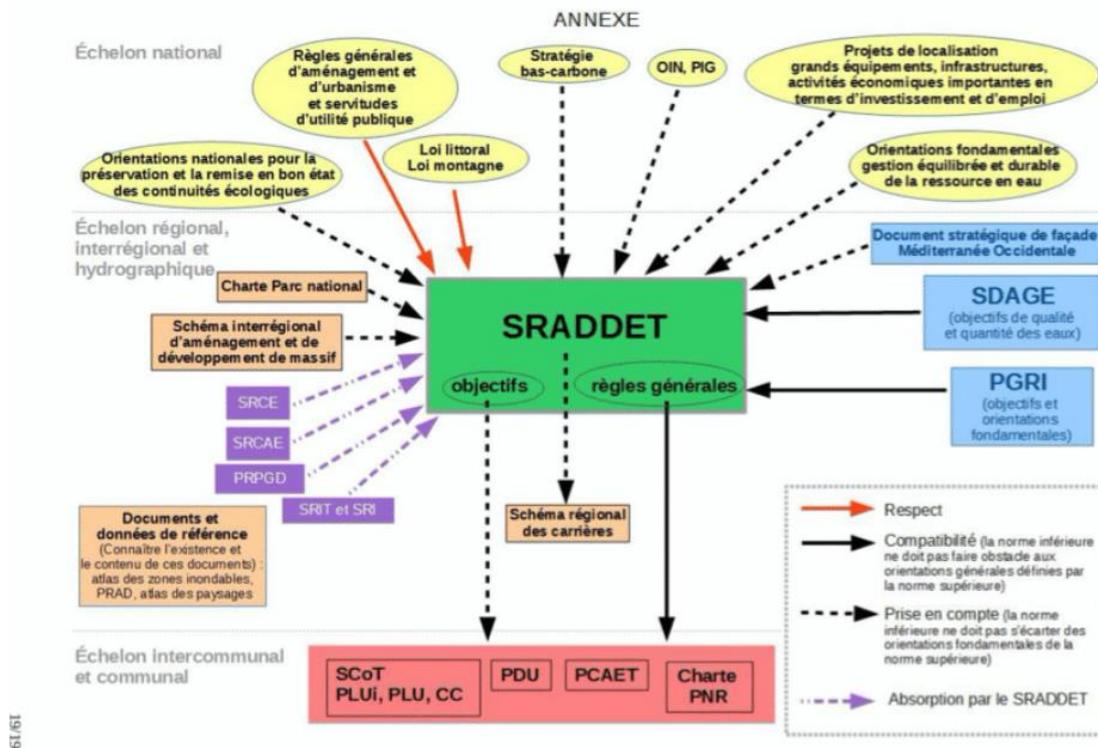
- Un rééquilibrage régional pour renforcer l'égalité des territoires :

Dans un contexte de forte attractivité démographique, le rééquilibrage suppose d'une part de limiter la sur-concentration dans les métropoles en engageant le desserrement des cœurs métropolitains, et d'autre part de valoriser le potentiel de développement de tous les territoires, le tout en portant une attention particulière à la sobriété foncière (privilégier l'accueil dans les territoires d'équilibre et les centres-bourgs). Ce rééquilibrage doit être opéré en termes d'accueil et d'habitat mais aussi en termes de services publics et d'activités.

- Un nouveau modèle de développement pour répondre à l'urgence climatique :

L'ambition de rééquilibrage ne sera pérenne que si la Région et les territoires parviennent, dans le même temps, à répondre à l'urgence climatique, en favorisant un nouveau modèle de développement, plus résilient.

Il prescrit des règles en lien avec les 11 domaines obligatoires énoncés ci-dessus qui s'imposent aux documents de planification infra-régionaux. Ainsi, les documents suivants doivent, au moment de leur élaboration ou de leur révision, prendre en compte les objectifs et être compatibles avec les règles du SRADDET : Les Schémas de Cohérence Territoriale (SCoT), ou en l'absence de SCoT, les Plans Locaux d'Urbanisme intercommunaux (PLUi), les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU), les cartes communales, les Plans de Déplacements Urbains (PDU), les Plans Climat/Air/Energie Territoriaux (PCAET), et les chartes des parcs naturels régionaux.



**Nb :** La Région va devoir engager une modification de son Schéma dans les meilleurs délais. En effet, la Loi Climat et Résilience confie aux Régions la territorialisation du Zéro Artificialisation Nette, avec pour objectif l'atteinte de ce ZAN à l'échelle régionale à l'horizon 2050, et la division par deux, dans un premier temps, de la consommation d'espaces à 2031. La sobriété foncière constitue un défi majeur en Occitanie compte tenu de notre attractivité démographique et économique. C'est la raison pour laquelle le SRADDET en vigueur porte déjà l'objectif de « réussir le ZAN à l'échelle régionale ». Les efforts de sobriété foncière doivent concerner l'habitat, mais aussi l'aménagement économique et les projets d'équipements et de services publics.

## Le Contrat de Relance et de Transition Ecologique du Gard Rhodanien

Le Contrat de Relance et de Transition Ecologique est le nouvel outil contractuel de l'État proposé aux territoires pour la période 2021-2026. Il vise à :

- Associer les territoires au plan de relance pour favoriser les investissements publics et privés qui contribuent la reprise rapide de l'activité dans les territoires ;
- Accompagner sur la durée du mandat municipal 2020-2026 toutes les collectivités dans leur projet de territoire, avec comme thèmes transversaux la transition écologique et la cohésion territoriale ;
- Simplifier le paysage contractuel en rapprochant les dispositifs contractuels de l'Etat et des différents partenaires au service des spécificités et enjeux de chaque territoire de projet.

Cette démarche vise à traiter l'ensemble des enjeux du territoire portés par les collectivités locales dans une approche transversale et cohérente sur la base du projet de territoire, en associant autant que possible les acteurs socio-économiques. Il s'agit d'accompagner les réflexions sur des sujets à explorer avec un nouvel éclairage écologique, économique, social, numérique, énergétique, etc.

La transition écologique doit être l'axe transversal des CRTE qui doit ainsi favoriser l'émergence ou confirmer les démarches de territoires de projets.

L'agglomération du Gard rhodanien s'est appuyée sur le projet de territoire approuvé le 12 février 2021 et sur l'ensemble des démarches de l'Etat pour élaborer le CRTE du Gard rhodanien.

Ainsi, le CRTE du Gard rhodanien reprend les 5 orientations identifiées dans son projet de territoire :

- Environnement et écologie,
- Qualité de vie et de services,
- Mobilités et déplacements,
- Economie et emploi,
- Gouvernance et citoyenneté.

### Les contrats signés avec le Conseil Régional : Contrat Territorial Occitanie du Gard rhodanien, conventions Bourg Centre (Pont Saint Esprit), et différents dispositifs d'aides aux communes.

Une première génération de Contrat Territorial entre la Région Occitanie, le Département du Gard et l'Agglomération sur la période 2018-2021, a permis de soutenir 58 opérations pour un montant d'aide régionale de 4 millions d'Euros sur les 28 millions d'Euros investis sur le territoire.

En cohérence avec les priorités d'aménagement portées dans le projet de SRADDET Occitanie 2040 et les mesures de transformation définies par le PACTE VERT, la nouvelle génération de la politique contractuelle territoriale a vocation à traduire, au niveau de chaque Territoire de Projet, une ambition collective : faire évoluer notre société vers un modèle plus juste et plus durable.

Le Contrat Territorial Occitanie (CTO) constitue une feuille de route stratégique partagée entre le territoire du Gard rhodanien (SCOT, PCAET, Projet de Territoire), les orientations stratégiques du Département du Gard et il intègre l'ensemble des politiques d'action de la Région, dont les politiques Bourgs-Centres 2022-2028. Il s'appuie sur une gouvernance ouverte et participative à travers un Comité Territorial de Pilotage, un Comité Participatif Citoyen Local (Conseil de Développement du Gard rhodanien) et la Conférence des Maires.

La mise en œuvre opérationnelle du Contrat Territorial Occitanie 2022-2028 se traduira par l'élaboration d'un Programme Opérationnel Annuel.

Ce Programme Opérationnel recense l'ensemble des projets d'investissement du territoire de projet ; de l'agglomération et des communes du territoire et de leurs groupements ou opérateurs, qui souhaitent solliciter le soutien des partenaires du Contrat durant l'exercice concerné.

En parallèle du contrat cadre, les partenaires conviennent de tenir à jour un programme pluriannuel de projets et d'investissements (PPPI) non-contractuel, pré-identifiant la liste indicative et prévisionnelle des projets d'investissement sur le territoire pour la période 2022-2028.

## Le Contrat d'Objectifs Territorial (COT)

L'Agglomération a approuvé l'intention de s'engager dans un COT avec l'ADEME lors du conseil communautaire du 11 octobre 2021. Ce contrat pluriannuel, d'une durée de 4 ans, vise à renforcer le projet de territoire de transition, en s'inscrivant dans les politiques et stratégies déjà en place sur notre territoire et dans la dynamique impulsée par le CRTE. Après avoir renforcé le diagnostic territorial à l'issue d'un audit, un plan d'action sera élaboré en lien avec les objectifs et les actions déjà engagées.

## Le Schéma de Cohérence Territoriale du Gard rhodanien (SCoT)

Le SCoT donne un cadre cohérent pour harmoniser et coordonner l'aménagement du territoire à l'échelle des 44 communes de l'agglomération du Gard rhodanien, notamment en matière d'urbanisme, d'habitat, de mobilité, de développement économique et commercial, d'environnement.

Il a pour objectif de concilier le développement du territoire (résidentiel, économique, touristique...) avec la préservation de ses ressources naturelles (eaux, sous-sol...) et ses espaces agricoles, naturels et forestiers. Le SCoT du Gard rhodanien est la colonne vertébrale de l'agglomération du Gard rhodanien pour les 15 ans à venir.

C'est le cadre de référence de la planification stratégique du territoire et l'instrument de mise en cohérence de l'ensemble de ses politiques en cours d'élaboration. En proposant un plan de développement cohérent, le SCoT du Gard rhodanien se donne les moyens de conforter son attractivité et de la mettre en œuvre à l'horizon 2035. Approuvé le 14 décembre 2020 par délibération du conseil communautaire, le SCoT s'applique aux 44 communes du territoire couvert par ce dernier. Ce projet de vie concernait plus de 75 000 habitants au moment de son approbation pour tendre vers 90 000 d'habitant en 2035.

L'ambition générale du SCoT du Gard rhodanien est de construire l'image d'un territoire moderne tout en contribuant au dynamisme régional et ancré dans l'espace rhodanien. Une des actions du SCoT est de tendre vers plus d'efficacité énergétique et développer les énergies renouvelables.

## Le Programme Local de l'Habitat 2019-2024 du Gard rhodanien (PLH)

Le PLH a été adopté en conseil communautaire le 16/12/2019. Ce dispositif s'articule avec le Schéma de Cohérence Territoriale, avec une obligation de compatibilité notamment en matière de développement démographique, de répartition de la production de logements et de mixité sociale. Il s'appuie sur la coordination et la complémentarité des acteurs et des moyens mis en œuvre :

- Par les communes :
  - o Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) des Escanoux à Bagnols-sur-Cèze,
  - o Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) : « Action Cœur de ville » de Bagnols-sur-Cèze, Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et Renouvellement Urbain (OPAH RU), centre Bourg de Pont-Saint-Esprit.
- Par l'agglomération du Gard rhodanien :
  - o Conférence Intercommunale du Logement (CIL).

Il se structure autour de 5 Axes stratégiques :

- 1/. Relancer et structurer la production de logements à l'échelle du territoire, en accompagnement de la dynamique économique et démographique,
- 2/. Développer une offre de logements diversifiée et attractive, répondant aux besoins en logement des ménages et contribuant à la fois à renouveler l'image des pôles urbains du territoire et à conforter l'identité des communes rurales (production de 700 logements/an, + 60 logements /an dans le cadre de la reconstitution ANRU),
- 3/. Mieux prendre en compte les fragilités et les besoins des publics spécifiques,
- 4/. Requalifier le parc ancien,
- 5/. Piloter et animer la politique locale de l'habitat.

## La Conférence Intercommunale du Logement (CIL)

La Communauté d'Agglomération du Gard rhodanien, en application des textes règlementaires, a mis en place, dans un objectif de mixité sociale et d'équilibre entre les territoires, une Conférence Intercommunale du Logement, une convention cadre, une Convention Intercommunale d'Attribution.

- Une Conférence Intercommunale du Logement (CIL), installation de l'assemblée plénière le 4/12/2018, est chargée d'adopter des orientations portant sur :
  - o Les objectifs en matière d'attributions de logements et de mutations sur le parc social,
  - o Les modalités de relogement des personnes relevant de l'accord collectif ou déclarées prioritaires, ainsi que les modalités de relogement et d'accompagnement social en PNRU,
  - o Les modalités de la coopération entre les bailleurs sociaux et les titulaires de droits de réservation.
- Un document d'orientations sur les attributions, convention cadre adoptée en conseil communautaire le 13/05/2019 et approuvée par arrêté préfectoral du 17/07/2019, qui fixe :
  - o Les objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les territoires à l'échelle intercommunale, notamment les objectifs d'attribution en QPV et hors QPV,
  - o Les objectifs de relogement des ménages bénéficiant du DALO (Droit au logement opposable) et des demandeurs prioritaires (Art. L 441-1 Code construction et habitation), ainsi que des ménages relogés dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain,
  - o Les modalités de coopération entre bailleurs et titulaires de droits de réservation pour mettre en œuvre les objectifs de la convention.
- Une Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) signée avec les bailleurs sociaux et les réservataires de logements. Elle définit, pour chaque bailleur social, des engagements annuels quantifiés et territorialisés d'attribution aux ménages les plus démunis ; et pour les autres signataires, les engagements relatifs à leur contribution à la réalisation des différents objectifs. La CA du Gard rhodanien est en attente de validation de la CIA par le Plan Départemental d'Action Pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD). Ce document sera annexé au contrat de ville, ainsi qu'à la future convention pluriannuelle de renouvellement urbain du quartier des Escanoux de Bagnols-sur-Cèze.
- Elaboration et mise en œuvre en 2023 du Plan Partenarial de Gestion de la Demande et de l'Information du Demandeur de Logement Social (PPGDIDLS).

### Le Plan Climat Air et Energie Territorial du Gard rhodanien (PCAET)

Le PCAET de l'agglomération du Gard rhodanien est élaboré conjointement avec le PCAET de la Communauté de Communes du Pont du Gard, les deux collectivités étant engagées ensemble au sein d'un Contrat de Transition Ecologique.

Le PCAET est un projet de développement durable qui vise à engager le territoire de l'agglomération vers la transition énergétique, en vue d'atténuer le changement climatique, le combattre efficacement et s'y adapter.

Le projet de PCAET a été approuvé lors du conseil communautaire du 11 octobre 2021. Il se compose de différentes pièces réglementaires :

- Le diagnostic territorial. Il vise à comprendre et à analyser les enjeux territoriaux, en apportant une connaissance sur : les consommations par type d'énergie, les productions d'énergies renouvelables, les émissions de gaz à effet de serre, la séquestration carbone, les émissions atmosphériques par secteur et l'impact sur la qualité de l'air, la vulnérabilité du territoire aux effets du changement climatique.
- La stratégie territoriale. Elle traduit l'ambition du territoire notamment en termes de réduction des gaz à effet de serre, de réduction des consommations d'énergie et de production d'énergies renouvelables aux horizons 2026, 2030 et 2050.
- Le plan d'actions. Il se structure autour de 4 ambitions :
  - o *Pour un territoire sobre en énergie,*
  - o *Pour un territoire plus vertueux,*
  - o *Pour un territoire préservé et résilient,*
  - o *Pour des collectivités éco-exemplaires.*

### Le programme Action Cœur de Ville engagé sur la commune de Bagnols-sur-Cèze

Initié par le Ministère de la cohésion des territoires, le plan gouvernemental "Action cœur de ville" vise à accompagner, pendant cinq ans, les villes moyennes qui œuvrent à la redynamisation de leur centre-ville avec

à la clef un soutien financier et un accompagnement personnalisé. Soucieuse de renforcer son attractivité de ville-centre au cœur du Gard rhodanien, Bagnols-sur-Cèze a été choisie pour intégrer ce dispositif innovant qui concerne 222 villes françaises. Concrètement, "Action cœur de ville" va encadrer et soutenir les actions engagées par la ville dans les domaines de l'habitat, du commerce, de la couverture numérique, de la mobilité et de la mise en valeur du patrimoine, tout en ciblant un périmètre opérationnel défini en concertation avec les acteurs locaux. Un arrêté portant sur l'homologation de la convention « Action Cœur de Ville » de Bagnols-sur-Cèze en convention d'opération de revitalisation du territoire a permis d'intégrer la commune de Pont-Saint-Esprit.

### Le Conseil de Développement du Gard rhodanien

Le conseil d'agglomération a délibéré le 5 juillet 2021 pour constituer un conseil de développement. Instance consultative indépendante, fortement ancrée sur le territoire, le CODEV émet des avis, évalue et formule des propositions sur les politiques publiques communautaires ainsi que sur toute question relative au développement du territoire.

A ce titre il est :

- Un lieu de réflexion prospective et transversale, pour alimenter et enrichir les décisions publiques, évaluer les politiques contractuelles,
- Un laboratoire d'idées, force de propositions, avec un rôle d'éclaireur et d'alerte,
- Un espace de dialogue, d'expression libre et argumentée entre acteurs divers et habitants,
- Un des animateurs du débat public territorial, un maillon de la formation à la citoyenneté,
- Un espace d'écoute et/ou de veille pour saisir les évolutions sociétales et les dynamiques citoyennes.

### Le Contrat Local de Santé signé avec l'Agence Régionale de Santé

Les Contrats Locaux de Santé (CLS) participent à la réduction des inégalités territoriales et sociales de santé. Ils permettent de mieux coordonner les actions sur les territoires vulnérables, volontaires, pour un engagement contractuel. Ils portent sur la promotion de la santé, la prévention, les politiques de soins, l'accompagnement médico-social, les déterminants de la santé. Le Contrat Local de Santé du Gard rhodanien a été renouvelé pour 3 ans le 18 décembre 2019. Il a été signé par 2 partenaires : l'Agglomération du Gard rhodanien, l'Agence Régionale de Santé Occitanie.

### Politique de la ville : Le Contrat de Ville visant les quartiers prioritaires de Bagnols-sur-Cèze et de Pont-Saint-Esprit

En juin 2015, l'Agglomération a signé avec ses partenaires le Contrat de Ville du Gard rhodanien 2015- 2020. Ce contrat engageant l'État, l'ensemble des collectivités locales, des établissements publics et des bailleurs, fait l'objet d'une prolongation jusqu'en 2022.

La politique de la ville vise à réduire les écarts de développement au sein des villes, à restaurer l'égalité républicaine dans les quartiers défavorisés et à améliorer les conditions de vie de leurs habitants. Cela revalorise ainsi les zones urbaines en difficulté, et permet de réduire les inégalités entre les territoires. Cette volonté se concrétise à travers des contrats d'orientation appelés, Contrats de Ville. Ces contrats encadrent et soutiennent un ensemble d'interventions sur les champs de la cohésion sociale, du développement économique et de l'amélioration du cadre de vie. Sur le territoire du Gard rhodanien, près de 6000 habitants sont concernés par ce type de démarche. Par ailleurs, deux quartiers y sont reconnus par l'État comme étant prioritaires à savoir, le périmètre des Escanoux-Coronelle-Citadelle-Vigan Braquet à Bagnols-sur-Cèze, le quartier du centre-ville de Pont-Saint-Esprit.

### Le Territoire Zéro Déchet Zéro Gaspillage

Au travers des appels à projets « Territoire zéro déchet, zéro gaspillage », le Ministère de l'Environnement, en partenariat avec l'ADEME (Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie), accompagne les collectivités territoriales désireuses de s'engager dans une véritable démarche de prévention, de réutilisation et de recyclage de leurs déchets. L'Agglomération du Gard rhodanien a fait le choix de se lancer dans une telle démarche, de définir et de mettre en place des programmes d'actions s'inspirant d'un cahier des charges précis.

Ces objectifs s'inscrivent sur une durée de 3 ans et cette démarche est participative. Elle mobilise l'ensemble des parties prenantes, à savoir les associations, les entreprises, les citoyens, les administrations, les commerces...

Un nouveau plan d'actions a été mis en œuvre par l'agglomération, dès janvier 2019, de façon à pouvoir atteindre les différents objectifs. Ce plan d'action comprend notamment l'étude et la mise en place d'une tarification incitative, le développement du compostage et une sensibilisation importante sur le gaspillage alimentaire.

Trois objectifs chiffrés sont fixés pour fin 2020 :

- Diminuer les déchets ménagers assimilés de 10% par rapport à 2010,
- Atteindre 55% de taux de valorisation globale,
- Engager dix entreprises du territoire dans une démarche d'écologie industrielle et territoriale.

### Le Plan de Mobilité Simplifié du Gard rhodanien

Dans les territoire détendus ou ruraux, la voiture reste le principal mode de transport. Bien qu'un certain nombre d'alternatives émergent et se développent, elles demeurent trop peu nombreuses et sous-exploitées localement. L'émergence d'enjeux environnementaux et sociétaux liés à la mobilité ont amené la Communauté d'Agglomération du Gard rhodanien à s'engager dans une démarche de définition d'une stratégie de mobilité.

Cette stratégie, dont l'objectif est l'amélioration du cadre de vie, porte notamment sur le développement d'une offre alternative (modes doux, recharge pour véhicules électriques, offre ferroviaire, voiture en partage...), tout en développant une alternative au fret routier (gares fluviales et ferrées). En parallèle, il convient sur nos territoires (petites et villes moyennes) de développer les mobilités actives (pistes cyclables, cheminements piétons) afin de soutenir et d'accompagner la transition écologique.

Pour rendre l'offre compétitive face à la voiture individuelle, il convient de travailler sur la diversité de l'offre, sur le cadencement tout en facilitant l'intermodalité pour limiter les ruptures de charges. L'organisation des transports (horaires) et la politique tarifaire est également une composante essentielle pour rendre l'offre compétitive.

La Communauté d'Agglomération du Gard rhodanien contribue au développement des mobilités alternatives par le biais d'actions concrètes et opérationnelles inscrites dans son plan de mobilité simplifié :

- La réouverture de la ligne ferroviaire voyageurs de la rive droite du Rhône depuis le 29 août 2022. Reprise des « circulations voyageurs » entre Pont-Saint-Esprit et Avignon, via une desserte à Bagnols-sur-Cèze, avant une réouverture complète en 2026.
- Aménagement des Pôles d'Echanges Multimodaux (PEM) de Pont-Saint-Esprit et Bagnols-sur-Cèze,
- Mise en place de navettes urbaines gratuites sur les communes de Pont-Saint-Esprit (2 lignes) et Bagnols-sur-Cèze (2 lignes),
- Organisation des transports sur les lignes Uggo + et gestion du transport scolaire sous la forme d'une délégation de service public (28 lignes),
- Mise en place d'aires de covoiturage,
- Mise en place d'un Transport à la demande
- Création d'une halte fluviale à St Etienne des Sorts
- Développement des mobilités douces :
  - o Fonds de mobilités des modes doux : 300 000 € en 2022,
  - o Lauréat de l'appel à projet AVELO 2 de l'ADEME.



## Petites Villes de Demain

Le programme Petites Villes de Demain a été lancé officiellement par la ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales en octobre 2020. Il dispose d'un budget de 3 milliards d'euros (hors plan de relance) et s'adresse aux petites villes de moins de 20 000 habitants exerçant des fonctions de centralité qui connaissent un certain nombre de fragilités, notamment en matière de vacances commerciales. Les territoires retenus au titre de ce programme représentent 1 600 communes et 7 millions d'habitants et la commune de Pont-Saint-Esprit est concernée.

La convention d'adhésion au Programme Petites Villes de Demain de Pont-Saint-Esprit a été signée par Mme la Préfète du Gard en date du 20 juillet 2021.

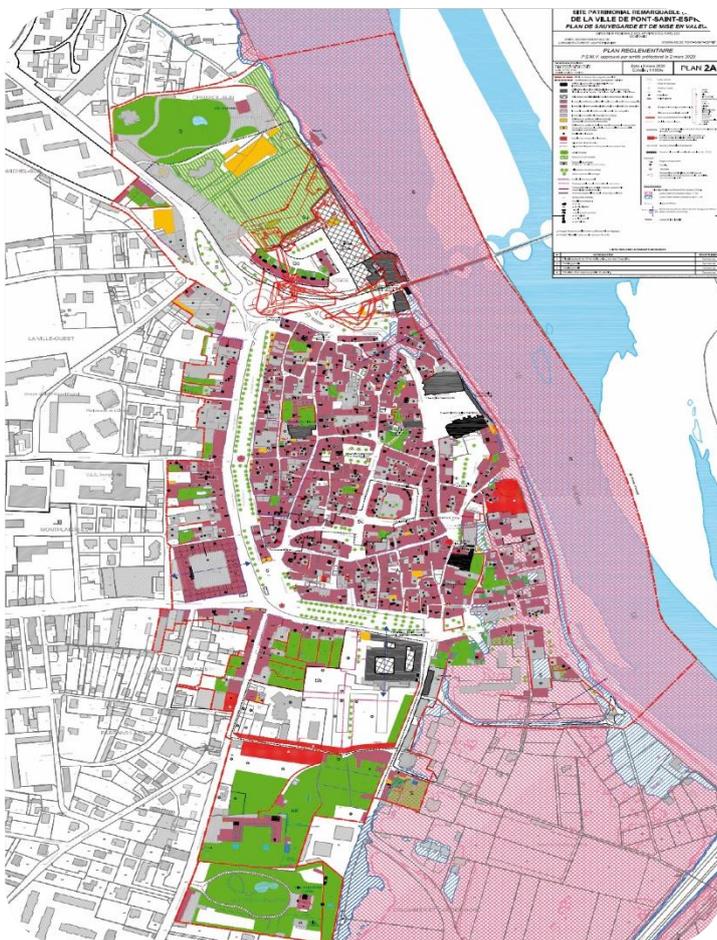
Cette convention d'adhésion sera caduque et remplacée par la convention cadre lors de sa signature.

## Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur de Pont-Saint-Esprit

La mise en place dès 2013 d'un périmètre de « secteur sauvegardé » (aujourd'hui dénommé Site Patrimonial Remarquable – SPR) s'inscrit dans la volonté municipale de restaurer, embellir et protéger le patrimoine spiripontain (16 monuments historiques). Cet outil de planification s'élabore en collaboration avec les services de l'Etat.

Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) est l'un des deux outils de planification réglementaire dédiés à la préservation et à la mise en valeur des sites patrimoniaux remarquables. Cette initiative importante va permettre de positionner la ville dans une véritable stratégie d'identification du patrimoine en présence sous toutes ses formes, d'en assurer la conservation et de le réglementer à travers un document d'urbanisme qui prendra également en compte toutes les autres dimensions de la ville.

Le Site Patrimonial Remarquable (SPR) de Pont-Saint-Esprit concerne principalement le centre ancien et couvre une surface de 50 ha dont 5 ha sur le Rhône suivant un périmètre défini et présente un caractère historique, esthétique, ou de nature à justifier la conservation, la restauration et la mise en valeur de tout ou partie d'un ensemble d'immeubles bâtis ou non.



Sur le périmètre qu'il couvre, le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) se substitue au Plan Local d'Urbanisme (PLU). Il comprend, entre autres, un règlement, des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) relatives à des immeubles bâtis ou non bâtis ou ensembles d'immeubles, assorties, le cas échéant, de documents graphiques. Cet outil (déclaration de travaux intérieurs et extérieurs) permet de donner un cadre d'action réglementaire, soucieux du respect du patrimoine et tout en donnant du sens au projet urbain. Il s'inscrit donc d'une démarche d'urbanisme qualitatif dont l'objectif est autant de conserver le cadre urbain et l'architecture ancienne que d'en permettre l'évolution harmonieuse au regard des fonctions urbaines contemporaines et en relation avec l'ensemble de la ville.

### Le Plan Local d'Urbanisme de Pont-Saint-Esprit

Véritable boîte à outils pour orienter l'aménagement du territoire et mettre en cohérence ses différents enjeux (habitat, mobilité, activités économiques, environnement...), le PLU constitue aussi un vecteur majeur de retranscription du projet communal ou intercommunal dont l'objectif principal est de limiter l'étalement urbain en favorisant la reconquête et le réinvestissement du centre-ville (resserrement urbain, comblement des dents creuses, reconquête de friches...). Pour cela, il s'appuie sur de nombreux outils et dispositifs (droit de préemption urbain renforcé, OPAH-RU intégrant des primes de sortie de vacance...).

