

Les bourgs ruraux inscrits dans des espaces métropolisés, l'exemple de RABASTENS

« Lever les contraintes routières pour trouver un nouveau positionnement résidentiel à la jonction de l'agglomération Tarbaise et du Val d'Adour »

1/ Les bourgs ruraux inscrits dans des espaces métropolisés :
caractéristiques générales

2/ L'évolution du bourg : les tendances, les évolutions à prendre en compte

2.1 - Le développement au fil de l'eau

2.2 - La nouvelle donne territoriale

3/ La place du bourg en question

3.1 - Le projet communal

3.2 - La revitalisation du bourg : regard d'ensemble sur les problématiques

3.3 - La revitalisation du bourg : repères pour l'action

1



1/ Les bourgs ruraux inscrits dans des espaces métropolisés : caractéristiques générales

Rabastens illustre les problématiques des **bourgs ruraux inscrits dans des espaces métropolisés** au regard de *la typologie de référence proposée dans le cadre de l'étude sur les conditions de revitalisation des bourgs ruraux de la région Midi-Pyrénées*. Ces bourgs ont en commun certaines caractéristiques :

- Ils s'inscrivent dans un espace ouvert à l'accueil. Leur développement démographique procède en premier lieu du desserrement de la ville principale toute proche. Il se traduit ainsi par l'arrivée de nouveaux arrivants. Mais l'accueil compte aussi avec le desserrement résidentiel local, celui des habitants qui résident déjà sur le territoire et qui s'y réinstallent.

- Ils deviennent de plus en plus dépendants des pôles d'emplois extérieurs : nombre de nouveaux arrivants sont des navetteurs et ont leur lieu de travail dans des communes plus ou moins éloignées. L'attractivité résidentielle s'avère de plus en plus dissociée de celle de l'emploi, même si le bassin d'emploi local résiste ou voit ses fonctions économiques traditionnelles devenir vulnérables. Les bourgs sont confrontés à une mutation de leurs activités traditionnelles et ils doivent aussi faire face à l'organisation de celles liées à l'économie résidentielle sur leur territoire.

- Ils captent ou construisent leur développement à partir d'une ouverture foncière généralisée, au gré des opportunités foncières, générant de la dilution urbaine. Les initiatives des particuliers dominent et les extensions restent peu organisées dans le cadre d'opérations d'aménagement. Ce modèle s'avère fortement consommateur d'espace. Il n'est pas mécaniquement propice au maintien ou à l'émergence de pôles de centralité, à l'affirmation d'une nouvelle vocation pour le bourg.

Un espace ouvert à l'accueil

Rabastens de B. est un bourg de 1400 habitants. Dans un contexte démographique des Hautes-Pyrénées peu favorable, Rabastens se développe depuis les années 1990.

Il est aujourd'hui inscrit dans une dynamique similaire à celle des communes périurbaines du Grand Tarbes.

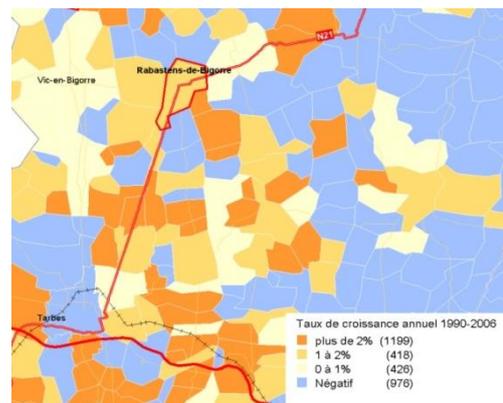
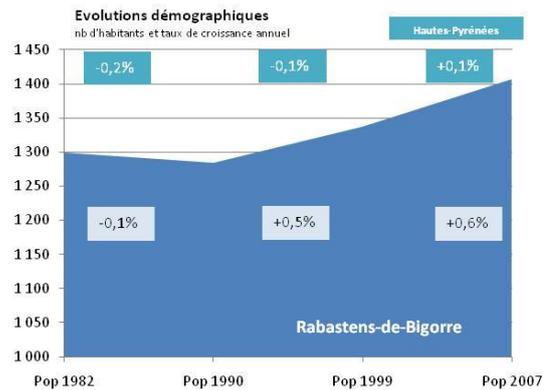
Cette croissance est d'autant plus remarquable qu'elle s'opère dans un contexte de vieillissement de la population locale. Autrement dit, l'arrivée de nouvelle population (+287) compense un solde naturel fortement négatif (-218 habitants).

Ce dynamisme démographique tire parti d'un fonctionnement de plus en plus interdépendant avec l'agglomération tarbaise. Le renouvellement de la population est important (en 2007, un quart de la population s'était installée depuis moins de 5 ans). Les migrations résidentielles dessinent cette géographie sociale de la mobilité résidentielle où les nouveaux habitants sont issus :

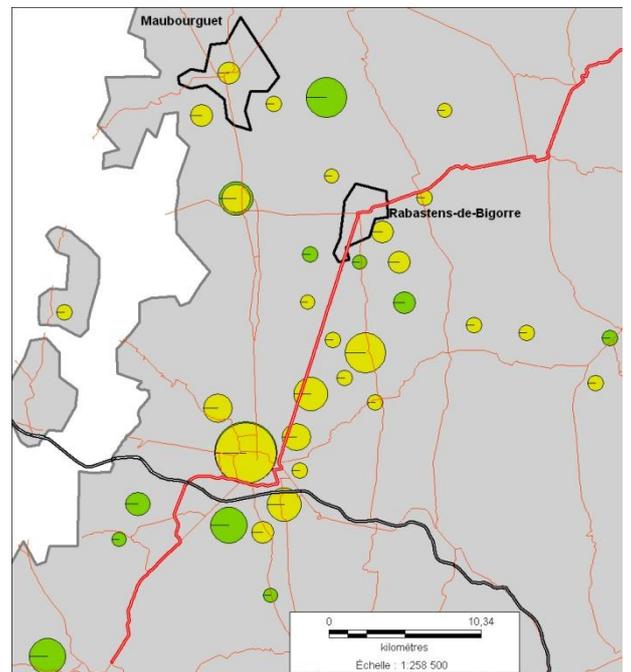
- de la Communauté d'agglomération du Grand Tarbes pour 28% d'entre eux,
- des territoires ruraux proches pour 29% d'entre eux,
- du Gers pour 7% d'entre eux

