



# Convention

## Opération de Revitalisation du Territoire (ORT)





**ENTRE**

L'Etat, représenté par ...

**ET**

La Communauté de l'Ouest Rhodanien, représentée par son Président Monsieur Michel Mercier

La Ville de Tarare, représentée par son Maire Monsieur Bruno Peylachon,

La commune de Cours, représentée par son Maire Monsieur Michel Lachize

La commune de Thizy les Bourgs, représentée par son Maire Monsieur Martin Sotton

**AINSI QUE**

Le groupe Caisse des Dépôts et Consignations, représenté par ...

L'Agence Nationale de l'Habitat, représentée par ...

**EN PRESENCE DE** Monsieur le Maire d'Amplepuis



# SOMMAIRE

PREAMBULE .....	7
ARTICLE 1 – OBJET DE LA CONVENTION .....	9
ARTICLE 2 – DUREE DE LA CONVENTION .....	9
ARTICLE 3 – LE PROJET DE TERRITOIRE .....	9
3.1 La stratégie intercommunale.....	11
3.1.1. Diagnostic .....	11
3.1.2. Enjeux, objectifs et stratégie .....	13
3.2 Une convention « chapeau » .....	20
ARTICLE 4 – PERIMETRE DE LA STRATEGIE TERRITORIALE .....	21
ARTICLE 5 – VILLE DE TARARE .....	21
5.1 Stratégie de revitalisation.....	21
5.1.1. Diagnostic .....	22
5.1.2. Enjeux, objectifs et stratégie .....	22
5.2 Secteurs d’intervention du centre-ville de Tarare .....	24
ARTICLE 6 – THIZY LES BOURGS/COURS .....	25
6.1 Stratégie de revitalisation.....	25
6.1.1. Diagnostic .....	25
6.1.2. Enjeux, objectifs et stratégie .....	27
6.2 Secteurs d’intervention .....	28
6.2.1. Secteur d’intervention de Thizy les Bourgs.....	28
6.2.2. Secteur d’intervention de Cours .....	30
ARTICLE 7 – MISE EN ŒUVRE DE L’ORT .....	31
7.1 Mobilisation des effets juridiques de l’ORT .....	32
7.1.1 Application du dispositif Denormandie dans l’habitat ancien .....	32
7.1.2 Suspension des Autorisations d’Exploitations Commerciales en périphérie .....	32
7.1.3. Droit de Prémption Urbain renforcé et droit de préemption commercial .....	32
7.2 Plan d’actions .....	32
7.2.1 OPAH-RU de Tarare .....	33
7.2.2 OPAH-RU DE Thizy les Bourgs/Cours .....	33
ARTICLE 8 – PILOTAGE, ANIMATION ET EVALUATION DE L’OPERATION .....	33
8.1 Pilotage.....	33
8.1.1 Gouvernance.....	33
8.1.2 Instances de pilotage .....	33
8.2 Animation .....	34
8.3 Evaluation.....	34
ARTICLE 9 – MODIFICATION DE LA CONVENTION .....	34
ARTICLE 10 – TRAITEMENT DES LITIGES .....	35
ANNEXES .....	36



## PREAMBULE

La présente convention s'inscrit dans le cadre des Opérations de Revitalisation du Territoire (ORT) créées par l'article 157 de la loi portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique, dite loi ELAN, du 23 novembre 2018.

L'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) est un contrat intégrateur unique, programmatique et évolutif, reposant sur un projet global de l'intercommunalité, sa ville-centre et toute autre commune volontaire de l'EPCI. L'ORT est un projet d'intervention formalisé intégrant des actions relevant de différentes dimensions (habitat, urbanisme, commerces, économie, politiques sociales) dont la mise en œuvre doit être coordonnée et formalisée dans une approche intercommunale.

L'ORT est destinée à prendre en compte l'ensemble des enjeux de revitalisation de centre-ville : modernisation du parc de logements et de locaux commerciaux, lutte contre la vacance et l'habitat indigne, réhabilitation de l'immobilier de loisir et de friches urbaines, valorisation du patrimoine bâti... Le tout dans une perspective de mixité sociale, d'innovation et de développement durable. L'ORT permet d'intervenir et manière concertée et transversale sur l'habitat, l'urbanisme, le commerce, l'économie, les politiques sociales, etc.

Elle est également créatrice de droits et s'accompagne de mesures favorisant la rénovation de l'habitat ainsi que de dispositions favorisant l'implantation de surfaces commerciales en centre-ville et permettant la suspension des autorisations d'implantations en périphérie.

Par ailleurs, l'ORT est complétée par le dispositif Denormandie voté dans le cadre de la loi de finances 2019. Il s'agit d'un dispositif de soutien à l'investissement locatif dans le parc de logements anciens, qui participera à la rénovation du parc ancien des communes signataires de la convention d'ORT.

Le territoire de l'Ouest Rhodanien est particulièrement concerné par la problématique de revitalisation des centres bourgs et centres villes. La COR agit notamment pour la rénovation de l'habitat, que ce soit le logement social ou l'habitat privé.

Concernant le logement social, les quatre communes de Tarare, Amplepuis, Thizy-les-bourgs et Cours regroupent 75 % des logements sociaux du territoire. La COR, avec l'Etat, la Banque des Territoires, EPORA et Action Logement vont ainsi signer avec les bailleurs sociaux un Protocole Habitat qui définit les démolitions et reconstitutions du programme de renouvellement patrimonial et d'attractivité du parc social d'Immobilier Rhône-Alpes et de l'OPAC du Rhône sur le territoire de la Communauté de l'Ouest Rhodanien.

Pour la rénovation du logement privé, la COR poursuit un objectif de 1 000 logements rénovés en 6 ans - objectif qui devrait être atteint à la signature de la présente convention – grâce à la plateforme de rénovation énergétique et la mobilisation des aides de l'Anah.

Les communes ont elles aussi pris en main l'enjeu de la revitalisation de leurs cœurs de ville. Ainsi, la Ville de Tarare fait partie des 222 villes retenues dans le cadre du Programme national Action Cœur de Ville. Action Cœur de Ville a pour objectif de créer les conditions efficaces du renouveau et du développement des villes moyennes en mobilisant les moyens de l'Etat et des partenaires en faveur de la mise en œuvre de projets de renforcement des cœurs de ville.

La convention Action Cœur de Ville pour Tarare a été signée le 25 septembre 2018 pour une durée de six ans et demi. A date de signature de la présente convention, elle est en phase d'initialisation, qui vise à finaliser le diagnostic et détailler le projet de redynamisation du cœur de ville.

Les communes de Thizy les Bourgs et Cours ont quant à elles été retenues en 2014 dans le cadre de l'Appel à Manifestation d'Intérêt « Centres Bourgs » du Ministère du Logement, de l'Égalité des Territoires et de la Ruralité. Le projet présenté a fait l'objet d'une convention de revitalisation des centres bourgs, valant OPAH-RU, le 3 février 2017.

Enfin, la commune d'Amplepuis est intégrée à une démarche régionale de revitalisation de centre-bourg, et est engagée à la date de signature de la présente convention dans la réalisation de son plan-guide. La commune d'Amplepuis a vocation à être signataire de la présente convention d'ORT, une fois son plan-guide et l'étude pré-opérationnelle pour l'habitat réalisés. Ces documents devraient être finalisés pour la fin d'année 2019. Ils permettront à la commune de présenter son projet de revitalisation de centre-bourg et son(s) secteur(s) d'intervention.

La Communauté de l'Ouest Rhodanien, et les communes signataires de la présente convention d'Opération de Revitalisation du Territoire souhaitent s'emparer des outils et dispositifs accompagnant la création d'une ORT :

- > **Pour appuyer sa politique en faveur de la rénovation de l'habitat en centre-ville :** outre les aides de l'ANAH, le dispositif de défiscalisation dans l'ancien Denormandie permettra de faire venir dans les centres villes et centres bourgs de nouveaux investisseurs et donc de participer à la réhabilitation et la rénovation de logements dans les cœurs de ville. Par ailleurs, le financement par l'ANAH, à destination d'acteurs institutionnels, de travaux de rénovation dans le cadre de la vente d'immeuble à rénover (VIR) et du dispositif d'intervention immobilière et foncière (DIIF) pourra être mobilisé ;
- > **Pour bénéficier de moyens d'actions lors de demandes d'implantations commerciales en périphérie** des centres villes et centres bourgs, qui peuvent déstabiliser le tissu commercial – fragile - de plusieurs centralités : la possibilité pour le Maire ou le Président de la COR de demander au Préfet de suspendre les autorisations d'exploitations commerciales en périphérie est un outil supplémentaire pour assurer un développement équilibré du commerce. Il pourra être mobilisé le cas échéant, dans les conditions prévues par le décret d'application à venir.
- > **Pour faciliter et accélérer les procédures et les aménagements :** le droit de préemption urbain renforcé et le droit de préemption commercial, outils d'urbanisme qui pourront être mobilisés pour faciliter la mise en œuvre des politiques en faveur du commerce et de l'habitat

Afin de bénéficier des effets de l'Opération de Revitalisation du Territoire, les parties ont souhaité s'engager dans une convention ORT chapeau, permettant d'individualiser les projets de revitalisation des communes signataires, tout en assurant leur complémentarité et leur cohérence à l'échelle intercommunale, intégrés dans le projet de territoire de la COR.



## ARTICLE 1 – OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de décrire les modalités de mises en œuvre et les effets de l'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) menée à l'échelle de la Communauté de l'Ouest Rhodanien.

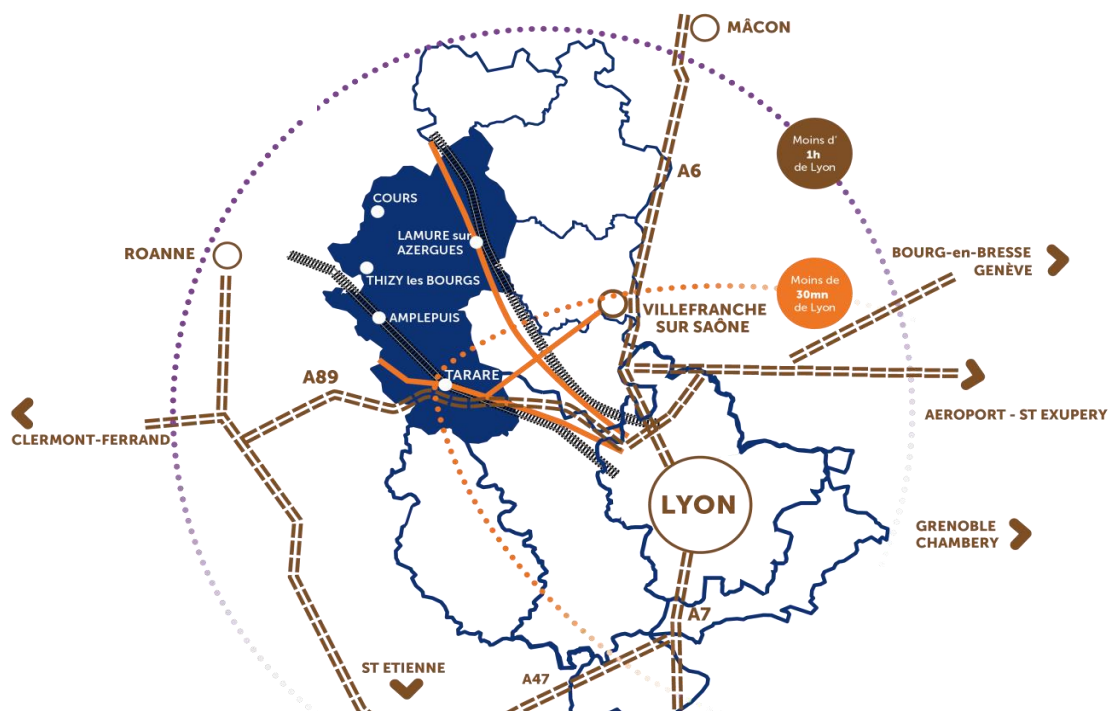
## ARTICLE 2 – DUREE DE LA CONVENTION

La présente convention est conclue pour une durée de cinq (5) ans. Elle pourra être prorogée par accord des parties.

## ARTICLE 3 – LE PROJET DE TERRITOIRE

### Présentation du territoire

La COR est une collectivité en mouvement et dynamique qui résulte de la fusion de trois Communautés de Communes déjà habituées à travailler ensemble. Ces différentes intercommunalités étaient préalablement réunies dans le cadre du « Beaujolais Vert » autour d'un programme Leader et d'une ambition TEPOS. Ces programmes ont marqué l'engagement du territoire en faveur de l'innovation, du développement durable et de la transition écologique et énergétique. Cet enjeu transversal est un marqueur fort du projet politique du territoire.



La COR est devenue Communauté d'agglomération le 1er janvier 2016 et compte désormais 31 communes, soit 50 657 habitants sur un territoire de 577km<sup>2</sup>. Situé au Nord du département du Rhône, le territoire de la COR est étroitement lié à la Loire et à la métropole Lyonnaise. Il s'organise autour d'un réseau de pôles intermédiaires structurants, plutôt en perte de vitesse démographique, tandis que les villages plus ruraux connaissent une légère reprise. L'attractivité globale du territoire est

donc l'enjeu majeur de la COR, dans une logique de repolarisation territoriale. Les pôles principaux que sont les villes de Tarare, Thizy les Bourgs, Amplepuis, ou encore Cours, ont tous des projets ambitieux de réhabilitation de leurs centres bourgs qui visent à renforcer leur attractivité et leur fonction structurante. La recherche de solidarités et d'équilibre entre ces pôles historiques à conforter et les villages plus ruraux qui doivent garder leur vitalité, guide le projet de la COR.

## Le projet de territoire

La COR a mené une démarche de construction de son projet de territoire, accompagnée par le CEREMA. Cette démarche a permis de déterminer le projet de territoire en concertation avec les élus et les membres du Conseil de Développement.