Comme les autres documents d'urbanisme, le PLU doit viser à assurer les conditions d'une planification durable du territoire, prenant en compte les besoins de tous les habitants et les ressources du territoire, et conjuguant les dimensions sociales, économiques et environnementales (dont la gestion économe de l'espace). L'objectif, in fine, est la recherche d'un développement urbain maîtrisé et équilibré permettant une valorisation et préservation des espaces naturels tout en tenant compte des préoccupations actuelles liées à l'habitat, à la mobilité ou encore à la mixité sociale.

Pour rappel, ce document d'urbanisme a été institué par la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (loi SRU) du 13 décembre 2000 et remplace, depuis cette date, le plan d'occupation des sols ou POS. Le PLU exprime et définit le projet global d'aménagement à l'horizon 2030 de la commune dans un souci de développement durable, notamment au travers du Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Par délibération n°2 en date du 26 février 2015, le conseil municipal de Pont-Saint-Esprit a approuvé le Plan Local d'Urbanisme sur l'ensemble de son territoire.

Depuis, le document d'urbanisme a fait l'objet de plusieurs modifications :

- Approbation de la modification simplifiée n°1 du Plan local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Pont-Saint-Esprit par délibération n°7 en date du 18 Décembre 2015,
- Approbation de la modification n°1 du Plan local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Pont-Saint-Esprit par délibération n° 9 en date du 14 Mars 2018,
- Approbation de la modification simplifiée n°2 du Plan local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Pont-Saint-Esprit par délibération n°11 en date du 20 Décembre 2018.

## 4.2 Synthèse du diagnostic et enjeux de revitalisation

### Axe 1 - Diagnostic et enjeux en matière de profil socio-démographique :

#### 1) Eléments d'analyse et chiffres clés

##### Structure de la population

Entre 2006 et 2014, la population de Pont-Saint-Esprit a augmenté de 979 habitants marquant cependant un léger fléchissement entre 2011 et 2014, notamment dû au contexte économique communal (- 361 habitants). Néanmoins, la tendance semble repartir à la hausse entre 2014 et 2020 (variation annuelle 1946-2020 : + 1.78 %).

	1968	1975	1982	1990	1999	2008	2013	2020
<b>Population</b>	6 951	6 709	8 067	9 277	9 265	10 046	10 393	10 482
<b>Densité moyenne (hab/km<sup>2</sup>)</b>	376	363	436	502	501	543	562	567

\* source INSEE / Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique dans la géographie en vigueur au 01/01/2022

Les évolutions récentes (2014/2020) tendent à montrer une certaine reprise démographique plus marquée ces 5 dernières années.

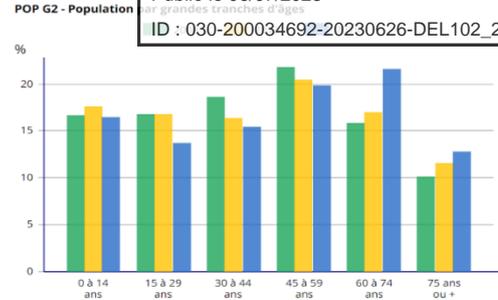
Territoire	2020	Population (Rang national)	2014	Evolution annuelle moyenne 2014-2020		
				Totale	Due au solde naturel	Due au solde migratoire
<b>Gard</b>	751 457	32	736 029	+ 0.3	+ 0.1	+ 0.3
<b>Occitanie</b>	5 973 969	5	5 730 753	+ 0.7	+ 0.0	+ 0.7
<b>France métrop.</b>	65 269 154		64 027 784	+ 0.3	+ 0.2	+ 0.1

Aire d'attraction des villes						
<b>Nîmes</b>	347 033	33	340 567	+ 0.3	+ 0.1	+ 0.0
<b>Alès</b>	132 041	90	127 412	+ 0.6	- 0.3	+ 0.9
<b>Bagnols/Cèze</b>	47 786	193	47 108	+ 0.2	+ 0.1	+ 0.1
<b>Beaucaire</b>	35 614	226	34 800	+ 0.4	+ 0.3	+ 0.1
<b>Le Grau du Roi</b>	20 596	326	20 237	+ 0.3	- 0.3	+ 0.6
<b>Uzès</b>	19 654	331	19 646	+ 0.0	- 0.5	+ 0.5
<b>Pont-Saint-Esprit</b>	14 750	382	14 158	+ 0.7	+ 0.0	+ 0.7
<b>Le Vigan</b>	10 093	476	10 435	+ 0.6	- 0.5	- 0.1
<b>Sommières</b>	5 053	632	4 644	+ 1.4	- 0.1	+ 1.5

Principales villes du Gard						
<b>Nîmes</b>	147 496	33	151 075	- 0.4	+ 0.4	- 0.8
<b>Alès</b>	42 867	90	39 993	+ 1.2	- 0.2	+ 1.4
<b>Bagnols/Cèze</b>	18 072	193	18 172	- 0.1	+ 0.0	- 0.1
<b>Beaucaire</b>	15 659	226	15 859	- 0.2	+ 0.4	- 0.6
<b>Saint-Gilles</b>	14 197	326	13 326	+ 1.1	+ 0.5	+ 0.6
<b>Villeneuve les Av.</b>	12 848	331	11 716	+ 1.5	- 0.3	+ 1.8
<b>Vauvert</b>	11 465	382	11 353	+ 0.2	+ 0.2	+ 0.0
<b>Pont-Saint-Esprit</b>	10 482	476	10 155	+ 0.5	- 0.1	+ 0.6
<b>Aigues-mortes</b>	8 664	632	8 417	+ 0.5	+ 0.0	+ 0.5

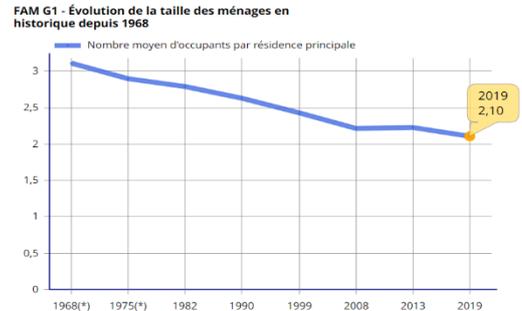
Le bassin de vie de Pont-Saint-Esprit voit son rythme de croissance augmenter entre 2014 et 2020 (+0.7% soit + 592 habitants), notamment dû à un regain d'attractivité du territoire porté par la filière industrialo-nucléaire. Après des années plus difficiles, la ville de Pont-Saint-Esprit regagne de nouveau des habitants. Entre 2014 et 2020, la variation annuelle de la population est de + 0.5 avec des taux de solde naturel qui stagne (- 0.1%) et un solde migratoire positif (+0.6%) prouve d'un certain attrait pour la commune.

Malgré son attractivité relative, le vieillissement de la population ne cesse de s'accroître. Ainsi, la part des plus de 60 ans est passée de 26% à 34.4% entre 2008 et 2019 soit un rythme annuel de + 0.76% par an soit plus que la variation annuelle du territoire (commune et bassin de vie). Parallèlement, on constate un tassement sur les classes d'âges les plus jeunes passant de 52.1% à 45.7% en l'espace de 11 ans.



Ce phénomène de vieillissement de la population (constaté sur tout le territoire national) explique en partie, l'évolution de la taille des ménages.

Même si la taille des ménages spiripontains tend à suivre la tendance nationale (2.19 contre 2.1), ce phénomène est principalement du fait du vieillissement de la population (décès, placement en EHPAD, etc.) et du desserrement des ménages (décès, séparations, déménagement des enfants, etc.). Le taux de couples avec enfant(s) dans les ménages est passé de 25.9% à 21.6%.



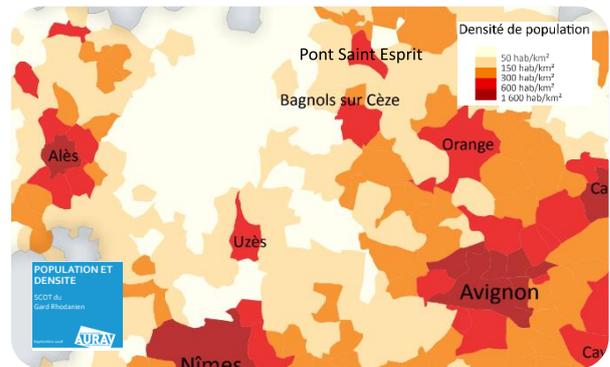
Pendant ce temps, la part des ménages d'une personne ne cesse d'augmenter passant de 35 % à 38.3% en 2019 soit une augmentation de 3.5 points. Concomitamment, la part des retraités progresse mécaniquement pour représenter 36.7% des ménages.



## Le Quartier Prioritaire Centre Ancien (Politique de la ville - QPV)

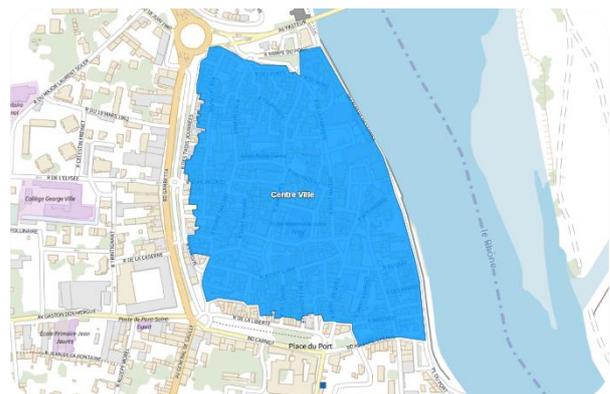
### Un centre-bourg en voie de déqualification

Le centre ancien de Pont-Saint-Esprit est considéré comme un modèle d'urbanité, de mixité et de densité. Ces éléments sont gages de qualité et de cohérence urbaine, mais cette proximité est devenue promiscuité tant les modes de vie ont évolué. Les forces du passé sont devenues les faiblesses du présent. Les standards actuels (nouveaux modes d'habiter, évolution des mobilités...) ont modifié le paysage et la morphologie urbaine, provoquant de nombreux effets pervers tel le zonage et la ségrégation spatiale qui ont fait du centre historique un espace de relégation (affectant le vivre ensemble).



### Un centre ancien en Quartier Prioritaire Politique de la Ville (QPV)

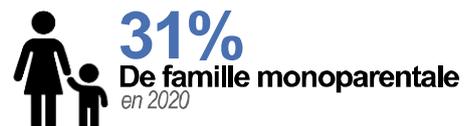
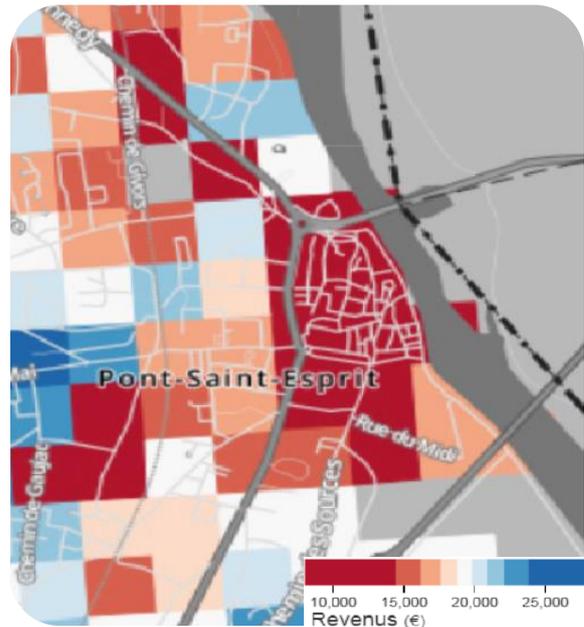
La particularité de ce quartier prioritaire est de renfermer une pluralité d'acteurs et une multitude de typologies. En effet, il se compose d'habitats, de commerces, de services et d'équipements publics, de propriétaires privés et de bailleurs publics, de propriétaires bailleurs et occupants, d'habitats dégradés, vacants et vétustes mais aussi de demeures patrimoniallement riches, de patrimoine protégé au titre des monuments historiques, (inscrits et/ou classés), d'espaces privés mais aussi d'espaces publics ; de lieux de cultes (musulman, catholique et protestant). Cette dernière particularité est



tant richesse et force que faiblesse, par l'absence de perméabilité et d'échanges.

### Quelques données socio-économiques

Le quartier prioritaire regroupe 1 277 habitants soit 12% de la population communale et 1.7 % de la population de l'Agglomération du Gard rhodanien. Le parc de logement se compose majoritairement de petites typologies et regroupe 1 049 logements (soit 18.7 % du parc communal) dont environ 35% est vacant. Malgré la concentration de difficultés sociales typiques de ces secteurs en déprises, le taux d'équipement en logement locatif social n'est paradoxalement que de 8.5%. Le parc privé dégradé constitue un parc social de fait (propriétaires indéclicats).



### 2) Grille AFOM :

Atouts	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Reprise démographique sur la période 2014-2020 avec un gain de 327 habitants, soit + 3.2% après l'essoufflement des années 2010.</li> <li>- Variation annuelle modeste (+0.5%) mais durable sur la commune et à l'échelle du bassin de vie (+0.7%).</li> <li>- Augmentation lente mais continue sur les 10 dernières années du revenu médian par unité de consommation sur l'ensemble de la commune (+ 11.8 %), y compris le QPV passant de 9 600€ à 10 720 € (+ 10.4%) en l'espace de 5 années.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Poursuite et accentuation du phénomène de vieillissement (+ 0.76% /an), 1/3 des Spiripontains qui ont plus de 60 ans.</li> <li>- Réduction de la part des tranches les plus jeunes accentuant le phénomène de « non-renouvellement » et vieillissement des populations.</li> <li>- Taux de chômage élevé et en progression à l'inverse de la tendance nationale +2.4% sur les 10 dernières années.</li> <li>- Taille des ménages en diminution tout en restant dans la moyenne (2.1).</li> <li>- Poursuite du desserrement des ménages (et in fine des personnes vivantes seules).</li> <li>- Revenus médians sur la ville et en QPV restant faibles avec un taux de pauvreté élevé (22%).</li> <li>- 471 allocataires CAF en QPV en 2020 soit 37% des habitants pour 891 personnes couvertes par les prestations sociales de la CAF, soit 70% des habitants du QPV.</li> </ul>

Opportunités	Menaces
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Confortement de la reprise démographique accentuée par la dynamique territoriale et économique de la filière énergétique.</li> <li>- Retour à des taux d'imposition conforme aux villes de même strate et renforcement de la centralité dû au vieillissement de la population.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Accélération du vieillissement de la population.</li> <li>- Réduction dans la part de la population des jeunes actifs.</li> <li>- Augmentation de l'isolement des ménages et poursuite du phénomène de décohabitation.</li> <li>- Paupérisation et stigmatisation du centre ancien (22.2% de ménages immigrés).</li> </ul>

### 3) Enjeux

- Anticiper et accompagner le vieillissement de la population, le desserrement des ménages et les situations d'isolement des personnes, notamment en centre-ville où le tissu urbain patrimonial limite l'adaptation du parc de logement,
- Maintenir une attractivité fiscale et conforter la dynamique territoriale au travers d'une stratégie foncière durable en opposition aux logiques opportunistes de ces dernières décennies,
- Accompagner plus fortement les populations fragiles dans le retour à l'emploi,
- Diversifier le peuplement du centre-ville notamment au travers l'apport de jeunes ménages avec enfants pour lutter contre le déséquilibre générationnel et ainsi, renouer avec la croissance démographique du centre-ville et plus particulièrement du QPV.

## Axe 2 - Diagnostic et enjeux en matière d'habitat et de logement :

### 1) Eléments d'analyse et chiffres clés

#### Production et vacance

Dans le cadre de l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme en 2014, la commune avait affiché une croissance raisonnable fixant tout de même l'objectif à 12 000 habitants à l'horizon 2025. Au rythme actuel, la population communale devrait atteindre à cette date 10 746 habitants, prouvant la surévaluation du scénario envisagé. Cependant et conformément à la législation en vigueur, la capacité de la station d'épuration sera dimensionnée à 13 000 équivalents/habitants, afin d'anticiper cette hausse démographique.

En 2019, le parc de logement de Pont-Saint-Esprit comptait 5 627 logements se caractérisant par une large proportion de résidences principales (4 772 logements soit 85% du parc) et une faible part de résidences secondaires (196 logements soit 3.5% du parc). Même si la part du parc vacant tend à diminuer sur le périmètre communal (696 logements soit 11.7% du parc), 73% de ce phénomène se concentrent sur le centre-ville (32% du parc du périmètre OPAH-RU soit 510 logements)

#### Un parc social encore insuffisant notamment en centre ancien

La commune de Pont-Saint-Esprit a mis en place des outils au sein de son PLU visant à encourager la production de logements locatifs sociaux en exigeant, pour chaque Orientation d'Aménagements et de Programmation (OAP), la production de 30% de logements sociaux. Cette politique vise à atteindre les 20% imposés dans le cadre de la législation (passant d'un taux d'équipement en 2019 de 15.9% à 18.4 % - déficit en logement social en 2020 : 86 logements). Ce rattrapage va prochainement se formaliser au travers un « contrat de mixité social ».

Il est important de souligner l'anomalie structurelle majeure du parc locatif en centre historique : le centre ancien peut-être caractérisé de « parc social de fait ». Le déficit en offre locative sociale conventionnelle alimente les marchés immobiliers parallèles (propriétaires bailleurs indélicats). En ce sens, il apparaît primordial, sur le moyen terme, de travailler à un rééquilibrage de l'offre sociale afin de ne pas mettre en péril les mesures coercitives mises en place par la ville. Sur le long terme, seule la modification de la structure du parc permettra d'atténuer durablement ce phénomène d'auto-alimentation (sous dimensionnement du parc social).

#### Objectifs de production du PLH 2019-2024

La commune de Pont-Saint-Esprit est identifiée en tant que pôle de centralité urbaine par l'armature territoriale du SCOT du Gard Rhodanien. Elle doit à ce titre porter une part significative de la production totale de résidences principales du territoire, fixée à 12,5% sur la durée du PLH 2019-2024

- Un objectif de production de 420 logements sur la période 2019-2024, soit une moyenne de 70 logements par an.

L'objectif de production de logements locatifs sociaux sur la période 2019-2024 est fixé à un minimum de 168 logements (soit 34 /an dont 30% de PLAI), correspondant à 40% de la production globale de résidences principales, dans un objectif de rattrapage du déficit communal. Le taux d'équipement en logements sociaux de Pont-Saint-Esprit était en effet au 1er janvier 2022 de 18,4%, en deçà du taux de 20% fixé à la commune au titre de l'article 55 de la Loi SRU.

#### La production constatée sur la période 2015-2020

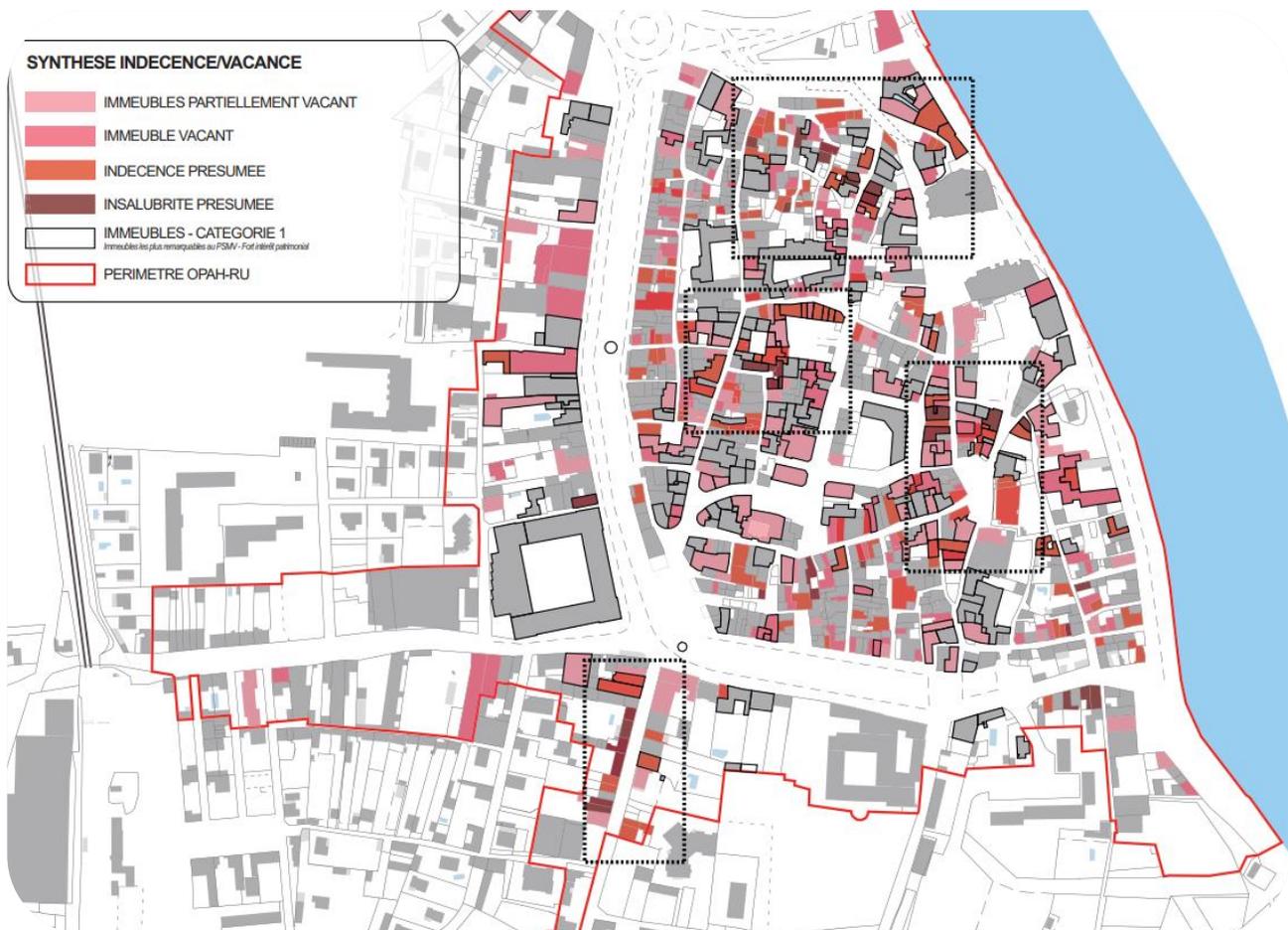
La médiane de production annuelle par typologie de produits est la suivante (analyse sur la période 2015-2020) :

- Construction de RP neuves : 31 logements.
- Construction de RP sociales neuves : 27 logements.
- Conventionnement social centre ancien (OPAH) : 10 logements.
- Sortie de vacance : 9 logements.
  - o Le volume médian de production sur les 5 dernières années, tous produits confondus, est de 77 logements par an (avec une baisse constatée ces 3 dernières années : 60 lgts/an notamment dû au contexte COVID, inflationniste et à la RE 2020).

## L'habitat et le logement en centre-ville

Le centre ancien de Pont-Saint-Esprit est considéré comme un modèle d'urbanité, de mixité et de densité. Ces composantes, initialement gages de qualité et de cohérence urbaine, ont révélé des problématiques de promiscuité tant les modes de vie ont évolué. Les forces du passé sont devenues les faiblesses du présent. Les standards actuels (nouveaux modes d'habiter, évolution des mobilités...) ont modifié le paysage et la morphologie urbaine, provoquant de nombreux effets pervers tels le zonage et la ségrégation spatiale faisant du centre historique un espace de relégation.

Malgré les efforts considérables engagés par la collectivité, le centre ancien se trouve toujours exposé à des phénomènes alarmants de dépréciation du bâti (part du parc ancien construit avant 1946 : 82%) et de l'espace public. A ce titre, il enregistre des taux records de vacance en secteur OPAH-RU de l'ordre de 35% en 2022 (dont 75 immeubles très dégradés), de désaffectation (plus de 300 logements - 28.6% du parc) et/ou indignité de son parc de logements (plus de 200 logements dont une soixantaine toujours présumés insalubres - 19% dont 6% présumés insalubres).



Ainsi, en centre-ville, se concentrent, depuis plusieurs décennies, les situations sociales les plus précaires et les plus fragiles ayant pour effet une paupérisation significative des ménages. Cet appauvrissement d'une partie de la population fait émerger des nombreuses souffrances sociales stigmatisantes pour le quartier (fort taux de chômage, difficultés sociales, économiques et familiales, etc...). Par effets corollaires, c'est l'ensemble du tissu commercial (hors allées) et de services de l'hyper-centre qui connaît une certaine instabilité et fragilité.

Ce constat, après 9 années d'OPAH-RU, montre que le phénomène avait probablement été sous-évalué lors des études pré-opérationnelles, notamment pour la vacance et l'insalubrité.

Le Programme Local de l'Habitat du Gard rhodanien a mis en exergue cette spécificité territoriale d'un habitat vieillissant, dense et souvent dégradé ayant souvent fait l'objet d'une subdivision. Le développement des petites typologies a déstructuré l'ensemble du parc (constitution d'un parc social de fait, surreprésentation du parc locatif, faiblesse du parc social, vacance...), appauvrissant par effet corollaire la diversité de peuplement (vieillesse, famille monoparentale...) présente et affectant durablement l'attractivité résidentielle de nos centres-bourgs.

La réhabilitation, l'adaptation et la diversification de l'offre de logements en centre-ville constituent, pour notre territoire, un enjeu majeur de renouvellement urbain qui doit être perçu comme un levier du développement et de l'attractivité territoriale du Gard rhodanien.

Une étude récente de caractérisation et d'objectivation de la vacance menée dans le cadre de l'OPAH-RU montre que, malgré les dispositifs en place, celle-ci ne cesse de croître sur le centre ancien. A titre indicatif, on estime, sur le périmètre OPAH-RU, à 510 logements le nombre de logements vacants, soit entre 7.5 années de production neuve. La lutte contre la vacance est donc un enjeu majeur du projet urbain.

Malheureusement, même si ce phénomène est quantifiable à Pont-Saint-Esprit, il est fort probable que les communes urbaines du territoire subissent les mêmes phénomènes sans le savoir. L'harmonisation territoriale (planification intercommunale, lutte contre l'étalement urbain, fiscalité...) et l'observation du phénomène « Habitat » (y compris du foncier) revêtent donc une place capitale pour l'équité territoriale et sociale de notre territoire.

Avec plus de 50% de son parc immobilier vacant ou dégradé, la commune connaît une véritable dépréciation de son centre ancien où les phénomènes de vacance et d'indignité s'auto-alimentent. Les dynamiques immobilières actuelles ne permettent plus de réunir les conditions favorables « à l'accès à un logement décent pour tous ».

Les services de l'Etat, la commune et les partenaires ont conjointement décidé de poursuivre les efforts de revitalisation en reconduisant l'OPAH-RU sur la période 2022-2027 en y adossant un dispositif de RHITHIRORI via des Opérations de Restauration Immobilières (ORI) en concession d'aménagement.

Ces actions seront les outils opérationnels de l'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) et le dispositif « Petites Villes de Demain » (PVD).

L'observatoire des loyers pratiqués (sources ADIL 30 - 2018)

Une attention particulière est à porter au niveau du prix des petites typologies dont le loyer médian, (330 €) est à titre comparatif identique à celui de la ville de Nîmes (330 €). Même si la surface utile est en moyenne plus importante sur Pont-Saint-Esprit, il n'en demeure pas moins que le prix du loyer mensuel reste relativement élevé, comparativement aux marchés citadins du département.

**Part du collectif en centre-ville**  
en 2020



Dans le centre-ville, les loyers des appartements anciens (avant 1946) affichent un prix moyen au m<sup>2</sup> allant de 7,2 € (QPV) à 7,7 € (Site Patrimonial Remarquable).

Les loyers moyens des appartements construits à la même période et situés en dehors du quartier prioritaire sont nettement supérieurs : 8,6 €. Cette observation montre que la situation géographique influence fortement sur le prix du loyer.

A contrario, le parc récent montre une homogénéité atypique des prix. Quelle que soit leur localisation, les appartements construits après 2005 ont un loyer de 8,9 €/m<sup>2</sup>, ce qui entraîne, dans le périmètre du quartier prioritaire, un important décalage entre les prix des logements locatifs anciens et récents.