De même, les habitants qui quittent Rabastens déménagent :

- vers la Communauté d'Agglomération du Grand Tarbes (32% d'entre eux) ou du Pays de Lourdes (8%),
- au sein des communes de la Communauté de Communes (16%) où des communes rurales proches (16%) dans un jeu de desserrement local qui fragilise le bourg de référence,



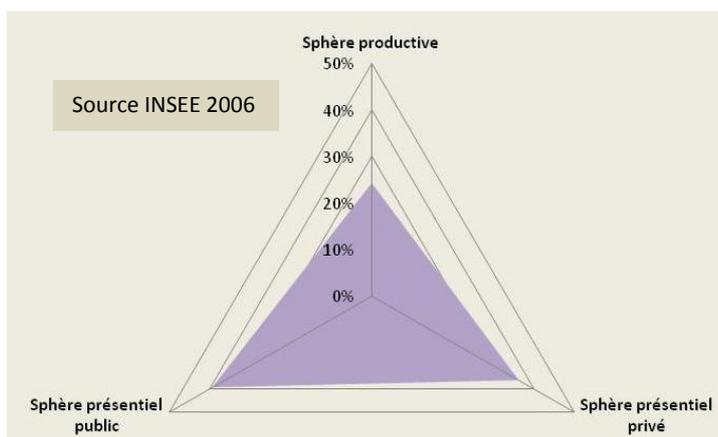
3



- D'où viennent les nouveaux habitants?
- Où sont allés les habitants qui ont quitté le bourg?

Un espace de plus en plus dépendant des pôles d'emplois

Petite place commerciale traditionnelle, Rabastens de B. constitue un pôle d'emploi de l'espace rural du Nord tarbais (près de 600 emplois). Son économie repose sur trois piliers économiques avec un secteur « productif » de plus de 110 emplois, même si l'économie présente (secteurs public ou privé),- celle directement liée à la présence de la population – prend le pas (76% des emplois).

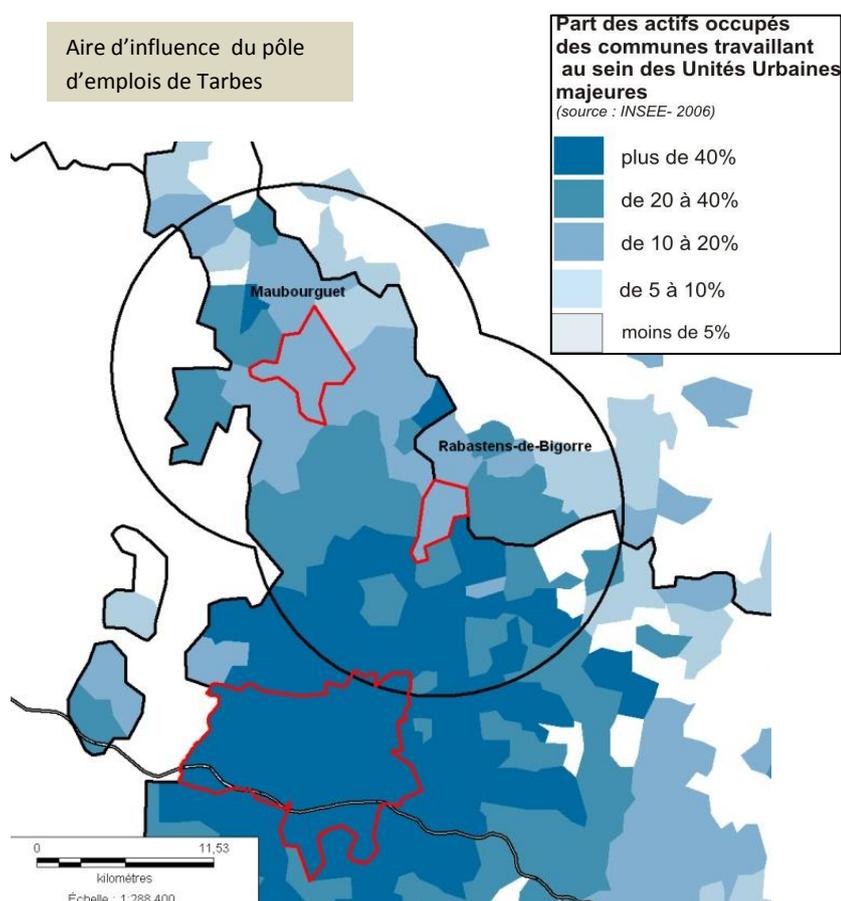


Pourtant, la présence de ce pôle d'emploi ne lui confère pas une autonomie. Le pôle d'emploi de Rabastens s'inscrit dans un système territorial élargi. D'une part, Rabastens retient peu ses actifs : 54% des emplois de Rabastens sont occupés par des actifs qui habitent au-delà de la Communauté de Communes¹. D'autre part, la moitié des actifs qui ont un emploi et qui habitent Rabastens, travaille à l'extérieur de la Communauté de Communes Adour- Rustan- Arros².

