

JANVIER 2024



PROJET DE  
**REDYNAMISATION**  
DES CENTRES-BOURGS ET DE  
DÉVELOPPEMENT COMMUNAL DE  
**NUEIL-LES-AUBIERS**



Nueil-Les-Aubiers, deuxième unité urbaine de l'agglomération du Bocage Bressuirais, est une ville naissante, issue de la fusion en 2001 des communes des Aubiers et de Nueil-sur-Argent. La redynamisation de ses centres-bourgs historiques s'inscrit dans un projet global de développement de la commune axé sur le triptyque « sport – loisirs – nature », mettant au cœur de son action le retour de la nature en ville et le développement durable, l'animation et le lien social, le bien-vivre et le bien-être de tous.

*Nueil-Les-Aubiers,  
ville-nature jeune et dynamique, au service du  
bien-être de tous ; habitants, usagers et visiteurs.*

Nueil-Les-Aubiers est une petite ville rurale qui possède une structure urbaine atypique articulée autour de trois centres. Les deux centres-bourgs historiques, distants de deux kilomètres, sont reliés par une urbanisation continue. La commune accompagne depuis plusieurs années l'émergence d'un centre-ville, trait d'union entre les deux anciennes communes. L'enjeu du projet de territoire est de promouvoir **un développement harmonieux autour de ces trois centres**, en recherchant l'équilibre et la complémentarité entre redynamisation des centres-bourgs anciens et émergence d'un nouveau centre-ville, au sein d'un vaste territoire rural.





Le territoire communal – presque 10 000 hectares – est doté de très vastes espaces agricoles, verts et naturels remarquables (maillage bocager, parcs et bois, vallées de l'Argent, de la Scie et de la Motte, affleurements granitiques, points de vue, jardins...). Ces espaces constituent des atouts, à la fois pour le cadre de vie et pour les possibilités de loisirs de plein air qu'offre la commune. Labellisée « **Ville nature** » en 2018 et « **Ville active et sportive** » en 2021, la commune souhaite aller plus loin en mettant ces thématiques au cœur de son projet de développement.



Enfin, le projet de territoire ne peut se concevoir sans le collectif, le vivre ensemble et le faire ensemble : **une ville accueillante, conviviale et animée**. Pour cela, il s'agit non seulement d'œuvrer pour l'accès de tous aux services de proximité, mais aussi d'offrir à chacun, quels que soient son âge, ses moyens ou son état de santé, la possibilité de s'épanouir personnellement et de participer, à sa mesure et selon son souhait, à la vie communale.



**5 682** habitants

Près de **10 000** hectares

**2 443** logements

avec une large majorité de maisons (92,8 %) et de grands logements (80 % des logements comptent quatre pièces et plus)



# Nueil-Les-Aubiers

Données repères\* :



**Un indice de concentration de l'emploi élevé :** la commune compte davantage d'emplois (2 924) que de résidents actifs ayant un emploi (2 196).

**Une majorité d'emplois dans l'industrie :** 50,5 % (agroalimentaire notamment).

**Une enveloppe urbaine constituée autour de trois centres** (deux centres-bourgs historiques et un centre-ville).

**8 300 hectares de terres agricoles** soit 85 % du territoire communal.

# Une ville au développement harmonieux

Préserver l'équilibre autour des deux centres-bourgs historiques, du centre-ville et de la campagne.

## Un patrimoine bâti à valoriser, des lieux stratégiques à réinventer :

- ✦ Réinventer les usages des deux anciennes mairies,
- ✦ Étudier le devenir de l'ancien hôtel du Lion d'Or et ses abords entre les rues de la Gare et de Tivoly,
- ✦ Étudier le devenir de l'îlot « Grand' rue » (maison « Lelaure-Gonnord », ancienne forge Brebion, arrière-cours...),
- ✦ Réaliser un plan de mise en valeur des bâtiments communaux.

## Une offre de logements à améliorer et diversifier pour répondre aux besoins de tous les publics :

- ✦ Accompagner – soutenir la réhabilitation et l'amélioration de l'habitat privé (*programme Agglo Rénov – Agglo2B et commune de Nueil-Les-Aubiers*),
- ✦ Créer onze logements sur le site de l'ancienne gendarmerie, rue de l'Aumônerie (*Sèvre Loire Habitat*),
- ✦ Créer une Résidence Habitat Jeunes dans l'ancien EHPAD Béthanie, rue de Tivoly (*Deux Sèvres Habitat*), douze logements,
- ✦ Rénover la résidence Saint-Hubert (*Deux Sèvres Habitat et commune*), six logements,
- ✦ Créer le nouveau quartier d'habitation des Samares, face à la place de la Bascule, sur un espace en friche (*Immobilière Atlantic Aménagement et commune*), vingt-quatre logements,
- ✦ Accompagner les changements de destination de bâtis ruraux traditionnels.