Le projet de territoire a été façonné autour de trois axes de développement :

- > **Renforcer l'attractivité économique et résidentielle du territoire** ; grâce à l'implantation et au développement d'entreprises autour des centres villes et centres bourgs du territoire, mais aussi à la mise en œuvre d'une stratégie de développement touristique et de développement de l'économie résidentielle
- > **Organiser la cohérence et les solidarités territoriales : conforter des polarités qui maillent un territoire rural vivant et dynamique** ; cet axe regroupe l'ensemble des politiques de développement transversales portées par la COR (mobilité, accessibilité, accessibilité aux équipements et aux services, rénovation de l'habitat, développement commercial équilibré et solidarité) et mobilisées sur les centres villes et centres bourgs
- > **Préserver et valoriser les atouts naturels et poursuivre l'engagement pour la transition énergétique** ; en tant que Territoire à Energie Positive, la COR encourage la rénovation énergétique des bâtiments et le déploiement des énergies renouvelables.

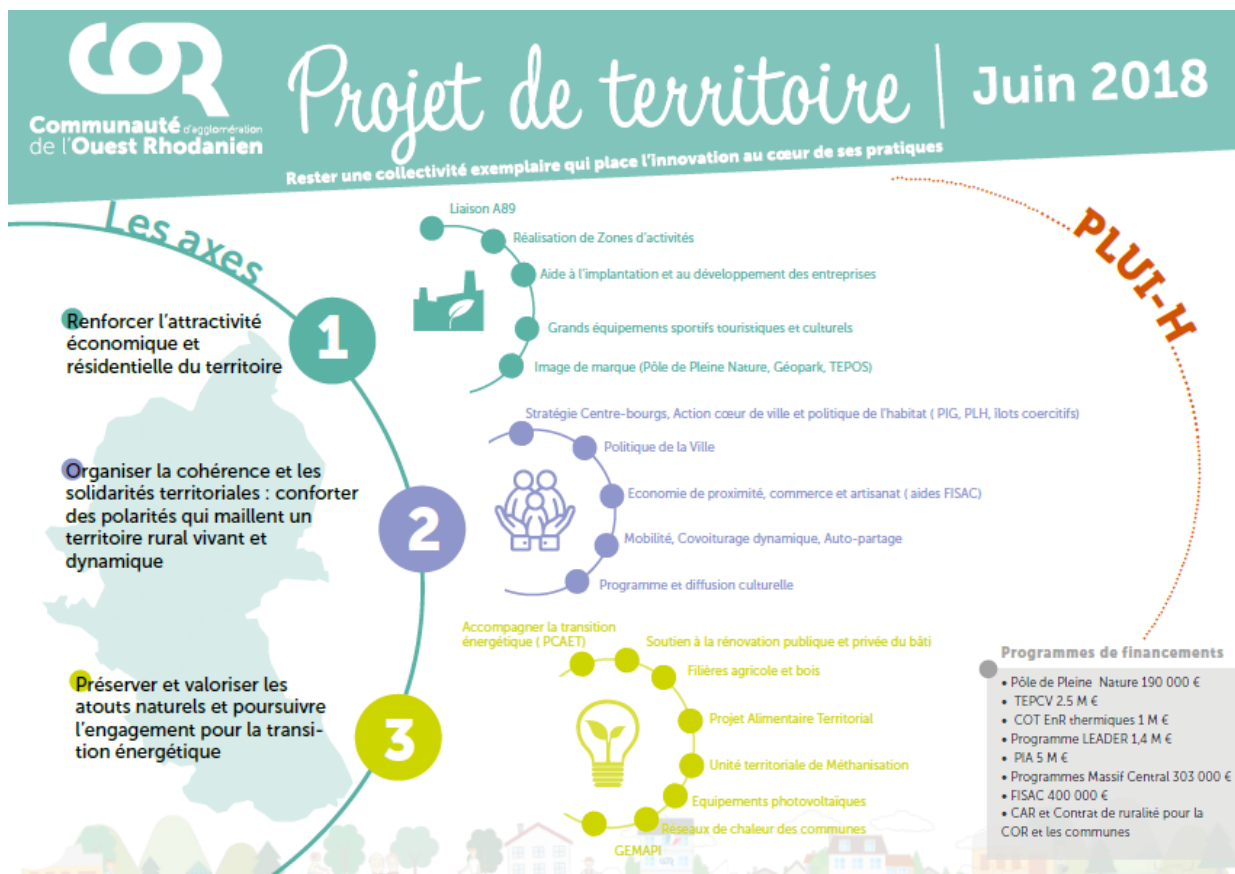


Figure 1 Projet de territoire de la COR

## 3.1 La stratégie intercommunale

La stratégie intercommunale et le projet de territoire prennent leur accroche sur un diagnostic du territoire réalisé à la fois par les restitutions d'expériences d'usages lors de la concertation réalisée en amont du projet de territoire, et à la fois sur des études thématiques menées à l'échelle de la COR et/ou des communes signataires de la présente convention.

### 3.1.1. Diagnostic

La COR est un territoire situé au nord du département du Rhône, composé d'une majorité de petites communes à dominante rurale, mais polarisé autour de plusieurs communes d'une taille significative : Vindry-sur-Turdine, Cours, Amplepuis, Thizy-les-Bourgs et Tarare concentrent à elles seules 62% de la population du territoire. L'arrivée de l'A89 en 2013 a fait de la COR un territoire « aux portes de Lyon », avec deux accès à l'autoroute : à Saint-Romain-de-Popey et à Tarare.

#### **Diagnostic socio-économique du territoire**

Les caractéristiques socio-économiques de l'Ouest Rhodanien sont préoccupantes. La population a été très impactée par les crises économiques successives et cumule aujourd'hui un certain nombre de difficultés. On peut souligner le faible niveau de revenus (un salaire médian de 19 319 € contre 21 267 € en moyenne dans le Département du Rhône, avec une situation particulièrement préoccupante à Tarare avec un salaire médian à 17 220 €) et de qualification des habitants.

Si l'on constate des emplois moins précaires que la moyenne de la Région Auvergne-Rhône-Alpes, avec un recours au temps partiel moins élevé (mais qui porte de façon plus importante qu'ailleurs sur les femmes) ; le territoire est marqué par des salaires tassés : les plus pauvres sont moins pauvres et les plus riches moins riches que leurs équivalents dans le Département du Rhône. Malgré tout, le taux de pauvreté sur le territoire atteint 19,5%.

Ces indicateurs permettent en partie d'expliquer la forte vulnérabilité énergétique des habitants du territoire, mais également les freins importants à la mobilité. Ils expliquent également en partie le déficit d'attractivité résidentielle et économique du territoire, et notamment des centralités.

Les pôles urbains de la COR peinent en effet à retenir leurs ménages et à en attirer de nouveaux, surtout les jeunes ménages et les actifs. La croissance démographique a par contre contribué au développement de très petites communes bénéficiant de leur identité de « village », telles Saint-Jean-la-Bussière, Dième, Meaux-la-Montagne, et Saint-Apollinaire, dont le taux annuel moyen de croissance démographique a pu atteindre 3 à 4%, et s'est traduit en de nombreux endroits par de l'étalement urbain. Le contraste de l'évolution du taux démographique se retrouve aussi à l'intérieur des communes nouvelles : les centres-bourgs de Bourg-de-Thizy, Cours et Thizy sont à la fois les plus peuplés et ceux qui souffrent d'une déprise démographique, alors que les plus petits bourgs sont plus stables.

Sur un territoire aussi vaste que la COR ces constats interpellent aussi bien sur la question de l'accessibilité aux services et aux soins, de la cohésion sociale ou encore de la mobilité. Les politiques de revitalisation du territoire, par la redynamisation de ses centres bourgs et centre-ville doit permettre d'apporter les premières réponses grâce à un projet transversal.

L'Opération de Revitalisation du Territoire engageant des effets sur le commerce et l'habitat, le diagnostic s'attache plus précisément à ces deux enjeux.

## **Développement économique et commercial**

Malgré un contexte difficile, les opportunités de développement économique du territoire sont réelles. La COR est favorablement connectée à l'armature métropolitaine par l'A89, et dispose encore d'une capacité foncière susceptible d'attirer des projets structurants. Si l'accueil de projets à fort potentiel est un pilier de la stratégie économique de la COR, il n'est néanmoins pas le seul. L'accompagnement des filières locales, le développement de l'économie résidentielle et la mise en place d'une stratégie touristique, en lien avec la démarche de reconnaissance au label Unesco Geopark, sont autant d'autres leviers d'intervention. Pour ce faire, la COR a développé un environnement particulièrement favorable à l'entrepreneuriat et aux partenariats qui stimule l'innovation et l'hybridation des projets pour une économie plus circulaire et collaborative. Ce positionnement et tous les dispositifs d'accompagnement mis en place répondent aux attentes d'un nouveau type de porteurs de projets, plus sensibles à leur environnement de travail et de vie.

Associée à une politique forte en faveur du développement commercial dans les polarités, cette dynamique portée par l'intercommunalité a permis de faire baisser dans un premier temps puis maintenir les taux de vacance commerciale dans les cœurs de ville et centres bourgs. Ainsi, le taux de vacance pour le cœur de ville de Tarare s'établit-il à 13% en 2019, contre 15% en 2014. Si les taux de vacance commerciale à Cours et Amplepuis restent en-dessous des seuils critiques, respectivement à 8% et 6%, la vacance commerciale de Thizy les Bourgs est préoccupante avec un taux jusqu'à 30%.

L'offre commerciale du territoire est marquée par un fort taux d'indépendants (+ de 95% des commerces) qui dénote à la fois d'une vitalité et d'une diversité commerciale, mais également d'un déficit d'attractivité du territoire auprès des enseignes. Si le chiffre d'affaires consolidé sur le territoire se monte à 175 millions d'euros annuel, celui-ci est porté à 70% par l'alimentaire. L'évasion commerciale reste forte sur des loisirs et l'équipement de la personne et de la maison, en particulier pour les communes d'Amplepuis, Thizy les Bourgs et Cours, pour lesquels les pôles de Villefranche-sur-Saône, Roanne ou Lyon sont attractifs.

## **Précarité énergétique et habitat dégradé**

Premier Territoire à Energie Positive (TePos) de la Région Auvergne-Rhône-Alpes, la COR est engagée dans la lutte contre la précarité énergétique, et plus largement mène une politique volontariste en faveur de la rénovation de l'habitat.

En effet, la répartition inégale de la croissance démographique sur le territoire fait ressortir des problématiques d'habitat qui s'observent avant tout dans les centres-bourgs des pôles urbains, moins prisés par les nouveaux habitants. Ainsi, 15% du parc de logement de la COR s'avère vacant en 2011, soit une hausse de 7,8% depuis 2007. Ce taux est bien supérieur au taux départemental, qui est de 7,3% de logements vacants sur le total de parc de logements dans le Rhône. A Tarare, le parc de logements est plutôt ancien et dégradé (45% du parc en centre-ville classé 6 à 8) et touché par la vacance (9% sur la commune, 13% en centre-ville). Au nord du territoire, on comptait en 2012 18,1% de logements vacants à Thizy-les-bourgs, 20% à Pont-Trambouze, 17,6% à Cours-la-ville et 11,5% à Thel. Par ailleurs, 57% des logements vacants du territoire ont été construits avant 1915, ce qui peut expliquer leur performance énergétique faible et l'inadaptabilité des biens aux attentes actuelles en matière (taille des pièces, espaces extérieurs,...).

Parallèlement, le taux de logements du parc privé potentiellement indignes (PPPI) dans le total du parc de résidences principales de la COR est de 5,5% (contre 2,8% sur le Rhône). Thizy-les-bourgs et Cours font partie des 15 communes de la COR dont le taux de PPPI est supérieur à 5%.

Le traitement du phénomène de vacance – qu’elle soit pour les logements ou les locaux commerciaux - ne peut être envisagé sous le seul angle de la réhabilitation. Le manque d’attractivité des centres-bourgs et centre-ville est également un élément clé à prendre en compte : trame urbaine étroite, topographie, manque d’espaces extérieurs au logement, problèmes de stationnement... Ainsi, l’action publique locale doit être pensée de manière transversale et à l’échelle de l’intercommunalité pour réussir à créer un véritable effet levier.

### 3.1.2. Enjeux, objectifs et stratégie

La COR développe une approche intercommunale des stratégies urbaines, commerciales et de l’habitat, afin d’assurer une cohérence et une complémentarité aux projets de revitalisation de centres bourgs de Tarare, Thizy les Bourgs, Cours et Amplepuis.

Ces polarités concentrent en effet les services publics et marchands du territoire, formant un arc inversement proportionnel à la dynamique démographique observée.

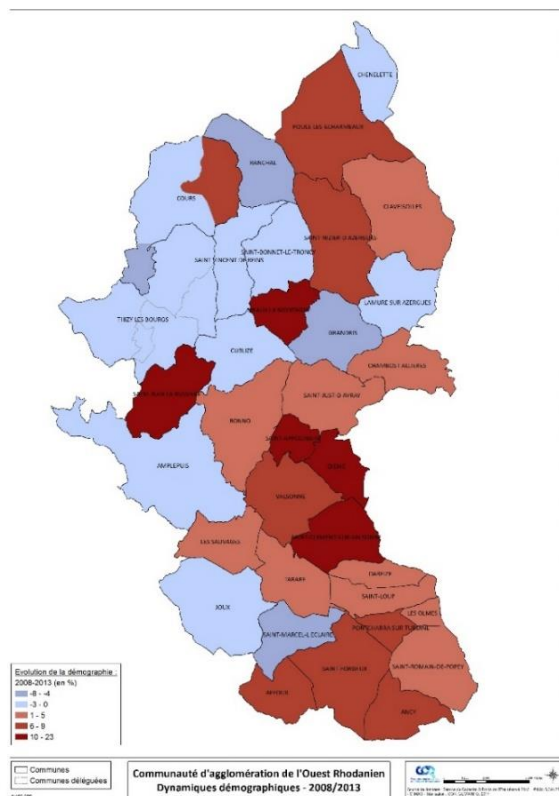


Figure 2 Dynamiques démographiques 2008/2013

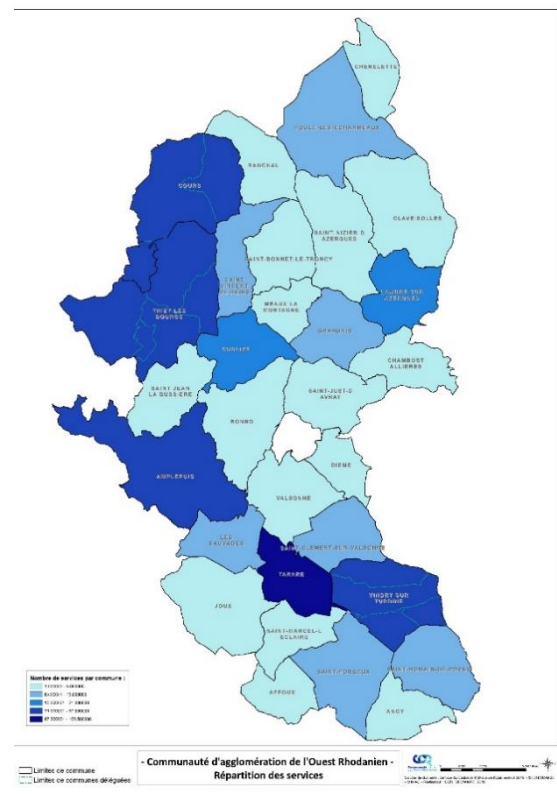


Figure 3 Répartition des services sur le territoire de la COR

Cette multipolarité est inscrite dans le ScoT et dans le projet de territoire de la COR, qui affirme sa volonté de mener une politique équilibrée sur l’ensemble du territoire en confortant ces polarités.