On voit bien ici comment ces interdépendances organisent un système territorial élargi, dans lequel Rabastens est largement imbriqué.

source INSEE 2006	lieux de résidence des actifs occupant un emploi à Rabastens		Lieux de travail des actifs résidant à Rabastens	
CC Adour Rustan Arros	273	46%	208	50%
CA du Grand Tarbes (CAGT)	94	16%	86	21%
CC Vic-Montaner	46	8%	26	6%
CC des Hautes Vallées de G.	52	9%	14	3%
CC du Val d'Adour	20	3%	19	5%
autres	105	18%	63	15%
Total des emplois	590			
Total des actifs occupés			416	

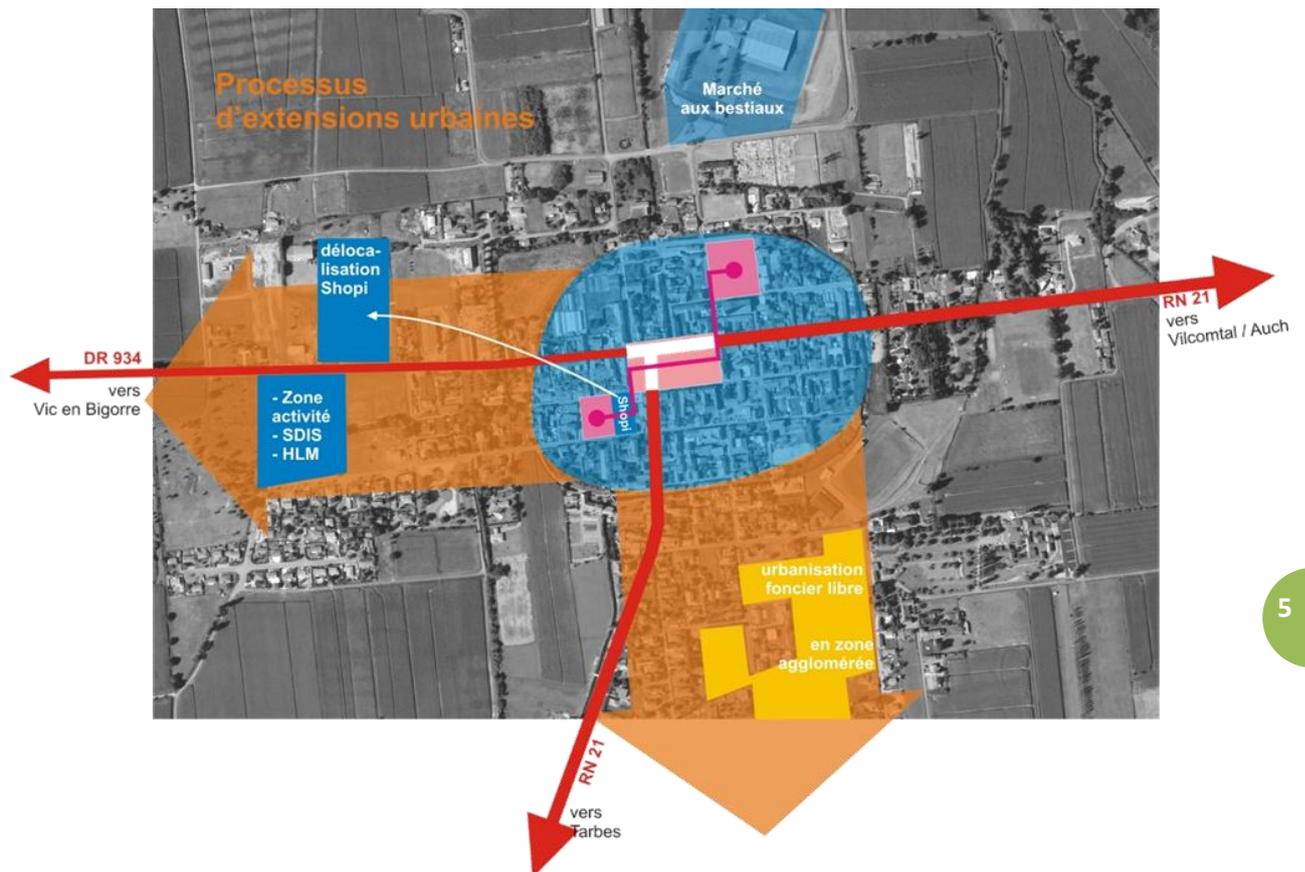
4



¹ 16% habitent sur le Grand Tarbes

² 21% vont travailler sur le Grand Tarbes

Un modèle de développement par extension en périphérie du bourg



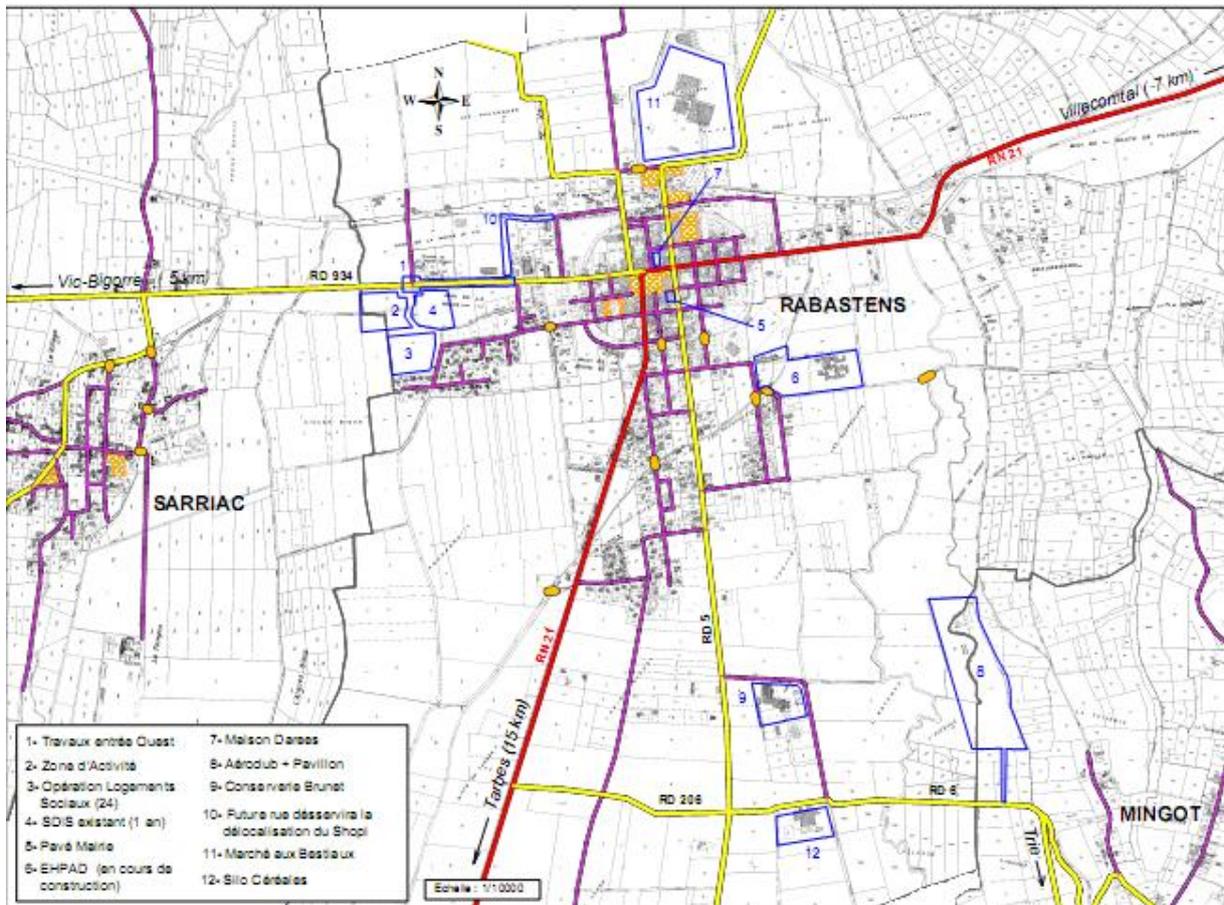
5

Ce positionnement dans le système tarbais confère à Rabastens comme aux communes associées une plus grande attractivité. L'accueil se traduit par une plus grande ouverture foncière du territoire. Dans ce contexte, la stratégie des ménages rencontre celle des propriétaires fonciers dans un mouvement de dégagement, d'extension urbaine et ici de dilution urbaine.

Ces processus fragilisent le cœur de bourg :

- Les pratiques privilégient la construction de maisons individuelles sur de très grandes parcelles (1300-1400m² en moyenne par logement construit entre 1999-2008)
- L'absence de maîtrise des modes opératoires laisse l'initiative privée comme seul moteur de l'urbanisation (absence d'opération d'urbanisme, de plan d'ensemble...). Ainsi 100% des permis sont d'initiative privée et 67% pour une occupation personnelle.
- L'impact démographique des nouvelles constructions reste modeste. Car elles répondent autant à l'accueil de nouveaux habitants qu'au desserrement des ménages (décohabitation, séparations...). Le rapport entre le nombre de logements construits (64 entre 1999 et 2005) et le nombre d'habitants gagnés (61 entre 1999 et 2006) est seulement de 1. Autrement dit, pour un logement construit, la commune a gagné 1 habitant. En termes de consommation foncière, il a été artificialisé 1424 m² par habitant supplémentaire.