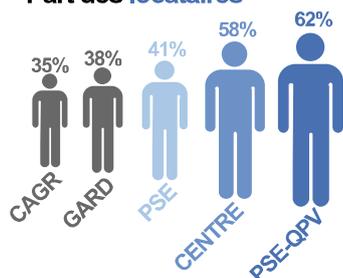
**Structure du Parc de logements**  
en 2020



Le centre ancien sera donc dans le cadre du programme « Petites Villes de Demain » le cœur de cible de la lutte contre l'habitat indigne.

## LOYERS A PONT-SAINT-ESPRIT

## Part des locataires



	QPV			SECTEUR SAUVEGARDE			VILLE HORS QPV		
	LOYER MEDIAN	PRIX AU M <sup>2</sup>	SU	LOYER MEDIAN	PRIX AU M <sup>2</sup>	SU	LOYER MEDIAN	PRIX AU M <sup>2</sup>	SU
<b>T1</b>	330 €	9.7 €	35 m <sup>2</sup>	325 €	10 €	31 m <sup>2</sup>	nc	/	/
<b>T2</b>	350 €	9.1 €	41 m <sup>2</sup>	368 €	9 €	41 m <sup>2</sup>	394 €	8.8 €	45 m <sup>2</sup>
<b>T3</b>	450 €	7.3 €	58 m <sup>2</sup>	450 €	7.3 €	63 m <sup>2</sup>	495 €	7.9 €	65 m <sup>2</sup>
<b>T4+</b>	480 €	6.3 €	80 m <sup>2</sup>	500 €	6.3 €	80 m <sup>2</sup>	541 €	6.9 €	70 m <sup>2</sup>

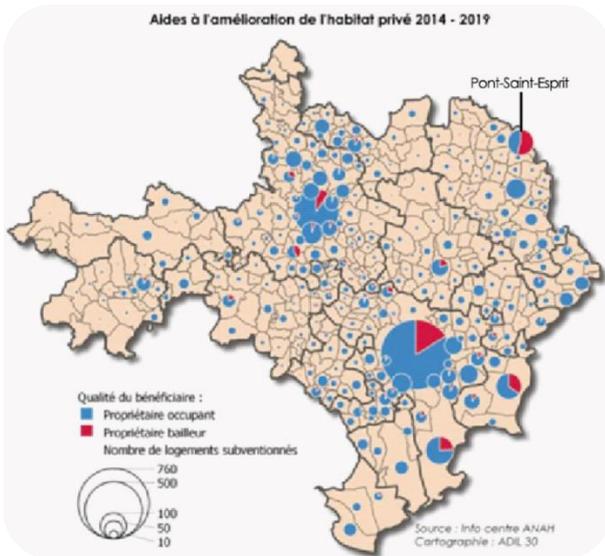
## Bilan de l'OPAH-RU 2014-2019 en chiffres

- 20 logements réhabilités par des propriétaires occupants ;
- 51 logements réhabilités par des propriétaires bailleurs ;
- 42 logements réhabilités par des propriétaires bailleurs dans le cadre du volet Lutte contre l'Habitat Indigne (LHI) ;
- 45 logements vacants remis sur le marché,
- 26 façades rénovées grâce aux aides de la ville de Pont-Saint-Esprit,
- En moyenne 50 % de gain énergétique,
- Une réduction de la facture énergétique de 536 €/an par ménage, soit sur l'opération, l'équivalent du gain de la consommation annuelle de 32 foyers français (9 921 kwh/ep/m<sup>2</sup>/an).
- Sur la durée de l'opération, 3.1 millions d'€ HT de travaux ont été générés par les chantiers entrepris, subventionnés à hauteur de 1.3 million d'€ par l'ANAH et 470 000 € par la ville,
- 11.5 équivalents temps plein (ETP) générés sur 5 années pour les artisans locaux,
- Un montage qui permet, au travers l'investissement de 1€ par la commune, de lever 2.7€ de l'ANAH et ainsi de générer 6.7€ dans l'économie locale.

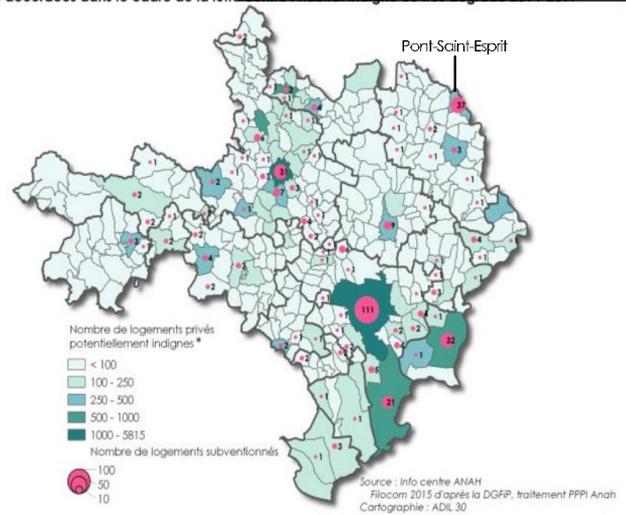
## L'importance de l'OPAH-RU sur la réhabilitation des logements dans le Gard

- Poids notable de Pont-Saint-Esprit sur les résultats globaux gardois,
- La Communauté d'Agglomération du Gard rhodanien est le 3<sup>ème</sup> EPCI en matière de logements conventionnés grâce notamment à l'OPAH-RU de Pont-Saint-Esprit,
- Importance de la proportion des dossiers bailleurs dans les résultats spiripontains : 2<sup>ème</sup> commune gardoise,
- Seulement deux fois moins de dossiers de propriétaires bailleurs (PB) qu'à Nîmes et deux fois plus de dossiers bailleurs qu'à Alès,
- 1,5 fois plus de dossiers qu'à Bagnols-sur-Cèze qui dispose pourtant d'un parc deux fois plus important,
- La quasi-totalité des dossiers ont bénéficié de la prime économie d'énergie,
- Première commune gardoise en matière de traitement de l'habitat indigne.

Commune	Nombre de logements locatifs conventionnés entre 2014 et 2019	Nombre de logements aidés	
		Nombre de logements aidés	Nombre de logements aidés pour 1 000 logements privés potentiellement indignes*
Nîmes	123	111	19 ‰
Pont-Saint-Esprit	56	37	96 ‰
Beaucaire	36	32	32 ‰
Alès	29	31	13 ‰
Saint-Gilles	29	21	25 ‰
Autres communes gardoises	115	158	7 ‰
<b>Total Gard</b>	<b>388</b>	<b>390</b>	<b>12 ‰</b>



Aides accordées dans le cadre de la lutte



## 2) Grille AFOM :

Atouts	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Un centre-ville patrimonial aux nombreux attraits, notamment touristique et culturel,</li> <li>- Densité urbaine en nette progression (567 hbts/km<sup>2</sup>),</li> <li>- Peu de résidences secondaires,</li> <li>- Un parc immobilier encore majoritairement occupé par des propriétaires : 57%</li> <li>- Un volume de production (sociale et privée) conforme aux objectifs du PLH,</li> <li>- Dynamique territoriale en matière de traitement de l'habitat (OPAH-RU, ORI, Permis de louer...).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Une forte vacance structurelle,</li> <li>- De nombreuses poches d'indignité avec forte suspicion d'insalubrité (env. 60 logements),</li> <li>- Un patrimoine urbain ancien et un bâti riche mais dégradé (82% des logements construits avant 1946 en QPV) et très énergivore se situant en QPV,</li> <li>- Des prescriptions architecturales assez lourdes,</li> <li>- Une morphologie urbaine et architecturale en déconnexion avec l'aspirations des ménages et en inadéquation avec le maintien à domicile des personnes en perte d'autonomie,</li> <li>- Manque de logements sociaux : 8 % au regard du profil démographique,</li> <li>- Un centre ancien en forme de parc social de fait,</li> <li>- Une grande part de propriétaires impécunieux,</li> <li>- Grande part de locataires (62%),</li> <li>- Des prix de loyers paradoxalement élevés avec une médiane de 7.7€/m<sup>2</sup>,</li> <li>- Une sur-représentation des petites typologies issues de sur divisions,</li> <li>- Un taux de rotation dans le parc locatif élevé (32% sur la commune et 37% dans le QPV).</li> </ul>
Opportunités	Menaces
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dynamique publique de réinvestissement du centre-ville lancée depuis 2014,</li> <li>- Un gisement important de logements vacants à mobiliser, représentant plus de 7 années de production neuve,</li> <li>- Mobilisation des dispositifs de défiscalisation (Malraux, déficit foncier, loi Monument Historique et Denormandie) au travers des dispositifs SPR et ORT,</li> <li>- Dispositifs et programmes d'aides aux porteurs de projets : ANAH, PIG, Rénov'Occitanie...</li> <li>- Mise en œuvre de l'outil « Permis de louer » afin de traiter la problématique habitat en amont.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Poursuite de la dégradation due à cette augmentation de la vacance malgré les politiques publiques en matière d'habitat,</li> <li>- Equilibre financier des opérations complexes malgré un coût du foncier abordable (travaux lourds, prescriptions patrimoniales, imbrication, accès...),</li> <li>- Faible végétalisation, logements énergivores accentuant le risque d'îlots de chaleur,</li> <li>- Stigmatisation et dépréciation progressive du centre ancien,</li> <li>- Difficile mobilisation des biens dégradés dans le centre-ville (QPV).</li> </ul>

### 3) Enjeux

La précédente Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) et les différentes études de terrains menées entre 2014 et 2020 ont permis d'identifier plus finement le parc vacant, indécemment et/ou insalubre.

Concernant la vacance structurelle, 389 immeubles ont été identifiés comme totalement ou partiellement vacants (soit un potentiel estimé de plus de 583 logements). Un travail de terrain récent et toujours en cours a permis de mieux objectiver et caractériser cette vacance. Ainsi et selon les chiffres, cette étude montre que 45.2% des immeubles du centre ancien sont touchés par la vacance, soit un taux probablement compris entre 32 et 39.5%.

Cette étude montre que les précédentes estimations du taux de vacance basées sur l'analyse des fichiers MAJIC sont probablement largement sous-estimées sur la commune. En effet, elles n'identifient que 30.5% des logements impactés par ce phénomène, soit un taux de 26.5%.

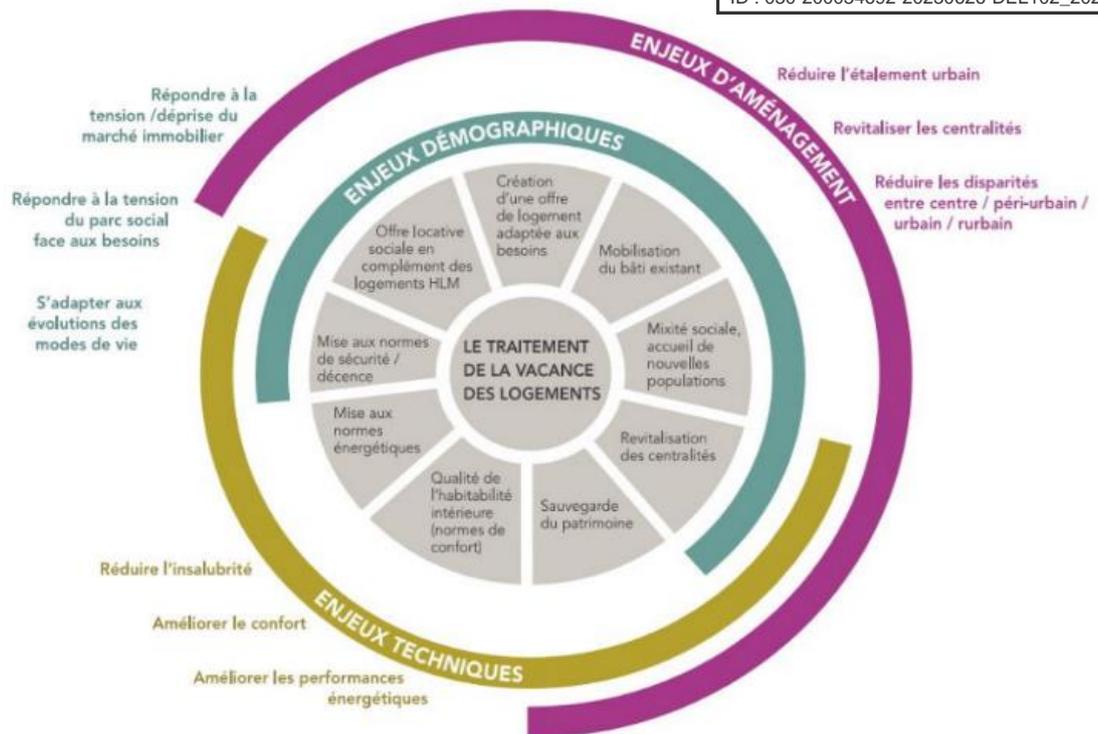
Très largement, il s'agit de biens désaffectés (maisons individuelles), vacants de longue date, suite à des difficultés juridiques (monopropriétés et copropriétés désorganisées), techniques (biens très dégradés) ou d'inadéquation avec le marché local (ne trouvant pas « preneur » - sur-représentation de petites typologies).

Malgré une vacance diffuse, certains secteurs se manifestent par une concentration des phénomènes de vacance :

- Allées (Mistral et Jaurès) et la rue Joliot Curie : Logements vacants au-dessus des rez-de-chaussée commerciaux,
- Les îlots « Bruguier-Roure », « Saint-Antoine », « Haut-Mazeau » et « Foy » : présence d'immeubles de grandes tailles en mauvais état (parfois sous arrêtés),
- Partie nord de l'avenue Charles De Gaulle : Véritable entrée/sortie du centre-ville concourant à véhiculer une image négative de la ville (immeubles de grandes tailles dégradés, surtout au niveau des façades).

Compte tenu des dysfonctionnements, des disparités ou des difficultés observés sur le parc ancien privé, le maître d'ouvrage a exprimé les orientations de l'OPAH du centre ancien, par ordre d'importance, de la manière suivante :

- Maintenir la production et le renouvellement de l'offre locative de qualité et à loyer maîtrisé dans le centre ancien :
  - o La réhabilitation de logements inconfortables concourt à la production d'une offre nouvelle en centre ancien, à la fois de qualité (de taille suffisante, économe, fonctionnelle et respectueuse de l'identité du bâti) et accessible (en loyer intermédiaire, conventionné ou conventionné très social).
- Lutter contre la vacance et diversifier l'offre de logements :
  - o La mobilisation du parc vacant (notamment les maisons de ville et les logements en R+1 au-dessus des cellules commerciales) doit permettre de faire émerger une offre adaptée à destination :
    - *Des ménages les plus modestes en début de parcours résidentiel ou ne pouvant accéder à la propriété (lutter contre le parc social de fait et la faible disponibilité de LLS en centre ancien),*
    - *De jeunes ménages en primo-accession à la propriété sur de la maison de ville et avec pour objectif un rééquilibrage du peuplement (lutte contre le vieillissement, structure des ménages...) et du statut d'occupation du logement (augmenter la part de propriétaires occupants), notamment en mobilisant le parc vacant plus apte à l'accueil de familles.*



- Traiter durablement les phénomènes d'indignité concentrés sur certains secteurs du centre ancien :
  - o Les études menées sur l'îlot Bruguier-Roure et dans le cadre de la lutte contre la vacance ont permis d'identifier des gisements de bâtis très dégradés, insalubres ou vacants sur des secteurs bien spécifiques (mentionnés ci-dessus).
    - *Au-delà des dispositions permettant d'abonder les aides en faveur de la réhabilitation du logement indigne sur le territoire communal, l'OPAH-RU, à l'inverse de la précédente mouture, veillera également à mettre en œuvre un dispositif de RHI-THIRORI (dossier d'éligibilité approuvé et marché de concession d'aménagement lancé prochainement (fin mai 2022) plus volontariste et coercitif, afin d'enrayer durablement les phénomènes d'insalubrité des secteurs concernés et, notamment, de l'îlot Bruguier-Roure.*
- Participer à la production d'un parc durable et économe en énergie sur l'ensemble du centre aggloméré :
  - o Les études de repérages et d'identification ont mis en lumière un parc vétuste énergivore (moyenne étiquette E – 300 kwh/ep/m<sup>2</sup>/an). Ainsi, la transition énergétique et la réduction des charges liées à la consommation d'énergies sont devenues des enjeux majeurs pour le parc existant, notamment pour les ménages modestes. La précédente OPAH-RU a permis de ramener les consommations à des niveaux plus raisonnables (moyenne étiquette C – 140 kwh/ep/m<sup>2</sup>/an), soit un gain par dossier de 50.4% représentant une économie annuelle par foyer de 536 €. La commune veillera donc à poursuivre dans cette voie.
- Concourir au maintien à domicile des populations vieillissantes et atteintes de handicap :
  - o Le parc, souvent vétuste et exigü situé en centre ancien, présente des caractéristiques architectoniques souvent contraignantes et inadaptées aux populations les plus âgées ou atteintes de handicap (petites surfaces développées sur trois à quatre niveaux, présence de nombreux seuils, cloisonnement, escaliers peu praticables...). Néanmoins, le maintien des populations âgées constitue un enjeu fondamental à la fois dans l'itinéraire médical des personnes vieillissantes, mais également dans la mixité des fonctions résidentielles du centre ancien (maintien/valorisation du commerce de proximité). Ainsi, l'OPAH-RU doit être en mesure d'offrir les conditions financières et techniques à l'adaptation de ces logements.
- Veiller à l'observation des copropriétés fragiles et inorganisées en suivant leur évolution :
  - o Notamment en intervenant en amont des problématiques et en accompagnant la réhabilitation d'immeubles.

- Accompagner et encadrer la réhabilitation et la mise en valeur du patrimoine architectural et urbain :
  - Dans le cadre de son Site Patrimonial Remarquable (SPR) approuvé en mars 2020, la ville de Pont-Saint-Espirit accompagne le dispositif d'OPAH par des mesures et opérations de mise en valeur du patrimoine architectural et urbain. Ainsi, pour les logements subventionnés par l'Anah, un dispositif « façades » permettra d'accompagner les propriétaires sur les travaux de ravalement (+ mise en œuvre d'une mission d'assistance conseil avec un architecte conseil).

### Axe 3 - Diagnostic et enjeux en matière de mobilité :

#### 1) Eléments d'analyse et chiffres clés

##### Une situation et morphologie stratégique

La commune de Pont-Saint-Espirit est localisée à l'interface de 3 régions, et bénéficie d'une excellente accessibilité vers des pôles urbains d'envergure, dont des capitales régionales polarisantes : Avignon, Nîmes, Valence...

De puissantes voies de communication désenclavent le territoire et facilitent son intégration au sein d'un système urbain supra-local :

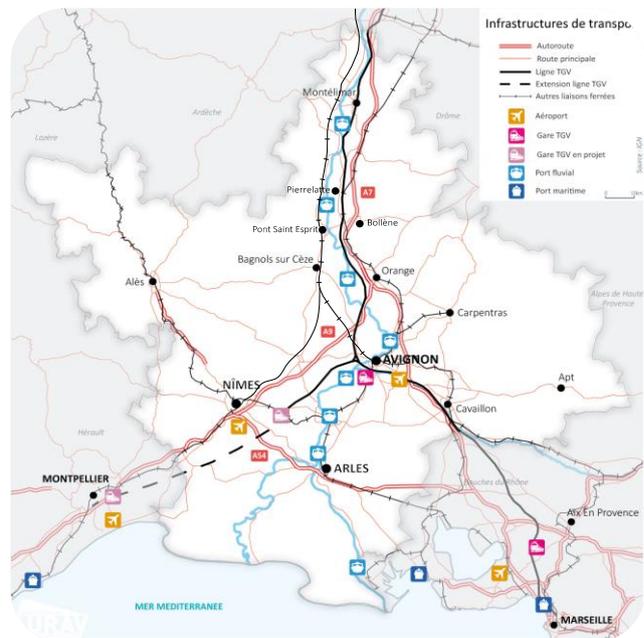
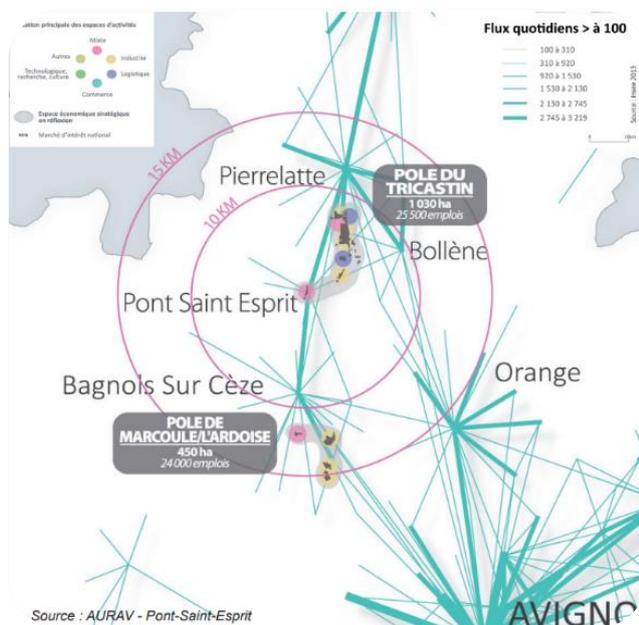
- Le centre-ville s'est historiquement implanté au carrefour de routes structurantes (routes commerciales et/ou royales) :

##### o En train :

- La réouverture de la ligne droite du Rhône permet de relier Pont-Saint-Espirit à Bagnols/Cèze (9 min), Avignon (31 min) et Nîmes (1h15). Cette réouverture permet de rejoindre Avignon TGV à moins de 45 min et ainsi mettre Marseille à 1h15 et Paris à 3h00.
- La ligne gauche du Rhône est facilement accessible depuis Pont-Saint-Espirit via la gare de Bollène/la Croisière (à mi-chemin entre Pont-Saint-Espirit et Bollène – 8 min) ouvrant vers d'autres destinations comme Montélimar, Valence, Lyon et Orange.

##### o En voiture :

- La commune bénéficie du réseau autoroutier à proximité A7 et A9 qui contracte les distances/temps, de par la proximité d'échangeurs (Bollène et Piolenc) mettant Nîmes à 50 min, Lyon à 1h50 et Montpellier et Marseille à 1h20,
- La RD 6086 ; axe nord-sud assurant la desserte de l'ensemble de la rive droite de la vallée du Rhône, reliant Lyon à Beaucaire, puis Nîmes et mettant Montélimar à 40 min,
- La RD 994 ; axe est-ouest, reliant Pont-Saint-Espirit à Gap, puis Montgenèvre permettant de rejoindre en quelques minutes la rive gauche du Rhône via la RN 7,

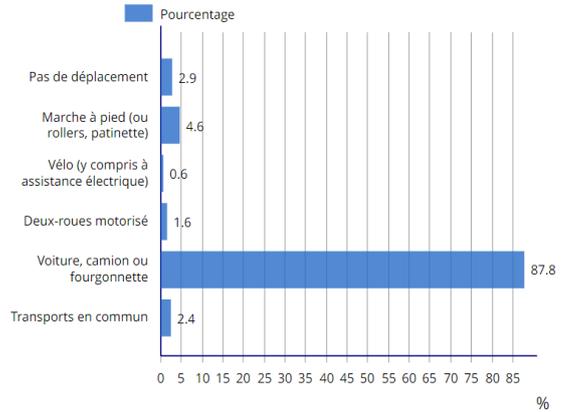


Le positionnement stratégique à l'interface de 2 grands bassins industriels confère à la commune un axe majeur de développement. Avec 50 000 emplois non délocalisables, le territoire constitue après Toulouse le second pôle industriel de la région Occitanie. La filière de « l'atome » emploie directement, 11% des actifs spiripontains (Tricastin ou Marcoule) et 5% de manière indirecte. Enfin, 25% des actifs de l'aire urbaine de

Pont-Saint-Esprit sont tributaires directement, indirectement ou de manière sites nucléaires.

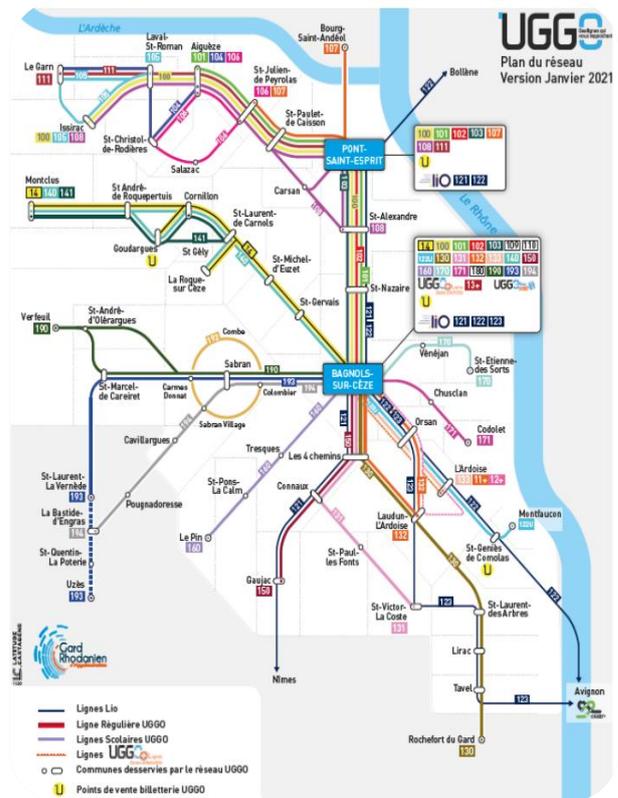
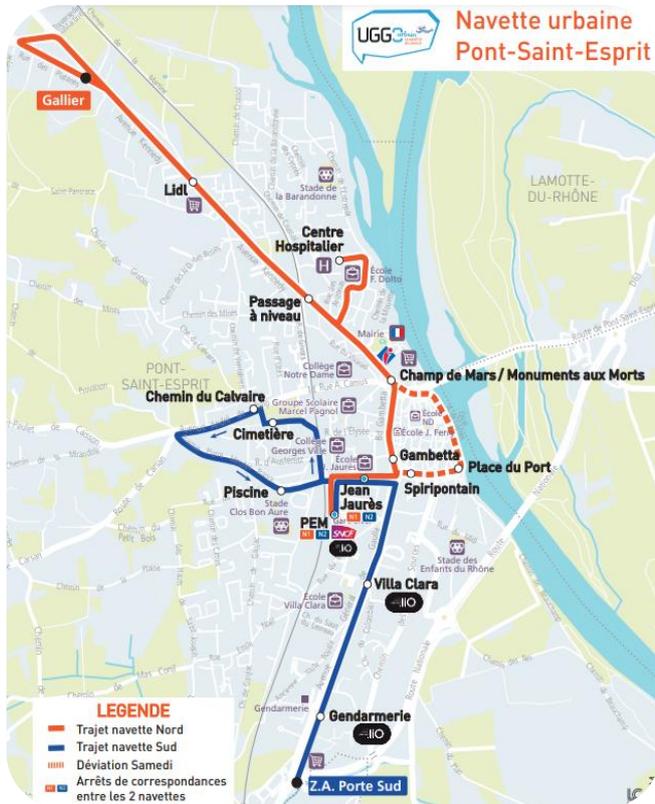
Ce positionnement d'interface multipolarisé, certes stratégique, nécessite l'usage quotidien de la voiture. Ainsi, le taux d'équipement des ménages n'a cessé de progresser durant les 15 dernières années, passant de 83.2% à 84.5%. L'usage de l'automobile (en constante augmentation) représente, même en 2019, 87.8 % (contre 73% sur la CAGR) des déplacements domicile/travail. Cette progression est liée à une décoalescence lieu de domicile / lieu de travail-étude grandissante, au bénéfice de l'aire urbaine de Bagnols-sur-Cèze. L'opportunité de relier par le rail Pont-Saint-Esprit/Bagnols-sur-Cèze et Laudun-L'Ardoise en 2026 constituera une alternative intéressante à condition d'assurer le transit entre les gares et les pôles d'emplois.

ACT G2 - Part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail en 2019



La part des autres modes de transport est quasi dérisoire à l'inverse d'autres territoires. Ce chiffre reste à relativiser car les collectivités ont depuis étoffé très largement l'offre de transport en commun (navette urbaine, train, bus, aire de covoiturage...).