Ainsi, la revitalisation des centres bourgs est inscrite dans une approche intercommunale depuis 2014, avec le dépôt conjoint et une démarche commune entre l’intercommunalité et les communes dans les projets présentés, depuis l’AMI Centres Bourgs au programme Action Cœur de Ville.

Cette approche constitue un fil rouge des enjeux identifiés dans le projet de territoire.

## Enjeu 1- Renforcer l'attractivité économique et résidentielle du territoire

Longtemps en perte de vitesse démographique, la COR gagne à nouveau des habitants depuis 1999 mais reste globalement moins attractive que les territoires voisins du Rhône. Comme la plupart des territoires industriels particulièrement sensibles aux crises économiques, la COR souffre en effet d'un déficit d'image qui pénalise particulièrement ses bourgs historiques principaux. Aujourd'hui, le principal enjeu de la COR est de renouveler son image et de retrouver une attractivité à la fois économique et résidentielle.

En matière de développement économique, le territoire souhaite capter et incuber des projets à forte valeur ajoutée. A ce titre, la COR revendique sa vocation industrielle et souhaite valoriser ses capacités foncières pour attirer des projets à fort potentiel et pourvoyeurs d'emplois. Par ailleurs, au-delà de tous les outils d'accueil et d'accompagnement déjà en place sur le territoire (pépinières d'entreprises, espace de coworking, service d'accompagnement à la création d'entreprises...), la COR met en place des aides à l'immobilier d'entreprises et favorise l'émergence de nouveaux outils favorisant l'entrepreneuriat (fab-lab, tiers lieux...). Cette stratégie, tournée vers l'exogène est parfaitement complémentaire d'une stratégie de soutien à l'économie de proximité tout aussi volontariste car indispensable pour ancrer les activités, notamment en milieu rural.

Valoriser la qualité de vie, créer des services adaptés aux attentes des habitants et des visiteurs est aussi un enjeu fort du territoire pour renforcer son attractivité résidentielle et touristique. La création ou le confortement d'un certain nombre d'équipements structurants permettra donc de moderniser l'offre de service et l'image du territoire : nouvel hôpital de Tarare, réhabilitation du théâtre de Tarare, offre « pleine nature » autour du Lac des sapins...ces « locomotives » vont permettre de structurer et valoriser toute l'offre de service secondaire du territoire, aujourd'hui peu visible et fragmentée.

Afin de gagner en visibilité, le territoire est engagé avec le Syndicat Mixte du Beaujolais dans une démarche de reconnaissance au Label UNESCO Geopark qui aura des retombées certaines en matière de notoriété et de développement touristique.

## Enjeu 2- Organiser la cohérence et les solidarités territoriales en confortant des polarités qui maillent un territoire rural vivant et dynamique

Le territoire de la COR est particulièrement vaste et se compose de plusieurs bassins de vie répondant à des dynamiques et influences diverses.

Aux portes de Lyon, le secteur de Tarare bien connectée à l'armature métropolitaine bénéficie de la nouvelle liaison autoroutière A89 et fait preuve d'un certain dynamisme démographique. Le secteur dispose de quelques capacités foncières permettant d'envisager l'accueil de projets économiques d'envergure. Tarare est le seul pôle d'équipement supérieur du territoire mais c'est aussi la ville qui cumule le plus de difficultés socio-économiques particulièrement prégnantes en quartiers prioritaires. Véritable vitrine du territoire, la ville de Tarare pâtie d'une image relativement dégradée, du fait de sa spécificité industrielle et des nuisances de la RN7.

En frange Ouest du territoire, les bourgs industriels historiques d'Amplepuis, Thizy-les-Bourgs ou Cours maillent le territoire et constituent des zones d'emplois qui rayonnent vers la Loire. Ce territoire reste marqué par une dynamique industrielle significative avec des entreprises familiales qui s'impliquent dans la dynamique entrepreneuriale locale. Le développement économique et résidentiel de ce secteur pourrait tirer parti d'une liaison plus directe avec l'A89.

Enfin, la Vallée de l'Azergues est le secteur le plus rural et le plus excentré de la COR. Ce territoire connaît un développement économique plus diffus, principalement organisé autour de l'agriculture et de la filière bois-forêt. Les principaux pôles de « proximité » dépassent à peine le millier d'habitants et connaissent de réelles problématiques de maintien des services. Néanmoins, les prix de l'immobilier et le cadre de vie privilégié ont permis un renouvellement régulier de population. On constate à ce titre une sociologie particulière avec une proportion intéressante de cadres et de professions intermédiaires, la présence significative d'artisans d'art et d'artistes, et une part importante de résidences secondaires.

Le territoire est donc constitué de bassins de vie relativement distincts mais on constate globalement une perte de vitesse des pôles urbains historiques au profit des petits villages. Ce constat interpelle sur le modèle d'aménagement du territoire à promouvoir et sur la rationalisation des équipements, des services ou encore des déplacements. L'enjeu premier pour la Communauté d'Agglomération en matière de cohérence territoriale est donc le rééquilibrage et le maillage équilibré du territoire par une repolarisation en faveur de ses principaux pôles urbains. Dans ce cadre, la COR organise de façon coordonnée ses interventions en faveur de l'habitat, des déplacements et du maintien des commerces pour soutenir les projets de réhabilitation et de requalification des centres bourgs de Tarare, Amplepuis, Thizy-les-Bourgs et Cours.

En parallèle, le maintien d'une « ruralité dynamique » reste un atout pour l'attractivité globale du territoire. La politique d'accueil du Beaujolais Vert est à ce titre un bon outil pour promouvoir un développement rural durable porteur de valeur ajoutée sociale et économique. En parallèle, la COR promeut une économie de proximité et une économie sociale et solidaire basée sur les potentiels et besoins du territoire.

### **Enjeu 3- Préserver et valoriser les atouts naturels et poursuivre l'engagement pour la transition énergétique**

La COR a ainsi été le premier territoire TEPOS reconnu par la Région Rhône-Alpes et l'ADEME en 2013. A ce jour, la COR reste un territoire pilote et moteur qui bénéficie de l'expertise régionale en même temps qu'elle permet de la renforcer. La COR s'est ainsi engagée à réduire sa consommation d'énergie et ses émissions de gaz à effet de serre ; et à augmenter sa production d'énergies renouvelables.

Par ailleurs, la COR a élaboré un Plan Climat Air Energie Territorial et est engagée dans une démarche Cit'ergie, afin de mettre en œuvre et évaluer les pratiques externes et internes de la COR en faveur du développement durable.

Par ses engagements, la COR déploie d'une part une politique en faveur du développement des énergies renouvelables sur l'ensemble de son territoire, et particulièrement sur les bâtiments et espaces publics avec l'installation de panneaux photovoltaïques sur le patrimoine communal et intercommunal. D'autre part, la réalisation de deux réseaux de chaleur pour les communes de Thizy les Bourgs et Cours, et l'engagement sur un projet de méthanisation à Thizy les Bourgs participent à la stratégie du territoire.

Par ailleurs, la COR soutient la filière bois, par l'octroi d'aides aux constructions bois et chaufferies bois, et par la formalisation d'une véritable filière de la construction bois.

La question de la transition énergétique est enfin particulièrement traitée par une politique forte en faveur de la réduction de la précarité énergétique des habitants du territoire, grâce à la mise en œuvre

d'une plateforme de la rénovation énergétique au sein de la COR qui permet d'amplifier l'effet levier des aides à la rénovation de l'habitat privé telles que mises en œuvre dans le cadre du PIG et des OPAH-RU.

A partir de ces enjeux, la COR a déployé une stratégie de développement de son territoire, avec une attention particulière apportée aux projets de revitalisation de centres bourgs et centres villes, et à leur cohérence et leur complémentarité.

Les politiques de l'habitat et du commerce ont été définies en résonance avec les projets de requalification et de revitalisation des centres villes et centres bourgs du territoire. Elles concourent à la réussite de ces projets.

## **Une politique volontariste de rénovation et de réhabilitation de l'habitat privé et du logement social**

La stratégie habitat de la COR s'appuie sur le Programme Local de l'Habitat de la COR, qui définit ses orientations sur la période 2016-2021. Il s'articule autour de 4 axes d'intervention qui sont à la fois des priorités politiques et opérationnelles :

- > **Axe 1 : La rénovation du parc de logements privés**, afin de réinvestir les logements vacants et de redonner de la valeur à des logements dégradés, pour des meilleures conditions d'habiter en centre-ville et pour offrir une alternative à la production de logements et à la consommation d'espaces

La rénovation du parc de logements privés se décline autour de trois opérations :

- Le PIG de la COR pour 28 des 31 communes
- L'opération de revitalisation des centres bourgs, valant OPAH-RU pour les communes de Thizy les Bourgs et Cours
- L'OPAH-RU de Tarare

Afin de favoriser la rénovation énergétique des logements, la COR a créé une plateforme de la rénovation énergétique, véritable guichet unique existe depuis 2015.

La plateforme de rénovation énergétique accompagne et subventionne depuis sa création plus de 1000 rénovations dans l'habitat privé, le volet formation des professionnels sur chantier étant également très présent. C'est ainsi plus de 800 000 euros de subventions COR par an qui ont été versés depuis 2015, ce qui représente 11,5 millions d'euros de travaux réalisés par les artisans de la COR.

La plateforme de la COR accompagne directement les non éligibles ANAH et fait le lien avec les opérateurs pour les personnes éligibles ANAH. Les subventions sont bonifiées par l'utilisation d'éco-matériaux à partir des ressources naturelles du territoire, essentiellement l'utilisation du bois dans l'isolation de l'habitat, les menuiseries, le chauffage au bois.

- > **Axe 2 : Les interventions sur le parc de logements publics**, qui représente 14% du parc de logement global de la COR, afin d'accompagner son renouvellement

L'offre de logements sociaux doit être progressivement adaptée pour tenir compte des évolutions démographiques et sociétales avec notamment le vieillissement de la population et la réduction de la précarité énergétique. Elle doit répondre aux demandes qui sont centrées aujourd'hui sur les petits



logements, principalement desservis par ascenseur et bénéficiant des atouts des centres villes et centres-bourgs.

Le programme de renouvellement patrimonial des bailleurs sociaux s'inscrit dans les démarches engagées pour la revitalisation des centres-bourgs et centre-ville de Tarare, Thizy-les-bourgs et Amplepuis en contribuant au développement de projets urbains, d'une offre d'habitat diversifiée, accessible à tous et économe en énergie.

L'Etat, la COR et leurs partenaires signent ensemble avec les bailleurs sociaux du territoire IRA et OPAC du Rhône un Protocole Habitat qui a pour objectif de définir le programme patrimonial de réhabilitation (385 logements) et la mise en œuvre des démolitions et reconstitutions du parc social d'Immobilier Rhône-Alpes et de l'OPAC du Rhône sur le territoire de la Communauté d'agglomération de l'Ouest Rhodanien. Ce protocole et intégrera la démolition d'environ 500 logements, des programmes de rénovation de plus d'environ 500 logements sociaux (347 pressentis et 173 dont le devenir reste à déterminer) à l'horizon 2025.

La COR aide à la production de logements sociaux neufs et subventionne ainsi les logements en PLAI (20 % de la production d'une opération doit être en PLAI), il en est de même pour la rénovation de logements sociaux existants en BBC Rénovation.

De même, la CIL (Conférence intercommunale du Logement) est installée sur le territoire de la COR depuis le 5 juin 2018. Elle a pour mission principale d'assurer la mixité sociale sur le territoire et l'accès au logement social sur l'ensemble du territoire de la COR.

- > **Axe 3 : L'urbanisme et l'aménagement du territoire**, afin de favoriser le renouvellement urbain et la densification

La production de logements nouveaux initialement prévue dans le SCOT et inscrit dans le PLH est de 310 logements par an. La stratégie de renouvellement urbain est actée par la mise en œuvre de deux OPAH-RU sur les communes de Thizy les Bourgs, Cours et Tarare.

- > **Axe 4 : La structuration de l'accompagnement social lié à l'habitat**, avec un travail de suivi des logements indignes, insalubres ou non conformes au RSD.

La COR a modifié en Décembre 2017 ses compétences et porte ainsi les programmes de rénovation des ilots insalubres et logements indignes (RHI, THIRORI).

Un programme THIRORI est en cours de réalisation sur l'Ilot Jaurès à Thizy les Bourgs, une procédure ORI est en cours sur la place du commerce à Thizy les Bourgs et une étude est lancée sur l'ilot Cours Royale à Tarare. Une étude pré-opérationnelle habitat sur Amplepuis permettra de déterminer des périmètres dans lesquels une opération pourrait être menée.