- Les nouvelles constructions s'opèrent parfois au détriment du délaissement des logements anciens. Sur la même période, le nombre de logements vacants a augmenté entre 1999 et 2007 et aujourd'hui le taux de vacance est significatif (14%). Cette vacance marque la faible attractivité du parc ancien du cœur de bourg. On doit relever que 66% du parc vacant a été construit avant 1915 et 41% des logements vacants sont vides depuis plus de trois ans (FILOCOM 2007).

Rabastens de Bigorre- Localisation des projets / DDT65 - 2009



2 / L'évolution du bourg de Rabastens : les tendances les évolutions à prendre en compte

Pour appréhender les conditions de revitalisation du bourg, il faut opérer un double regard. En considérant en premier lieu comment se joue le développement au fil de l'eau, autrement dit quels sont les impacts et les effets provoqués par les tendances actuelles. En mesurant également la nouvelle donne territoriale, soit les dynamiques portées par l'élargissement des mobilités, la recomposition des polarités. Cela pour appréhender plus précisément les cartes à jouer, celles dont il faudrait se saisir pour inscrire le bourg comme un point d'appui au fonctionnement et à l'attractivité d'ensemble du territoire.

7

2.1/ Le développement au fil de l'eau ...

Le développement récent de Rabastens souligne ce paradoxe : la commune a regagné des habitants ; Mais ces gains se sont joués surtout au bénéfice de la périphérie du bourg et celui-ci est soumis à un processus de fragilisation et de déqualification.

- Affaiblissement de la fonction économique du marché aux bestiaux et perte d'usage des espaces associés à cette activité, en plein cœur de bourg. Si la collectivité s'efforce de mettre en place des moyens permettant d'assurer la pérennité de ce marché, notamment dans le but de maintenir des emplois sur place, le fonctionnement du marché n'a aujourd'hui plus rien à voir avec l'activité d'antan. Avec son déclin, de nombreux espaces associés deviennent obsolètes : ils proposent des vides au sein de la trame urbaine du bourg.