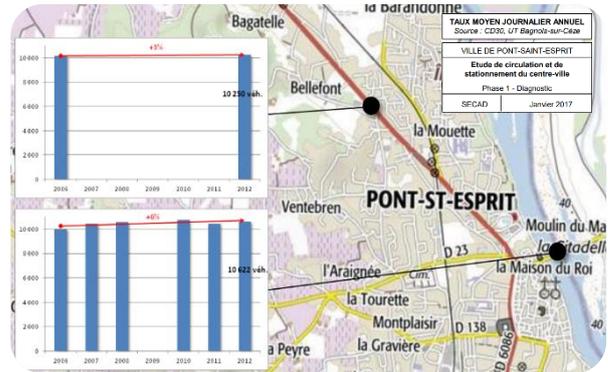
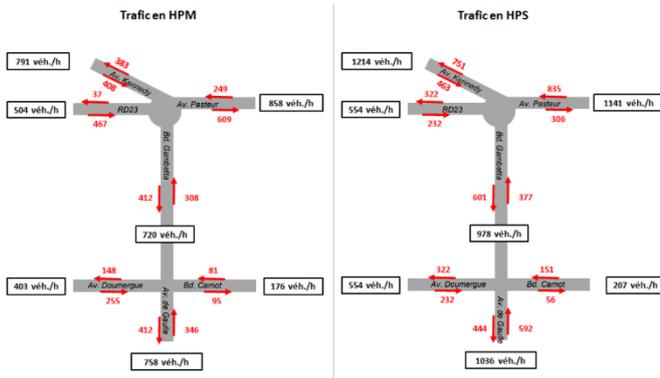
Ainsi, même si la commune est la deuxième ville de la Communauté d'Agglomération du Gard rhodanien, son bassin d'emploi reste relativement modeste puisque regroupant moins de 3 000 emplois. Malgré une taille modeste et une morphologie/topographie adaptées à l'usage des mobilités alternatives, la part modale des modes doux (cycle et piéton) reste marginale et ne représente que 5.2% des déplacements contre 8% à l'échelle de l'EPCI. L'absence d'infrastructures dédiées ou l'inadaptation de celui-ci reste le principal frein identifié (sondage réalisé dans le cadre du Plan de mobilité simplifié).



Un centre-ville à caractère routier ; un inconfort piéton/vélo généralisé

Le centre-ville de Pont-Saint-Esprit a la particularité d'être traversé par deux routes départementales (RD6086 et la RD994) a fort passage se rejoignant en entrée de ville nord au niveau du carrefour en l'Europe. La commune constitue une étape intermédiaire sur la « route des vacances ». Ces axes sont le support de nombreux déplacements de transit et de desserte car positionnés sur les itinéraires d'accès aux grands sites

touristiques contigus (gorges de l'Ardèche, grotte Chauvet, vallée de la Cèze...), et une densité de 10 000 et 17 000 véhicules par jour en période estivale, une bonne part de ce trafic traverse Pont-Saint-Esprit de part en part malgré l'aménagement dans les années 90 d'une déviation par le Sud (RN 86).



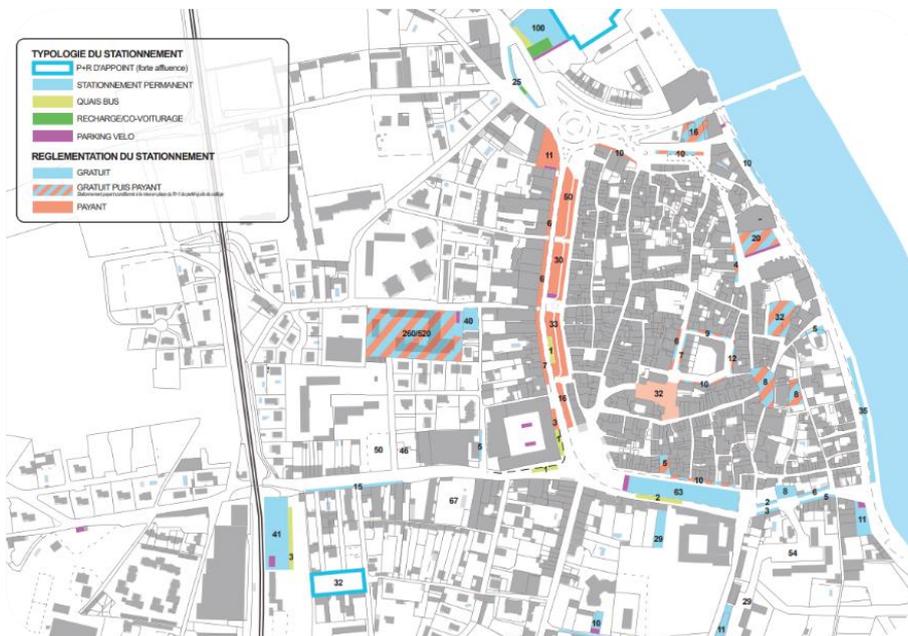
### L'offre de stationnement en centre-ville

Parmi les 4 772 résidences principales, seules 61.8% d'entre-elles disposent d'au moins un emplacement réservé au stationnement. Le processus de « multi-motorisation » s'opère donc progressivement, notamment dû au processus d'externalisation de l'emploi.

	2008	2013	2019	Evolution
<b>Aucune voiture</b>	16.7%	15.9%	15.5%	- 1.2%
<b>1 voiture</b>	48.4%	48.5%	48%	- 0.4%
<b>2 voitures ou plus</b>	34.9%	35.6%	36.5%	+1.6 %

Ces statistiques masquent des disparités entre quartiers. Le taux d'équipement en véhicules des ménages du centre-ville est effectivement plus faible. En 2019, 31.8% des ménages du QPV sont dépourvus de véhicule, soit une différence de 16,3 points (+4.7 % en 6 années) par rapport à la moyenne communale montrant une poursuite de la paupérisation du centre ancien malgré une hausse du revenu médian par unité de consommation.

Mécaniquement, les besoins en stationnement tendent à augmenter, même en QPV. En effet, le repeuplement du centre ancien, notamment grâce aux sorties de vacance, va mécaniquement accroître les besoins. Les logements étant souvent dépourvus de garages et les changements de destination étant interdits par le PSMV, il sera nécessaire de trouver un report en proche périphérie.

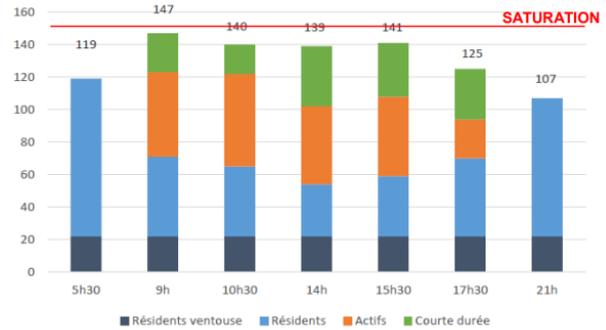


Même si le centre-ville possède un potentiel certain (tour de ville : 390 places et de l'intra-muros : 240 places), le nombre de stationnements reste trop largement insuffisant et ce malgré la mise en place d'une politique de rotation. Cette alternance n'est cependant pas optimale en raison de voitures ventouses qui neutralisent 14.5 % de l'offre en permanence.

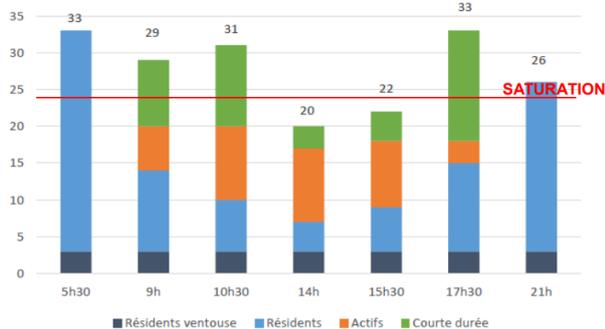
Tour de ville –stationnement secteur payant-



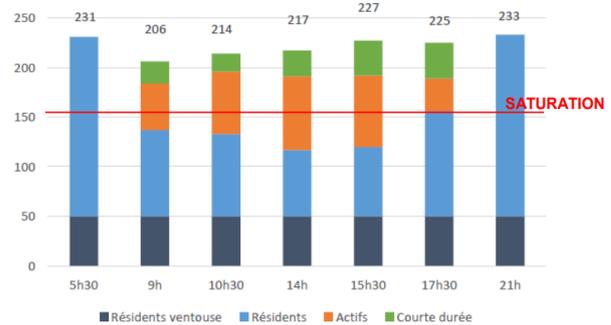
Tour de ville –stationnement secteur gratuit-



Centre historique secteur payant



Centre historique -stationnement gratuit-



La commune profite, en périphérie du centre-ville, de poches de stationnement dont certaines sont très capacitaires (530 places). Cette offre permet à la commune de couvrir les besoins des chalants les jours de marché et ceux des touristes en période estivale.

Parking	Occupation diurne*		Occupation nocturne*		Occupation Sam. Matin**	
	Pl. occupée(s)	%	Pl. occupée(s)	%	Pl. occupée(s)	%
Ancien stade	1	0,4%	0	0,0%	1	0%
Parking Champ de Mars	56	42,4%	9	6,8%	111	84%
Parking Boulodrome	0	0,0%	0	0,0%	6	8%
Place Mal Leclerc	21	105,0%	19	95,0%	31	155%
Place d'Ornano	7	21,9%	1	3,1%	16	50%

Ces poches de stationnement sont malheureusement trop peu sollicitées. Ce « désengouement » pour ces parkings, malgré le défaut d'offre en centre-ville, s'explique par :

- Un manque de jalonnement faisant défaut,
- Des aménagements sommaires : stabilisé (impraticable les jours de pluie), non éclairés, non sécurisés,
- Un inconfort du piéton sur les liaisons d'accès et sentiment d'insécurité.



### Un centre ancien médiéval imperméable et inadapté aux mobilités

La ville de Pont-Saint-Esprit est dotée d'un centre historique hérité de la période médiévale dont la morphologie urbaine se révèle inadaptée aux exigences contemporaines des Spiripontains, notamment en matière de mobilité. Une désertion du centre ancien s'est ainsi progressivement opérée, malgré les atouts du centre-ville : densité patrimoniale, proximité immédiate des commerces et services...

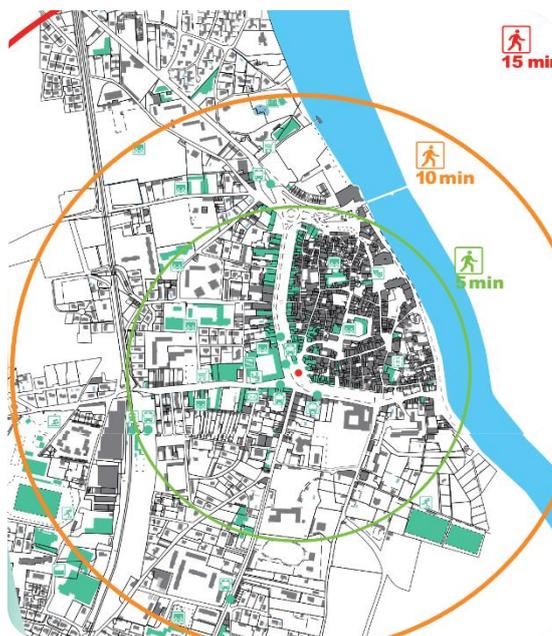
La mixité fonctionnelle du centre-ville contraste avec la mono-fonctionnalité des polarités périphériques. Cette « périphérisation » des pôles générateurs de déplacements s'est opérée en réponse au déficit d'accessibilité et de stationnement du centre ancien synonyme :

- D'aménagements à caractère routiers (chaussée large, cycles de feux favorisant l'écoulement du trafic, stationnement invasif, ...) qui pénalisent les modes doux (inconfort voire insécurité) et offrent un paysage urbain peu qualitatif (dont les entrées de ville qui constituent pourtant une « vitrine »),
- D'une mauvaise « cyclabilité » malgré le statut de « ville étape » de la Via Rhôna :
  - o Quasi-absence d'aménagement cyclable,
  - o Des dispositifs de stationnements anecdotiques.
  - o Des lacunes dissuasives, malgré les prédispositions du territoire (relief plan, météo plutôt clémente en l'absence de mistral, compacité de l'urbanisation, ...),
- D'une « marchabilité » constatée très médiocre : étroitesse/absence de trottoirs, chasse roues, mobilier urbain invasif, sur-stationnement, vitesse...
- De conflits d'usages notamment dans un centre ancien circulaire mais qui n'a pas vocation à être circulé.

### Un territoire favorable aux modes doux

Le centre historique de Pont-Saint-Esprit présente des spécificités géographiques et urbaines favorables à la pratique des modes doux (marche et vélos) :

- La densité du réseau de voirie et la compacité des îlots sont gage d'une contraction des distances,
- Les spécificités géométriques de la voirie en centre ancien permettent de contenir le trafic. Les flux sont faibles et les vitesses réduites,
- Le relief, relativement plan, n'oblige pas des efforts (pentes ponctuelles),
- Le climat est plutôt clémente car la commune est positionnée aux portes du Sud (même si le vent est dissuasif lorsqu'il se manifeste en hiver particulièrement),
- Un processus de regroupement des pôles générateurs de déplacements s'opère autour de la place de la République, palliant la dispersion originelle,
- L'environnement urbain patrimonial est favorable à la déambulation.



### La marchabilité :

La marchabilité du centre-ville est jugée médiocre de par les discontinuités et les « points durs ». En intramuros, le piéton déambule sur la chaussée avec les véhicules motorisés. Plus que le trafic (flux très modérés, vitesses faibles) en tant que tel, le sur-stationnement pénalise davantage le piéton, créant des discontinuités de cheminement et des masques de visibilité.

Sur le tour de ville, les déplacements longitudinaux sont sécurisés par des trottoirs souvent encombrés par du mobilier urbain qui constitue des obstacles à la déambulation piétonne (en particulier les PMR). De plus, l'absence de trottoirs ou la présence de chasse-roues à certains endroits génère un sentiment d'insécurité. Les carrefours de l'Europe et du Luxembourg confèrent au centre-ville un caractère très routier générant des coupures urbaines significatives.

### La cyclabilité :

Dénués d'aménagements cyclables, les cyclistes doivent progresser en centre-ville dans la circulation générale. Les principaux pôles générateurs de déplacements sont dénués de lieux de stationnement alors qu'ils constituent la condition sine qua non à l'usage du vélo et même quand ils existent, ceux-ci ne sont pas forcément adaptés (pincettes-roues qui voilent les roues des vélos...). Les cyclistes mobilisent alors le mobilier urbain pour stationner leurs vélos.

Avec la démocratisation du vélo électrique, il paraît nécessaire d'anticiper le développement de cette pratique.

## 2) Grille AFOM :

Atouts	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Réouverture aux voyageurs de la ligne droite du Rhône aux TER permettant notamment de rejoindre facilement la gare Avignon TGV,</li> <li>- Aménagement d'un Pôle d'Echange Multimodal intégrant le parvis de la gare et la place d'Ornano,</li> <li>- Mise en place d'une navette urbaine gratuite (2 lignes) reliant les pôles générateurs de déplacements,</li> <li>- Mise en place d'une aire de covoiturage,</li> <li>- Proximité d'un bassin d'emploi dynamique connecté sur le réseau routier national et international (A7, A9, RN86 et RN7),</li> <li>- Une desserte en transports en commun relativement attractive (politique tarifaire), y compris les transports scolaires,</li> <li>- Installation de bornes de recharges électriques pour les cycles et voitures au PEM (+CNR),</li> <li>- Définition d'une stratégie communale de mobilité (schéma modes doux, plan de circulation et de stationnement) et intercommunale avec l'élaboration d'un plan de mobilités simplifié,</li> <li>- Foncier mobilisable en entrée de ville pour l'aménagement de parking relais (Champ de Mars...),</li> <li>- Mise en place d'une politique de rotation (40 min gratuite).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nuisances générées par la traversé de ville des RD994 et RD 6086 (fort trafic routier, traversées peu intégrées et accidentogènes, bruits, pollution...),</li> <li>- Cadencement et horaires des transports en communs pas toujours en adéquation avec la demande,</li> <li>- Absence de plan de déplacement des entreprises, notamment pour la filière nucléaire génératrice d'une grande partie des migrations pendulaires,</li> <li>- Absence de jalonnement des parkings relais,</li> <li>- Quasi-absence d'aménagements dédiés aux mobilités douces,</li> <li>- Absence d'une politique tarifaire attrayante pour les habitants du centre-ville (40 minutes gratuites),</li> <li>- Forte dépendance à la voiture malgré la mise en place d'une offre alternative de déplacement,</li> <li>- Déficit de mobilité des publics précaires, notamment en QPV ne facilitant pas l'accès à l'emploi.</li> </ul>
Opportunités	Menaces
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Une trame urbaine adaptée aux systèmes de déplacements « courtes-distances » au vu de la morphologie de la ville et de son fonctionnement (notion de ville pantoufle),</li> <li>- Réouverture de la ligne rive droite du Rhône comme vecteur d'attractivité (mobilisation foncière possible),</li> <li>- Développement des mobilités alternatives par la Communauté d'Agglomération du Gard rhodanien (navettes, voiture à la demande...),</li> <li>- Pont-Saint-Esprit comme ville étape de la via-Rhône, vecteur de valorisation touristique du centre-ville.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Réduction du pouvoir d'achat des ménages fortement dépendant de l'automobile (coût élevé d'acquisition d'un véhicule, augmentation du prix des carburants),</li> <li>- Offre alternative existante mais pas toujours compétitive face à la voiture (cadencement, ruptures de charge...).</li> <li>- Absence de coordination territoriale pour lutter plus efficacement contre les déplacements domicile/travail.</li> </ul>

## 3) Enjeux

### Les enjeux en termes de patrimoine, d'urbanité et de paysage :

- Libérer du stationnement sur les sites emblématiques et doter le centre-ville d'une place structurante (place de la République),
- Mettre en valeur le patrimoine en intervenant sur la qualité des espaces publics,
- Redonner de l'urbanité au tour de ville (allées/berges) et aux entrées de ville (carrefours).

### Les enjeux en termes de fonctionnement urbain :

- Asseoir la centralité en cours de constitution et l'étendre jusqu'au site de l'Hôtel Dieu,
- Ne pas déstabiliser le fonctionnement commercial des allées Provençales (diminuer sensiblement le stationnement des allées tout en le repérennisant),
- Redistribuer et organiser l'espace public de voirie pour une meilleure lisibilité et une meilleure cohabitation des usages et des fonctions.

### Les enjeux en termes de modes doux :

- Apaiser la cohabitation des modes antagonistes en centre ancien : enrayer le sur-stationnement, réduire les vitesses de circulation, réduire le trafic à son minimum...
- Améliorer le confort et la sécurité du piéton sur les itinéraires de rabattement sur les poches de stationnement périphériques,
- Penser des continuités cyclables avec les projets en cours et déployer des dispositifs de stationnement,
- Solutionner le problème du franchissement du vieux pont et du rétrécissement de la section amont de l'avenue du Général de Gaulle,
- Renforcer la vocation de promenade des quais du Rhône,
- Anticiper le développement des vélos électriques : bornes de recharge,
- Proposer des services aux randonneurs (consignes pour sacs à dos...).

### Les enjeux en termes de stationnement :

- Libérer du stationnement les sites présentant un caractère patrimonial et/ou une intensité urbaine forte et réaliser des aménagements qualitatifs, catalyseurs de vie sociale tout en trouvant une offre de stationnement compensatoire,
- Dimensionner avec justesse les besoins en stationnement des différents usagers du centre-ville :
  - o *Conserver une offre de stationnement en intramuros, pour les riverains afin d'éviter d'accélérer le processus de dévitalisation,*
  - o *Proposer une offre de stationnement organisée et sécurisée à proximité du centre-ville pour enrayer le stationnement illicite,*
  - o *Réorganiser le stationnement dans les contre-allées pour les doter de davantage d'urbanité tout en repensant, de manière plus globale, la réglementation (turn-over, livraisons...),*
  - o *Trouver des alternatives au stationnement dit « de masse » complémentaires au Champ de Mars,*
  - o *Encourager la rotation des véhicules à proximité immédiate des commerces catalyseurs d'arrêts minutes.*
- Enrayer le changement de destination des garages (via le règlement du PSMV),
- Intervenir sur la répression du stationnement illicite,
- Améliorer le jalonnement de l'offre de stationnement : localisation, capacité d'accueil, remplissage...
- Créer une offre à destination des camping-cars et des motos pour profiter des retombées économiques du tourisme.

### Les enjeux en termes de circulation et trafic :

- Penser le plan de circulation pour dissuader les automobilistes de circuler en centre-ville qui n'a pas vocation à être circulé, tout en maintenant les accès riverains et commerciaux,
- Restructurer le carrefour du Luxembourg : redonner de la capacité au carrefour (au profit des piétons) et penser son réaménagement comme une « suture » (continuité) entre la place de la République et la « Cazerne »,
- Restructurer le carrefour de l'Europe pour améliorer sa « franchissabilité » modes doux et doter Pont-Saint-Esprit d'une entrée de ville qualitative (long terme),
- Pacifier la circulation sur le tour de ville (y compris les quais), en l'absence de solutions crédibles pour supprimer massivement le transit du centre-ville,
- Intervenir sur les sites accidentogènes,
- Améliorer l'adéquation entre règlement de circulation et signalisation verticale/horizontale.

### Les enjeux en termes de transports publics :

- Améliorer la vitesse commerciale des cars et le confort des voyageurs en intervenant sur la configuration et l'aménagement des arrêts.

## Axe 4 - Diagnostic et enjeux en matière de commerce, d'économie locale

### 1) Eléments d'analyse et chiffres clés

#### Un centre-ville très resserré, encadré de barrières urbaines fortes, mais bien desservi

Le centre-ville ancien de Pont-Saint-Esprit s'étend sur 0,11 km<sup>2</sup>, soit 0,6 % du territoire communal. Situé sur la rive droite du Rhône, le centre ancien est encadré de barrières urbaines fortes : la RN 86, la RD 6086 puis la voie ferrée. Ses abords restent très facilement accessibles, par la RN 86 d'une part qui rejoint la route nationale 7, ainsi que l'autoroute A7 et la RD 6086 vers Bagnols-sur-Cèze. Le quartier est également desservi par le réseau Lio ainsi que par la navette urbaine (Uggo). La réouverture de la ligne TER rive droite du Rhône à l'été 2022 permet également de rejoindre facilement le centre-ville de Pont-Saint-Esprit.

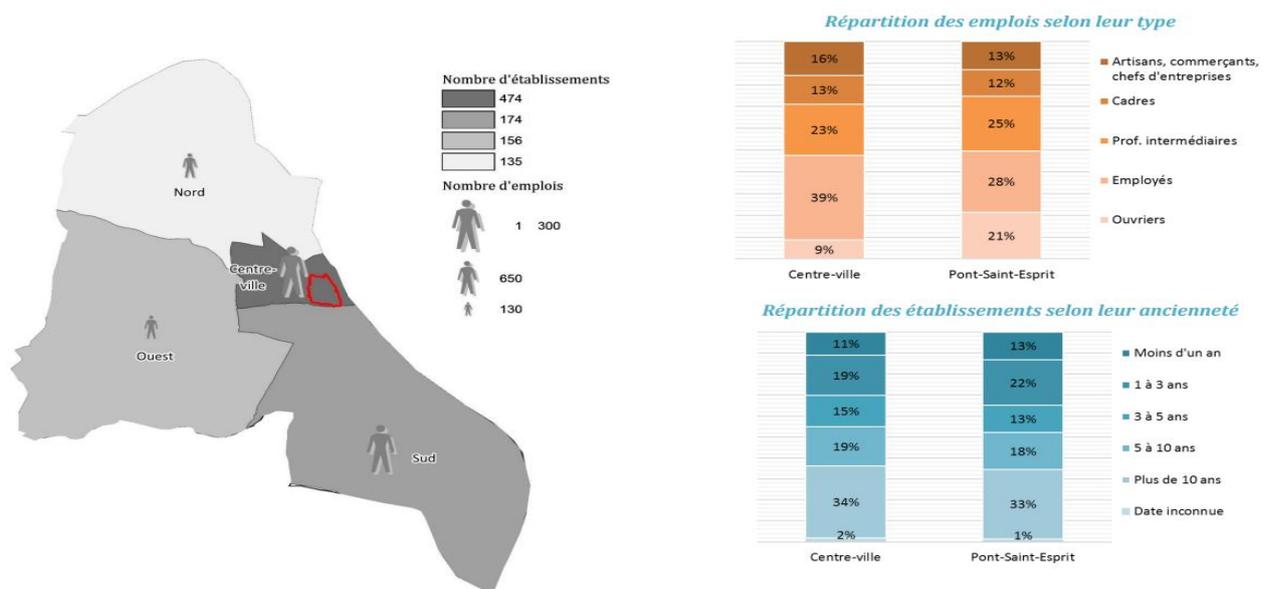
Le centre ancien se distingue par son tissu urbain très serré, ses ruelles étroites et son bâti ancien par rapport au reste de la ville. Le centre-ville de Pont-Saint-Esprit est composé d'une offre commerciale diversifiée d'environ 144 cellules dont 89 en centre-ville. Au sein de ce périmètre, il existe un centre ancien qui regroupe un patrimoine architectural classé ainsi qu'une géométrie urbaine de centre historique, composée de petites ruelles, d'un bâti de caractère et de cellules commerciales implantées dans un rez-de-chaussée marchand (semi-piéton).

Proposant une alternance de petites cellules insérées dans le tissu ancien et de cellules plus vastes dans un tissu rebâti d'après-guerre, l'essentiel de l'offre est regroupé sur deux axes qui forment une perpendiculaire avec la place de la République. Ce tissu ancien est structuré d'environ 42 cellules sur les 60 que compte le périmètre du QPV. La quasi-totalité du mitage commercial de la ville se concentre dans le centre ancien avec 21 cellules vides.

#### Le centre-ville : premier bassin d'emplois à l'échelle communale

La commune de Pont-Saint-Esprit compte environ 2 880 emplois (soit 11% des emplois de l'intercommunalité), pour plus de 900 établissements. Le quartier « centre-ville » (incluant le centre ancien) rassemble 1 300 emplois, soit 40 % des emplois spiripontains, en lien avec les commerces et les équipements.

Le flux d'actifs dans le centre-ville est donc présent. La deuxième zone concentrant les emplois est le sud de la commune, avec les zones d'activités Peyraube et Porte Sud. Cependant, sur l'ensemble des actifs résidant sur Pont-Saint-Esprit, ce sont près de 60 % qui travaillent à l'extérieur sur les principaux pôles d'emplois que sont Bagnols-sur-Cèze, Pierrelatte, Le Tricastin.



#### Commerce, équipements complémentaires et emplois

Le commerce en centre-ville représente près de 200 emplois, soit 7% des emplois présents dans la commune. Ainsi, plus de 60% des établissements de proximité de la commune sont localisés dans le centre-ville, mais la moitié des emplois sont situés dans le reste du périmètre communal. Par conséquent, plus de 60% des

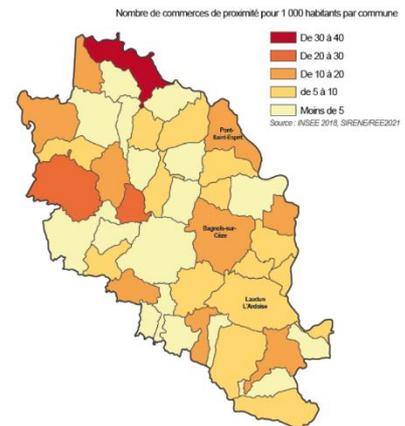
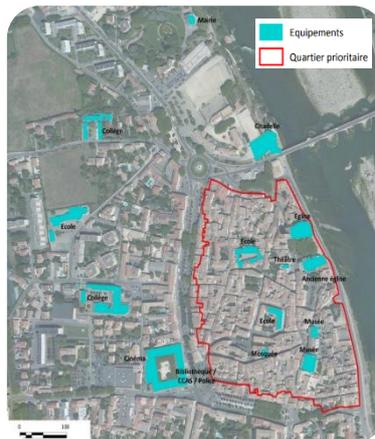
établissements de proximité de la commune sont localisés dans le centre-ville, mais la moitié des commerces sont situés dans le reste du périmètre communal.

Plus de la moitié des établissements est liée aux services et équipement de la personne, représentant 41% des emplois (80 emplois). Un tiers des établissements est lié à la coiffure. La restauration arrive en seconde position et représente près de 30% des établissements et un quart des emplois du centre-ville (50 emplois). Il est à noter que plus de 70% des emplois liés au commerce alimentaire, de l'artisanat de bouche et des services et équipement de la maison sont situés hors du centre-ville, soit près de 180 emplois.

Le niveau d'équipement en commerce de proximité de la commune est inférieur à la moyenne du panel avec 14 commerces pour 1 000 habitants. Le centre-ville possède un ratio de 1,3 commerce de proximité par hectare, ce qui est également inférieur de plus de 3 points à la moyenne observée dans l'ensemble des centres-villes.