En parallèle, et en complémentarité de la stratégie habitat déployée sur le territoire, la COR mène une politique forte en faveur du commerce et de l'économie de proximité dans une logique d'attractivité résidentielle et économique du territoire et de ces centralités.

### **Une stratégie de développement commercial équilibré qui conforte les polarités**

La COR a défini sa politique locale du commerce dès 2016, après deux années de concertation et de co-construction de la stratégie avec les acteurs locaux et institutionnels : associations de commerçants et chambres consulaires notamment. Cette stratégie repose sur les axes suivants :

### > **Axe 1 : Renforcer l'attractivité commerciale des polarités**

Pour mettre en œuvre sa stratégie d'attractivité commerciale de ses centralités, la COR s'est engagée avec l'appui du Centre Régional de Ressources pour le Management de Centre-Ville (MG2T) dans le déploiement du management de centre-ville et de territoire à l'échelle de l'Ouest Rhodanien. Cette démarche a été renforcée avec Action Cœur de Ville à Tarare, où la manager de centre-ville épaula la directrice de projet. L'objectif d'une telle démarche pour le territoire est d'allier la vision d'ensemble et la cohérence stratégique à l'échelle du territoire de projet, et les projets de revitalisation de centre-bourg et centre-ville portés par les communes, dans leur thématique commerciale.

Des plans d'actions sur le périmètre de centre-ville sont ainsi définis pour chacune des communes engagées dans un projet de revitalisation. Ainsi, à Tarare le management de centre-ville se concentre sur la lutte contre la vacance commerciale dans le périmètre du cœur de ville, en s'appuyant sur le périmètre de sauvegarde du commerce de proximité. Cette action se concrétise notamment par la création d'une boutique éphémère rue République, 4 commerçants accompagnés dans leur création d'activité via la pépinière commerce, et la réalisation d'un observatoire permettant de faciliter la mise en relation entre les propriétaires de locaux et les porteurs de projets.

En parallèle, la COR met en œuvre depuis mars 2017 une Opération Collective en Milieu Rural, financée par le FISAC, pour appuyer sa politique de développement commercial.

Cette opération permet notamment l'octroi d'aide à la rénovation des locaux commerciaux dans les centres villes, dans une logique de complémentarité avec les politiques de rénovation de l'habitat, des façades, et la réhabilitation des espaces publics comme les travaux réalisés sur la Route Nationale 7 à Tarare, ou les travaux effectués Place du Commerce à Thizy les Bourgs. A signature de la convention, 222 500 € de subvention ont été octroyés aux commerçants du territoire ayant un projet de rénovation de leur local commercial.

En cohérence avec son projet de territoire, la COR majore de 10% les aides à la rénovation pour les commerces situés dans les périmètres de revitalisation des communes. Cette opération a permis d'accompagner la rénovation de 85 commerces, dont 60% situés dans les périmètres de revitalisation.

L'ORT, est ses effets juridiques, permettra aux collectivités signataires de disposer de moyens d'actions supplémentaires pour assurer un développement commercial équilibré. Le choix d'une convention « chapeau » permet également d'assurer une cohérence et une vision intercommunale des projets d'implantations de commerces en centre-ville comme en périphérie, et de leurs impacts sur le centre-ville. Le choix des secteurs d'intervention prend en considération ces enjeux.

### > **Axe 2 : Accompagner la création et la professionnalisation des commerçants et artisans**

La COR a mis en place dès 2014 un dispositif innovant d'aide à l'implantation en centre-ville : une pépinière commerce multi-sites. Ce dispositif, exclusivement déclenché dans les centres bourgs et centres villes, permet de favoriser l'implantation de commerces innovants dans les locaux vacants des périmètres de revitalisation. La COR prend en charge une partie du loyer, et octroie une aide financière à la rénovation du local. Par ailleurs, le porteur de projet bénéficie d'un accompagnement au développement de l'entreprise sur 3 ans ; cet accompagnement étant réalisé par la CCI Lyon Métropole.

En parallèle des aides à la rénovation, la COR accompagne les commerçants à la professionnalisation, et notamment par rapport aux outils du numérique, le e-commerce étant le principal concurrent du

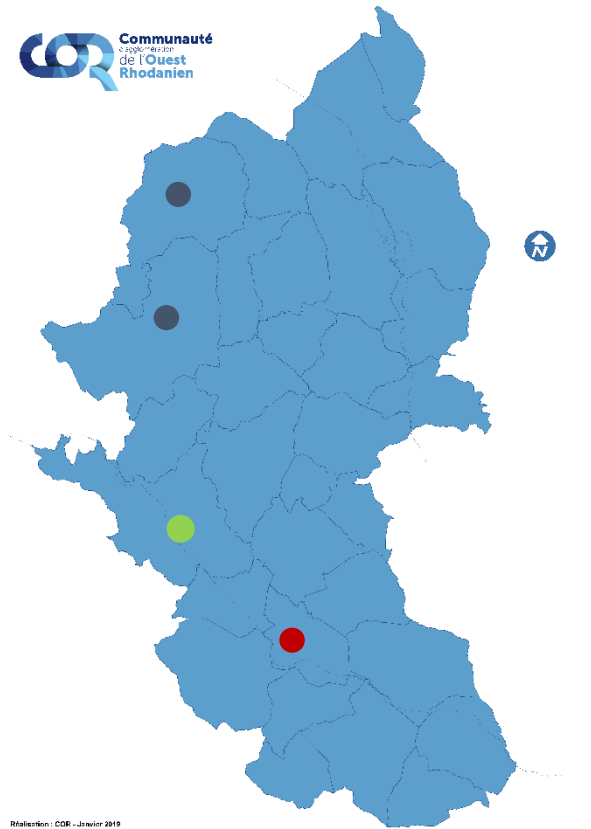
commerce de proximité. Grâce aux différents dispositifs d'accompagnement (démarche qualité, outils du numérique, accessibilité, merchandising, ...) dont une partie est financée par le programme FISAC, c'est ainsi plus de 155 jours d'accompagnement auprès de plus de 65 commerçants qui ont été effectués depuis 2017.

> **Axe 3 : Créer des services innovants pour le développement de l'économie de proximité**

En cohérence avec son projet de territoire, la COR accompagne l'émergence de nouvelles solutions pour les modes de distribution locaux, afin de favoriser l'attractivité économique et résidentielle de son territoire. Ainsi, elle soutient la création d'une place de marché locale et d'une conciergerie d'entreprises mutualisée. Ces deux projets sont travaillés en partenariat public-privé avec le club d'entreprises Tararevolution et la Fédération des commerçants et artisans de l'Ouest Rhodanien Atout Commerce, car ils ont un impact à la fois pour la qualité de vie et l'attractivité du territoire mais aussi sur l'attractivité à l'embauche pour les entreprises locales.

L'objectif pour le territoire est de favoriser l'attractivité de son offre commerciale et s'adaptant aux nouveaux modes de consommation tout en préservant le commerce de proximité en cœur de ville. Il s'agit par-là de concilier commerce physique et commerce digital. C'est le but de la solution de click and collect en cours de déploiement, qui permet aux habitants de commander leurs produits dans leurs commerces de proximité sur internet, et d'aller les récupérer en boutique ce qui préserve les flux en centre-ville.

La Communauté de l'Ouest Rhodanien déploie une approche intercommunale et transversale dans la continuité de son projet de territoire. Ce projet de territoire permet d'apporter une cohérence et d'assurer la complémentarité des programmes de revitalisation des communes signataires de la présente convention à l'échelle du territoire. La COR joue ainsi un rôle fondamental sur les politiques transversales de l'habitat, du commerce, de la politique urbaine et plus largement de l'aménagement du territoire.



Réalisation : CDR - Janvier 2019

### 3.2 Une convention « chapeau »

L'ORT a pour objectifs de moderniser le parc de logements et de locaux commerciaux et artisanaux, ainsi que le tissu urbain des centres villes et centres bourgs des territoires signataires. Elle doit permettre de lutter contre la vacance et l'habitat indigne, de réhabiliter l'immobilier et les friches et de valoriser les espaces publics et le patrimoine bâti.

Pour assurer la mise en œuvre de l'Opération de Revitalisation du Territoire et de la stratégie intercommunale décrite ci-dessus, la présente convention d'Opération de Revitalisation du Territoire est pilotée à l'échelle de la Communauté de l'Ouest Rhodanien.

La Communauté de l'Ouest Rhodanien, compétente en matière d'habitat, de Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI) et sur la politique locale du commerce, assure la complémentarité entre les projets de revitalisation des communes, et la

cohérence avec son projet de territoire. Ainsi, le territoire de la COR apparaît comme étant celui du périmètre de stratégie territoriale.

Les secteurs d'interventions, dans lesquels les effets de l'ORT seront mobilisables, sont définis pour chacune des communes et s'appuient notamment sur les périmètres d'intervention thématiques « habitat » et « commerce » définis conjointement par les communes et la COR. Ainsi, la définition des secteurs d'interventions repose sur une cohérence d'action et de stratégie à l'échelle intercommunale, tout en prenant en considération les problématiques et enjeux identifiés dans les stratégies de revitalisation de centre-ville et centres bourgs des communes signataires.

Le centre-ville de Tarare, ville-centre de l'agglomération et ville retenue dans le programme national Action Cœur de Ville, figure nécessairement dans le périmètre de l'ORT, comme indiqué dans l'article 157 de la loi ELAN.

La loi ELAN précise que le périmètre peut également inclure un ou plusieurs centres villes d'autres communes membres de l'EPCI signataire.

Les communes de Thizy les Bourgs et Cours, retenues au titre de l'AMI Centres Bourgs en 2014 ont signé une convention de revitalisation de centres bourgs le 3 février 2017. Elles sont également de fait intégrées dans la convention d'ORT et leurs périmètres de revitalisation de centres bourgs sont repris dans le périmètre des secteurs d'intervention.

Les parties s'entendent pour signer une convention ORT chapeau, permettant ainsi d'individualiser les conventions « Action Cœur de Ville » de Tarare et « Revitalisation de centres bourgs » de Thizy les Bourgs et Cours. La présente convention reprend les éléments propres à chacune des villes en matière de secteurs d'intervention et d'actions.

La commune d'Amplepuis poursuit depuis 2014 une démarche de revitalisation de son centre-bourg. A la date de signature de la présente convention d'ORT, la commune d'Amplepuis finalise son plan-guide, document de programmation et de planification urbaine détaillant sa stratégie de revitalisation de centre-bourg.

Ce plan-guide sera complété d'une étude pré-opérationnelle sur l'habitat pour fixer les objectifs quantitatifs et qualitatifs et les adresses concernées par une action sur l'habitat. L'étude doit plus particulièrement permettre de fixer les modalités d'une intervention visant à lutter contre la vacance, l'insalubrité, la précarité énergétique et la perte d'autonomie dans l'habitat du centre-bourg. Elle a pour but de proposer, à la suite d'un diagnostic, des objectifs quantitatifs et qualitatifs adaptés, des montages financiers et des actions qui constitueront les engagements contractuels entre la commune d'Amplepuis, la COR, l'Etat, l'ANAH, et de tous les autres partenaires publics concernés, au titre d'une OPAH. Cette étude sera réalisée dans un délai de 6 mois.

Une fois le plan-guide finalisé et l'étude pré-opérationnelle pour l'habitat réalisée, un avenant à la présente convention pourra être signé pour intégrer la commune d'Amplepuis, dans les conditions fixées par l'article 9 de la présente convention.

D'autres communes pourront être intégrées à la présente convention dans les mêmes conditions.

## ARTICLE 4 – PERIMETRE DE LA STRATEGIE TERRITORIALE

Le périmètre de la stratégie territoriale de l'Opération de Revitalisation du Territoire est celui de la Communauté de l'Ouest Rhodanien. Les secteurs d'intervention inclus dans ce périmètre sont définis par centralité.

## ARTICLE 5 – VILLE DE TARARE

La Ville de Tarare a été retenue dans le programme national Action Cœur de Ville, qui a pour objectif la revitalisation et la redynamisation des cœurs de ville autour de cinq axes transversaux :

- > Axe 1 : De la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat en centre-ville ;
- > Axe 2 : Favoriser un développement économique et commercial équilibré ;
- > Axe 3 : Développer l'accessibilité, la mobilité et les connexions ;
- > Axe 4 : Mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine ;
- > Axe 5 : Fournir l'accès aux équipements, services publics, à l'offre culturelle et de loisirs

Le diagnostic, ainsi que la stratégie de revitalisation du cœur de ville sont présentés au sein de la convention Action Cœur de Ville selon ces cinq axes transversaux. Les collectivités ont également intégré un axe transversal autour de la transition énergétique, la COR étant un Territoire à Energie Positive.

### 5.1 Stratégie de revitalisation

Le diagnostic et le plan d'actions de la stratégie de revitalisation sont en cours de définition à date de signature de la présente convention. Ils seront finalisés lors de la fin de la phase d'initialisation de la convention Action Cœur de Ville, prévue à la fin de l'année 2019.

La présente convention d'ORT renvoie à la convention Action Cœur de Ville pour la présentation détaillée de la stratégie de revitalisation de la Ville de Tarare.

#### 5.1.1. Diagnostic

Dans le territoire peu dense de la Communauté d'agglomération de l'Ouest Rhodanien (50 657 habitants pour une superficie de 577km<sup>2</sup>), Tarare est le principal pôle urbain rassemblant 10 889 habitants. La ville s'est développée en fond de vallée sur l'ancienne voie royale de Paris à Lyon. Située dans la partie sud de l'EPCI, Tarare bénéficie de sa localisation au croisement des principaux axes de communication routiers mais aussi ferroviaire avec la ligne de TER Lyon-Roanne-Clermont-Ferrand.

Le diagnostic complet du territoire de Tarare se trouve en préambule de la convention Action Cœur de Ville, ainsi qu'à son article 7.1 et son annexe 1.

#### 5.1.2. Enjeux, objectifs et stratégie

La stratégie de revitalisation est déclinée à l'article 7.2 de la convention Action Cœur de Ville. Il est rappelé ci-dessous les principaux enjeux en termes d'habitat et de commerce pour le centre-ville de Tarare.