- Les traversées routières génèrent des contraintes majeures dans le fonctionnement du bourg. Le trafic de transit et surtout la circulation des poids lourds s'accompagnent de nuisances qui perturbent l'attractivité de l'habitat (vacance et déqualification manifeste du bâti le long des rues traversées) et qui contrarient les pratiques des espaces publics (bruit, sécurité, aménités des espaces...). Ces flux ont aujourd'hui un faible impact sur le commerce (activité liée aux haltes de passage) mais un fort impact sur la vitalité du bourg.

- La fonction commerciale de Rabastens reste fragile et peu attractive, dispersée au sein du tissu urbain. L'offre ne dispose pas de locomotive et s'avère peu diversifiée au-delà des éléments de base.

- La place centrale de Rabastens présente un très vaste espace doté de peu de qualité et elle subit les effets d'un fonctionnement contraint à la fois par le trafic routier et par la place dominante accordée au « tout voiture ». En arrière plan, le bourg présente de grands espaces publics délaissés dont l'usage et la qualité sont devenus obsolètes. Autrefois dédiés

aux activités liées au marché aux bestiaux, ces surfaces sont vides, monopolisées par la voiture ou investies par des fonctions peu valorisantes pour le bourg (stockage de matériaux, garage de camions...). Le tissu urbain et le bâti peuvent souligner des effets de dévalorisation.

- Le cœur historique du bourg s'organise autour d'une trame verte et bleue dont la trace se perd à mesure des extensions urbaines. Celle-ci a longtemps marqué le périmètre de la bastide et a façonné les usages des espaces inondables associés au bourg. Elle a aussi rythmé le tissu urbain en proposant des respirations et des séquences vertes au sein même du bourg.

- Avec le développement urbain récent en périphérie, le développement urbain s'opère à côté du bourg rural, marquant son étirement plus que sa consolidation ou son affirmation. L'extension des réseaux devient problématique et les coûts de l'urbanisation demandent à être maîtrisés..

2.2/ La nouvelle donne territoriale...

Cette nouvelle donne s'avère liée à l'élargissement des mobilités et à la recomposition des polarités. Elle se met en œuvre autour de deux éléments principaux : l'amplification du desserrement résidentiel de la métropole tarbaise, l'attractivité accrue de l'offre de services de Tarbes et des pôles de Vic-en-Bigorre ou de Maubourguet. Dans ce contexte, le territoire se trouve soumis à des risques notamment :

- La banalisation de l'espace car l'indifférenciation des formes urbaines et le manque de mixité des nouvelles fonctions pourraient aboutir à installer un « bourg dortoir »,

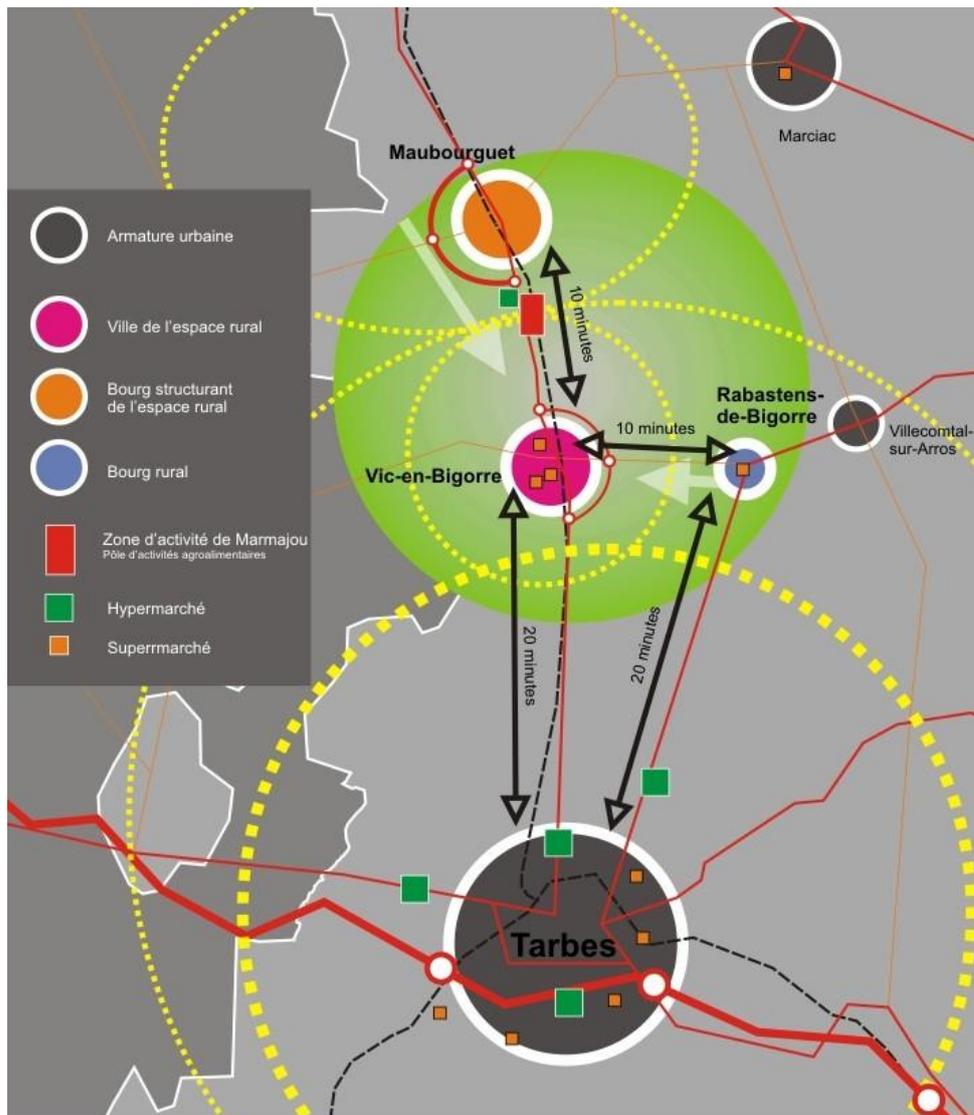
- La spécialisation résidentielle, dans la mesure où l'offre nouvelle de logements repose essentiellement sur l'omniprésence de l'accession à la propriété. Le bourg est peu en mesure de faire face aux enjeux de diversité de l'offre de logement, tant il propose une offre de produits habitat peu différenciée de celle de son espace environnant.