Le centre ancien de Pont-Saint-Esprit rassemble plusieurs équipements publics ou privés à rayonnement communal ou touristique (écoles, un théâtre, musée...) et juste à ses abords, un complexe accueillant un cinéma, la bibliothèque, le CCAS, l'école de musique intercommunale et la police municipale. C'est dans ce bâtiment que se concentre la majorité des équipements publics, auxquels s'ajoutent des commerces. L'Hôtel-de-ville se trouve, en revanche, détachée du centre ancien. Ces équipements permettent d'identifier le centre-ville et d'espérer un flux d'habitants externes au quartier et un flux touristique profitant à l'offre commerciale. Cependant, le patrimoine est insuffisamment valorisé.

D'autre part, la configuration du centre ancien, avec des ruelles étroites et une forte densité du bâti, laisse peu de place aux espaces publics et lieux de vie.



**89**  
COMMERCES DE PROXIMITÉ DANS LE CENTRE-VILLE

**62%**  
DES COMMERCES DE PROXIMITÉ SONT SITUÉS EN CENTRE-VILLE

**200**  
EMPLOIS RELEVANT DU COMMERCE DE PROXIMITÉ DANS LE CENTRE-VILLE

**46%**  
DES EMPLOIS LIÉS AU COMMERCE DE PROXIMITÉ SONT SITUÉS EN CENTRE-VILLE

**14**  
COMMERCES DE PROXIMITÉ POUR 1 000 HABITANTS DANS LA COMMUNE

**1,3**  
COMMERCES DE PROXIMITÉ PAR HECTARE DANS LE CENTRE-VILLE



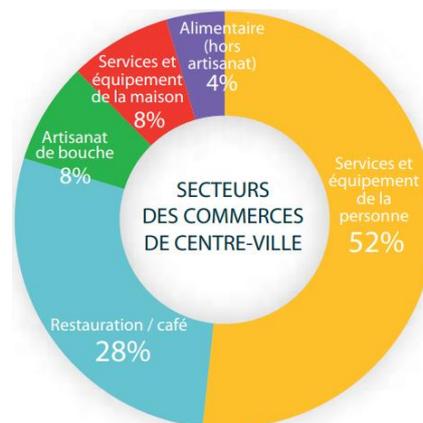
**Typologie des établissements par secteur d'activités**

- Alimentaire (hors artisanat)
- Artisanat de bouche
- Restauration / café
- Services et équipement de la maison
- Services et équipement de la personne

- ▭ Périmètre d'étude
- Limite régionale



© AURAV  
Sources : SIRENE/REE 2021, IGN BD Topo  
IGN Photographies aériennes, classification des commerces de proximité définie par FAUR/ en s'appuyant sur les travaux réalisés par le Conseil stratégique des commerces de proximité en



L'offre commerciale autour de Pont-Saint-Esprit

L'environnement commercial autour de Pont-Saint-Esprit est structuré en 2 grands bassins commerciaux d'envergure intercommunale (chacun divisé en deux zones), auxquels s'ajoutent des offres communales développées sur les communes de Pierrelatte, à 16 km au nord et Bagnols-sur-Cèze, à 12 km au sud. Les ménages spiripontains sont donc soumis à une offre variée, dense et moderne à une échelle de distance de moins de 30 minutes en voiture.

ZONE COMMERCIALE	COMMUNE	SURFACE	LOCOMOTIVE	NOMBRE D'ENSEIGNES	DISTANCE /TEMPS
<b>Zone commerciale Ecluse/boule blanche</b>	Bollène	26 000 m <sup>2</sup>	E. LECLERC (5 029 m <sup>2</sup> )	18	14 km > 20 min
<b>Avenue J. Moulin</b>	Bollène	14 000 m <sup>2</sup>		16	10 km > 15 min
<b>Orange les Vignes</b>	Orange	40 000 m <sup>2</sup>		32	27 km > 30 min
<b>Le Coudoulet</b>	Orange	34 000 m <sup>2</sup>	CARREFOUR (8 500 m <sup>2</sup> )	31	29 km > 30 min

Les hypermarchés autour et sur Pont-Saint-Esprit

COMMUNE	ENSEIGNE	SURFACE	DISTANCE /TEMPS
<b>Orange</b>	Carrefour	8 500 m <sup>2</sup> )	29 km > 30 min
<b>Bollène</b>	E. Leclerc	5 029 m <sup>2</sup> )	10 km > 15 min
<b>Bagnols-sur-Cèze</b>	Intermarché hyper	3 922 m <sup>2</sup>	12 km > 18 min
<b>Bagnols-sur-Cèze</b>	Carrefour Market	3 500 m <sup>2</sup>	13 km > 20 min
<b>Bollène</b>	Intermarché super	2 700 m <sup>2</sup>	10 km > 15 min



<b>Pont-Saint-Esprit</b>	Intermarché super	2 000 m <sup>2</sup>	0.5 km > 2 min
<b>Pont-Saint-Esprit</b>	Carrefour Market	1 120 m <sup>2</sup>	2 km > 4 min
<b>Pont-Saint-Esprit</b>	Casino	1 058 m <sup>2</sup>	0.5 km > 2 min
<b>Pont-Saint-Esprit</b>	Lidl	999 m <sup>2</sup>	2 km > 4 min
<b>Pont-Saint-Esprit</b>	U Express	975 m <sup>2</sup>	2.5 km > 4 min

### Caractéristiques socio-démographiques de la zone de chalandise

Le centre-ville de Pont-Saint-Esprit compte environ 180 commerces, ce qui lui permet de rayonner sur l'ensemble de la commune mais aussi les communes limitrophes.

La zone de chalandise est encadrée de plusieurs barrières limitant son étendue :

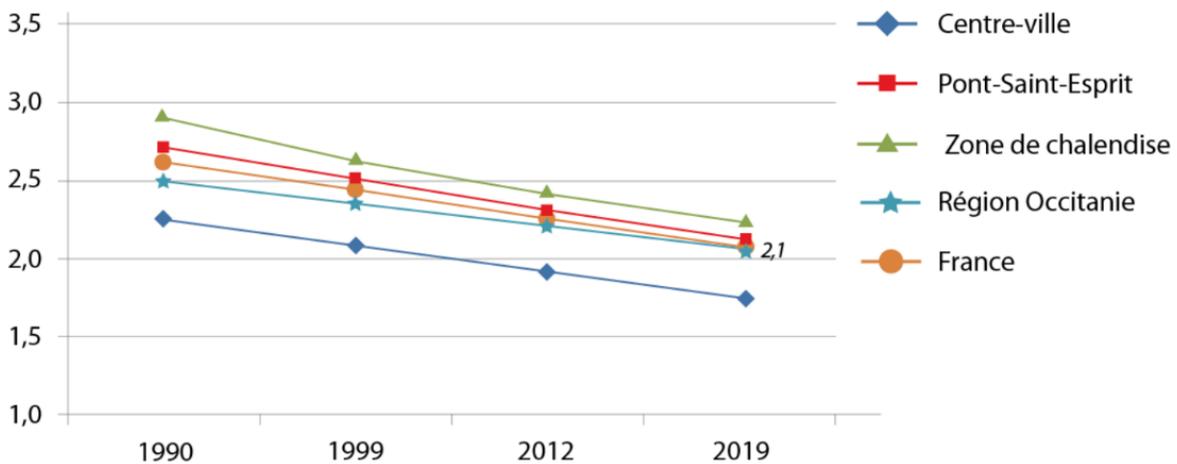
- Des barrières naturelles : le Rhône à l'est et la réserve naturelle des Gorges de l'Ardèche au nord-ouest,
- Des barrières urbaines : l'autoroute A7 à l'est,
- Des barrières commerciales : l'offre présente sur les communes de Pierrelatte, Bollène et Bagnols-sur-Cèze permet de répondre aux habitants de leurs bassins de vie respectifs et limite donc l'emprise du centre-ville de Pont-Saint-Esprit.

La zone de chalandise ainsi définie rassemblait 22 695 habitants pour 9 486 ménages en 2012.

### Évolution de la zone de chalandise

A l'instar de la tendance régionale, la zone de chalandise connaît une forte hausse de sa population, portée par les communes limitrophes et, dans une moindre mesure, la ville de Pont-Saint-Esprit. Le nombre de ménages augmente également, près de 2 fois plus rapidement, le nombre de personnes par ménage s'amenuisant en raison de tendances structurelles nationales (baisse de la natalité, mariages tardifs, hausse des familles monoparentales...). Ce nombre est particulièrement en baisse sur la zone d'étude, passant de 2,3 à 1,8 sur le centre-ville et de 2.9 à 2,1 sur le reste de la zone. C'est le signe d'une population vieillissante et qui se fragilise.

Nombre de personnes par ménage



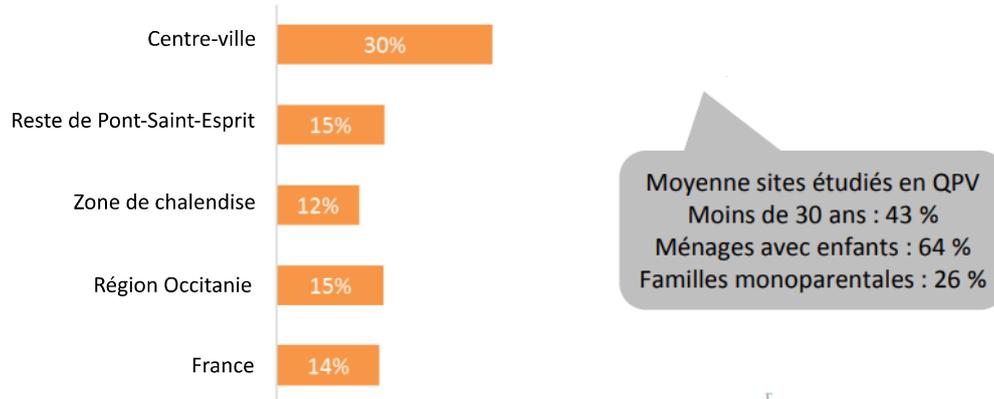
### Profil des habitants de la zone de chalandise

Le centre-ville de Pont-Saint-Esprit rassemble une population plus âgée et moins familiale que le reste de la zone de chalandise. Le centre-ville compte 13 % de plus de 74 ans, soit 2 points de plus que le reste de la ville et 5 points de plus que les communes limitrophes. Cette répartition par âge se répercute sur le profil familial : les familles avec enfants sont, en effet, moins représentées dans le centre-ville.

Le profil de ce quartier prioritaire apparaît complètement différent des moyennes observées en QPV, constitués le plus souvent de grands ensembles en périphérie des grandes villes, où la population est majoritairement jeune et familiale.

La fragilité des familles sur le centre-ville doit être soulignée, 30 % d'entre elles sont monoparentales, donc avec un pouvoir d'achat plus réduit (les familles monoparentales dépensent en moyenne 30 % de moins que des familles avec les 2 parents).

■ Part des familles monoparentales dans les familles (hors personnes seules)

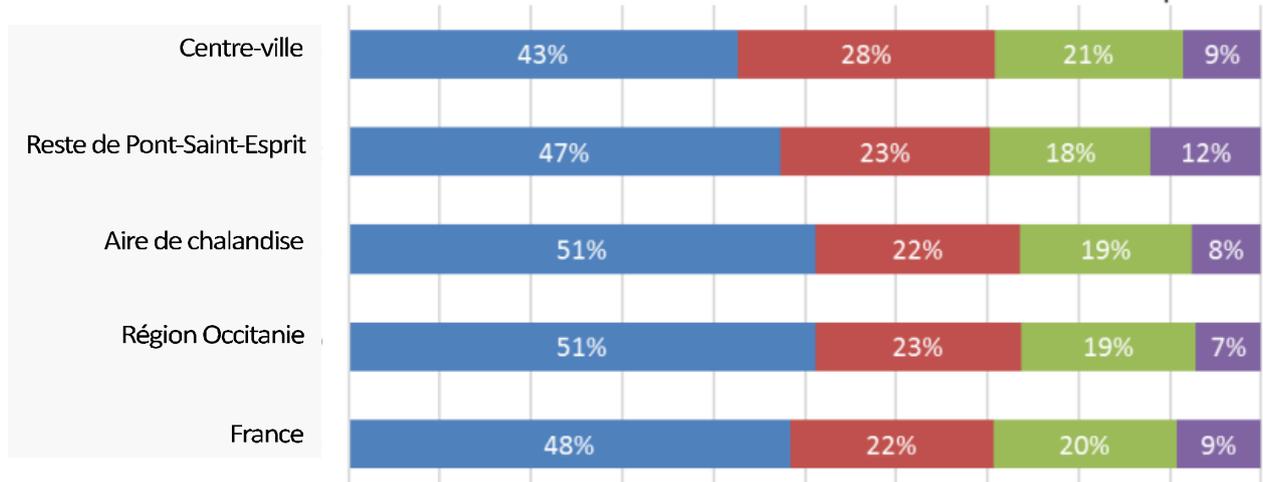


Le nombre de personnes par ménage dans le centre-ville est inférieur à 2, le nombre de personnes seules y est donc plus important qu'ailleurs sur la zone. C'est un nouveau signe de fragilité, les personnes seules ayant un risque plus fort d'isolement social et un pouvoir de consommation plus réduit.

■ 0 à 14 ans ■ 15 à 29 ans ■ 30 à 44 ans ■ 45 à 59 ans ■ 60 à 74 ans ■ 75 et plus



■ sans enfant ■ 1 enfant ■ 2 enfants ■ 3 enfants ou plus



Profil des habitants de la zone de chalandise ; des ménages dans le centre-ville

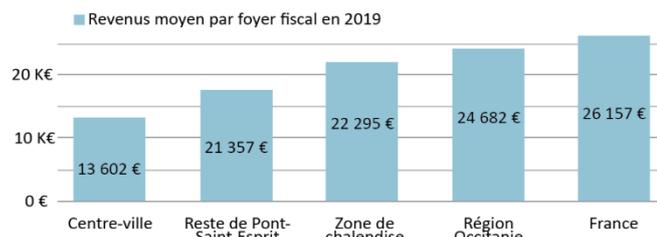
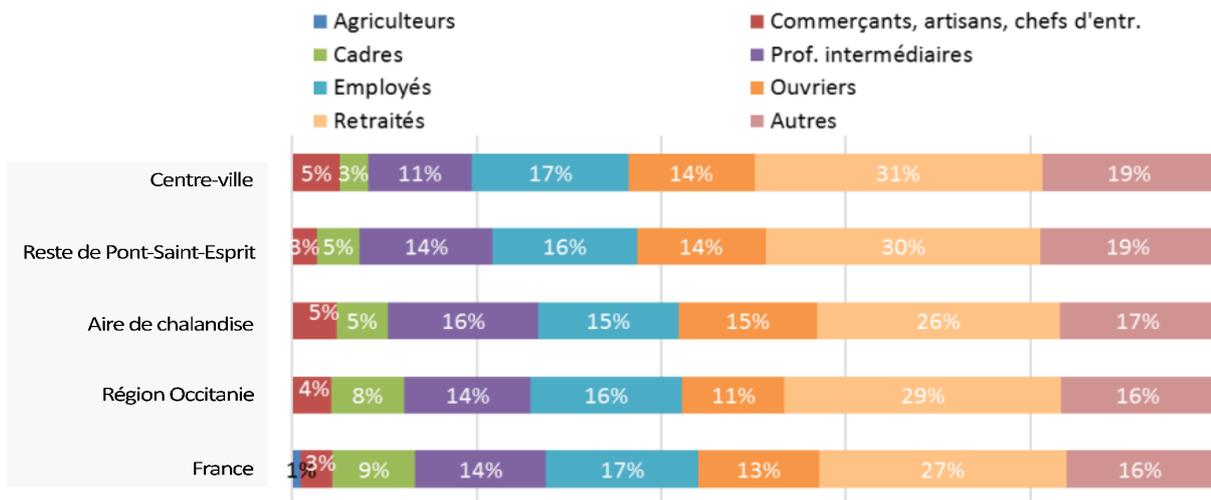
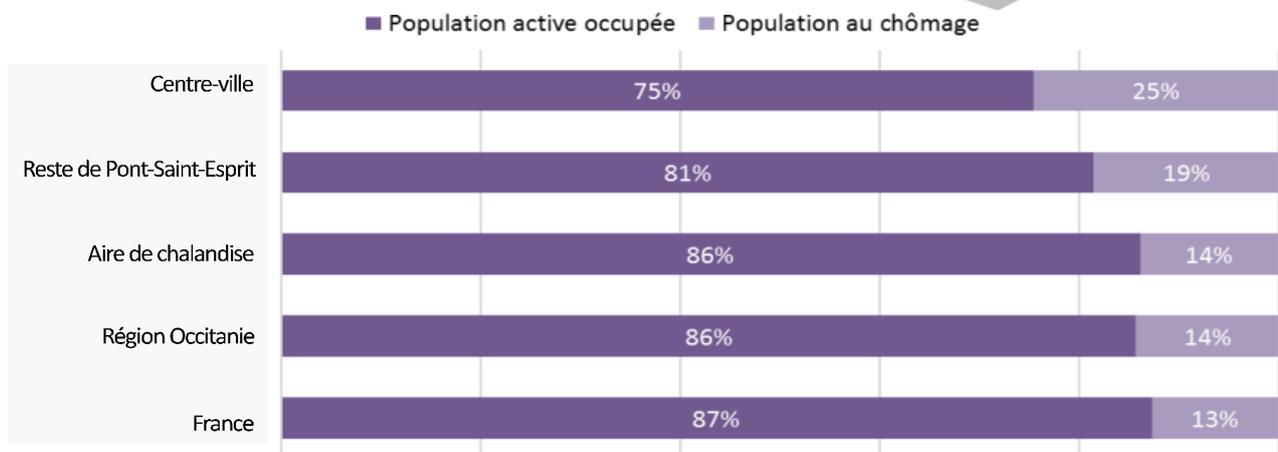
Environ un quart de la population active du centre-ville est au chômage (21% en 2020), et un septième sur le reste de la ville (13.3%). Ce taux est supérieur de 12.4 points à la moyenne régionale (8.6%).

En lien avec la répartition par âge, la part des retraités est également supérieure sur le centre-ville par rapport au reste de la zone de chalandise.

Le potentiel de consommation est donc restreint, ce que confirment les niveaux de revenus : les revenus moyens par ménage sur le centre-ville sont, en effet, inférieurs de 8 920 € aux moyennes sur le reste de la commune, de la zone de chalandise et de la région.

A noter également que le taux de motorisation sur le centre-ville est nettement inférieur aux moyennes communale ou régionale. La population est donc plus captive d'une offre de proximité, mais qui doit s'adapter à un pouvoir d'achat contracté.

Moyenne sites étudiés en QPV  
Population au chômage : 30 %



## Synthèse

Le tissu commercial du centre ancien de Pont-Saint-Esprit est gagné aujourd'hui par une vacance croissante, résultant d'un contexte urbain et socio-économique difficile :

- Si l'accessibilité aux abords du centre ancien est aisée, favorisée par la présence d'axes structurants, le tissu urbain, très resserré du centre ancien, ne favorise pas les échanges avec le reste de la ville,
- Les équipements sont présents, mais les plus importants se trouvent en périphérie immédiate du quartier prioritaire et non au cœur du centre ancien,
- Le patrimoine reste assez peu valorisé et l'offre en hébergement touristique reste limitée,
- Le centre-ville de Pont-Saint-Esprit concentre la population la plus fragile : une proportion forte de personnes âgées, seules, de familles monoparentales, un taux de chômage de 25 %, des revenus moyens faibles,
- Un parc de logements gangrené par la vacance et l'habitat indigne.

Des atouts sont cependant présents, sur lesquels doit s'appuyer le projet global sur le centre ancien :

- Le centre-ville constitue le premier bassin d'emploi à l'échelle communale,
- Pont-Saint-Esprit bénéficie d'une situation géographique au carrefour d'axes routiers majeurs et de lieux touristiques, dans un cadre naturel exceptionnel et concentrant un patrimoine culturel important,
- Des nombreux projets de réhabilitation de l'habitat et du patrimoine sont en cours sur le centre-bourg, visant à en restaurer l'image (lavoir, toiture du Prieuré St-Pierre et Escalier St-Pierre en cours).

## 2) Grille AFOM :

Atouts	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Des caractéristiques plus favorables que dans les quartiers en politique de la ville (particularité des centres anciens).</li> <li>- Une consommation présente importante sur les équipements de grande distribution et dans le commerce de centre-ville.</li> <li>- La présence d'activités spécifiques (librairie, fromager...) qui amorcent une thématique culturelle &amp; loisirs (cependant trop faible pour générer à elle seule une reprise commerciale).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Une vacance importante de logements dans le centre ancien.</li> <li>- Une part d'actifs qui travaillent à l'extérieur de la ville, proche de zones commerciales concurrentielles.</li> <li>- Une distinction forte dans les orientations d'achat (le centre-ville est fréquenté, le centre ancien est délaissé).</li> <li>- Une très forte vacance commerciale dans le linéaire du centre ancien.</li> <li>- Une concurrence marquée avec le centre-ville qui présente une offre diversifiée et dynamique.</li> <li>- La « Cazerne » qui représente l'alternative du centre ancien, réhabilitation de qualité patrimoniale et commerciale.</li> </ul>
Opportunités	Menaces
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Des projets structurants qui développent une cohérence sur la trame urbaine à moyens termes (Hôtel-Dieu, OPAH-RU, Espaces publics...).</li> <li>- La dynamique globale de la ville passe par l'aboutissement de ces projets, redonnant ses lettres de noblesse au centre ancien et le positionnant au cœur d'une boucle de déplacement urbain.</li> <li>- Une restructuration commerciale doit également se concevoir sur la nature des cellules et envisager un remembrement en plusieurs phases.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Une offre présente en centre-ville qui reste prédominante sur celle du centre ancien.</li> <li>- Le projet de boucle urbaine n'inclut pas le centre ancien dans le cheminement des déplacements et de la visibilité.</li> <li>- Le mitage commercial actuel s'avère trop élevé pour être endigué.</li> </ul>

## 3) Enjeux

Les caractéristiques de l'offre qui se répartit dans le centre ancien et dans le centre -ville (secteur QPV) ne fonctionnent pas avec les mêmes atouts de commercialité (visibilité, flux, stationnement, clientèle captive...). Le linéaire spécifique qui est présent dans le centre ancien ne peut actuellement rivaliser en termes de facteurs d'attractivités. De plus, la nature de l'offre sur la ville de Pont -Saint -Esprit est supérieure à des moyennes de

villes comparables (en taille). Cependant, son implantation géographique lui permet de bénéficier d'une offre consommation endogène qui a permis de maintenir une armature commerciale dense et diversifiée. Nous observons donc une densité commerciale globale à l'échelle de la ville qui présente une force avec des secteurs d'activité bien représentés (notamment en équipement de la personne et culture & loisirs).

Il s'agit plus d'apporter une cohérence à une offre existante qu'un potentiel de densification.

Ainsi :

- Le centre ancien n'est pas un secteur attractif commercialement.
- Son environnement urbain actuel (logique de cheminement, visibilité, rupture du linéaire) ne permet pas en l'état d'envisager une reconversion, ou un renforcement de la dynamique commerciale.
- Le mitage actuel sur le centre ancien témoigne d'une perte de commercialité irréversible en l'état (maintien à l'identique de l'offre en cellules commerciales).

L'enjeu souhaité pour la reconversion marchande du centre ancien est d'une certaine façon réalisée dans la « Cazerne ». En effet, ce lieu non-commercial a bénéficié d'une reconversion de très grande qualité et intègre actuellement un linéaire marchand complet, avec des activités spécifiques qui apportent une différenciation tant dans la nature de l'offre que dans l'insertion. Le centre ancien ne rentre pas à ce jour dans le cheminement du plan guide. Le projet qui inclut la réhabilitation complète de l'Hôtel-Dieu, permet de créer une boucle urbaine (Champ de Mars, « Cazerne », Hôtel-Dieu, musée, église...). Ce circuit touristique est une étape préalable sur la logique commerciale. La définition d'un projet urbain entend délimiter les espaces de travail pour valoriser et prioriser les phases d'intervention et de renouveau.

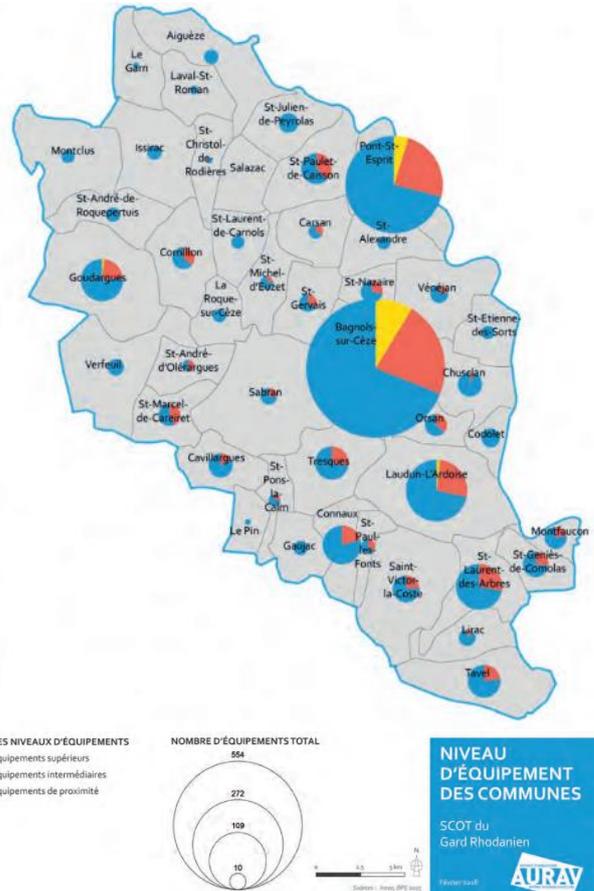
- Le patrimoine architectural, historique classé et réhabilité est un point d'ancrage et de rayonnement touristique.
- A cela doit se coupler une thématique touristique (Grotte de Chauvet, le lavoir, Musée laïque d'Art Sacré, Eglise Saint-Saturnin...) tourisme culturel, patrimonial, historique, bien-être, sportive, etc...
- Travailler le jalonnement des magasins Intermarché et Casino avec le centre-ville.
- Travailler sur le remembrement commercial en jonction directe avec la place de la République.
- Développer un mail urbain valorisant l'espace marchand (rue des 3 Journées, Gambetta...),
- Faire de l'espace « Cazerne » /République un point pivot (giratoire, accès stationnement etc...),
- Retrouver un langage entre les rives et le Rhône,
- Réhabilitation de l'habitat indigne et/ou dégradé, reconquête du patrimoine du centre ancien, résorption de la vacance.

## Axe 5 - Diagnostic et enjeux en matière d'équipements et de services

### 1) Eléments d'analyse et chiffres clés

Le territoire du Gard rhodanien possède en moyenne 123 équipements courants pour 10 000 habitants. Ce chiffre est bien supérieur à la moyenne régionale qui possède en moyenne 39 équipements courants pour 10 000 habitants. La répartition géographique des équipements et services, hiérarchisée selon 3 catégories (supérieure, intermédiaire ou de proximité) permet d'identifier différents types de communes ou secteurs géographiques.

Les communes principales, et plus particulièrement Bagnols-sur-Cèze et Pont-Saint-Esprit, concentrent les équipements et services occasionnels (gamme supérieure). La ville de Pont-Saint-Esprit constitue d'ailleurs le pôle de centralité urbaine, notamment en termes d'équipements avec 272 équipements, soit 17% de la totalité des équipements dont 20% des équipements supérieurs (centre hospitalier, hébergement adultes et enfants handicapés, cinéma...). Cette offre en équipements supérieurs concerne essentiellement les équipements et services liés à la santé, à l'enseignement et à la culture et affirme le positionnement de la commune en tant que structurant et polarisant de l'ensemble du territoire.



### Les équipements de santé

Malgré les difficultés en matière de santé, Pont-Saint-Esprit reste relativement bien pourvu en équipements de santé. La commune dispose d'un centre hospitalier rayonnant au-delà du territoire du bassin de vie. Cet équipement ne propose cependant pas une palette complète d'offres de soins et de prise en charge de patients.