L'étude pré-opérationnelle habitat, réalisée de novembre 2017 à octobre 2018 a permis de qualifier le parc privé de Tarare et d'identifier un certain nombre de problématiques : une vacance concentrée en centre, des besoins de travaux importants au regard du prix de vente ou de location, cœurs d'îlots non qualitatifs et dont le traitement est malaisé ou encore des travaux en parties communes nécessaires mais coûteux et difficile à mettre en place du fait de la faible mobilisation des copropriétaires. Cette fragilité du parc participe à la faible valeur locative et d'acquisition (prix médian de vente de 175 400€ en 2016-2017). Les valeurs de transaction sont parmi les plus faibles du Rhône.

En complément, les dynamiques du marché de l'habitat à Tarare ont été étudiées en 2017 par l'Agence d'urbanisme de Lyon. Cela a permis de montrer, qu'en termes de profils d'habitants, Tarare arrive à fixer la catégorie des retraités mais pas les jeunes actifs, et que les acquisitions des appartements sont principalement le fait de ménages de moins de 35 ans alors que les acquisitions de maisons sont représentées à 55% par des ménages de 35-49 ans. L'étude de marché immobilier soulève la faible activité de rénovation résidentielle d'initiative privée ainsi qu'une construction neuve portée majoritairement par des bailleurs sociaux. L'abondance de l'offre locative sociale de bonne qualité pèse sur les valeurs locatives privées et donc sur la rentabilité des projets privés de réhabilitation. Néanmoins, l'étude révèle l'intérêt des opérateurs privés pour la Ville mais dans 1 à 2 ans, après la réalisation de grands chantiers (requalification de la RN7, rénovation du théâtre, opération ANRU, amélioration des espaces publics...).

Ainsi, l'objectif de la Ville de Tarare est de promouvoir une rénovation urbaine ambitieuse d'amélioration de l'offre existante et de redonner de la valeur d'habiter en centre-ville.

La rénovation de l'habitat privé apparaît comme un levier indispensable à activer pour une nouvelle attractivité de Tarare et notamment du centre ancien afin de rétablir sa fonction résidentielle. L'OPAH-RU, applicable dès juillet 2019, représente un outil indispensable pour favoriser la sortie de vacance en centre ancien, l'adaptation des biens aux attentes actuelles ou encore l'amélioration de la qualité des logements.

Il a également été mis en évidence que cet accompagnement du parc privé doit s'articuler avec les dynamiques de renouvellement du parc social en cours de définition. Le volume des projets privés en sortie de vacance devra être cohérent avec l'évolution du parc social. Un travail de mise en cohérence

devra être mené tout au long du programme cœur de ville entre politique de réhabilitation du parc privé et évolution du parc social.

La réhabilitation et la restructuration de l'habitat en centre-ville représente un axe fort du programme Action Cœur de Ville de Tarare. De plus, le travail engagé à d'ores et déjà mis en évidence l'interdépendance de cet axe avec la dynamique commerciale, l'accessibilité ou encore la qualité des espaces publics. L'articulation et la mise en cohérence de ces différentes composantes du développement de la Ville représentent un objectif stratégique central dans le cadre du programme Action Cœur de Ville.

En termes de commerce de proximité, la commune de Tarare compte plus de 215 commerces, dont 140 sont situés dans l'hyper-centre (appelé « Triangle de pêche », constitué des rues Anna Bibert, République et Pêcherie). Le tissu commercial de Tarare est constitué majoritairement d'indépendants (96%), traduisant à la fois une diversité et une qualité de l'offre, et à la fois un déficit d'attractivité de la ville auprès des enseignes et franchises. La zone commerciale de périphérie reste peu développée, mais accueille la locomotive alimentaire du territoire en entrée d'agglomération.

Le centre-ville de Tarare est le principal pôle commercial de son bassin de vie, avec une zone de chalandise entre 25 000 et 35 000 personnes selon les secteurs d'activité. Elle dispose de l'ensemble des secteurs d'activité » dans son centre, même si la ville compte très peu d'offre en équipement de la maison et en loisirs, provoquant une forte évasion commerciale vers Lyon et Villefranche-sur-Saône.

La vacance commerciale est mesurée dans le centre-ville de Tarare depuis 2014, où elle était de 15%. La politique concertée et conjointe de la Ville et de la COR depuis 2014, avec la création de dispositifs d'aide à l'implantation, d'aide à la rénovation des locaux commerciaux et la création d'un pôle de management de centre-ville a permis la diminution de la vacance, puis sa stabilisation autour de 12% en 2019. La vacance commerciale reste donc élevée, en dépassant le seuil d'alerte de 10%, mais elle est contenue malgré des travaux importants réalisés en cœur de ville.

Le périmètre d'action en faveur du commerce a été déterminé en 2014, la volonté des collectivités étant de favoriser la densification du linéaire commercial en cœur de ville, pour prendre en compte le resserrement commercial qui touche la plupart des villes moyennes. Ainsi, le périmètre cœur de ville est priorisé dans l'implantation proposée aux porteurs de projets et la protection des linéaires commerciaux a été resserrée au sein du PLU au périmètre du cœur de ville, laissant la possibilité au changement de destination sur certains secteurs.

Par ailleurs, la Ville de Tarare a mis en place un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité en 2016, afin de mettre en place de droit de préemption commercial. Ce périmètre permet à la Ville et à la COR d'observer la dynamique de vente des fonds de commerce dans le centre-ville.

Dans le cadre d'Action Cœur de Ville, une étude est en cours sur la création d'un dispositif visant l'acquisition de cellules commerciales en cœur de ville, afin d'agir sur le foncier commercial inadapté en centre-ville. En effet, le foncier commercial du cœur de ville ne répond pas aux exigences des enseignes et porteurs de projets, que ce soit en termes d'accessibilité ou de surface.

Un travail est engagé pour étudier la complémentarité entre l'offre commerciale de périphérie et de centre-ville, afin d'assurer un développement commercial équilibré pour la Ville.

## 5.2 Secteurs d'intervention du centre-ville de Tarare

Le secteur d'intervention de la Ville de Tarare s'appuie sur les périmètres d'intervention thématiques habitat et commerce :

- > un périmètre renforcé OPAH-RU (*voir cartographie des périmètres OPAH-RU en annexe*) au sein duquel les aides à la rénovation de l'habitat sont renforcées
- > un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité défini en 2016 (*voir cartographie du périmètre en annexe*), au sein duquel s'applique le droit de préemption commercial.

Ainsi, le territoire de la Commune de Tarare se compose de 3 secteurs d'interventions :

Le périmètre le plus élargi correspond au **secteur d'intervention** de projets. Il se compose de l'hyper centre historique ainsi que des quartiers périphériques en fort renouvellement urbain. En effet, il apparaît nécessaire d'engager une réflexion et des actions combinant ces différents quartiers intrinsèquement liés en matière de développement et d'attractivité. En effet, les enjeux de continuités urbaines apparaissent indispensables entre ces quartiers comprenant des équipements publics importants (quartier gare, espace sportif à l'entrée Est), des lieux d'emploi (zone Ouest) ou encore des secteurs de renouvellement urbain en matière d'habitat (Providence par densification ou Plata et Valsonne par renouvellement). La Ville a souhaité intégrer au secteur d'intervention de projets les résidences sociales prévues à la démolition afin de programmer un travail de requalification de ces espaces dans la perspective d'une intégration urbaine des nouveaux logements sociaux et des nouveaux quartiers dessinés.

La continuité bâtie et la relative densité urbaine de Tarare permettent d'envisager ainsi un secteur d'intervention multithématique élargi à traiter pour revitaliser le centre-ville de Tarare.

Un point de vigilance a été apporté à la définition de ce secteur afin d'exclure les zones dites de commerces de périphérie au sens du PLU. En effet, l'ORT comporte des effets juridiques importants en matière de commerces dit d'importance (lien CDAC) dont il est nécessaire de se saisir pour dynamiser le centre-ville. En complément, il est apparu important de faire apparaître un secteur de commerce de proximité, correspondant au **périmètre de sauvegarde du commerce**, afin d'affirmer l'ambition de dynamiser le centre commerçant en cohérence avec la limitation du développement du commerce de périphérie.

De plus, l'inscription d'un secteur habitat renforcé correspondant au « **périmètre d'intervention prioritaire** » de l'OPAH illustre la stratégie de la Ville de Tarare et de la COR d'appuyer les actions et les investissements sur le centre ancien qui concentre aujourd'hui l'habitat dégradé, inadapté et vacant.



## Secteur d'intervention ORT – Ville de Tarare

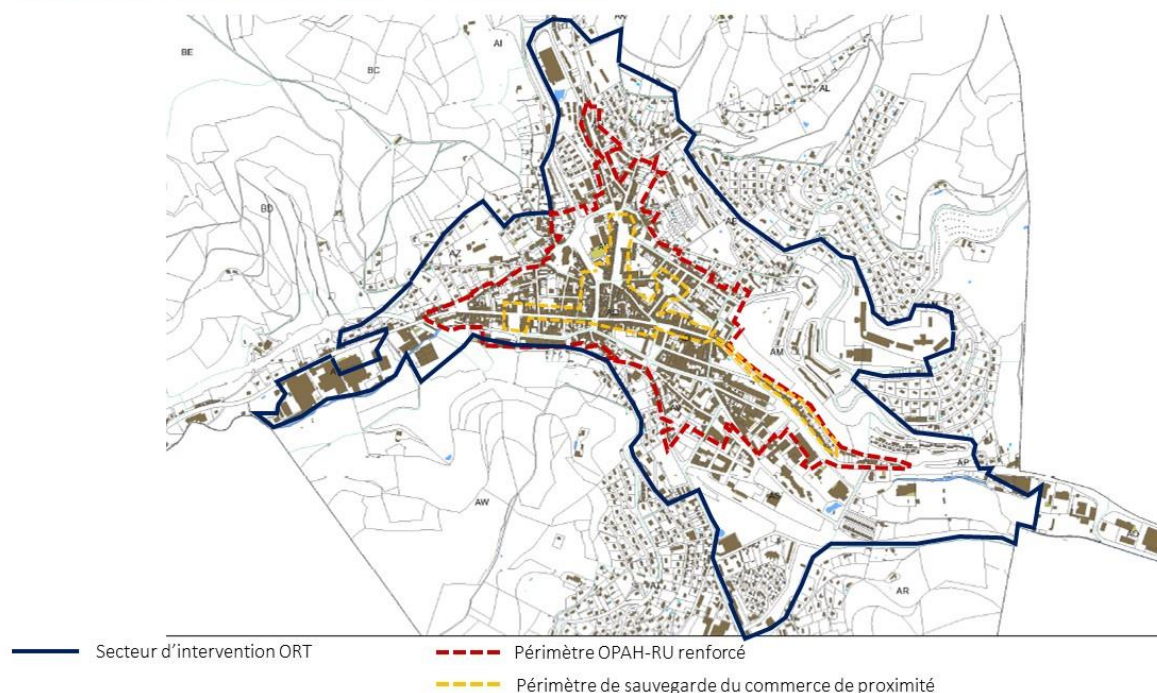


Figure 4 Secteur d'intervention Tarare

Ces 3 secteurs d'intervention s'appuient parfaitement sur la stratégie de revitalisation du centre-ville de Tarare définis dans le programme Cœur de Ville et vont ainsi offrir de nouveaux outils aux élus pour atteindre leur objectif de redynamisation.

Le secteur d'intervention est défini en fonction des enjeux et des projets en cours ou à venir pour la revitalisation du centre-ville ; et en fonction des dispositifs et outils de l'ORT connus au jour de signature de la présente convention. Les collectivités se laissent l'opportunité de modifier ce secteur d'intervention le cas échéant si le contenu de l'ORT venait à être modifié de façon conséquente.

## ARTICLE 6 – THIZY LES BOURGS/COURS

### 6.1 Stratégie de revitalisation

La stratégie de revitalisation a été définie dans le cadre de la réponse à l'AMI Centres Bourgs en 2014, et matérialisée par la signature d'une convention de revitalisation de centres-bourgs en février 2017.

#### 6.1.1. Diagnostic

Thizy-les-bourgs est une commune nouvelle créée le 1er janvier 2013, suite à la fusion de cinq communes (Thizy, Bourg-de-Thizy, Mardore, la Chapelle-de-Mardore et Marnand). Couvrant une superficie de 44,40 km<sup>2</sup> pour 6 369 habitants, la commune est située sur les RD504 et RD308, à la frontière de la Loire, et à 25 minutes de Roanne en voiture. Tarare se trouve à 35 minutes, Villefranche à 1h, Lyon à 1h10 et Clermont-Ferrand à 1h30.

Thizy-les-bourgs forme avec Cours-la-ville et Pont-Trambouze une petite aire urbaine. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016 Cours-la-ville, Pont-Trambouze et Thel se sont rassemblées en commune nouvelle de

Cours, de 4 519 habitants. Le bourg de Cours-la-ville se situe à environ 15 minutes du bourg de Thizy, en voiture.

Le diagnostic complet du territoire de Thizy les Bourgs et Cours se trouve en préambule de la convention de revitalisation des centres bourgs. La présente convention se concentre sur les enjeux de l'habitat et du commerce, pour lesquelles l'ORT permet l'accès à de nouveaux dispositifs.