- Le redéploiement de l'offre de services au bénéfice d'autres pôles, aboutissant alors à enjambrer Rabastens ou à fragiliser son attractivité. Cette situation pourrait accroître les pratiques centrifuges s'agissant des usages quotidiens avec le risque de placer Rabastens dans une fonction de dépendance. En effet, si la strate des équipements publics s'organise autour des services éducatifs (écoles) et de santé (Maison de Retraite), la pérennité d'autres services s'avère incertaine.

- La fragilisation de l'offre commerciale, liée à l'évasion accrue vers les autres pôles commerciaux du nord du département ainsi que vers les hypermarchés et grandes surfaces spécialisées de l'agglomération tarbaise. Dans cette figure, le bourg tend à voir sa fonction ramenée à celle d'une offre qui « végète », reste peu étendue ou peu diversifiée. L'évasion commerciale est massive et est soutenue par l'usage obligé de la voiture. De fait, beaucoup d'habitants ne « regardent pas vers le bourg ».

Entre l'obsolescence et l'affaiblissement de ses fonctions traditionnelles que met en évidence le développement au fil de l'eau et les menaces pour son attractivité qui sont associées à l'élargissement des mobilités, le bourg de Rabastens est confronté au risque d'un développement subi. Les conditions de revitalisation invitent à acter mais aussi anticiper son inscription dans un nouveau contexte territorial.

La nouvelle donne territoriale
Schéma synthétique de fonctionnement



3 / La place du bourg en question

3.1 Le projet communal

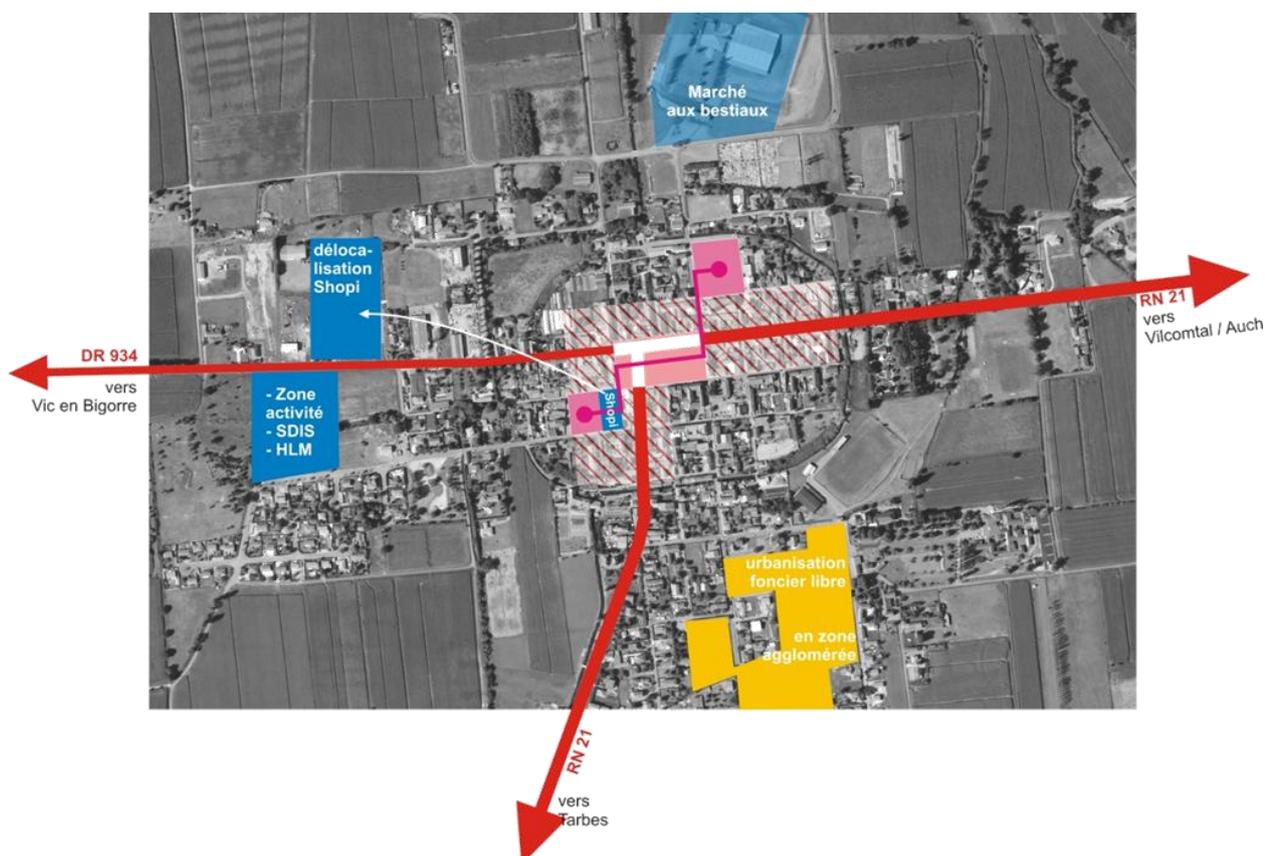
La nouvelle municipalité de Rabastens est en recherche d'une stratégie d'intervention en cœur de bourg visant à redonner attractivité à ce territoire.