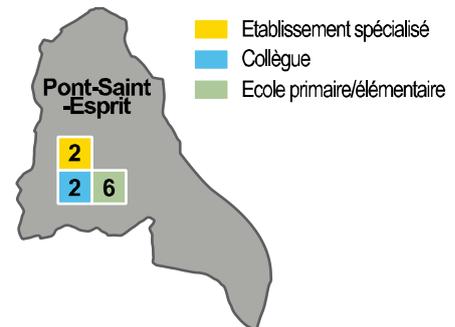
Avec 5 médecins généralistes pour 10 000 habitants (déficit), le territoire est deux fois moins pourvu que le département du Gard. En revanche, concernant l'offre de médecine spécialisée, seules les communes de Bagnols-sur-Cèze et Pont-Saint-Esprit disposent de médecins spécialistes (cardiologie, gynécologie...). Depuis 2022, des spécialistes de Bagnols-sur-Cèze viennent tenir des consultations (projet d'extension).



### Les établissements scolaires

La commune de Pont-Saint-Esprit rassemble :

- 2 collèges :
  - o *Le collège public George Ville,*
  - o *Le collège privé Notre-Dame.*
- 6 écoles primaires et maternelles :
  - o *Ecole primaire publique Villa Clara,*
  - o *Ecole primaire publique Jean Jaurès,*
  - o *Ecole primaire publique Marcel Pagnol,*
  - o *Ecole primaire publique Françoise Dolta,*
  - o *Ecole primaire privé Notre-Dame,*
  - o *Ecole maternelle publique Jules Ferry.*
- 2 instituts spécialisés :
  - o Institut Médico-Educatif « La Barandonne »,
  - o Centre médico-psycho-pédagogique (CMPP).

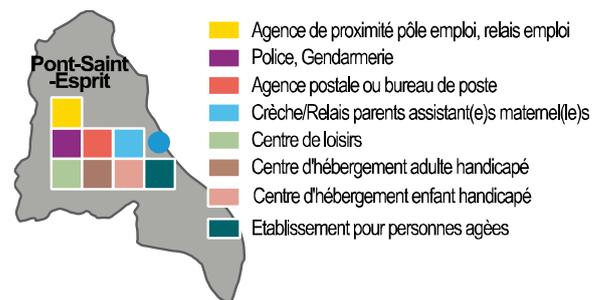


La grande majorité des communes du territoire sont rattachées aux collèges et lycées de Pont-Saint-Esprit et Bagnols-sur-Cèze.

A noter qu'un projet de construction d'un nouveau collège en remplacement du collège G. Ville est porté et étudié par le Conseil Départemental du Gard.

### Les services publics

Trois catégories d'équipements sont ici recensées : les services publics quotidiens, les services pour l'enfance et la petite enfance et les services d'action sociale. On observe globalement que l'ensemble de ces services sont plutôt répartis sur les territoires les plus urbains de l'agglomération. Les services publics quotidiens s'adressent à l'ensemble des habitants du territoire. Il s'agit ici de services comme la gendarmerie ou les services postaux. Pont-Saint-Esprit dispose d'un panel relativement complet de ces équipements de proximité.

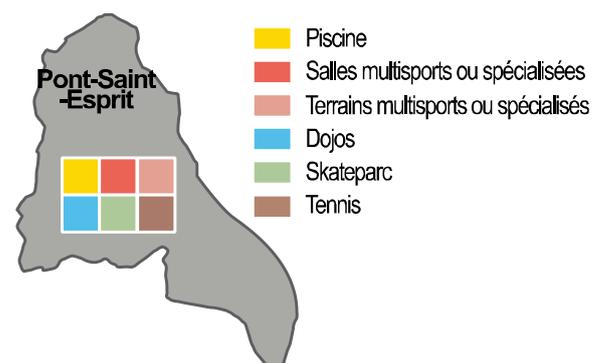


Pont-Saint-Esprit jouit aussi de services dédiés à l'enfance et la petite enfance (garde d'enfant préscolaire et les centres de loisirs). A ces équipements s'ajoute l'ensemble des assistants maternels non répertoriés sur cette cartographie.

Outre la mise en place du guichet unique « CitéZen », la commune dispose d'un service communal d'action sociale (CCAS) qui s'adresse à une population souvent plus fragile et vulnérable. Parallèlement, la ville dispose d'un centre d'hébergement d'urgence localisé dans la Cazerne. Pour les personnes en perte d'autonomie, la commune dispose de deux établissements pour personnes âgées (EHPAD et une maison de retraite).

### Une offre d'équipements sportifs diversifiée

La diversité des équipements sportifs proposée par la commune de Pont-Saint-Esprit contribue à l'attractivité des ménages avec enfants. Ce taux d'équipements participe également à la dynamique associative présente sur la commune et permet de largement rayonner sur les communes périphériques moins bien dotées. Cependant, la diversité du parc, regroupé principalement sur le complexe sportif du Clos Bon Aure, entraîne des dépenses de fonctionnement et d'entretien assez conséquentes qui tendent à augmenter avec le vieillissement de l'équipement.



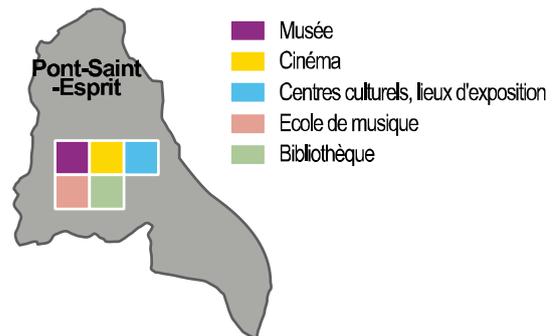
Certains équipements sportifs, en lien avec le loisir, le tourisme ou la santé, complètent l'offre pour permettre de répondre tant aux besoins des touristes qu'à ceux des habitants. C'est notamment le cas des parcs de loisirs (Parc de l'hôtel-de-ville, clos Mozer et son parcours de santé), du boulodrome mais également des circuits de randonnées et balades cyclo touristiques.



Forum des associations

Une offre culturelle présente

Dotée du théâtre des Pénitents (Scène Chapelle), d'un cinéma labélisé « Art et Essai » et d'un musée départemental, la commune de Pont-Saint-Esprit propose une programmation culturelle riche et variée tout au long de l'année. En parallèle, la ville organise également de nombreuses expositions temporaires dans des lieux atypiques (Prieuré St-Pierre...). Accessible à tous, la politique culturelle de la ville œuvre en faveur de l'éducation, du bien-être, du lien social et de l'accompagnement des acteurs culturels et des partenaires locaux (Maison CDCN, échangeur 22...).



La commune dispose également d'une salle des fêtes qui peut faire office entre autres de « centre culturel », avec l'accueil de tout type de représentations, car elle dispose d'une scène, d'un espace bar et peut accueillir jusqu'à 550 personnes.

A noter qu'une bonne partie de ces équipements culturels (bibliothèque, l'école de musique intercommunale, la salle des fêtes ou encore le ciné 102) est regroupée au sein de la « Cazerne » située en plein centre-ville.

Ce recensement n'intègre pas les démarches culturelles associatives ou individuelles qui s'organisent en dehors des équipements publics. En effet, la richesse de la vie associative est souvent révélatrice d'un certain dynamisme culturel.

2) Grille AFOM :

Atouts	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Présence de nombreux équipements et services structurants dans les domaines de la santé, de l'enseignement, des services publics et des loisirs (sportif et culturel),</li> <li>- Un tissu associatif riche et diversifié,</li> <li>- Fibre en cours de déploiement sur l'intégralité de la commune (WiGard)</li> <li>- Offre culturelle riche et attractive tout au long de l'année.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Equipements vieillissants non adaptés aux pratiques contemporaines (piscine, salle multisports, gestion quotidienne...),</li> <li>- Absence de lycée permettant un parcours scolaire complet entraînant un flux de mobilité vers l'Ardèche (Bourg-St-Andéol) ou Bagnols-sur-Cèze (1 lycée sur l'Agglomération du Gard rhodanien &gt; 75 000 habitants),</li> <li>- Etiollement des services publics (fermeture du centre des finances publiques),</li> </ul>



Opportunités	Menaces
- Dynamique culturelle, associative et sportive, notamment en direction des jeunes.	- Augmentation des charges d'entretien et des coûts énergétiques, notamment des équipements vieillissants, - Assurer la quasi-totalité des charges de centralité.

### 3) Enjeux

En l'absence de stratégies intercommunales, le maintien et le confortement d'un niveau d'équipements sur la commune de Pont-Saint-Esprit est un enjeu majeur pour l'attractivité résidentielle, économique et touristique de la commune, mais aussi plus largement de son bassin de vie. En effet, même si Pont-Saint-Esprit dispose d'une gamme de services étoffée, structurante et polarisante, l'offre proposée doit également permettre de maintenir un certain maillage sur l'ensemble du territoire pour :

- Conforter et adapter le niveau d'équipements en lien avec les évolutions démographiques et le profil des habitants,
- Améliorer l'accessibilité aux services du quotidien (maintien des services publics, accès aux soins...), avec un souci de réduction des déplacements,
- Assurer un accueil physique « personnalisé », de proximité afin d'éviter le décrochement des populations les plus vulnérables (CitéZen, CCAS...),
- Veiller à maintenir un haut niveau d'équipements afin d'assurer un bon maillage du territoire,
- Finaliser le déploiement de la couverture numérique du territoire pour favoriser l'équité de l'accès aux services à domicile notamment,
- Engager une refonte et une requalification profonde du parc d'équipements municipaux, notamment ceux du complexe du Clos Bon Aure,
- Favoriser l'accès à la culture aux plus grands nombres, notamment aux publics les plus précarisés du QPV, en proposant une offre alternative et innovante.

## Axe 6 - Diagnostic et enjeux en matière de patrimoine, de tourisme, de paysage et de patrimoine

### 1) Eléments d'analyse et chiffres clés

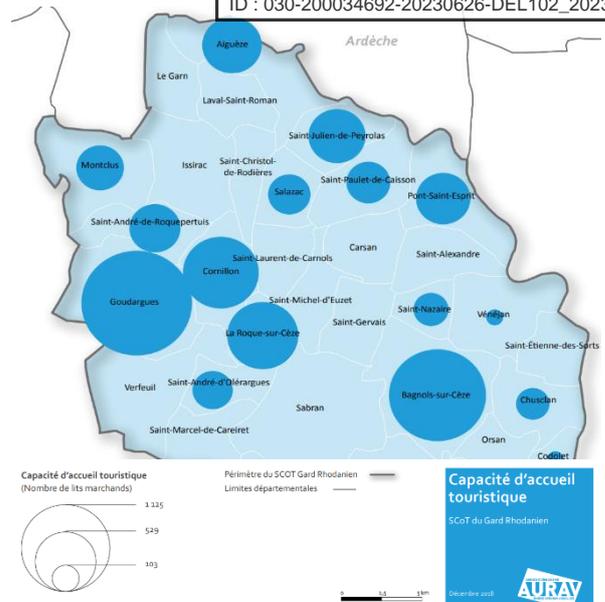
#### Un fort potentiel patrimonial et touristique

Le territoire est une destination touristique et culturelle majeure en Europe de l'Ouest, intégrée à un réseau de villes d'intérêt (Avignon, Orange, Montélimar), toutes situées à moins de 30 minutes de Pont-Saint-Espirit. Citons, entre autre, dans un rayon de 50 km :

- Les sites naturels de la caverne du Pont d'Arc, de la vallée de l'Ardèche (réseaux de grottes), la vallée de la Cèze,
- Les célèbres AOC de Châteauneuf-du-Pape, de Vacqueyras, de Gigondas ou de la basse vallée du Rhône (Lirac, Tavel...),
- Les sites antiques de Nîmes ou Vaison-la-Romaine,
- L'amphithéâtre d'Orange et ses chorégies,
- Le palais des Papes, le pont et le festival d'Avignon,
- Le célèbre Pont du Gard,
- Le site patrimonial d'Uzès...



La visibilité et l'image au sein de son territoire doivent être amplifiées pour faire de la commune de Pont-Saint-Esprit un pôle touristique jouant le rôle de porte d'entrée de la région Occitanie. En effet, bordée par le Rhône, Pont-Saint-Esprit doit séduire par son cadre de vie, son terroir, notamment viticole (Côtes-du-Rhône), son riche patrimoine (16 monuments historiques sur les 30 que compte l'Agglomération du Gard rhodanien) et son environnement privilégié (à deux pas des vallées de la Cèze et de l'Ardèche et à une heure de la mer et de la montagne). Un travail sur l'image doit impérativement être opéré via leur redynamisation (commerces, qualification des espaces publics) afin de rendre la commune plus attractive.



L'offre d'hébergement touristique gagnerait également à être complétée sur Pont-Saint-Esprit. En effet, malgré son poids démographique au sein du territoire (14% de la population), l'hébergement touristique ne représente que 4.2% de l'offre globale du Gard rhodanien.

L'implantation d'un « complexe » hôtelier sur le site de l'Hôtel-Dieu qui, au-delà d'une clientèle touristique, pourrait bénéficier d'une clientèle liée au tourisme d'affaires (site du Tricastin ou Marcoule) et combler ce manque.

...mais un cadre de vie qui ne permet plus de valoriser le socle urbain

Le déficit et la mauvaise qualité des espaces publics sont les principaux facteurs de la crise commerciale touristique et résidentielle de Pont-Saint-Esprit.

L'espace public à Pont-Saint-Esprit (encore plus qu'ailleurs) est longtemps resté le parent pauvre des politiques urbaines, hors la qualité du cadre de vie et intimement liée à la notion d'attractivité générale de la commune (et des conséquences sur la centralité).



La qualité des espaces publics a une grande influence sur la perception qu'en ont les usagers, et donc sur les pratiques citadines qui s'y développent (envie de découvrir, déclenchement de l'acte d'achat...).

Ce phénomène est encore plus vrai sachant que la pratique commerciale et touristique nécessite presque toujours un déplacement à pied d'où la nécessité :

- De proposer des espaces de déambulation confortables, modernes et de qualité,
- De diminuer la place de la voiture dans les rues commerçantes.



La politique de revitalisation du cœur de ville à Pont-Saint-Esprit passe nécessairement par la mise en œuvre d'une politique globale de relance des fonctions urbaines. Le traitement et la restructuration des espaces publics ne sont, en ce sens, plus uniquement un outil de revitalisation mais bien un élément d'amélioration du cadre de vie et d'attractivité générale d'une cité. Ce travail de fond sur les espaces publics et leurs usages permet de valoriser le tissu urbain tout en développant/corrélant les parcours touristiques et marchands.

Pour que ce « re-investissement » soit compris de tous, il est important qu'il bénéficie aux touristes tout en améliorant le cadre de vie des populations (limiter les conflits d'intérêts) et, ainsi, contribuer à la valorisation de l'image et de l'identité de la ville (se différencier - marketing territorial). Il est important de préciser que ces espaces publics ne doivent en aucun cas devenir des lieux publics (une notion de privatisation de l'espace). Étant donné le développement du tourisme urbain, il apparaît essentiel de valoriser le bâti et l'espace public afin d'améliorer la qualité des séjours, tout en renforçant la satisfaction des visiteurs et ainsi, leur donner l'envie de revenir ou d'en parler.

## 2) Grille AFOM :

Atouts	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bonne accessibilité du territoire (A7, A9 et RN7),</li> <li>- Fort ensoleillement dû au mistral (2 600 h/an),</li> <li>- Porte d'entrée de la Région Occitanie,</li> <li>- Potentiel touristique majeur au carrefour de grands sites nationaux et internationaux,</li> <li>- Skyline atypique en balcon sur le Rhône avec son pond médiéval,</li> <li>- Patrimoine architectural riche diversifié de monuments historiques (Prieuré, citadelle, collégiale, église, escaliers, chapelle baroque, lavoir...),</li> <li>- Patrimoine vernaculaire de caractère : hôtels particuliers, abattoir, caserne, glacière, moulin...</li> <li>- Forme urbaine pittoresque notamment médiévale.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ville traversée sur la route des vacances mais ne bénéficiant pas de l'attrait touristique du territoire,</li> <li>- Offre d'hébergement insuffisante,</li> <li>- Espaces publics minéralisés sans usage, hétérogène et fortement dégradés,</li> <li>- Surreprésentation d'un mobilier urbain vieillissant,</li> <li>- Patrimoine parfois en état de dégradation avancé non ou faiblement valorisé,</li> <li>- Centre ancien très minéral sans espace de respiration ni végétation,</li> <li>- Omniprésence de la voiture.</li> </ul>
Opportunités	Menaces
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Inscrire Pont-Saint-Esprit comme une destination touristique à part entière,</li> <li>- Mise en réseau des sites touristiques du territoire,</li> <li>- Mise en place d'une marque « Provence Occitane » dédiée au tourisme, à la valorisation du territoire et des savoir-faire,</li> <li>- Labélisation du territoire « Pays d'Art et d'Histoire »,</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Forte concurrence territoriale en matière de développement touristique,</li> <li>- Investissement conséquent en termes de réhabilitation du patrimoine et de restructuration des espaces publics,</li> <li>- Déficit d'image et dépréciation progressive des espaces publics et plus largement du centre-ville,</li> </ul>

## 3) Enjeux

La commune bénéficie d'un cadre de vie attractif pour le développement d'activités touristiques, culturelles et patrimoniales raisonné (espaces naturels de grande qualité comme la forêt de la Valbonne, présence de lieux de baignade naturels le long de l'Ardèche, un patrimoine historique riche et varié...). De plus, le territoire est situé dans un contexte idéal pour le développement du tourisme à proximité de grands sites de renommée nationale voire internationale constituant le socle de l'attractivité touristique.

### Enjeux en termes de tourisme et de patrimoine :

- Le renforcement de la visibilité, de l'identité et de l'image de Pont-Saint-Esprit dans un environnement touristique concurrentiel,
- Valorisation du patrimoine et l'histoire de la ville,
- Une valorisation et une mise en réseau des sites touristiques du territoire notamment dans le cadre du projet de Parc Naturel Régional des Garrigues, de la « Grande Provence » ou encore de coopération territoriale du Delta Rhodanien,
- Renforcer l'offre d'hébergement touristique.

### Enjeux en termes d'espaces publics :

- Valorisation du socle urbain,
- Corréler les parcours touristiques et marchands par la restructuration des espaces de déambulation, tout en repensant la place de la voiture dans l'espace urbain (piétonnisation...),
- Végétaliser des espaces publics trop minéraux afin d'éviter les îlots de chaleur et améliorer le confort d'été en s'appuyant notamment sur l'eau (fontaines, lavoir, Rhône...).

## Article 5 : Stratégie territoriale de revitalisation, plan d'action et calendrier prévisionnel

Sur la base du projet de territoire et de la stratégie de revitalisation définie dans le cadre de la réponse à l'AMI Centre-Bourg en 2014 et matérialisée par la signature en novembre 2015 d'une convention de développement et de revitalisation du territoire (ORCB-DT), la commune de Pont-Saint-Esprit souhaite poursuivre les efforts engagés. L'homologation en juillet 2019 de la convention-cadre « Action Cœur de Ville » de Bagnols-sur-Cèze en Opération de revitalisation de territoire (ORT) a permis d'intégrer Pont-Saint-Esprit à la dynamique. Cette ORT décline, par orientation stratégique, des actions opérationnelles à conduire pour opérer une transformation durable à court, moyen et long termes. L'objectif est de renforcer les fonctions de centralité au bénéfice de la qualité de vie des habitants et usagers du territoire.

La présente convention énonce la stratégie et le projet urbain, économique et social de revitalisation de la commune de Pont-Saint-Esprit qui résulte du diagnostic et des enjeux précédemment identifiés.

Ces derniers ont fait l'objet, en 2019, d'un travail de hiérarchisation permettant de formaliser et structurer l'opération de revitalisation de territoire (ORT) autour de 4 grands enjeux majeurs, eux même repris dans la convention régionale Bourg-Centre Occitanie.

- Affirmer Pont-Saint-Esprit comme un pôle d'équilibre majeur du territoire du Gard rhodanien en renforçant son attractivité résidentielle et économique et en développant l'offre de services commerciale, touristique, culturelle et patrimoniale.
- Rendre attractif et adapter le centre ancien aux modes de vie contemporains, notamment dans le traitement et le rapport à l'espace public, tout en préservant la qualité de son patrimoine (amélioration du cadre de vie, définition des usages et requalification des espaces publics et du patrimoine).
- Améliorer, produire et diversifier de l'offre en logement (lutte contre la vacance et l'habitat indigne, qualité, habitabilité, adaptation et accessibilité).
- Accompagner et développer les mobilités alternatives garantes de la transition énergétique (préservation des ressources, préservation de la qualité de l'air et de la santé), de l'accès au travail et services indispensables au maintien du lien social.

### La stratégie de revitalisation

La revitalisation urbaine et sociale du centre-ville de Pont-Saint-Esprit passe par une mise en cohérence des dispositifs (PLU de restructuration, PSMV, AMI, OPAH, ORI, ORT, PVD...) et la transversalité des actions menées. La mobilisation des acteurs a permis de regrouper les forces vives et de faire émerger des initiatives, tout en faisant converger un faisceau de moyens et d'outils à destination du renouvellement urbain (mise en synergie). La convergence de moyens et la mutualisation des politiques de reconquête, alliant requalification urbaine et création de lien social (notamment au travers de la politique de la ville et du quartier prioritaire – QPV), ont permis le développement d'une stratégie globale multidisciplinaire et multiscale (habitat, économie, patrimoine, cadre de vie...) nécessairement à la mise en œuvre d'une politique globale de relance des fonctions urbaines, économiques, touristiques et résidentielles du cœur de ville.

Le projet urbain n'est, en ce sens, plus uniquement un outil de revitalisation mais bien un élément d'amélioration générale du cadre de vie et de l'attractivité de la cité. La crise traversée par les centres-anciens n'est donc pas inhérente à Pont-Saint-Esprit et trouve son origine dans une absence d'anticipation et un manque de réactivité marqués par des logiques opportunistes. La redynamisation passe nécessairement par l'apport de nouvelles populations. A ce titre, la stratégie de redynamisation doit donc impérativement être couplée à une politique forte en faveur de l'amélioration de l'habitat (OPAH-RU et RHI-THIRORI en concession

d'aménagement) tout en permettant de meilleures conditions d'accès, de stationnement et de déplacements souvent considérées comme un frein majeur à la relance des fonctions résidentielles. Les fortes densités urbaines, le déficit et la mauvaise qualité des espaces publics sont également un des principaux facteurs de la crise commerciale et résidentielle du centre ancien.

Il convient donc d'élargir la focale et de proposer parallèlement à cette action, une démarche de revalorisation du cadre de vie (aménagement d'espaces publics en dédensification – Bruguier-Roure). La qualité des espaces publics (volet RU) ayant une grande influence sur la perception qu'en ont les usagers et donc sur les pratiques citoyennes qui s'y développent. Ce phénomène est encore plus vrai sachant que la pratique commerciale et touristique nécessite toujours un déplacement à pied.

La démarche de revitalisation du centre-ville de Pont-Saint-Esprit s'inscrit plus largement dans un véritable projet social. Ce projet doit être le résultat d'une réflexion et d'une vision prospectiviste dans le temps et l'espace, tout en restant pragmatique et opérationnel. La réalisation d'un tel projet nécessite un véritable travail partenarial, une coordination des acteurs et une mobilisation de la sphère publique et privée. Un centre-ville revitalisé résulte d'un ensemble d'actions qui en renouvellent l'attractivité et fixent durablement les habitants. Cette dimension plus humaine et citoyenne du projet urbain est aujourd'hui nécessaire et primordiale.

Cette approche globale centrée sur le bâti, l'espace public et l'économie doit s'appréhender comme une stratégie d'ensemble de renouvellement urbain. Elle doit faire écho au projet de territoire porté par l'agglomération et l'inscrire dans une logique de solidarité et de proximité, mettant ainsi en avant une notion peu appréhendée jusqu'à présent en urbanisme à savoir, celle de la valeur du bien-être et du coût social des aménagements.

L'établissement d'un projet urbain global viable dépend avant tout d'un acte volontariste et d'un portage politique fort ne pouvant s'appréhender que sur un temps long. Le réinvestissement urbain doit, en ce sens, rechercher à maximiser la cohérence des actions, les liens entre les différents axes d'interventions (habitat, projet urbain, espace public, patrimoine et développement économique) et les effets leviers pour impulser une politique favorable au retour des investissements privés.

### Orientations et objectifs des 6 axes stratégiques

#### **AXE STRATEGIQUE N°1 :**

> Habiter autrement le centre-ancien en renforçant, en adaptant et en diversifiant l'offre de logements pour retrouver de l'attractivité résidentielle.

Les formes urbaines médiévales denses héritées du passé ne répondent plus aux aspirations des ménages, dont les modes de vie contemporains ont fortement évolué. Les quartiers pavillonnaires en périphérie offrent un cadre de vie plus attrayant, exerçant de fait, une forte pression sur le marché immobilier du centre ancien. Pour lutter contre la relégation et la ségrégation du centre ancien, la commune de Pont-Saint-Esprit ambitionne de réhabiliter et de rééquilibrer l'offre résidentielle globale et sociale, en confortant et redynamisant la centralité.

L'amélioration, la production et la diversification de l'offre en logements (lutte contre la vacance et l'habitat indigne, qualité, habitabilité, adaptation et accessibilité), notamment au travers de l'adaptation du parc immobilier et de la reconversion de friches et dents creuses urbaines sont des enjeux majeurs à l'attractivité résidentielle et à la diversification du peuplement. Tout en profitant de la densité et du potentiel de réinvestissement offert par le centre ancien, il s'agit d'y conforter et d'y retrouver une intensité de vie, bénéfique au développement et à l'animation de la centralité urbaine pour :

- Améliorer en réhabilitant le parc existant et lutter contre les phénomènes d'indignité et de vacance,
- Insuffler une nouvelle dynamique en proposant une nouvelle offre diversifiée et abordable en accompagnant les opérations de renouvellement urbain tout en optimisant la ressource foncière,
- Valoriser le patrimoine architectural et urbain du cœur de ville.

La commune de Pont-Saint-Esprit assure le pilotage et l'animation des dispositifs habitat en cours accompagnée de la Communauté d'Agglomération du Gard rhodanien au travers son Programme Local de l'Habitat (PLH) et de l'Etablissement public foncier Occitanie (EPF-O) au travers la convention foncière « centre ancien ».

Tableau récapitulatif des actions de l'axe n°1 :

<b>AXE N°1 :                      Habiter autrement le centre-ancien en renforçant, en adaptant et en diversifiant l'offre de logements pour retrouver de l'attractivité résidentielle.</b>		
Orientation stratégique	N° de l'action	Nom de l'action
<b>Améliorer le parc existant et lutter contre les phénomènes d'indignité et de vacance.</b>	1.1	Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH-RU) intégrant un volet sortie de vacance et installation de nouveaux ménages*.
	1.2	Volet Renouvellement Urbain de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat via un dispositif de RHI-THIRORI en concession d'aménagement*.
	1.3	Mise en place du permis de louer sur le périmètre OPAH-RU.
<b>Insuffler une nouvelle dynamique en proposant une nouvelle offre diversifiée et abordable.</b>	1.4	Réhabilitation, restructuration et aménagement du quartier Hôtel-Dieu (friche)*.
	1.5	Reconstitution de l'offre du NPNRU des Escanoux de Bagnols-sur-Cèze (friche).
	1.6	Accompagner le vieillissement en proposant une offre alternative aux maisons de retraite et EHPAD.
<b>Valoriser le patrimoine architectural et urbain du cœur de ville.</b>	1.7	Accompagner la rénovation des façades dans le périmètre OPAH-RU.

\* actions à orientations stratégiques transverses

**AXE STRATEGIQUE N°2 :**

> Améliorer le cadre de vie en réaménagement les espaces publics pour rendre le centre-ville plus convivial, apaisé et favorable à la diversification des usages et pratiques.

Le centre-ville de Pont-Saint-Esprit se caractérise par de nombreux espaces publics qui demandent à être mobilisés et valorisés afin d'y associer des usages autres que le stationnement. L'amélioration du cadre de vie poursuit donc 5 objectifs :

- Impulser une démarche de transition écologique plus responsable et économe des ressources, tout en pérennisant les commerces et services de proximités et créer un véritable espace urbain de centre-ville propice à la déambulation et à la flânerie (notion d'attractivités touristique, économique et résidentielle),
- Renforcer le maillage des espaces publics et créer des espaces fonctionnels ayant un caractère symbolique et fédérateur,
- Qualifier l'urbanité des lieux tout en valorisant l'armature urbaine du tissu bâti existant tout en clarifiant les usages et le statut des espaces afin de renforcer la centralité urbaine,
- Renforcer la place de la nature en ville en traitant de manière qualitative le rapport bâti/paysage (traitement qualitatif des pieds d'immeubles) et en renforçant l'accès aux espaces de nature pour retrouver le rapport historique au fleuve.