### **Diagnostic de l'habitat**

L'étude pré-opérationnelle pour l'habitat menée en amont de la convention de revitalisation de centres bourgs a mis en évidence les caractéristiques principales du logement et des ménages de Thizy les Bourgs et Cours, permettant ainsi de définir les principaux enjeux pour l'habitat :

- > Le parc de logements du périmètre de développement du territoire est composé d'une majorité de résidences principales avec un taux moyen de 71% (78% pour Cours la Ville ou 77% pour Thizy les Bourgs).
- > A l'image de la répartition de la population, les communes déléguées de Thizy, Bourg-de-Thizy et Cours-la-Ville concentrent environ 84 % de ces résidences principales (source INSEE).
- > Le parc ancien est bien présent, avec 44% des résidences principales datant d'avant 1915, soit environ 3 000 logements qui ont plus d'un siècle. Cette ancienneté du parc soulève des enjeux majeurs liés à la rénovation énergétique ainsi qu'à l'éradication de l'habitat indigne.
- > Le parc locatif privé concerne environ 22% des résidences principales. Ce parc locatif se situe en majorité dans les principaux centres-bourgs : 87% des logements locatifs privés de la commune nouvelle de Cours sont sur la commune déléguée de Cours-la-Ville (DGFIP 2013). Les derniers chiffres INSEE disponibles pour les communes déléguées de Thizy les Bourgs (INSEE 2006) indiquent que 89% du parc locatif privé étaient localisés sur les communes de Thizy et Bourg de Thizy. Ce parc rencontre différentes difficultés : vacance, état peu qualitatif, faible attractivité, déséquilibre offre / demande, ...
- > Un taux de vacance de 18% à Thizy-les-bourgs et de 16% à Cours (INSEE 2011).
- > La problématique liée au vieillissement de la population apparait comme un des enjeux de l'opération de revitalisation des centre-bourgs, que ce soit pour permettre le maintien dans le logement ou pour créer une offre nouvelle.
- > Les deux communes nouvelles sont en deçà des standards départementaux en termes de niveaux de revenus, avec environ 47% à 48% de foyers fiscaux imposables contre 62% dans le Rhône.
- > Plus de 1 300 ménages propriétaires occupants ont des revenus inférieurs aux barèmes de l'Anah et environ 65% des ménages ont des revenus inférieurs aux plafonds HLM.

### **Diagnostic de la situation commerciale**

A ces problématiques de l'habitat sont liées des problématiques autour de la situation commerciale des centres bourgs. En effet, la vacance touche également les locaux commerciaux, avec une vacance importante à Thizy les Bourgs, atteignant 28% dans le périmètre du centre-bourg.

Les centres bourgs de Thizy les Bourgs et Cours sont considérés comme des pôles secondaires dans le SCoT, et à ce titre concentrent une offre commerciale de proximité et du quotidien. Les secteurs de l'équipement de la maison, de la personne et des loisirs sont quasi inexistantes sur les deux communes, qui pâtissent de ce fait d'une évasion commerciale forte vers la Loire et la Saône-et-Loire : 24% en alimentaire et 64% en non-alimentaire. La situation des commerces restent fragile, avec un

chiffre d'affaires consolidé en baisse selon la 10ème enquête auprès des ménages réalisée par la CCI Lyon métropole en 2017.

La majorité des dépenses est réalisée en Grandes et Moyennes Surfaces (61%), mais le commerce de proximité conserve une part de marché plus importante que la moyenne de la région lyonnaise (29% contre 26%), grâce à une offre qualitative.

La commune de Thizy les Bourgs connaît de véritables vellétés de développement commercial en périphérie, dans la ZAC des Granges, zone de flux au plus près des salariés de la zone d'activité. La présente ORT permettra, sous réserve de la publication des décrets d'application, d'offrir à la collectivité des outils pour contrer ces développements.

### 6.1.2. Enjeux, objectifs et stratégie

Compte tenu du diagnostic présenté, les communes de Thizy les bourgs et Cours ont validé une stratégie d'intervention articulée autour d'objectifs qui viseront plus particulièrement à :

#### *Concernant l'habitat*

- Lutter contre l'habitat indigne et très dégradé
- Favoriser la maîtrise des dépenses énergétiques par la rénovation énergétique des logements
- Encourager l'adaptation des logements à la perte d'autonomie liée au vieillissement ou au handicap pour favoriser le maintien à domicile des personnes âgées ou à mobilité réduite
- Favoriser le développement d'une offre locative sociale privée répondant aux besoins actuels, à loyer et charges modérés, notamment par la réhabilitation de logements vacants
- Conforter le repérage des copropriétés fragiles ou en difficulté, les accompagner pour favoriser leur redressement et financer des programmes de travaux de réhabilitation

#### *Concernant le commerce*

- Au-delà du seul commerce de proximité, développer une économie de proximité autour des services à la population, qu'ils soient publics ou marchands et des circuits-courts (en s'appuyant par exemple sur le point de vente des producteurs)
- Concentrer ou majorer les dispositifs d'aide à l'implantation dans les périmètres de centres-bourgs afin de favoriser la création et/ou le développement de commerces et centre-bourg

Au-delà des deux thématiques centrales de l'habitat et du commerce, la stratégie de revitalisation des centres-bourgs prend en considération les enjeux transversaux développés dans le projet de territoire de la COR, à savoir la transition énergétique et l'innovation. Ainsi, les deux communes de Thizy les Bourgs et Cours participent à la stratégie de développement des énergies renouvelables du territoire avec la création de deux réseaux de chaleur regroupant plusieurs équipements publics.

La stratégie complète de revitalisation est déclinée à l'article 2 de la convention de revitalisation de centre-bourg. La revitalisation des centres-bourgs se déploie au sein de périmètres de revitalisation valant périmètre renforcé pour l'OPAH-RU pour chacune des deux communes de Thizy les Bourgs et Cours.

### **Thizy les Bourgs**

La stratégie de revitalisation de la commune se concentre sur un périmètre restreint aux deux centres bourgs de Thizy et Bourg-de-Thizy, et l'axe les reliant afin d'assurer une continuité du

périmètre. La convention de revitalisation a défini un périmètre de revitalisation centré sur la rénovation de l'habitat privé, tel qu'exposé en annexe.

Au sein de ce périmètre, la commune s'engage également pour la requalification des espaces publics, avec la requalification de la Place du commerce à Thizy, de la Place Aristide Briand à Bourg de Thizy et le projet de requalification de l'habitat et de l'espace public rue Jean Jaurès.

Par ailleurs, la commune souhaite s'inscrire dans un projet innovant de Maison de Services au Public (MSAP), regroupant services publics et services privés.

## Cours

Le projet de revitalisation de centre-bourg de Cours se concentre principalement sur la rénovation de l'habitat privé et la requalification d'espaces publics.

Le tissu urbain de Cours-la-ville se caractérise par les problématiques classiques de centre-bourg, à savoir des parcelles d'habitat en longueur, étroites, avec un bâti situé en front de rue souvent peu lumineux, énergivore et inadapté pour l'autonomie des personnes âgées ou à mobilité réduite. L'étude Habitat a d'ailleurs montré un taux de vacance des logements à Cours-la-Ville de 17%. Les opérations de rénovation de l'habitat privé à Cours ont particulièrement bien fonctionné avec plusieurs propriétaires accompagnés.

Dans le cadre des projets de requalification urbaine, la commune poursuit son opération de requalification du centre-bourg engagée depuis 2008. La commune est engagée actuellement dans la requalification de la Place de la Bouverie et pour la requalification du Château de la Fargette.

La convention de revitalisation avait défini un périmètre de revitalisation centré sur la rénovation de l'habitat privé, tel que repris en annexe.

## 6.2 Secteurs d'intervention

Les secteurs d'intervention sont définis en fonction des enjeux et des projets en cours ou à venir pour la revitalisation du centre-ville ; et en fonction des dispositifs et outils de l'ORT connus au jour de signature de la présente convention. Les collectivités se laissent l'opportunité de modifier ce secteur d'intervention le cas échéant si le contenu de l'ORT venait à être modifié de façon conséquente.

### 6.2.1. Secteur d'intervention de Thizy les Bourgs

Le secteur d'intervention de l'ORT de Thizy les Bourgs a été défini autour du périmètre de revitalisation AMI centre-bourgs en incorporant des zones d'habitats stratégiques en termes de requalification et rénovation énergétique des logements datant d'après-guerre, des zones pavillonnaires des années 1960, et des îlots destinés à être déconstruits pour une reconstitution d'une offre logement plus adaptée aux besoins d'aujourd'hui.

Il exclut les zones de lotissement en cours de travaux ou les lotissements récents qui ne font pas apparaître des enjeux de rénovation ; ainsi que les zones de développement économique pour lesquelles le risque d'un développement commercial en périphérie est perçu. La collectivité se laisse ainsi l'opportunité de se saisir des effets de l'ORT, en notamment de la possibilité de suspendre les autorisations commerciales en dehors du secteur d'intervention de la présente ORT.

Le secteur d'intervention intègre les secteurs à enjeux d'habitat suivants :

- > **Quartier du Village en bois –Grand Creux – rue de Montagny – Rue de Cours** : Reconstitution de l'offre logement avec déconstruction de l'immeuble OPAC de la Croisette. Secteur localisant un habitat datant des années 1960 pouvant nécessiter une action de rénovation énergétique des logements. Quelques pavillons sur la Route de Lagresle – rue du Chalet peuvent faire également l'objet de rénovation afin de maintenir les logements en bon état et occupés.
- > **Grand Creux – Rue du Peintre – Contour – Rue Saint Pierre** : Habitat de centre-ville actuellement hors périmètre de revitalisation mais nécessitant un accompagnement quant à la rénovation et maintien de l'offre logements. En effet, ce quartier dispose d'équipements publics tels que salles de sports, terrains de sports, square, et les l'offre logement de type «maisons de ville / appartements » tend à vieillir sans forcément se restaurer. Il est important pour la commune de maintenir une offre logement attractif sur ce quartier car est situé sur l'axe structurant de la ville reliant la partie basse du cœur de ville à la partie haute. Des immeubles OPAC sont à déconstruire également « rue Claudius Chervin – rue du 19 mars 1962 » pour une reconstitution de l'offre logement adaptée.
- > **Rue des Madeleines Vessin – Le Jodard** : Zone d'habitat qui s'est constituée en périphérie des cœurs de ville de Thizy et la zone industrielle de Reclaine. Ces habitations datant de plus de trente ans nécessitent un accompagnement afin de maintenir cette offre de logements.
- > **Pierres Plantées – Quartier Collonges** : Zone d'habitat autour de l'Ecomusée construit autour dans d'anciens bâtiments artisanaux ou logements « ouvriers ».
- > **Bazin – Bois Semé** : limite urbaine de Thizy avec Marnand avec de logements type «ouvriers» (avec déconstruction Résidence Merle OPAC- reconstitution offre) jusqu'aux maisons type «bourgeoise » sur le Bois Semé avec un caractère patrimonial fort.
- > **Sabatin – Cocogne** : zone urbaine d'habitat mitoyen datant des années 1950 structurée autour de la « rue Gambetta – RD504 », axe de circulation phare lors des Trentes Glorieuses. Les logements au lieu-dit Cocogne, majoritairement de type pavillonnaire des années 1970, nécessitent un accompagnement pour leur rénovation et requalification pour tout nouvel investisseur.
- > **Condemine – Rue Jean-Baptiste Fournier** : Zone d'habitat individuel mais délimité par le RD308 et implanté autour des équipements publics (Salle polyvalente Jean Boudier – Centre Technique Municipal) et datant d'il y a 25-30 ans, doit également faire partie de ce périmètre ORT car est dynamique et aujourd'hui hors périmètre de revitalisation.

Les secteurs prioritaires d'intervention pour le maintien du commerce et de l'artisanat de proximité sont inclus au sien du périmètre de revitalisation du centre-bourg :

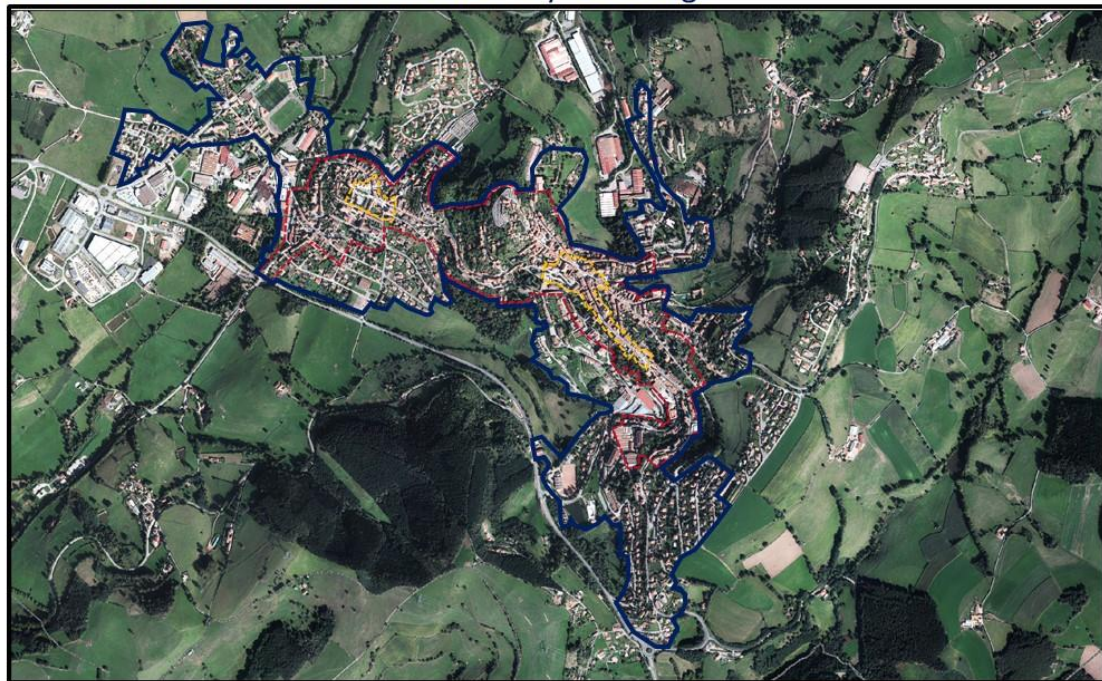
- > **A Bourg de Thizy** : la Place Aristide Briand et la Place du Souvenir Français concentrent l'intégralité des commerces de proximité. Cette densité autour des commerces du quotidien marque le centre-bourg de Bourg de Thizy. La vacance dans ce périmètre reste relativement faible, mais le secteur est fragile et subit la menace d'un développement plus important en zone d'activité.
- > **A Thizy**, le secteur prioritaire en termes de commerce et d'artisanat intègre la rue Eugène Dechavanne, la Place du Commerce, la rue Jean Jaurès et la rue Gambetta. Ce secteur, encadré

par la Mairie d'un côté et la Gendarmerie de l'autre, concentre les actions de redynamisation du centre-bourg, de requalification des espaces publics et d'Opération de Restauration Immobilière.