- Elle vient de réaliser une opération mixte d'aménagement aux portes du bourg qui a permis l'installation d'une nouvelle offre commerciale (relocalisation et extension à cette occasion d'une enseigne qui était située aux limites de la place centrale), l'implantation des services de sécurité incendie. La création d'une opération de logements sociaux est programmée. L'accès à ce site est commandé par un giratoire qui marque la nouvelle entrée de ville. Le site est distant de près de 750 mètres de la place centrale.

- Elle soutient la construction d'un nouvel EPHAD lui aussi à proximité du bourg.

- Elle s'attache à promouvoir l'offre de services en cœur de bourg à travers le redéploiement des services de la Communauté de Communes et le réaménagement de locaux mitoyens à vocation culturelle. Elle est en recherche d'investisseurs qui soient en mesure de redonner une nouvelle vocation à un immeuble de caractère situé sur la place centrale, aujourd'hui vacant. Ce programme comporterait des logements, surfaces commerciales et locaux associatifs

- Elle envisage de conduire un programme de reprise des espaces publics à travers l'aménagement successif de 3 places au sein du bourg.



3.2 La revitalisation du bourg : regard d'ensemble sur les problématiques

- Un fonctionnement urbain obsolète, contraint notamment par des axes qui drainent un trafic de transit conséquent. La trame urbaine historique subit quant à elle les effets liés à la présence de vastes espaces vides, désaffectés ou tombés en désuétude depuis le ralentissement de l'activité du marché aux bestiaux. Ils connaissent des usages qui ne portent pas de dynamique valorisante pour le centre-bourg. Ainsi, l'ensemble des espaces publics du bourg présentent une image de non qualité.

A l'inverse, ces sites proposent des potentialités certaines pour la revitalisation du bourg.

- Un habitat déqualifié en centre-ancien, contraint par les nuisances de bruit et par les risques de sécurité qu'engendre le trafic routier. Cet habitat est désinvesti en front de rue, donnant à voir un linéaire de façades dégradées. La crise d'attractivité du centre-ancien rejailit aussi sur les stratégies patrimoniales des propriétaires. Certains immeubles sont vacants ou en vente. D'importantes emprises foncières (bâties ou non bâties) délaissées peuvent être repérées au sein du bourg et elles contribuent à son image de désaffection.

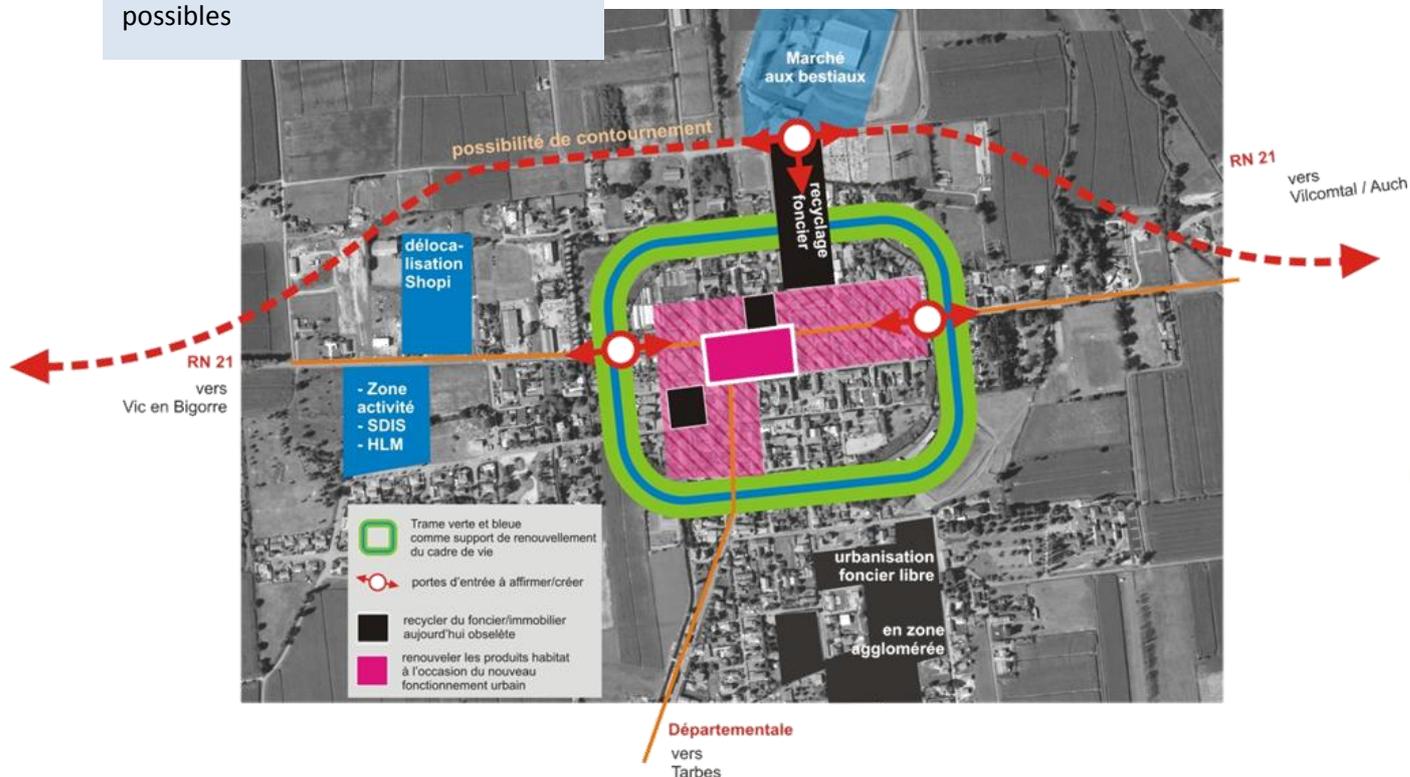
A contrario, ces espaces constituent des gisements et des opportunités -foncières et immobilière- pour retrouver un bourg habité et promouvoir un développement urbain davantage compact ?