## Des activités commerciales, artisanales et de services à conforter et encourager :

- ✦ Participer au programme « Mon Centre-Bourg a un Incroyable Commerce » et entretenir sa dynamique,
- ✦ Accompagner - soutenir l'amélioration des façades commerciales et locaux commerciaux (*Agglo2B*),
- ✦ Apporter une aide au conseil pour les commerçants et artisans (*dispositif Commerc'en action – Agglo2B*),
- ✦ Travailler sur le devenir des locaux commerciaux vacants (recensement, étude des potentialités...),
- ✦ Réaliser une étude – enquête « Tiers-lieu ».



# Une ville Nature, active et sportive

## L'intégration et la valorisation de la nature partout dans la commune :



- ✚ Élaborer un « schéma directeur de retour de la Nature en ville » (liste des opérations à conduire, avec documents graphiques, priorités et chiffrage, charte paysagère à l'usage de la collectivité et des particuliers...),
- ✚ Améliorer la connaissance en réalisant un Atlas de la biodiversité communale
- ✚ Valoriser et animer les Jardins des Aures (aménagement d'un jardin remarquable...),
- ✚ Mettre en scène le patrimoine végétal et bâti dans la campagne,
- ✚ Reboiser pour trois objectifs, lutter contre le dérèglement climatique, apporter du bien être aux habitants (promenades), créer une réserve future de biomasse.





## Le développement des mobilités douces et actives :

- ✦ Réaliser un schéma des circulations douces visant le maillage de la commune en itinéraires piétons et cyclistes, en lien avec le retour de la nature en ville,
- ✦ Améliorer les conditions de circulation des piétons et cyclistes sur des rues structurantes.

## Un socle d'animation et d'événements axé sur le triptyque « sport - loisirs - nature » :

- ✦ Construire un schéma de développement touristique « sport – loisirs – nature »,
- ✦ Promouvoir le sport pour tous (événements, animations sport-santé...),
- ✦ Aménager et animer le parc du Val de Scie (estivales de Scie, parcours de disc golf, projet de piste de vélo cross...),
- ✦ Réhabiliter la maison Bellanné en Halte vélo, avenue Saint-Hubert,
- ✦ Prolonger la voie verte Bressuire – Nueil-Les-Aubiers vers Cholet / future véloroute vers la Vendée et le Maine-et-Loire.



# Une ville accueillante, conviviale et animée

## Des espaces publics accueillants, lieux de rencontre et de lien social :

- ✿ Questionner et revoir l'aménagement des places Saint-Melaine, Pierre Garnier et Jeanne d'Arc, pour leur (re)donner leur rôle d'espaces de vie sociale, conviviaux, agréables pour circuler, flâner, s'asseoir, discuter...
- ✿ Valoriser et faire vivre le parc du Prieuré (mobilier urbain, jeux...).



## La solidarité et l'accès aux services de proximité :

- ✿ Organiser un dispositif de transport solidaire,
- ✿ Apporter de l'aide et du conseil pour les démarches administratives (France Services),
- ✿ Réaliser un diagnostic « analyse des besoins sociaux »,
- ✿ Conforter la diversité des professionnels de santé présents sur la commune,
- ✿ Animer un chantier d'insertion,
- ✿ Renforcer l'offre de services liés à la petite enfance (halte-garderie, crèche, assistantes maternelles).





## L'animation, la participation de tous à la vie communale :

- ✦ Communiquer autour de la mise en œuvre du projet de territoire (expliquer, recueillir les avis, permettre à ceux qui le souhaitent de participer),
- ✦ Mettre en place une programmation culturelle ouverte permettant aux forces vives du territoire (associations, commerçants, citoyens) d'animer l'espace public par des événements, spectacles...
- ✦ Favoriser la découverte du territoire communal, ses patrimoines et ses secrets au travers d'activités ludiques (jeu-enquête, parcours thématiques...).