Les dispositifs d'aide à l'implantation et à la revalorisation du commerce de proximité sont circonscrits, ou majorés à l'intérieur de ces deux secteurs.

Le secteur d'intervention reprend les enjeux stratégiques évoqués ci-dessus. Il est présenté ci-dessous ainsi qu'en annexe :

### Secteur d'intervention ORT – Commune de Thizy les Bourgs



— Secteur d'intervention ORT      - - - Périmètre Commerce de proximité  
- - - Périmètre Rénovation de l'habitat privé

Réalisation 

Figure 5 Secteur d'intervention de Thizy les Bourgs

#### 6.2.2. Secteur d'intervention de Cours

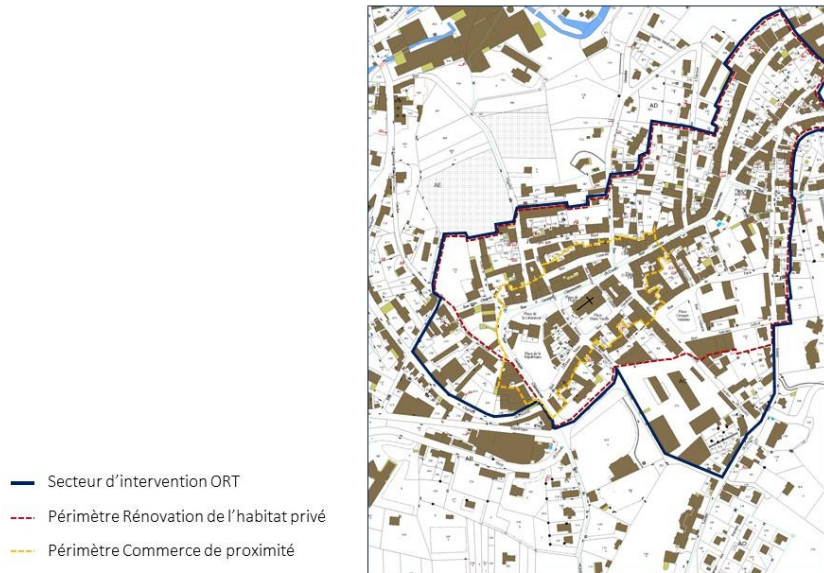
Le secteur d'intervention de l'ORT pour Cours a été défini autour du périmètre de revitalisation de centre-bourg tel que défini dans la convention de revitalisation, en intégrant deux secteurs à enjeux complémentaires :

- > L'îlot autour de la Salle Jeanne d'Arc, équipement public en cours de redéfinition
- > L'îlot incluant les bâtiments destinés à démolition par l'EPORA, ainsi que les logements sociaux appartenant à l'OPAC

Le secteur d'intervention se concentre d'abord sur des îlots situés au cœur de la trame historique. Il est important de revaloriser ces îlots où se trouvent à la fois le patrimoine des bourgs et l'offre principale de services. C'est dans cet objectif que sont prévues des opérations conjointes de réaménagement urbain, de traitement de l'habitat vacant et insalubre, de réhabilitation du parc privé existant, de rénovation de façades et de devantures commerciales. L'idée est de créer une dynamique de rénovation dans le centre-bourg.

Le périmètre « commerce de proximité » a été défini dans le cadre de l'Opération Collective en Milieu Rural (FISAC), pour déterminer le périmètre d'actions prioritaire en faveur du commerce de la commune, et permet de définir le périmètre dans lequel les aides à la rénovation des locaux commerciaux sont majorées par la COR et par la commune. Il définit le cœur commerçant de la commune de Cours, en intégrant une petite surface alimentaire et en excluant les zones commerciales situées à l'extérieur du centre-bourg.

#### Secteur d'intervention ORT – Commune de Cours



Réalisation 

Figure 6 Secteur d'intervention de Cours

## ARTICLE 7 – MISE EN ŒUVRE DE L'ORT

L'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) crée des droits et effets juridiques et emporte des dispositifs, notamment pour atteindre les deux objectifs principaux que sont la rénovation de l'habitat privé et l'attractivité commerciale des centres villes.

Le présent article détaille les effets juridiques de l'ORT ainsi que son plan d'actions, qui renvoie aux actions décrites dans les conventions des communes signataires.

Les collectivités signataires s'engagent par ailleurs à mettre en cohérence leurs documents d'urbanisme avec la présente convention d'ORT pour une meilleure mise en œuvre des effets, actions et dispositifs décrits ci-après.

Il est précisé que la mise en œuvre de l'ORT dépend des modalités d'application des dispositifs qui ne sont pas toutes connues au jour de signature de la présente convention. Aussi, le présent article pourra être modifié pour prendre en compte ces différentes modalités, après publication des décrets d'application.

## 7.1 Mobilisation des effets juridiques de l'ORT

Les effets de l'Opération de Revitalisation du Territoire sont d'application immédiate, ou différée lorsqu'ils nécessitent un décret en Conseil d'État. La présente convention est ainsi rédigée sous réserve de la publication officielle des décrets d'application le cas échéant. Le territoire se laisse la possibilité de modifier la présente convention au regard des modalités précisées dans les décrets d'application ou de la modification des dispositifs engagés par l'ORT.

### 7.1.1 Application du dispositif Denormandie dans l'habitat ancien

Les communes retenues dans le cadre du programme Action Cœur de Ville et les communes signataires d'une convention d'ORT sont éligibles au dispositif Denormandie dans l'ancien.

Cette aide fiscale porte sur les travaux de rénovation effectués dans le bien avec pour objectif d'avoir un parc de logements de meilleure qualité, d'améliorer la qualité énergétique des bâtiments et à terme d'améliorer l'attractivité dans les centres des villes moyennes.

Les communes signataires de la présente convention peuvent ainsi proposer à des particuliers ou à des promoteurs d'investir, de rénover et de louer moyennant une défiscalisation grâce au dispositif Denormandie dans l'ancien. Cette aide fiscale est mobilisable pour les projets situés dans la zone de bâti continu de la commune.

### 7.1.2 Suspension des Autorisations d'Exploitations Commerciales en périphérie

Les collectivités signataires de la présente convention d'ORT pourront mobiliser, le cas échéant, la possibilité ouverte par l'ORT de suspendre l'enregistrement et l'examen en CDAC de projets commerciaux en dehors des secteurs d'interventions définis dans la présente convention.

Si un projet commercial en périphérie devait menacer l'équilibre commercial et économique d'un centre-ville d'une des communes signataires de la présente convention d'ORT, les collectivités se laissent l'opportunité de saisir le Préfet afin de demander la suspension des autorisations d'exploitation commerciales, pour une durée de trois ans maximum, prorogée d'un an si besoin.

Ce dispositif est en attente de la publication du décret d'application, la présente convention pourra être modifiée le cas échéant pour la prise en compte des modalités d'application du dispositif.

### 7.1.3. Droit de Prémption Urbain renforcé et droit de prémption commercial

L'ORT permet à la collectivité locale d'instaurer le droit de prémption urbain renforcé et le droit de prémption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce, les baux commerciaux et les terrains faisant l'objet de projets d'aménagement commercial.

La Ville de Tarare dispose du droit de prémption commercial, applicable au sein du périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité tel que présenté en annexe.

## 7.2 Plan d'actions

La présente convention renvoie aux programmes d'actions détaillés dans la convention Action Cœur de Ville de Tarare et la convention de revitalisation de centres bourgs, valant OPAH-RU pour les communes de Thizy les Bourgs et Cours.



### 7.2.1 OPAH-RU de Tarare

La Ville de Tarare et la COR s'engagent dans une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat avec un volet Renouvellement Urbain (OPAH-RU) à partir de juillet 2019. La mise en place d'une OPAH RU de Tarare vise à réaffirmer le rôle structurant du principal pôle urbain de la COR et à lui redonner une attractivité résidentielle.

Le détail des actions mises en œuvre et des objectifs dans le cadre d'OPAH-RU est inscrit dans la convention OPAH-RU de Tarare.

### 7.2.2 OPAH-RU DE Thizy les Bourgs/Cours

La convention de revitalisation des centres bourgs pour Thizy les Bourgs et Cours, signée à la suite de l'AMI Centres Bourgs vaut OPAH-RU.

Le détail des actions mises en œuvre et des objectifs dans le cadre d'OPAH-RU est inscrit dans la convention de revitalisation de centres bourgs de Thizy les Bourgs et Cours.

Les actions sont matérialisées sous la forme de fiches actions annexées à la présente convention. Les actions pourront être révisées et d'autres pourront être ajoutées en fonction de l'avancement du programme d'actions de revitalisation des centres bourgs.

## ARTICLE 8 – PILOTAGE, ANIMATION ET EVALUATION DE L'OPERATION

### 8.1 Pilotage

#### 8.1.1 Gouvernance

La gouvernance de l'ORT est assurée par la Communauté de l'Ouest Rhodanien, en partenariat avec les communes signataires, l'Etat et ses établissements publics et les partenaires associés à l'Opération de Revitalisation du Territoire.

La COR s'assurera de la bonne coordination des partenaires et dispositifs sur le territoire, et notamment de la cohérence et de la complémentarité des projets de revitalisation de centres bourgs avec le projet de redynamisation du cœur de ville de Tarare détaillé dans la convention Action Cœur de Ville et le projet de territoire de la COR. La COR aura ainsi pour rôle de territorialiser, d'articuler et de faire converger ses objectifs dans un projet d'ensemble à l'échelle du territoire.

#### 8.1.2 Instances de pilotage

Le pilotage de l'ORT est assuré au niveau local par un comité local de l'ORT composé des membres signataires de la convention, sous la co-présidence de l'EPCI et des communes signataires, en présence du Sous-Préfet de Villefranche-sur-Saône, représentant de l'Etat.

Les partenaires financeurs et les partenaires locaux y sont représentés : Service Territorial Nord de la DDT du Rhône, Banque des Territoires, ANAH.

Pourront également être associés au comité de pilotage, selon l'ordre du jour, des partenaires des actions inscrites dans les conventions Action Cœur de Ville de Tarare et Revitalisation des centres bourgs de Thizy les Bourgs et Cours.

Le comité local valide les orientations, suit l'avancement de l'opération et valide, le cas échéant les modifications qui feront l'objet d'avenant. Le comité de pilotage stratégique supervise les bilans annuels.

Il se réunit de façon formelle à minima une fois par an, à la suite des comités de projet Action Cœur de Ville ou des comités de pilotage Revitalisation de Centres Bourgs, mais ses membres sont en contact permanent pour garantir la bonne dynamique de l'ORT.

## 8.2 Animation

Pour assurer le suivi général du projet et le pilotage de la stratégie intercommunale décrite dans la présente convention, les collectivités s'engagent à mettre en place une direction de projet transversale entre la COR et les communes signataires. Cette direction de projet comprend :

- Le Directeur aux grands projets d'aménagement à la COR
- La DGS de la Ville de Tarare
- La DGS de la commune de Thizy les Bourgs
- La DGS de la commune de Cours
- La DGS de la commune d'Amplepuis
- La manager de centre-ville et de territoire de la COR
- La directrice de projet Action Cœur de Ville de la Ville de Tarare
- La chargée de mission Revitalisation de centre-bourg de la commune d'Amplepuis

La composition de la direction de projet pourra évoluer en fonction des collectivités signataires de la présente convention.

La direction de projet se réunira au moins 3 fois par an. Elle informera de ses ordres du jour les référents identifiés à la DDT et à la sous-préfecture et les associera régulièrement afin d'assurer un lien entre l'équipe locale et les services de l'Etat accompagnant les collectivités.

La direction de projet ORT pourra solliciter les référents techniques identifiés des partenaires privés et publics en fonction des ordres du jour : services urbanisme des communes, CCI, CMA, Banque des Territoires, délégation locale de l'ANAH, Action logement, bailleurs sociaux, ...

## 8.3 Evaluation

L'ORT fera l'objet d'un bilan annuel en comité de pilotage et d'une évaluation tous les cinq ans.

Le suivi effectué lors du déploiement du projet se conclura par une phase d'évaluation afin de juger des effets de l'Opération de Revitalisation du Territoire.

Cette évaluation s'appuiera sur les évaluations des conventions Action Cœur de Ville et Revitalisation Centres-bourgs, dans les conditions dans lesquelles ces évaluations sont prévues dans chacune des conventions.

## ARTICLE 9 – MODIFICATION DE LA CONVENTION

La présente convention peut être révisée par avenant, après accord des parties, notamment dans l'objectif d'intégrer une commune du territoire à l'Opération de Revitalisation du Territoire.

La modification de la présente convention par avenant devra être validée en amont par le comité local de l'ORT et par délibération des collectivités signataires.

Il est précisé que le contenu de la présente convention pourra être modifié en fonction de la publication des décrets d'application encadrant la mise en œuvre opérationnelle des dispositifs décrits dans la présente.