- Des extensions en périphérie qui entretiennent peu de lien avec le bourg et soulignent son obsolescence. Elles ont une fonction ambivalente : d'un côté elles confirment le regain de la dynamique communale ; de l'autre elles accusent le décrochage d'un cœur de ville qui ne parvient pas à se moderniser et ne devient attractif que pour les publics captifs ou pour ceux de passage. Elles permettent de capter de nouvelles fonctions et de tirer l'offre de services de la commune vers le haut. Mais elles présentent aussi le risque d'affaiblir celles installées en cœur de ville ou encore de maintenir cet espace dans un statut délaissé, hors du jeu urbain. Aussi, les risques de dissociation paraissent importants si le bourg ne parvient pas à retrouver une attractivité et à établir des continuités avec les sites de développement.

Ces polarités sont-elles en mesure de dynamiser le bourg ou, au contraire peuvent-elles accélérer son affaiblissement ? Comment peuvent-elles associer le bourg ?

3.3 La revitalisation du bourg : repères pour l'action

Repère pour l'action :
Schéma synthétique des orientations
possibles



12

A/ le réaménagement du fonctionnement urbain en rupture avec la levée des contraintes imposées par le transit routier

Le trafic routier de transit -notamment celui des véhicules lourds- perturbe et contraint le fonctionnement du centre-bourg. Il s'accompagne d'un calibrage particulièrement routier du site central où la plupart des lieux sont rendus accessibles à la voiture et où de très nombreux espaces sont dédiés au stationnement. Ils s'avèrent de fait neutralisés par cette fonction.

La mise en place d'une voie assurant le déport du trafic routier hors du centre -bourg permettrait d'alléger le jeu de contraintes du bourg. Ce contournement proche serait le moyen d'installer un fonctionnement urbain ouvrant sur la remise en scène des espaces majeurs du bourg. Il permettrait alors de promouvoir de nouvelles pratiques.

Ce réaménagement de la desserte de Maubourguet est aussi à voir dans une approche plus large des flux de déplacement : à plus large échelle, il pourrait proposer un itinéraire offrant une alternative au projet de création de la rocade nord de l'agglomération tarbaise. Cette option suppose ainsi des opérations de déclassement/reclassement des domanialités entre Etat et Conseil Général (RD 934-935 et RN21). En ce sens elle commande une approche partagée entre les collectivités territoriales et l'Etat.

B/ L'affirmation de la vocation résidentielle du bourg est un des leviers majeurs de la revitalisation du centre-bourg de Rabastens.

- La **revitalisation du bourg par l'habitat** pourrait prendre appui sur trois leviers :

a- La mobilisation des gisements fonciers et immobiliers vides, vacants ou désaffectés au sein du bourg. Certaines emprises foncières délaissées ou associées à des îlots bâtis en déshérence pourraient offrir des terrains d'assiette à des opérations de construction neuve visant par leur qualité d'ensemble à donner les moyens et l'envie d'habiter au sein du bourg. Les anciennes emprises qui étaient dédiées au marché constituent ici des enjeux majeurs.

b- l'amélioration et la requalification du patrimoine en mauvais état ou vacant, subissant des contraintes multiples (bruit...). La remise en scène de ce patrimoine -façades, immeubles, logements- est l'occasion de donner un signal fort à la reconquête du bourg.

c- la diversification de l'offre de logements. Le cœur de bourg offre des opportunités multiples pour proposer une offre s'adressant à une diversité de publics : les jeunes et les personnes âgées, les ménages en début de parcours dans la vie active et familiale. Au regard de son tissu urbain, Rabastens a cet avantage de pouvoir proposer des produits habitat variés (maison de ville + jardins, appartements disposant d'espaces de prolongements) et les commodités du cœur de bourg (proximité des commerces et services...).

- La **consolidation du bourg par les services est l'autre pendant de la revitalisation.** Ceux-ci sont à cibler sur la population résidant sur le territoire, soit sur les besoins liés à l'économie présente. En termes d'aménagement, les cibles d'action devraient porter en priorité sur la place centrale où il s'agit de favoriser un continuum d'activités et de diversifier les offres. Elles concernent aussi les conditions de déplacements au sein du bourg : entre le bourg et le nouveau pôle commercial à l'entrée de la ville.

C / La remise en scène de la trame verte et bleue. Elle est de nature à marquer les limites et de contribuer à un renouveau de l'offre d'habitat.

L'affirmation de la compacité du bourg pourrait en particulier trouver avantage à la valorisation de la trame verte et bleue. Celle-ci permettrait de scander et de mettre en scène les limites du bourg, tout en offrant des espaces de tranquillité et de respiration aptes à redonner au bourg un cachet et une nouvelle attractivité. Cette trace demande à être retrouvée : les fossés des fortifications de l'ancienne bastide sont à cet égard en grande partie toujours présents. La trame verte et bleue peut constituer un cadre de référence permettant de préserver et de créer des respirations (articulation espace vert, espace public, espace bâti) propres à redonner de la qualité à l'habitat du centre bourg de Rabastens.