Cela doit permettre à la collectivité d'accroître l'attractivité de son centre-ville au travers l'amélioration de la qualité de son cadre de vie, de la valorisation de son patrimoine urbain et paysager, notamment dans le rapport qu'entretient la ville avec son fleuve.

Le centre-ville de Pont-Saint-Esprit souffre d'un déficit d'image, notamment dû à l'état de dégradation avancé de ses espaces publics (revêtements de sol hétérogène, mobiliers obsolètes et en surabondance...) alors qu'il représente un véritable potentiel touristique et économique.

Pour avoir une vision stratégique, la commune a en 2017, conduit une étude de définition et de programmation des espaces publics du centre ancien qu'il convient de mettre aujourd'hui en œuvre.

La plupart des logements ne disposent pas d'extérieur, la requalification des espaces publics, notamment du centre ancien médiéval, est un enjeu majeur de l'attractivité résidentielle du cœur historique.

## Tableau récapitulatif des actions de l'axe n°2 :

<b>AXE N°2 :</b> <b>Améliorer le cadre de vie en réaménagement les espaces publics pour rendre le centre-ville plus convivial, apaisé et favorable à la diversification des usages et pratiques.</b>		
Orientation stratégique	N° de l'action	Nom de l'action
<b>Impulser une démarche de transition écologique plus responsable et économe des ressources.</b>	2.1	Réfection de l'éclairage public.
<b>Renforcer le maillage des espaces publics.</b>	2.2	Aménager la rue des Capucins en sens unique conformément au plan de circulation.
	2.3	Restructuration et aménagement de la dernière tranche de la RD6086 (phase 3 : Avenue du Général De Gaulle)*,
	2.4	Aménagement d'une perméabilité Est-Ouest piétonne reliant les allées au Rhône par l'escalier Saint-Pierre*.
	2.5	Aménagement de l'axe historique Nord-Sud allant de la place Foch à la citadelle*.
<b>Clarifier les usages et le statut des espaces afin de renforcer la centralité urbaine.</b>	2.6	Restructuration et aménagement de la place de la République.
	2.7	Aménagement du champ de Mars.
	2.8	Restructuration des allées F. Mistral.
	2.9	Restructuration des allées J. Jaurès.
<b>Renforcer la place de la nature en ville et l'accès aux espaces de nature pour retrouver le rapport historique au fleuve.</b>	2.10	Sécurisation et restructuration de la digue en vue d'une valorisation des berges du Rhône.

\* actions à orientations stratégiques transverses

### **AXE STRATEGIQUE N°3 :**

> Sauvegarder, valoriser et promouvoir le patrimoine matériel et immatériel pour agir sur l'attractivité culturelle, touristique et patrimoniale vecteurs de l'identité locale.

La commune de Pont-Saint-Esprit dispose d'une grande diversité et richesses patrimoniales. Ce patrimoine architectural, urbain, paysager et culturel est au cœur des enjeux de territoire puisqu'en interface avec l'espace public d'habitat et de commerce via les parcours marchands.

Le phénomène de patrimonialisation est donc au cœur des enjeux de revitalisation cœur de ville. Elaborer une démarche de redynamisation à partir du patrimoine (pierre angulaire de la naissance du projet urbain) participe à la création d'une nouvelle identité fédératrice et constitue, à Pont-Saint-Esprit, un puissant levier de développement qu'il convient d'amplifier.

Pour cela, la ville a :

- Assuré la conservation et la valorisation du patrimoine classé et inscrit au titre des monuments historiques tout en facilitant l'accès à la culture pour tous avec des partenariats innovants (Maison CDCN, Echangeur 22...).
- Renforcé des procédures et des protections patrimoniales.

Soucieuse de cette richesse et de la préservation de son patrimoine bâti, la commune de Pont-Saint-Esprit a souhaité renforcer l'aspect réglementaire via la mise en place d'un SPR (PSMV approuvé en mars 2020), permettant ainsi une meilleure préservation et de protection du tissu urbain. En parallèle, la commune a souhaité l'élaboration d'un Règlement Local de Publicité (RLP – en cours) afin de freiner le développement non maîtrisé de la publicité et ainsi, préserver au maximum le cadre de vie.

Tableau récapitulatif des actions de l'axe n°3 :

<b>AXE N°3 :</b> <b>Sauvegarder, valoriser et promouvoir le patrimoine matériel et immatériel pour agir sur l'attractivité culturelle, touristique et patrimoniale, vecteurs de l'identité locale.</b>		
Orientation stratégique	N° de l'action	Nom de l'action
<b>Assurer la conservation et la valorisation du patrimoine classé et inscrit au titre des monuments historiques.</b>	3.1	Sauvegarde et réhabilitation complète de l'escalier Saint-Pierre.
	3.2	Réfection des toitures de l'église Saint-Saturnin.
	3.3	Restauration et du fronton et de la façade nord du Prieuré Saint-Pierre.
	3.4	Restauration du clocher du Prieuré Saint-Pierre.
	3.5	Etude de mise en sécurité et réhabilitation de la citadelle/collégiale.
<b>Renforcement des procédures et des protections patrimoniales.</b>	3.6	Restauration de la chapelle baroque de l'Hôtel-Dieu.
	3.7	Procédure de classement du pont médiéval du Saint-Esprit (1265-1309).

**AXE STRATEGIQUE N°4 :**

> Accompagner et développer des mobilités alternatives garantes de la transition énergétique, de la préservation des ressources, de la qualité de l'air, de la santé et de l'accès au travail.

Comme de nombreux territoires, la commune de Pont-Saint-Esprit est confrontée à une hausse des migrations pendulaires et plus généralement des circulations, notamment en période estivale. Renforcer l'offre de mobilité alternative constitue donc un enjeu majeur des « Petites Villes de Demain ». Consciente de l'enjeu, la Communauté d'Agglomération du Gard rhodanien a récemment mené une réflexion sur les besoins de mobilités dans le cadre de l'élaboration du plan de mobilité simplifié.

Cette vision plus stratégique des mobilités permet d'appréhender le sujet de manière transverse et ainsi :

- Proposer une stratégie de mobilité efficiente en développement d'une offre alternative (intermodalité, mobilité douce, navette urbaine, nouvelle pratique...) à la voiture sécurisée et confortable.

<b>AXE N°4 :</b> <b>Accompagner et développer des mobilités alternatives garantes de la transition énergétique, de la préservation des ressources, de la qualité de l'air, de la santé et de l'accès au travail.</b>		
Orientation stratégique	N° de l'action	Nom de l'action
<b>Proposer une stratégie de mobilité efficiente en développement d'une offre alternative à la voiture sécurisée et confortable.</b>	4.1	Apaisement et sécurisation des circulations aux abords du PN18.
	4.2	Aménagement de cheminements piétonniers et cycles dans et vers le centre-ville en lien avec le PEM et le schéma modes doux.
	4.3	Aménagement et densification du pôle gare.
	4.4	Augmentation du trafic, des destinations et du cadencement avec l'ouverture complète de la ligne rive droite du Rhône en 2026.
	4.5	Mise en place d'une première ligne de pédibus (Champ de Mars > Centre-ancien).
	4.6	Aménager un parking silo en lieu et place du collège G. Ville afin d'offrir une offre de stationnements de centre-ville.



**AXE STRATEGIQUE N°5 :**

> Renforcer l'attractivité du cœur de ville en favorisant un développement équilibré et complémentaire des activités économiques, commerciales et de services.

Le commerce de centre-ville fait face à de nombreux enjeux auxquels il doit impérativement s'adapter (mutations de l'acte de consommation notamment via la concurrence du e-commerce, adaptation et conservation de la clientèle...). Sur le territoire, les centralités urbaines de Bagnols-sur-Cèze et Pont-Saint-Esprit souffrent d'un manque réel d'attractivité et d'un délitement du commerce de proximité, notamment en hyper-centre. La place qu'occupe l'activité commerciale de proximité en cœur de ville demeure un vecteur majeur d'inclusion sociale, notamment en « Quartier Prioritaire Politique de la Ville » (QPV).

Pour mettre en œuvre sa stratégie d'attractivité commerciale, la commune de Pont-Saint-Esprit a, dès 2012, impulsé des actions volontaristes d'aides financières et d'observation, notamment au travers la mise en œuvre d'une étude commerciale dans le cadre d'une convention tripartite EPARECA/CDC/ville. Le dispositif « Petites Villes de Demain » est venu renforcer cette démarche où un manager de centre-ville épaulé le chef de projet sur cette thématique.

L'objectif est d'allier la vision d'ensemble et la cohérence stratégique à l'échelle du territoire de projet, tout en intégrant ces composantes au projet urbain, notamment sur cette thématique commerciale.

Pour cela, il convient d'avoir une action sur :

- Le confortement et l'optimisation des équipements et services publics,
- Les maintien, développement et diversification de l'offre commerciale, notamment en centre-ville, tout en renforçant celle-ci, complémentaire avec les commerces de périphéries,
- La valorisation du socle urbain commerçant pour améliorer la visibilité et l'attractivité commerciale,
- Les gestion, animation, accompagnement et pilotage des porteurs de projets et de la filière,
- Les anticipations et adaptations aux mutations de l'acte de consommer.

Un plan d'actions ciblé autour de l'observation, de l'animation, de la lutte contre la vacance commerciale, de la mise en valeur des devantures et de l'accompagnement des porteurs de projets est au cœur de la stratégie.

L'ORT, et ses effets juridiques, permet de disposer de moyens d'actions supplémentaires pour assurer un développement commercial équilibré. Le choix d'une convention commune avec la ville de Bagnols-sur-Cèze permet également d'assurer une cohérence et une vision intercommunale des projets d'implantations de commerces en centre-ville comme en périphérie, et leurs impacts sur le centre-ville.

Tableau récapitulatif des actions de l'axe n°5 :

AXE N°5 : Renforcer l'attractivité du cœur de ville en favorisant un développement équilibré et complémentaire des activités économiques, commerciales et de services.		
Orientation stratégique	N° de l'action	Nom de l'action
<b>Conforter et optimiser les équipements publics.</b>	5.1	Construction d'un nouveau collège et d'une halle sportive mutualisée en remplacement du collège G. Ville.
	5.2	Poursuite et finalisation de la réhabilitation de la Cazerne (menuiseries, isolation et couverture).
	5.3	Restructuration du complexe du clos Bon Aure (intégrant la construction par la CAGR d'une nouvelle école de musique et d'un nouvel ALSH).
	5.4	Construction d'un espace culture (cinéma, CIAP...)
	5.5	Extension de l'Hôtel-de-Ville (archivage).
<b>Maintenir, développer et diversifier l'offre commerciale.</b>	5.6	Mise en place du droit de préemption commercial.
	5.7	Mise en place de boutiques à l'essai via appels à projets dans des locaux commerciaux appartenant à la commune ou vacants du parc locatif privé, permettant de tester de nouvelles boutiques ou concepts.
	5.8	Prospecter des enseignes à taille humaine, pouvant et souhaitant s'implanter sur une commune de 10 000 habitants et proposant des produits ou services complémentaires à l'offre existante.



	5.9	Observation - Mise à jour, en continu, des documents d'urbanisme pour permettre aux porteurs de projets en recherche de locaux de trouver l'emplacement qui convient.
<b>Valoriser le socle urbain commerçant.</b>	5.10	Mise en œuvre d'une opération de rénovation des devantures commerciales.
	5.11	Faciliter au quotidien la compréhension des procédures d'urbanisme nécessaires à la réalisation de travaux d'embellissement du parc immobilier commercial privé.
	5.12	Développer des projets permettant l'embellissement de l'espace public autour des axes principaux de structuration commerciale.
	5.13	Elaboration d'une charte des devantures commerciales, des terrasses et du mobilier urbain en lien avec l'ODP et le PSMV.
	5.14	Mise en place d'un règlement local de publicité (RLP).
<b>Gérer, animer, accompagner et piloter les porteurs de projets et la filière.</b>	5.15	Tenue d'un salon de la création d'entreprise et de l'emploi.
	5.16	Mise en place de permanences d'acteurs de l'accompagnement de projets en centre ancien pour permettre une sensibilisation et un accès aux financements aux habitants du QPV.
	5.17	Mise en place d'une politique d'attractivité territoriale au-delà des frontières du Gard rhodanien.
<b>Anticiper et s'adapter aux mutations de l'acte de consommer.</b>	5.18	Mise en place de solutions digitales adaptées aux commerces et aux commerçants.
	5.19	Mise en place d'une veille dédiée au commerce et diffusion d'informations pertinentes directement aux commerçants par le biais de supports et de réunions dédiées.
	5.20	Animation de groupe de travail thématiques sur les freins et les pistes d'amélioration du parcours d'achat.

#### **AXE STRATEGIQUE N°6 :**

> Piloter et animer le projet de revitalisation du territoire en continu.

Le programme de revitalisation (ORCB-DT) et le classement par les services de l'Etat du centre ancien, au titre de la nouvelle géographie prioritaire, ont entraîné une réflexion globale sur la méthodologie de travail à mettre en œuvre au sein des services. Il a donc été décidé, en juin 2015, d'entamer une refonte de l'organisation interne en créant notamment un pôle dédié aux questions urbaines (pôle de l'aménagement du territoire).

Les services doivent jouer un rôle de facilitateurs, notamment dans la relation qu'ils entretiennent avec les partenaires et les élus. Ils doivent donc être perçus comme de véritables « outils d'aide à la décision », nécessaires à la transversalité et à une mise en opérationnalité efficace et efficiente du projet urbain. Ce positionnement en interface (relais) doit conduire à l'initiation, l'organisation et la mise en place de synergies dans tous les domaines liés au développement local et territorial. En effet, la commune de Pont-Saint-Esprit a compris tous les enjeux d'un rapprochement des politiques locales de l'urbanisme, de l'habitat et la politique de la ville, nécessaire à l'émergence d'organisations intégrées. La revitalisation et le renouvellement urbain, comme tout projet urbain complexe, nécessite une réponse appropriée et doivent impérativement s'installer dans la durée. La mise en place d'une ingénierie dédiée permet une mise en relation des différents acteurs impliqués (consolidation du relationnel, recherche de nouveaux partenariats et de sources de financement). Cette méthodologie organisationnelle doit également concourir à développer la dimension ensemble managériale de la conduite du projet, organisée autour du chef de projet.

Tableau récapitulatif des actions de l'axe transverse n°6 :

<b>AXE TRANSVERSE N°6 :</b>		
<b>Piloter et animer le projet de revitalisation du territoire en continu.</b>		
Orientation stratégique	N° de l'action	Nom de l'action
<b>Piloter, coordonner, animer et évaluer le programme</b>	6.1	Chef de projet et assistance au management de projet.
	6.2	Manager de centre-ville - Poursuite des missions engagées.

En cas d'évolution des orientations ou objectifs au cours du programme PVD et pendant toute la durée de la présente convention d'ORT, elles seront validées par le comité de pilotage tel que prévu à l'article 2 de la présente convention, et feront l'objet d'un avenant. L'évolution des actions ne fait pas l'objet d'avenant.

## Article 6 : Délimitation du secteur d'intervention de l'ORT et des actions retenues

Le secteur d'intervention a été défini en fonction des enjeux identifiés, des projets en cours et/ou à venir pour la revitalisation du centre-ville et en fonction des dispositifs et outils de l'ORT connus au jour.

### Antériorité et chronologie de l'action de revitalisation :

La revitalisation urbaine et sociale du centre-ville de Pont-Saint-Esprit passe par une mise en cohérence des dispositifs (PLU de restructuration, PSMV, AMI, OPAH, ORI, ORT...) et la transversalité des actions menées.

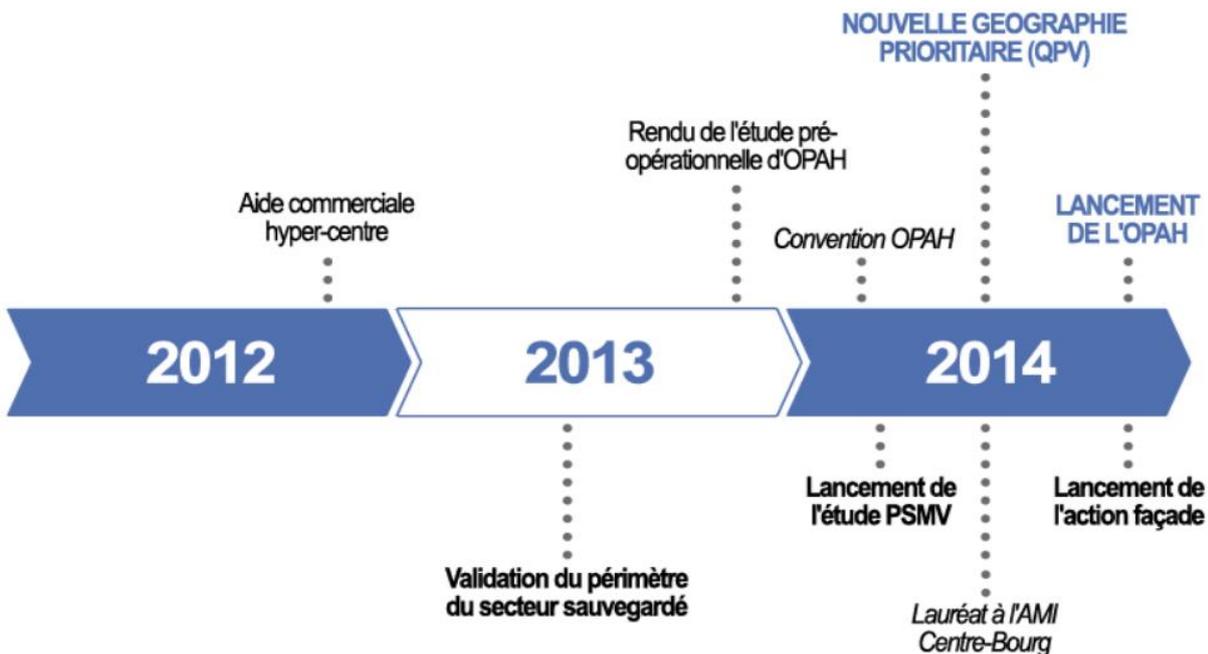
La mobilisation des acteurs a permis de regrouper les forces vives et de faire émerger des initiatives tout en faisant converger un faisceau de moyens et d'outils à destination du renouvellement urbain (mise en synergie). La convergence de moyens et la mutualisation des politiques de reconquête, alliant requalification urbaine et création de lien social (notamment au travers de la politique de la ville et du quartier prioritaire – QPV), ont permis le développement d'une stratégie globale multidisciplinaire et multiscale (habitat, économie, patrimoine, cadre de vie...).



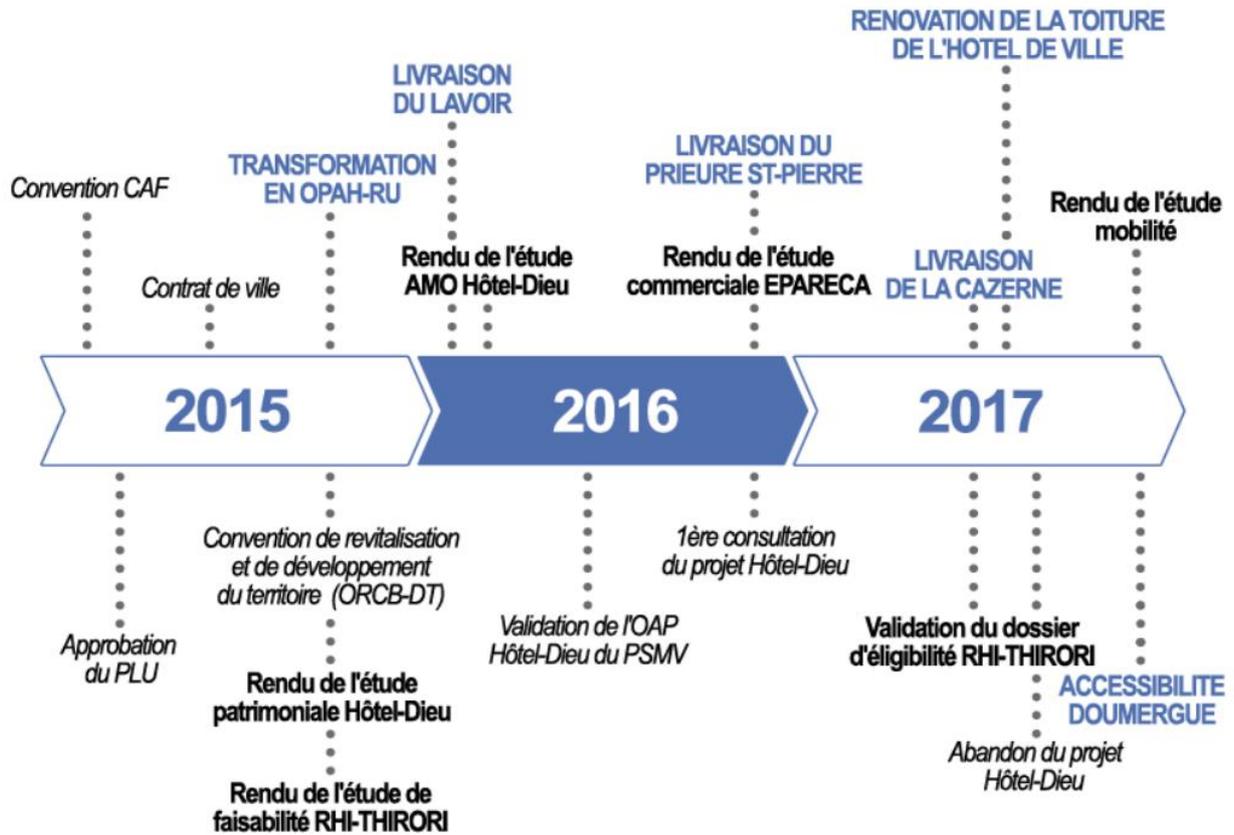
Pour favoriser l'appropriation du projet urbain, la commune a souhaité valoriser la participation et l'implication citoyenne (conseil citoyen, budget participatif...). Cette maîtrise d'usage est garante de la viabilité du projet dans le temps, l'objectif étant in fine de globaliser une démarche initialement locale.

### Chronologie triennale 2012-2014 :

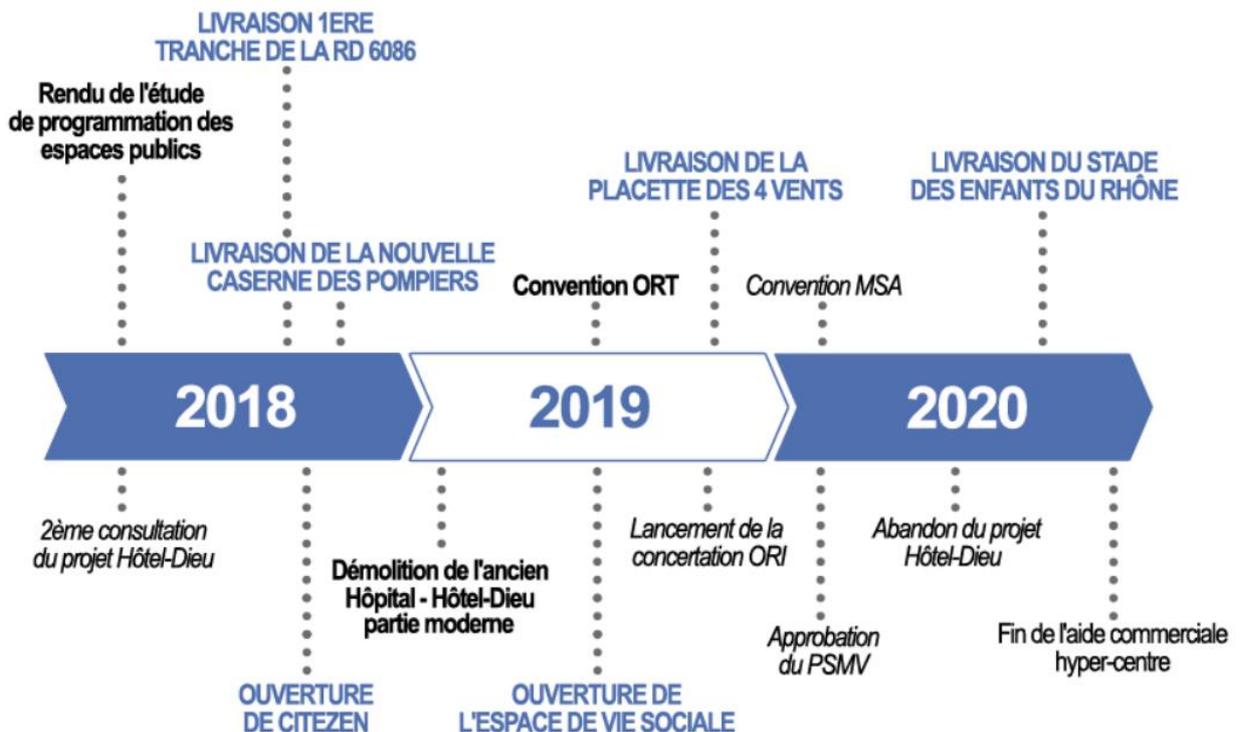
> Les prémices à la définition d'une stratégie globale



Chronologie triennale 2015-2017 :  
 > L'élaboration d'une stratégie globale de revitalisation

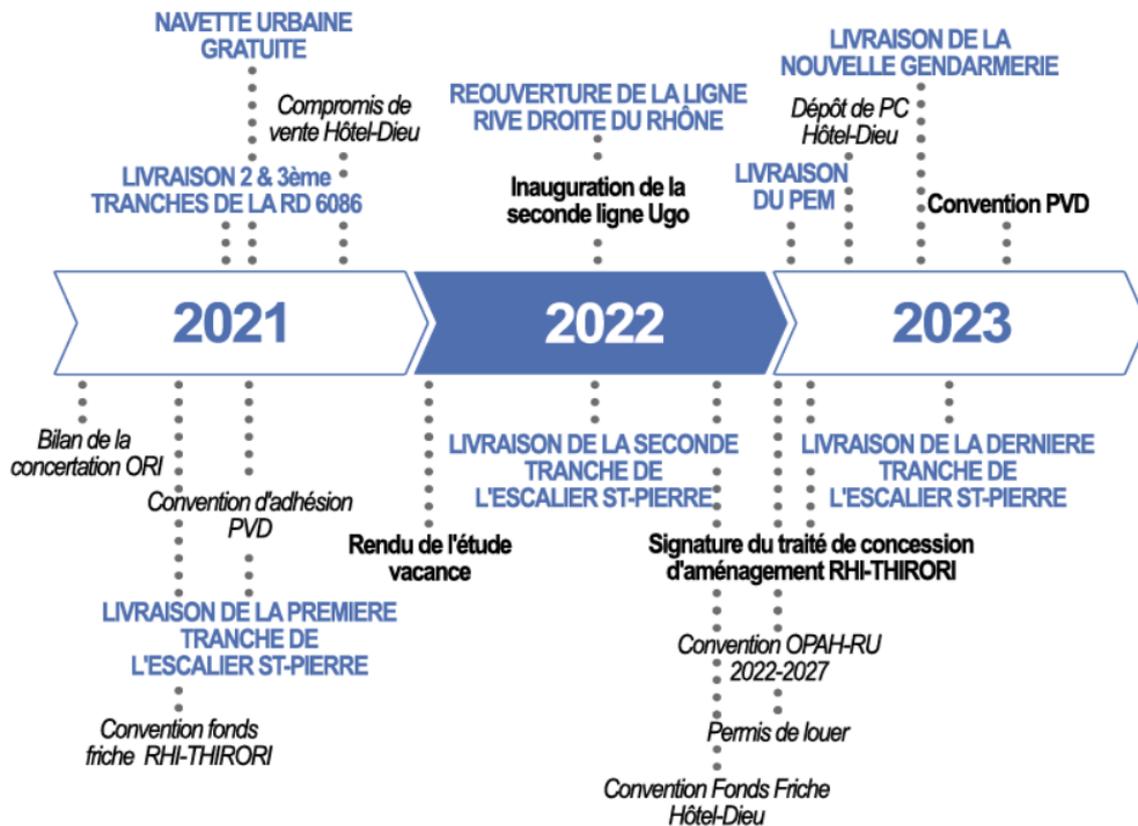


Chronologie triennale 2018-2020 :  
 > La formalisation d'une culture de la revitalisation territoriale



## Chronologie triennale 2021-2023 :

> Une montée en charge de la revitalisation



### Justification du périmètre ORT de Pont-Saint-Esprit :

L'élaboration et la mise en œuvre du projet urbain nécessite un long travail partenarial, une coordination des acteurs et une mobilisation de la sphère publique et privée (services de l'Etat, collectivités, chambres consulaires, EPF, associations, habitants, commerçants et usagers...).