## **ARTICLE 10 – TRAITEMENT DES LITIGES**

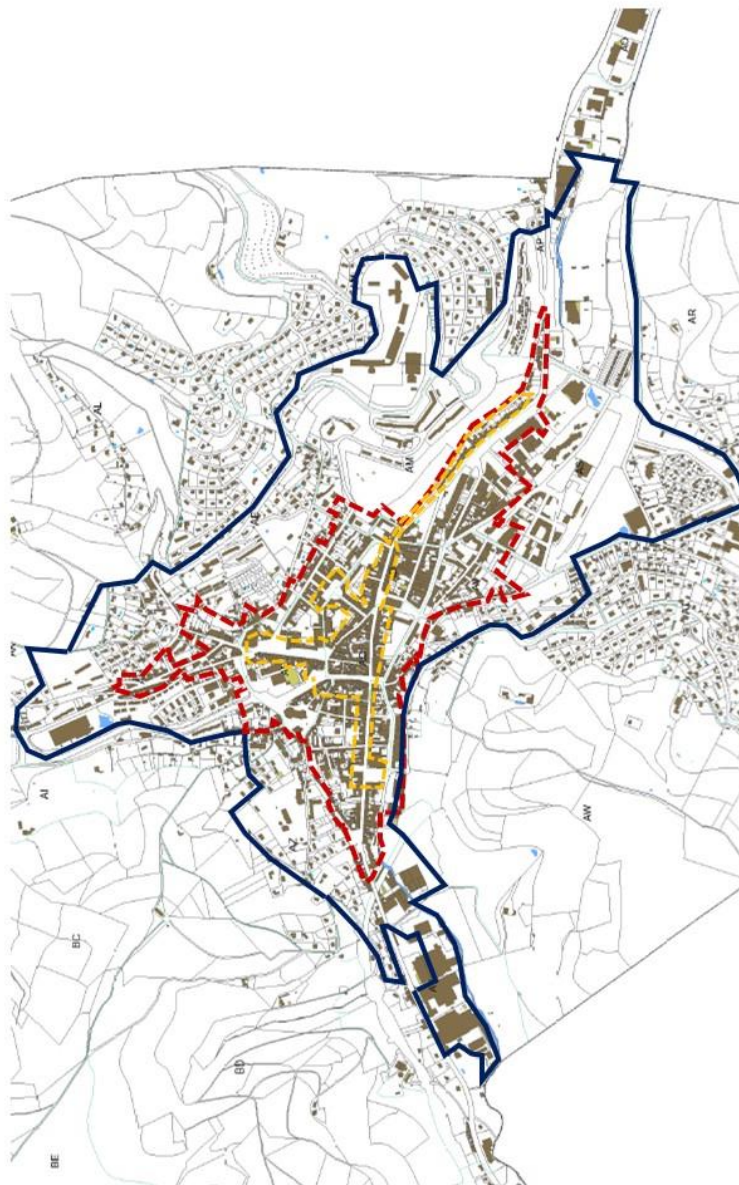
Les éventuels litiges survenant dans l'application de la présente convention seront portés devant le Tribunal administratif de Lyon.

# ANNEXES

## I. SECTEURS D'INTERVENTION

Secteur d'intervention de Tarare

Secteur d'intervention ORT – Ville de Tarare

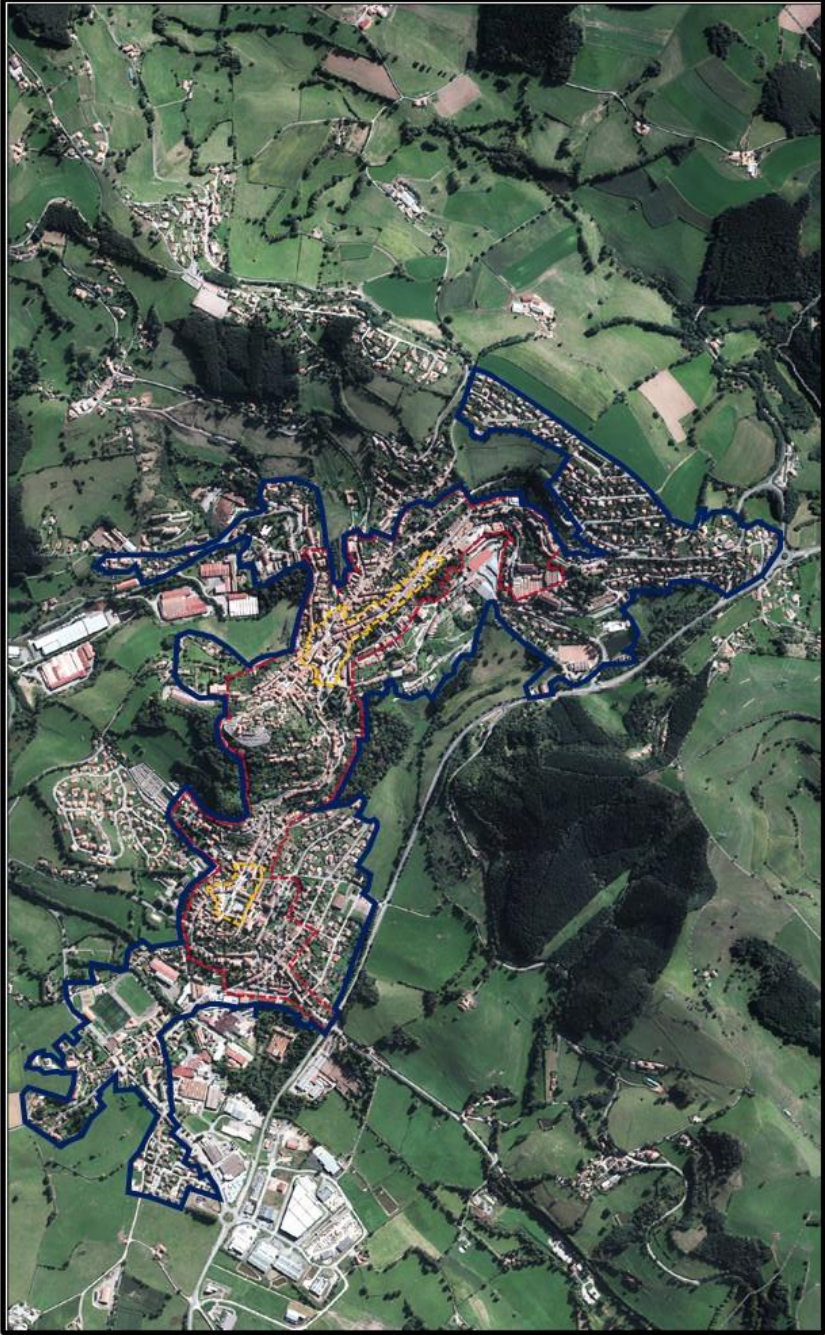


— Secteur d'intervention ORT

--- Périmètre OPAH-RU renforcé

--- Périmètre de sauvegarde du commerce de proximité

Secteur d'intervention ORT – Commune de Thizy les Bourgs



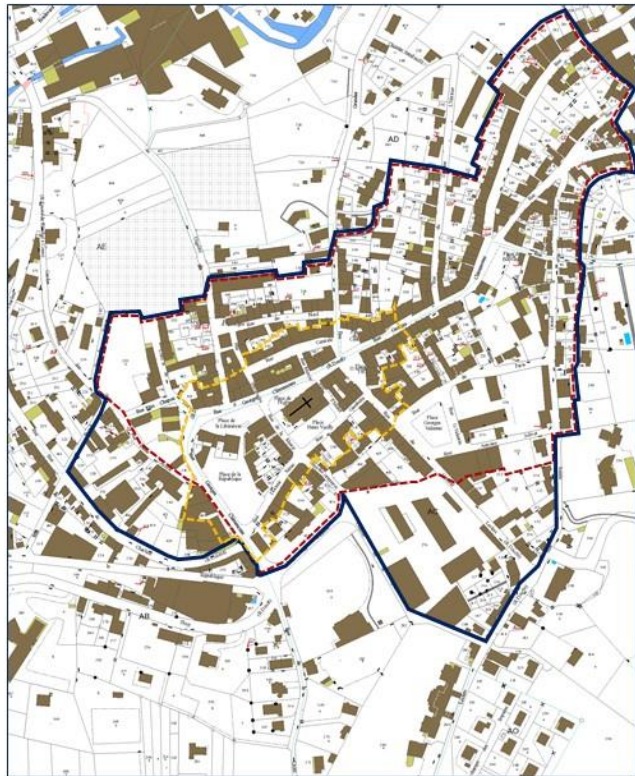
— Secteur d'intervention ORT

--- Périmètre Commerce de proximité

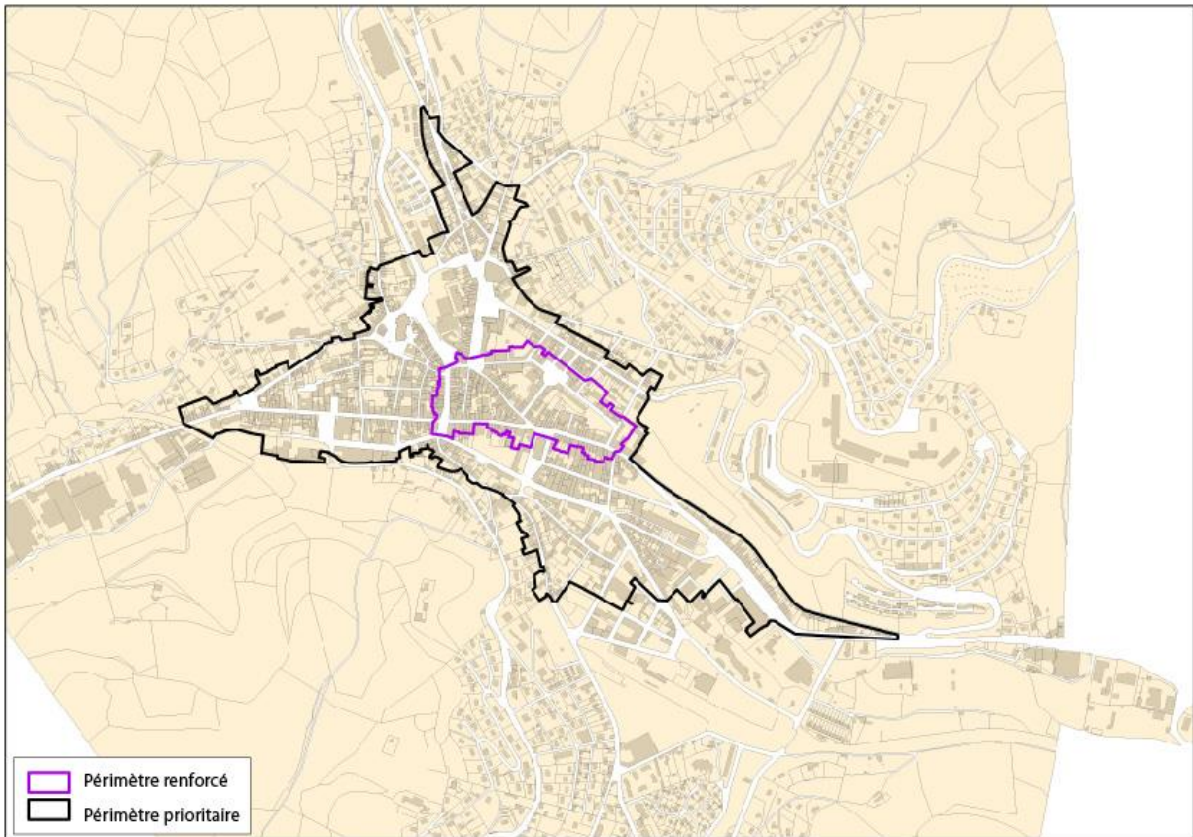
--- Périmètre Rénovation de l'habitat privé

## Secteur d'intervention ORT – Commune de Cours

- Secteur d'intervention ORT
- - - Périmètre Rénovation de l'habitat privé
- - - Périmètre Commerce de proximité



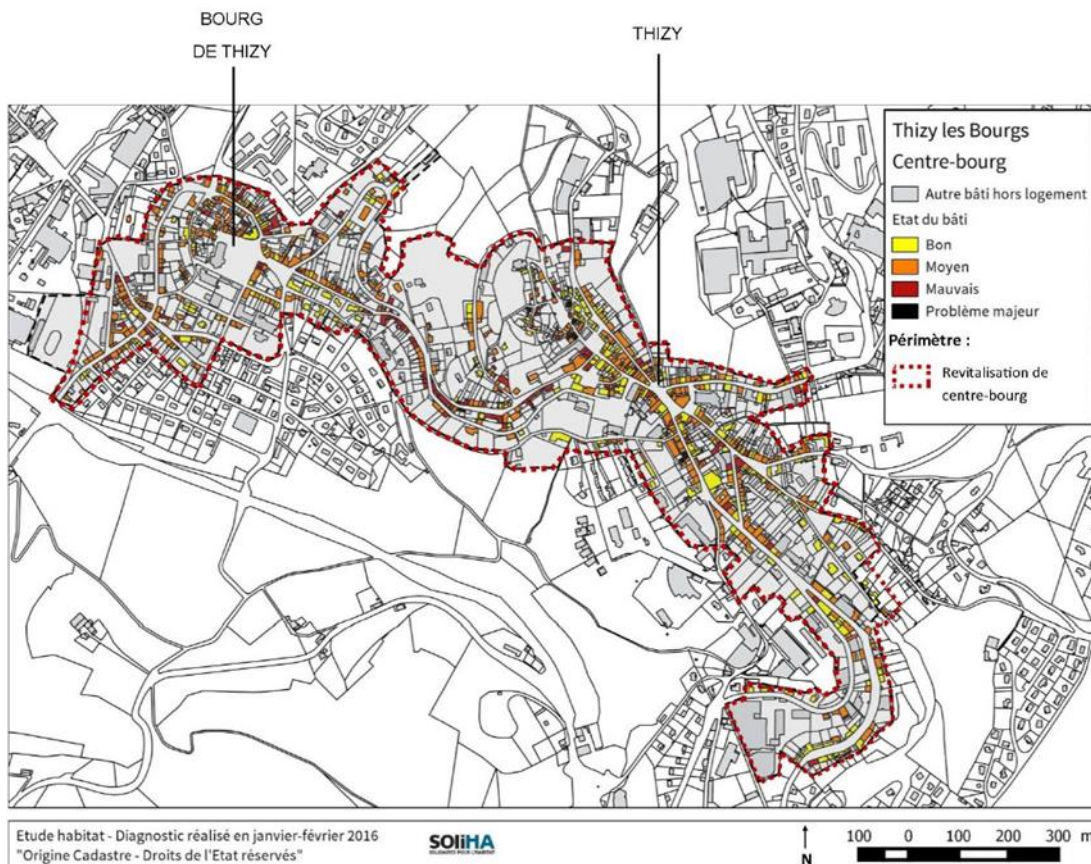
## II. PERIMETRE D'OPAH-RU DE TARARE



## III. PERIMETRE DE SAUVEGARDE DU COMMERCE ET DE L'ARTISANAT DE PROXIMITE



#### IV. PERIMETRE DE REVITALISATION DE THIZY LES BOURGS



#### V. PERIMETRE DE REVITALISATION DE COURS

##### COURS-LA-VILLE