La définition du secteur d'intervention de l'ORT de Pont-Saint-Esprit résulte donc de 3 actions majeures à savoirs :

- L'élaboration d'une stratégie dans le temps et l'espace issue du croisement des enjeux structurants,
- La hiérarchisation des actions au travers l'élaboration d'un plan guide (programme d'actions) véritable outil d'aide à la décision,
- Une gouvernance riche et complexe (dynamique de réseau) initiée lors du programme de revitalisation et de développement du territoire (AMI Centre-Bourg : 2015-2021).

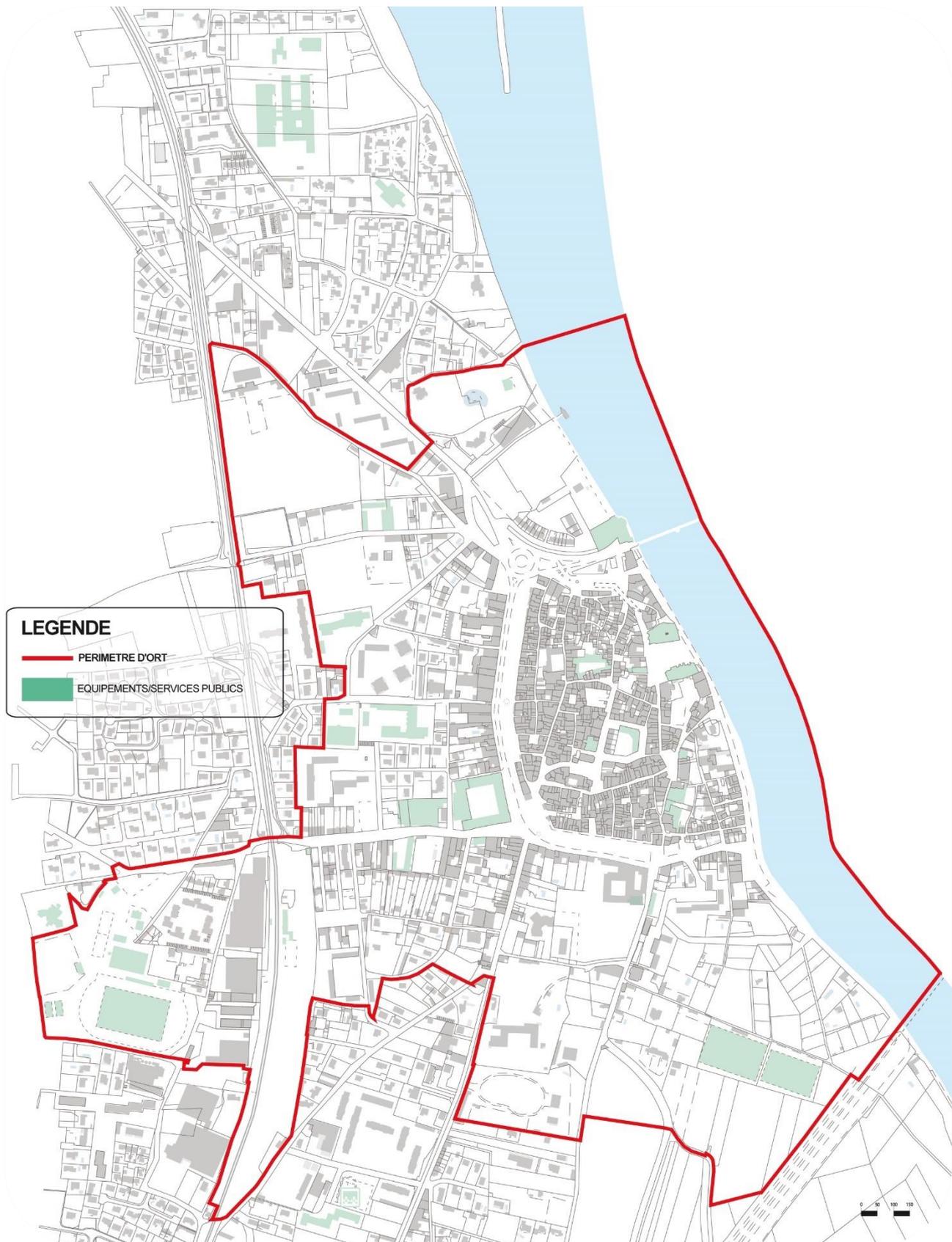
L'ORT de Pont-Saint-Esprit peut être caractérisée « d'ORT Urbaine », la commune et l'ensemble des partenaires ayant conjointement décidé de travailler sur un périmètre « resserré » (concentration des enjeux) sont plus à même de renforcer la centralité et de générer une intensité urbaine de cœur de ville.

Ce dispositif a pour objectifs de moderniser le parc de logements et de locaux commerciaux, ainsi que de renouveler le tissu urbain du centre-ville. Elle doit permettre, entre autre, de lutter contre la vacance et l'habitat indigne, de réhabiliter l'immobilier, de réinvestir les friches et dents creuses et de valoriser les espaces publics et le patrimoine bâti.

Le périmètre exclut, de fait, les zones pavillonnaires ainsi que les zones de développement économique qui ne font pas apparaître d'enjeux majeurs structurants et qui risqueraient d'affaiblir l'attractivité/compétitivité du cœur de ville (contradiction avec la loi climat et résilience). Ce choix stratégique laisse à la collectivité l'opportunité de saisir pleinement des effets de l'ORT, notamment en suspendant les autorisations commerciales en dehors du secteur d'intervention de la présente ORT.

Nb : Pour ces raisons, la collectivité ne souhaite pas revoir à ce jour le périmètre mais se laisse l'opportunité de modifier ce secteur d'intervention, le cas échéant, si le contenu de l'ORT venait à être modifié de façon conséquente.

## Le secteur d'intervention prioritaire de Pont-Saint-Esprit



## Le plan d'actions stratégiques porté par la ville de Pont-Saint-Esprit

ACTIONS STRATEGIQUES ORT/PVD																
Ville de Pont-Saint-Esprit / 2022-2030																
Axes stratégiques ORT	Porteur de projet	Fiche action	Actions	Dispositif visé				Périométre ORT			Temporalité			Degre de maturité		
				BCO	PVD	Oui	Non	Court terme	Moyen terme	Long terme	En projet	Validée	Engagée (Opérationnelle /mature)			
<b>AXE STRATEGIQUE N°1</b> Habiter autrement le centre-ancien en renforçant, en adaptant et en diversifiant l'offre de logements pour retrouver de l'attractivité résidentielle.	Ville	1.1	Volet incitatif d'opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH-RU).		1	1			1						1	
	Ville	1.2	Volet coercitif de RHI-THIRORI.		1	1			1						1	
	Ville	1.3	Mise en place du permis de louer sur le périmètre OPAH-RU.			1			1						1	
	Ville/opérateurs privés	1.4	Réhabilitation, restructuration et aménagement du quartier Hôtel-Dieu.		1	1				1					1	
	Habitat du Gard	1.5	Reconstitution de l'offre du NPNRU des Escanaux de Bagnols-sur-Cèze.			1			1						1	
	Privé/Maison Margueritte	1.6	Habitat inclusif - Accompagner le vieillissement en proposant une offre alternative aux maisons de retraite et EHPAD.		1	1				1					1	
	Ville	1.7	Accompagner la rénovation des façades dans le périmètre OPAH-RU.		1	1				1					1	
<b>AXE STRATEGIQUE N°2</b> Améliorer le cadre de vie en réaménager les espaces publics pour rendre le centre-ville plus convivial, apaisé et favorable à la diversification des usages et pratiques.	Ville	2.1	Réfection de l'éclairage public.		1	1			1						1	
	Ville	2.2	Aménager la rue des Capucins en sens unique conformément au plan de circulation.	1	1	1			1						1	
	Ville	2.3	Restructuration et aménagement de la dernière tranche de la RD6086 (phase 3 : Avenue du Général De Gaulle).			1				1		1				
	Ville	2.4	Aménagement d'une perméabilité est-Ouest piétonne reliant les allées au Rhône par l'escalier St-Pierre.			1					1	1				
	Ville	2.5	Aménagement de l'axe historique Nord-Sud allant de la place Foch à la citadelle.			1					1	1				
	Ville	2.6	Restructuration et aménagement de la place de la République.	1	1	1				1				1		
	Ville	2.7	Aménagement du champs de Mars.			1					1	1				
	Ville	2.8	Restructuration des allées F. Mistral.			1				1				1		
	Ville	2.9	Restructuration des allées J. Jaurès.			1					1			1		
	ABCèze /Ville	2.10	Restructuration de la digue et aménagement et valorisation des berges du Rhône.			1			1	1				1		
<b>AXE STRATEGIQUE N°3</b> Sauvegarder, valoriser et promouvoir le patrimoine matériel et immatériel pour agir sur l'attractivité culturelle, touristique et patrimoniale, vecteurs de l'identité locale.	Ville	3.1	Sauvegarde et réhabilitation complète de l'escalier St-Pierre.	1	1	1			1						1	
	Ville	3.2	Réfection des toitures et mise en accessibilité de l'église St-Saturnin.	1	1	1			1						1	
	Ville	3.3	Restauration et du fronton et de la façade nord du Prieuré St-Pierre.	1	1	1				1		1				
	Ville	3.4	Restauration du clocher du Prieuré St-Pierre.		1	1					1	1				
	Ville	3.5	Etude de mise en sécurité et réhabilitation de la citadelle/collégiale.			1								1		
	Ville	3.6	Restauration de la chapelle baroque de l'Hôtel-Dieu.	1	1	1				1	1	1				
	Villes/ Etat/CD30 et 84	3.7	Procédure de classement du pont médiéval du Saint-Esprit (1265-1309).		1	1					1	1				
<b>AXE STRATEGIQUE N°4</b> Accompagner et développer des mobilités alternatives garantes de la transition énergétique, de la préservation des ressources, de la qualité de l'air, de la santé et de l'accès au travail.	Ville/CD30/ SNCF Réseau	4.1	Apaisement et sécurisation des circulations aux abords du PN18.		1	1			1					1		
	Ville/CAGR	4.2	Aménagement de cheminements piétonniers et cycles dans et vers le centre-ville en lien avec le PEM et le schéma modes doux.	1	1	1				1		1				
	Ville/CAGR	4.3	Aménagement et densification du pôle gare.			1					1	1				
	Région Occitanie	4.4	Augmentation du trafic et du cadencement avec l'ouverture complète de la ligne rive droite du Rhône en 2026.	1		1				1					1	
	Ville	4.5	Mise en place d'une première ligne de pédiibus (Champ de Mars > Centre-ancien).			1				1				1		
	Ville	4.6	Aménager un parking silo en lieu et place du collège G. Ville afin d'offrir une offre de stationnements de centre-ville (long terme).			1					1	1				

<b>AXE STRATEGIQUE N°5</b>  Renforcer l'attractivité du cœur de ville en favorisant un développement équilibré et complémentaire des activités économiques, commerciales et de services.	Ville/ CD30	5.1	Construction d'un nouveau collège et d'une halle sportive mutualisée en remplacement du collège G.Ville		1	1				1			1	
	Ville	5.2	Poursuite et finalisation de la réhabilitation de la Cazerne (menuiseries, isolation et couverture).	1	1	1				1	1			
	Ville/ CAGR	5.3	Restructuration du complexe du clos Bon Aure (intégrant la construction par la CAGR d'une nouvelle école de musique et d'un nouvel ALSH).	1		1				1		1		
	Ville, URFOL, Divers	5.4	Construction d'un espace culture (cinéma, CIAP, équipement public...).	1	1	1				1	1			
	Ville	5.5	Extension de l'Hôtel-de-Ville (archivage).			1				1	1			
	Ville	5.6	Mise en place du droit de préemption commercial.	1	1	1				1		1		
	Ville	5.7	Mise en place de boutiques à l'essai via appels à projets dans des locaux commerciaux appartenant à la commune ou vacants du parc locatif privé, permettant de tester de nouvelles boutiques ou concepts.	1	1	1				1		1		
	Ville	5.8	Prospecter des enseignes à taille humaine, pouvant et souhaitant s'implanter sur une commune de 10 000 habitants et proposant des produits ou services complémentaires à l'offre existante.		1	1	1	1						1
	Ville	5.9	Mise à jour, en continu, des locaux disponibles pour permettre aux porteurs de projets en recherche de locaux de trouver l'emplacement qui convient. Être proactif sur les locaux disponibles.		1	1	1	1						1
	Ville	5.10	Mise en œuvre d'une opération de rénovation des devantures commerciales.	1	1	1		1						1
	Ville	5.11	Faciliter au quotidien la compréhension des procédures d'urbanisme nécessaires à la réalisation de travaux d'embellissement du parc immobilier commercial privé.			1		1						1
	Ville	5.12	Développer des projets permettant l'embellissement de l'espace public autour des axes principaux de structure commerciale.		1	1		1						1
	Ville	5.13	Elaboration d'une charte des devantures commerciales, des terrasses et du mobilier urbain en lien avec l'ODP et le PSMV.	1	1	1		1						1
	Ville	5.14	Mise en place d'un règlement local de publicité (RLP).	1	1	1	1	1						1
	Ville	5.15	Tenue d'un salon de la création d'entreprise et de l'emploi.							1		1		
	Ville	5.16	Mise en place de permanences d'acteurs de l'accompagnement de projets en centre ancien pour permettre une sensibilisation et un accès aux financements aux habitants du QPV.		1	1		1						1
	Ville	5.17	Mise en place d'une politique d'attractivité territoriale au-delà des frontières du Gard rhodanien.			1	1	1						1
	Ville	5.18	Mise en place de solutions digitales adaptées aux commerces et aux commerçants.		1	1	1	1						1
	Ville	5.19	Mise en place d'une veille dédiée au commerce et diffusion d'informations pertinentes directement aux commerçants par le biais de supports et de réunions dédiées.			1	1	1						1
	Ville	5.20	Animation de groupe de travail thématisés sur les freins et les pistes d'amélioration du parcours d'achat.			1	1	1					1	

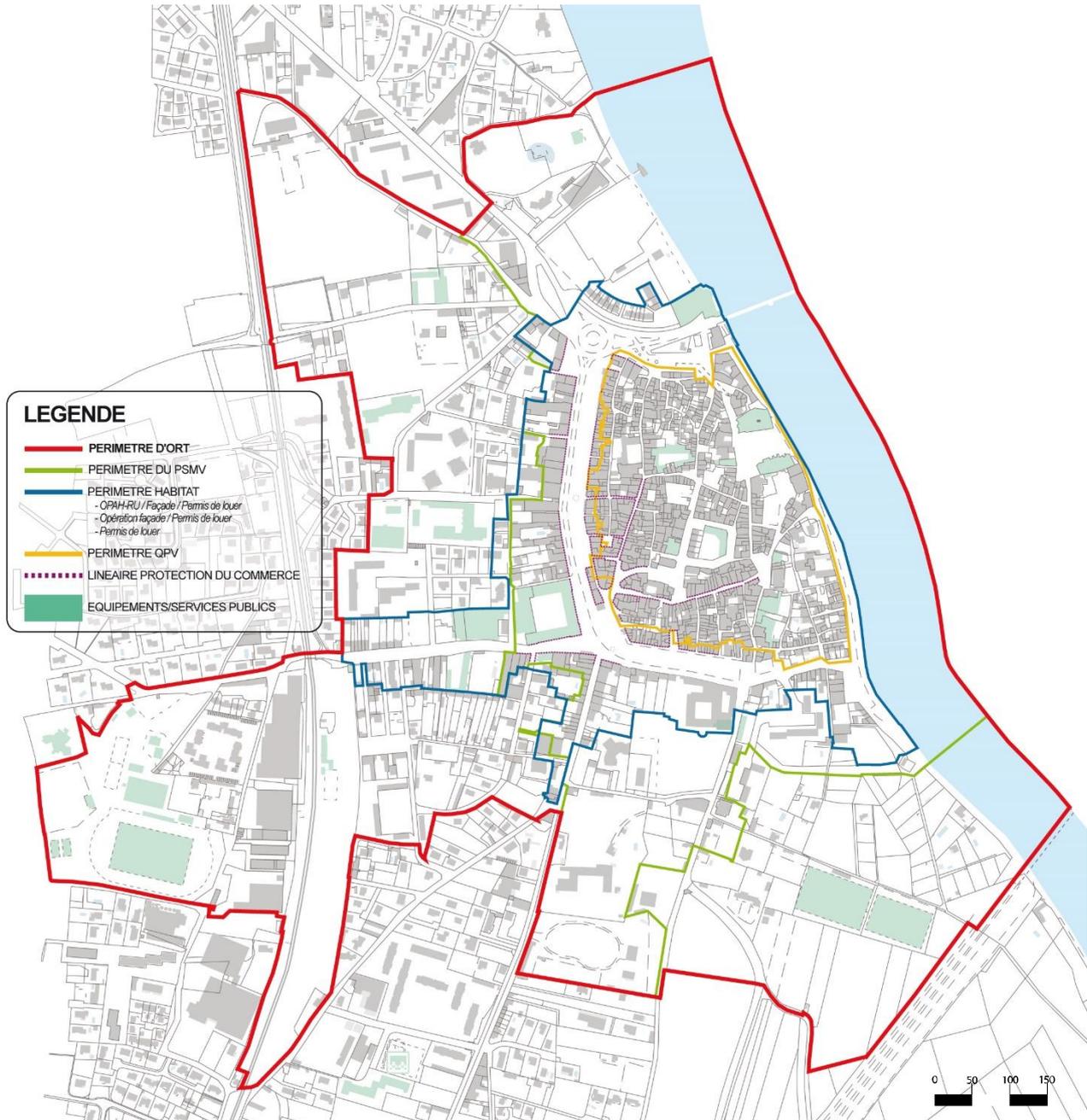
<b>AXE STRATEGIQUE TRANSVERSE N°6</b>  Piloter et animer le projet de revitalisation du territoire en continu.	Ville/CDC/ ANAH/ANCT	6.1	Chef de projet.		1				1					1
	Ville/ CDC	6.2	Manager de centre-ville.		1				1					1

TOTAL	16	31	49	7	27	14	12	18	9	25
<b>Actions mures et engagées</b>										<b>25</b>

## Spatialisation des actions :



## Article 7 : Autres dispositions applicables



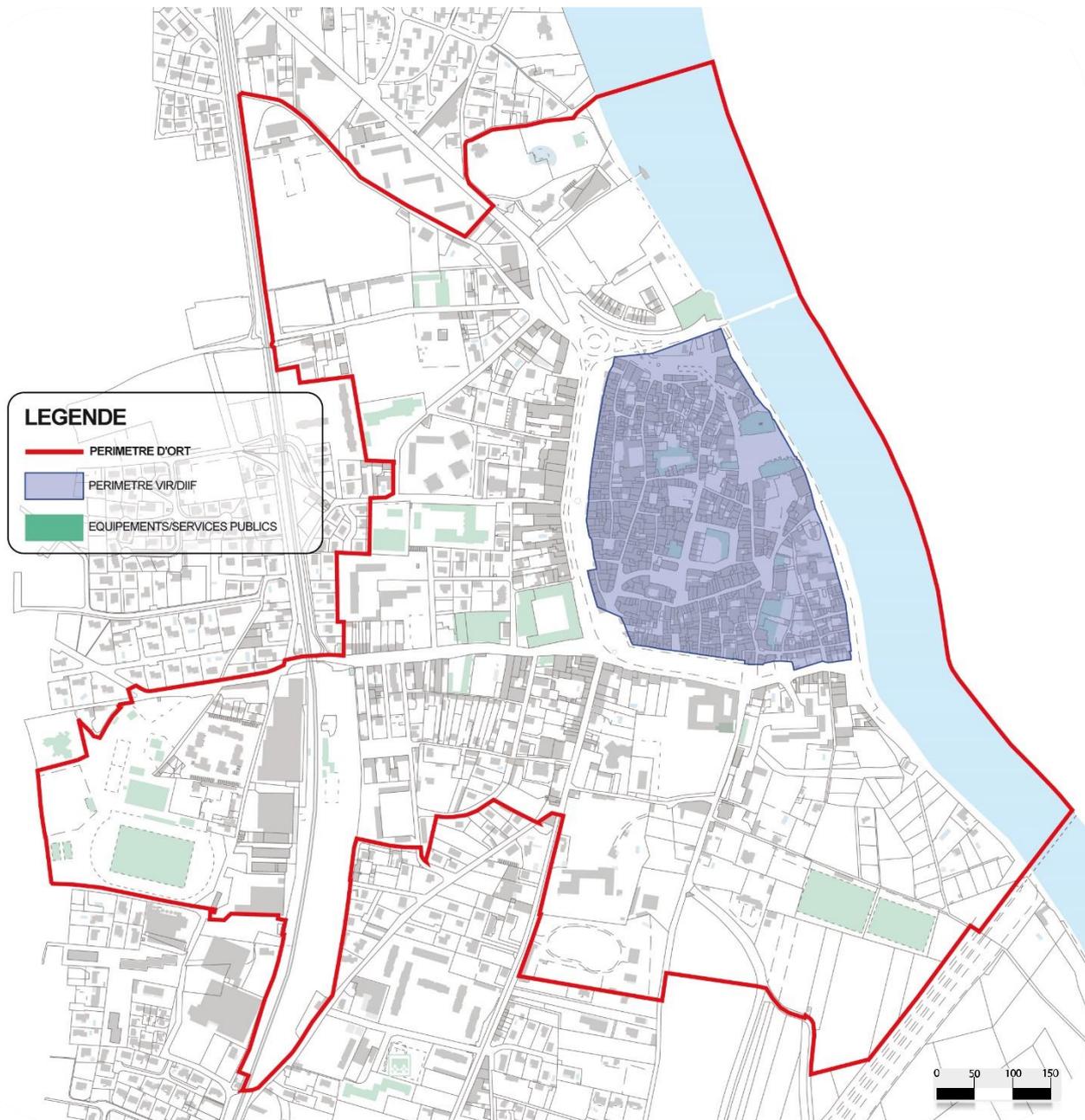
Certains outils juridiques nécessitent que la convention d'ORT les mette en œuvre ou en précise leur application.

Ainsi, eu égard à la stratégie et au projet de revitalisation poursuivis, il est décidé :

- qu'en application de l'article L.303-2 du CCH (10° du III), l'autorité compétente en matière de PLU s'engage à procéder aux modifications dudit document, approuvé ou en cours d'approbation, nécessaires à la mise en œuvre des plans, projets ou actions prévus par la présente convention. En cas de transfert de cette compétence à l'EPCI, en application de l'avant dernier alinéa de l'article L.5211-17 du code général des collectivités territoriales, celui-ci se substitue à la commune concernée par cet engagement,
- qu'en application du III de l'article L.303-2 CCH, dans les centres-villes inclus dans les secteurs d'intervention définis supra, les baux relatifs à un local commercial conclus postérieurement à la signature de la présente convention ne peuvent porter que sur ce local dans les immeubles qui abritent à la fois un ou plusieurs locaux commerciaux ainsi que des locaux destinés à l'habitation, à l'exception

des locaux destinés au fonctionnement des activités commerciales ou artisanales et du local destiné à l'habitation occupée par le commerçant ou l'artisan qui exerce son activité professionnelle en rez-de-chaussée,

- qu'en application du III de l'article L.303-2 CCH, dans les centres-villes inclus dans les secteurs d'intervention définis supra, sont interdits postérieurement à la signature de la présente convention les travaux qui conduisent, dans un même immeuble, à la condamnation de l'accès indépendant aux locaux ayant une destination distincte de l'activité commerciale ou artisanale,
- qu'en application des dispositions prévues à l'article L.303-2 du CCH, la présente convention souhaite mobiliser et mettre en avant les outils d'amélioration de l'habitat, et plus globalement de valorisation et sauvegarde du tissu bâti que sont la VIR (Vente d'Immeuble à Rénover) et le DIIF (Dispositifs d'Intervention Immobilière et Foncière).



Aussi, la présente convention d'ORT permet la mobilisation du DIIF et de la VIR. Ces dispositifs opérationnels sont identifiés comme des leviers d'interventions pertinents au service de la réhabilitation du centre ancien des collectivités engagées dans le programme PVD sur le territoire du centre-ville de Pont-Saint-Espirit.

**Il apparaît opportun d'inscrire dans la présente convention ces deux dispositifs qui seront précisés ultérieurement conformément aux dispositions de la circulaire de l'ANAH du 22/01/2021.**

Toute mise en œuvre de la VIR ou du DIIF fera l'objet d'une fiche action portant sur l'immeuble ou l'îlot identifié. Le lancement du dispositif de RHI-THIRORI va permettre, notamment au travers des études de calibrage, d'affiner la stratégie d'intervention et d'identifier des secteurs ou immeubles potentiellement concernés, ainsi que d'identifier l'outil les plus opportuns à mobiliser.

Il est donc fait le choix, dès à présent, de pouvoir identifier, à minima, un périmètre au sein duquel peuvent être rendus applicables les outils de la VIR et du DIIF.

Le secteur identifié ci-après au sein du périmètre d'intervention concentre les problématiques les plus symptomatiques des dysfonctionnements du parc privé résidentiel et se calque sur la convention foncière centre-ancien porté par l'EPF Occitanie.

## Article 8 : Suivi et évaluation

Tant que le programme PVD est en vigueur, son suivi est celui précisé aux articles 7 et 8 de la convention cadre PVD et vaut suivi de l'ORT.

En application de l'article L.303-2 CCH, l'ORT fera l'objet d'un bilan annuel et d'une évaluation quinquennale sur la base des indicateurs de suivi déterminés au titre du programme PVD.

## Article 9 : publication et traitement des litiges

L'ORT de Pont-Saint-Esprit est active depuis l'homologation de la convention-cadre « Action Cœur de Ville » de Bagnols-sur-Cèze, en convention d'Opération de Revitalisation de Territoire.

La convention d'ORT de Pont-Saint-Esprit est entrée en vigueur à compter du 24 juillet 2019, date de sa signature.

Elle a été publiée au registre des délibérations et au registre des actes de l'exécutif de la commune de Pont-Saint-Esprit (délibération n°8 du 11/07/2019 portant sur la mise en place d'une Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) et la transformation de la convention-cadre « Action cœur de ville » en Opération de revitalisation de territoire incluant Pont-Saint-Esprit), au registre des délibérations et au registre des actes de l'exécutif de la Communauté d'Agglomération du Gard rhodanien (délibération n°96/2019 du 27 juin 2019 portant sur l'Opération de Revitalisation de Territoire) à des fins de conservation et d'information du public. Cette convention a été transmise, pour information, à la Direction Départementale des Finances Publiques du Gard par les collectivités signataires et à l'Agence Nationale de la Cohésion des Territoires par l'État.

La présente convention est régie par le droit français.

En cas de contestation, litiges ou autres différends éventuels sur l'interprétation ou l'exécution de la convention, les parties s'efforceront de parvenir à un règlement à l'amiable entre elles.

A défaut, et préalablement à l'engagement de toute action contentieuse et sous réserves des dispositions prises au titre des articles précédents, les parties s'engagent à recourir à la médiation en application des articles L 213-1 du code de la justice administrative du différend qui les oppose et de saisir le président du Tribunal administratif de Nîmes à l'effet d'organiser la mission de médiation et de désigner la ou les personnes qui en seront chargées.

En cas d'échec d'une solution amiable, tout litige ou contestation auxquels la présente convention pourrait donner lieu tant sur sa validité que sur son interprétation, son exécution ou sa réalisation sera soumis aux tribunaux compétents du ressort du tribunal administratif de Nîmes.

Convention signée à XXXX le, XX/XX/2023

par :

<p><b>L'État</b>, représenté par la préfète du Gard, Madame Marie-Françoise LECAILLON</p>	<p><b>La Région</b>, représentée par sa Présidente, Madame Carole DELGA</p>
<p><b>Le Département</b>, représenté par sa Présidente, Madame Françoise LAURENT-PERRIGOT</p>	<p><b>La Banque des Territoires</b>, représentée par sa Directrice Régionale Occitanie, Madame Annabelle VIOLLET</p>
<p><b>La Communauté d'Agglomération du Gard rhodanien</b>, représentée par son Président, Monsieur Jean-Christian REY</p>	<p><b>La commune de Pont-Saint-Esprit</b>, représentée par son maire, Madame Claire LAPEYRONIE</p>
<p><b>L'Etablissement Public Foncier Occitanie</b>, représenté par sa Directrice Générale, Madame Sophie LAFENETRE</p>	